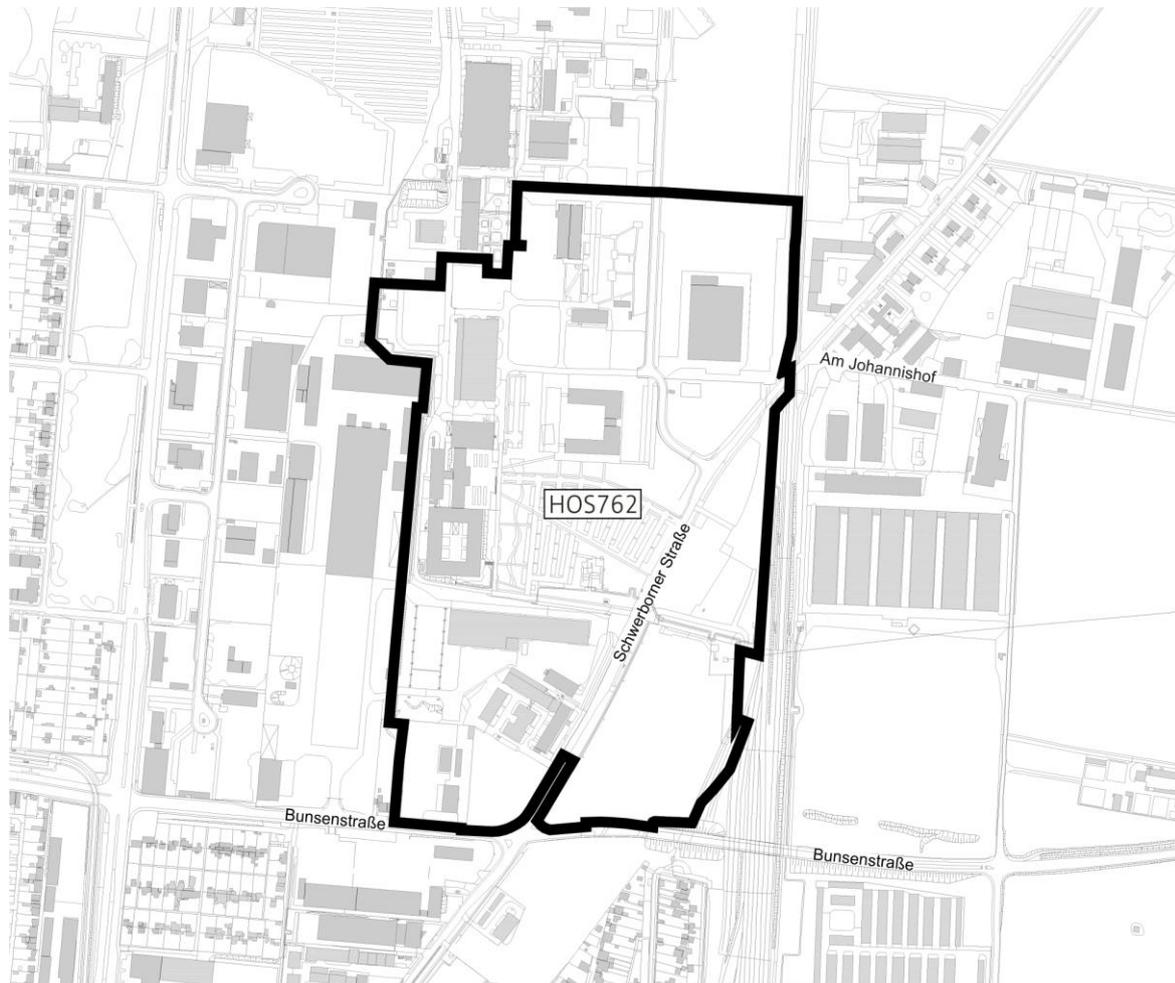


Bebauungsplan

HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße"

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Verfasser

Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

14.12.2023

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	9
1.5	Bestandsdarstellung.....	10
1.7	Planungsalternativen	24
4.	Technische Ver- und Entsorgung	27
5.	Folgekosten für die Gemeinde	27
6.	Anlagen	27
6.1	Nicht als Anlagen beigefügte Informationen	28

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die TEAG Thüringer Energie AG ist eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft. Mit 84,8 Prozent halten rund 630 Gemeinden und Städte des Freistaats Thüringen die Mehrheit an dem 2013 rekommunalisierten Unternehmen.

Die TEAG Thüringer Energie AG ist an 56 Stadtwerken und weiteren Energieunternehmen beteiligt. Das Unternehmen versorgt im Freistaat jeden Tag rund 500.000 Kunden mit Strom, Erdgas und Fernwärme.

Darüber hinaus werden viele energiespezifische Dienste angeboten, die durch Tochterfirmen realisiert werden. Es gilt als eines der systemrelevanten Infrastrukturunternehmen in Thüringen.

Die TEAG Thüringer Energie AG hat ihren Hauptsitz in Erfurt an der Schwerborner Straße 30.

Es wurden bereits in den letzten Jahren umfangreiche Um- und Neubaumaßnahmen, Neustrukturierungen und Abrisse auf der Grundlage des § 34 BauGB bzw. der Festsetzungen des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS527 "Nordwestlich der Bunsenstraße" getätigt.

Für eine geplante Baumaßnahme an der Bunsenstraße im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes HOS527 "Nordwestlich der Bunsenstraße" war eine Baugenehmigung auf Basis der Festsetzungen des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB) nicht möglich, da der Einfüguungsmaßstab nicht gegeben war.

Gleichfalls sind weitere Umstrukturierungen und Neubaumaßnahmen auf den unternehmenseigenen Flächen beidseits der Schwerborner Straße geplant. Hier sind städtebauliche Vorgaben zur Neuordnung der zum Teil brachgefallenen Flächen nicht gegeben.

Die Brachflächen resultieren u. a. aus dem Teilrückbau von Umspannwerken, Betonteilefertigungsanlagen, Kraftwerksanlagen und anderer auf Grund des technischen Fortschritts nicht mehr benötigter Gebäude und Anlagen. Außerdem wurden gebietsfremde Gebäude zurückgebaut. Auf diesen Flächen sollen neue Gebäude entstehen bzw. die derzeit noch voll versiegelten Flächen werden als klimatisch wirksame Grünanlagen revitalisiert.

Die TEAG Thüringer Energie AG hatte mit Datum 13.09.2022 den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

Die Entwicklung aller Flächen im beantragten Geltungsbereich zur Umstrukturierung und Neubaumaßnahmen wird nach Aussage der TEAG Thüringer Energie AG einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren beanspruchen. Das Bauleitplanverfahren soll deshalb nach § 9 BauGB für einen Angebotsbebauungsplan durchgeführt werden um entsprechenden Anforderungen an zukünftige, zurzeit noch nicht absehbare Nutzungen und Vorhaben gerecht zu werden.

Mit dem Bebauungsplan HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere langfristige und nachhaltige Entwicklung des Hauptsitzes der TEAG Thüringer Energie AG geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

Die TEAG Thüringer Energie AG hat mit Antrag vom 13.09.2022 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Neugestaltung des TEAG Campus an der Schwerborner Straße 30 gestellt.

Das Bauleitplanverfahren soll ungeachtet dessen nach § 9 BauGB im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße" umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS527 Gewerbegebiet "Nordwestlich der Bunsenstraße" (Rechtskraft seit dem 29.04.2011).

Im Ergebnis des Planverfahrens des Bebauungsplanes HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße" soll das Planungsrecht für die Betriebsfläche der TEAG Thüringer Energie AG geschaffen werden.

Bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße" bleibt als Rechtsgrundlage der einfache Bebauungsplan HOS527 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bunsenstraße“ weiterhin anwendbar.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße" verdrängt diese spätere Norm im Überlagerungsbereich ohne gesonderten Willensentschluss der Gemeinde die frühere Norm ¹ (Übersicht der Geltungsbereiche und der Überlagerung siehe Seite 8).

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes HOS527 Gewerbegebiet "Nordwestlich der Bunsenstraße", die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße" überlagert werden, sind wichtige Abwägungsgegenstände. Sie sind deshalb als Anlage der Begründung beigefügt und damit auch Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.²

Wird der Bebauungsplan HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße" rechtswirksam, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan HOS527 Gewerbegebiet "Nordwestlich der Bunsenstraße").

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplan HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

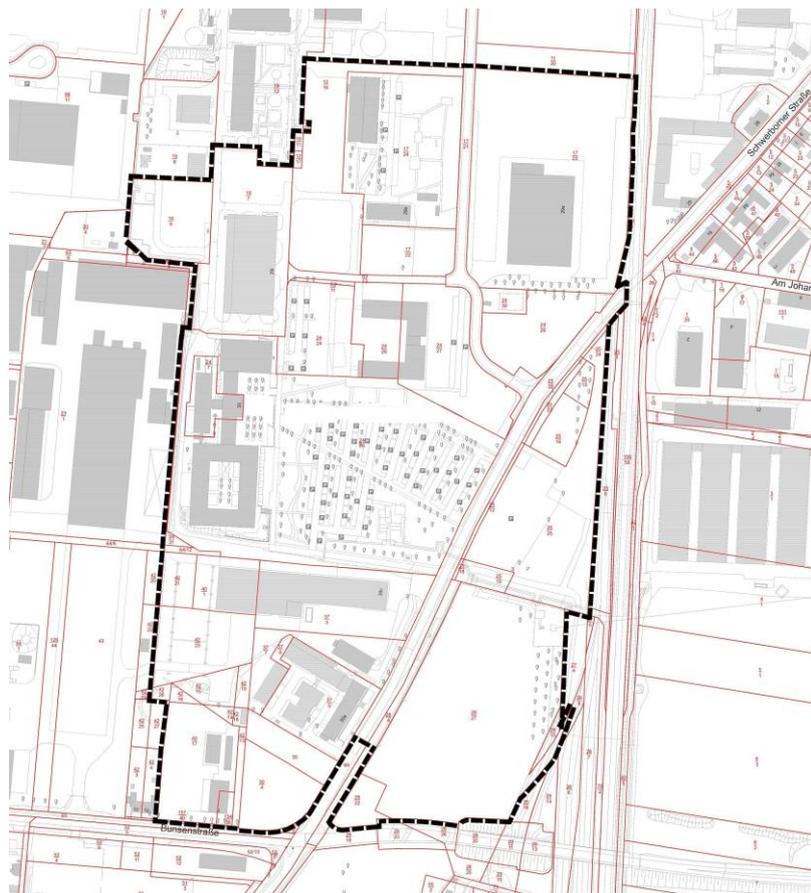
im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 12/15, eine Linie vom südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 12/15 zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 11/20 und die südliche Grenze des Flurstücks 11/20 der Gemarkung Erfurt Nord, Flur 62

¹ so auch BVerwG-Urt. vom 10.8.1990 - 4 C 3.90 = BauR 1991, 51

² entsprechend dem empfohlenen Vorgehen von Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB September 2005, Lfg 78 § 1 Rn 254a

- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 59/4, 156/8, 53/3 und 156/8 bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 25/1, die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 25/1 und 25/6, die westlichen Grenzen der Flurstücke 25/6 und 70/2, die nördliche Grenze des Flurstücks 27/4, die westliche Grenze des Flurstücks 27/4 bis zur südlichen Ecke dieses Flurstücks, die südöstliche Grenze des Flurstücks 27/4 bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 28/8, ab hier die westliche Grenze des Flurstücks 28/8 bis zum südlichen Eckpunkt dieses Flurstücks, die nordwestliche und westliche Grenze des Flurstücks 29/16, Gemarkung Erfurt Nord, Flur 62
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 28/20, 28,26, 28/23 und 28/18 (Bunsenstraße), die südöstliche Grenze des Flurstücks 28/4 (Schwerborner Straße) bis 27 m vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 28/22, ab hier durch eine Linie bis zum Schnittpunkt mit der südöstlichen Grenze des Flurstücks 69 und 30/3 (Schwerborner Straße), die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 69, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 65 und 157/40 (Bunsenstraße) bis zum Schnittpunkt einer Linie in gerader Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 42/4, Gemarkung Erfurt Nord, Flur 62
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 42/4 und 42/27, die nördliche Grenze des Flurstücks 42/27, die östlichen Grenzen der Flurstücke 42/24, 42/22, 42/20, 64/6 und 23/1, durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 24/32, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 63/9, die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 19/5 und 20/5 bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstücks 20/4, ab hier die östliche Grenze des Flurstücks 20/4, die östliche Grenze des Flurstücks 98/11 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 19/8, die südliche Grenze des Flurstücks 19/8, die östliche Grenze des Flurstücks 19/8 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 19/12, die südliche Grenze des Flurstücks 19/12, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 12/16, die östliche und südlichen Grenze des Flurstücks 19/12 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 12/18, die südliche, östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 12/18, die östliche Grenze des Flurstücks 19/12 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 12/15, Gemarkung Erfurt Nord, Flur 62

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Landeshauptstadt Erfurt nördlich der Bunsenstraße und beidseits der Schwerborner Straße.



Übersicht Geltungsbereich (Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, 14.09.2022)

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Gemarkung Erfurt Nord, Flur 62

12/17, 12/19,

17/21 tlw., 17/22, 17/23, 17/24,

19/7, 19/9, 19/11,

24/7, 24/24, 24/26, 24/27, 24/28, 24/29, 24/30, 24/31,

25/12, 25/15, 25/16, 25/18, 25/19, 25/22, 25/23, 25/24, 25/25,

28/4 tlw., 28/22, 28/27,

29/15,

30/4,

35,

37/3, 37/5, 37/6, 37/7,

40/1,

42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17, 42/18, 42/19, 42/21, 42/23, 42/26,

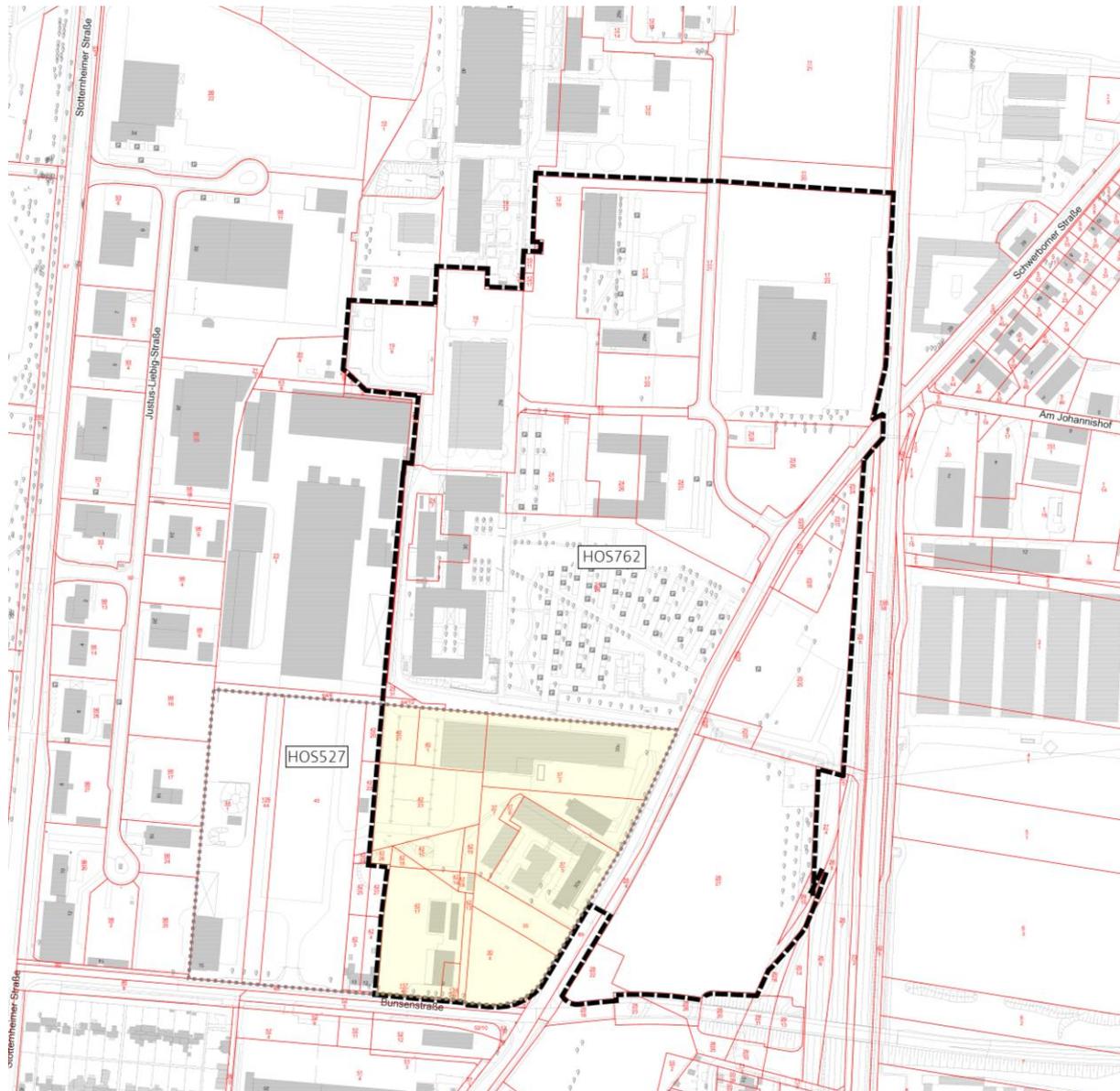
63/11, 63/13,

64/12,

69 tlw.,

134/39

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 230.830 m² bzw. ca. 23,1 ha.



*Darstellung der beiden Geltungsbereiche des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplans HOS527 "Nordwestlich der Bunsenstrasse" und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans HOS762 "TEAG Campus Schwerborner Straße".
Der Überlagerungsbereich ist farblich markiert.*

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort grundsätzlich relevanten Aussagen:

- Entwicklung der Stadt Erfurt als Regiopole auf der Grundlage ihrer Funktion als Oberzentrum
- Die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums

Im Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen (E-ROP-MT, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) ist unter Punkt 1.2.1. Oberzentren Erfurt als größtes Oberzentrum Thüringens aufgeführt, welches sich als Regiopole entwickeln soll.

Wie bereits unter dem Punkt 1. Planungserfordernis dargelegt, halten rund 630 Gemeinden und Städte des Freistaats Thüringen die Mehrheit an dem 2013 rekommunalisierten Unternehmen TEAG Thüringer Energie AG mit Hauptsitz in Erfurt an der Schwerborner Straße 30.

Die TEAG Thüringer Energie AG ist an 56 Stadtwerken und weiteren Energieunternehmen beteiligt. Das Unternehmen versorgt im Freistaat jeden Tag rund 500.000 Kunden mit Strom, Erdgas und Fernwärme.

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zur Regional Governance und interkommunalen Kooperation sollen u.a. Re-Regionalisierungsprozesse unter der Berücksichtigung der regionalen Eigenheiten die Wirtschaftsentwicklung verbessert sowie Innovations- und Entwicklungsprozesse angestoßen werden.

Nach den Leitvorstellungen zur Energie soll die Energieversorgung sicher, kostengünstig und umweltverträglich, basierend auf einem ausgewogenen Energiemix mit einem Vorrang für erneuerbare Energien erfolgen.

Gemäß Grundsatz 5.2.1 LEP soll ein modernes und leistungsfähiges Strom-, Wärme- und Gasversorgungsnetz als entscheidende Voraussetzung für eine sichere Versorgung mit einem weiter anwachsenden Anteil an erneuerbarer Energie entwickelt werden.

Das entspricht den Zielen der Entwicklung des Unternehmens, welches damit die Energieversorgung nachhaltig und zum Schutz des Klimas gestalten will.

Mit dem Bebauungsplan soll die langfristige zukunftsorientierte Entwicklung der TEAG Thüringer Energie AG als systemrelevantes Infrastrukturunternehmen zur Versorgung des Oberzentrums Erfurt und weiterer Stadtwerke in Thüringen nachhaltig gesichert werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 und wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017.

Das Plangebiet ist im Süden als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität und im Norden als Fläche für Versorgungsanlagen für Fernwärme, Abfall und Elektrizität sowie gewerbliche Baufläche dargestellt:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Neubekanntmachung 2017
(unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes entspricht mit seinen Planungszielen zur gewerblichen Nutzung durch ein systemrelevantes Energieerzeugungsunternehmen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Gewerbegebiet (GE) kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Landeshauptstadt Erfurt nördlich der Bunsenstraße und beidseits der Schwerborner Straße.

Das Plangebiet ist in sich relativ eben zwischen ca. 182 und 183 m ü NHN.

Auf der Fläche westlich der Schwerborner Straße befindet sich das Gebäude der TEAG Hauptverwaltung, weitere Bürogebäude, umgebaute und neuerrichtete Lagergebäude und Ausbildungsgebäude sowie bereits hochwertig gestaltete Freiflächen für die Pausenge-

staltung und Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher. Die Fläche östlich der Schwerborner Straße ist derzeit brachliegend.

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs grenzen gewerbliche Anlagen an.

Im Süden befinden sich südlich der angrenzenden Bunsenstraße gewerbliche Anlagen, eine brach gefallene Fläche und Kleingärten.

Östlich grenzt die Bahntrasse der DB AG an den Geltungsbereich. Dahinter befinden sich gewerbliche Anlagen, Gewächshäuser und Feldflur.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf wenige Flurstücke, z. B. an der Schwerborner Straße sowie einiger Flurstücke von Erschließungsflächen, befinden sich alle Flurstücke im Eigentum der TEAG Thüringer Energie AG.

Die Flurstücke der Schwerborner Straße befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt, die Flurstücke 17/21 und 24/30 (Flur 62 - Gemarkung Erfurt Nord) sind aktuell im Eigentum der TUS, Thüringer UmweltService GmbH.

1.5.3 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Das Plangebiet ist über die Schwerborner und Bunsenstraße mit dem örtlichen und überörtlichen Hauptstraßennetz verbunden.

Die Bundesstraße B7 / Konrad-Adenauer-Straße (Ostumfahrung) befindet sich in 1,5 km Entfernung.

Über diese Anbindung ist die Bundesautobahn A71 in nochmals ca. 3,0 km Entfernung (Anschlussstelle 7 Erfurt Nord) erreichbar. Über die Stotternheimer Straße kann die Anschlussstelle 8 Erfurt Stotternheim der Bundesautobahn A71 in ca. 3.1 km Entfernung erreicht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die Busanbindung ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinie 31 in Richtung Erfurt – Grubenstraße bzw. Schwerborn / Stotternheim. Die Bushaltestelle befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOS762 in der Schwerborner Straße. An der Haltestelle Grubenstraße ist ein Umstieg in die Straßenbahnlinie Zoopark-Hauptbahnhof möglich.

Die fußläufige erreichbare Haltestelle Bunsenstraße der Straßenbahnlinie Zoopark – Hauptbahnhof befindet sich in ca. 400 m (südlicher Bereich des Geltungsbereichs) bis ca. 800 m (jetziger Hauptzugang).

Es gibt eine Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn AG. Der Bahnhof Erfurt-Ost befindet sich gegenüber der TEAG Hauptverwaltung an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes HOS762.

1.5.4 Bestand an technischer Infrastruktur

Der Bereich nördlich der Bunsenstraße / nordwestlich der Schwerborner Straße befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung Nord-Ost 01.

Das Plangebiet ist vollständig mit den Medien Strom, Fernwärme, Trinkwasser und Telekommunikationsanlagen erschlossen.

Es gibt einen ausreichenden Schmutzwasseranschluss.

Das Regenwasser wird nicht in einen Regenwasserkanal eingeleitet. Es wird schadlos auf dem Grundstück gehalten, verbraucht und versickert.

1.5.5 Umweltsituation: Altlasten/Abfall

Im Areal erfolgten seit 2002 teils umfangreiche, teils einzelne Abbruchmaßnahmen, die von den entsprechend zuständigen Landesbehörden (Bodenschutz/Abfallbehörde) überwacht worden sind. Ebenso fanden seitdem auch mehrere Neubaumaßnahmen statt. Auch hierbei waren verschiedene Landesbehörden beteiligt.

Wegen der seit dem 01.05.2008 geltenden Zuständigkeitsregelung ist nach § 11 Absatz 1, Satz 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) für die im Eigentum der TEAG Thüringer Energie AG stehenden Flächen das Thüringer Landesverwaltungsamt [jetzt Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN)] als obere Bodenschutzbehörde zuständige Behörde.

Daher erfolgte auch bei nachfolgend bezeichneten Einzelvorhaben mit *"Hinweis auf Beteiligung LVWA"* eine Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde zu den Verfahren, entweder an das Bauamt bzw. an den Bauherren/Eigentümer.

Die Arbeitsstände sind in den nachfolgenden Verfahren zwischen den Beteiligten (Landesbehörde / Bauherr / Eigentümer) abzugleichen / zu ergänzen.

Inwieweit in bestimmten Arealen (ehemalige Kiesgrube, Bereiche mit Restbelastung nach Beweissicherung des Untergrundes) weitere Untersuchungen/Maßnahmen vor bzw. während künftiger Baumaßnahmen erforderlich sind, ist abzustimmen. Hierbei ist insbesondere auch die Art der Nachnutzung entscheidend.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über uns bekannte Maßnahmen.

Sachstand

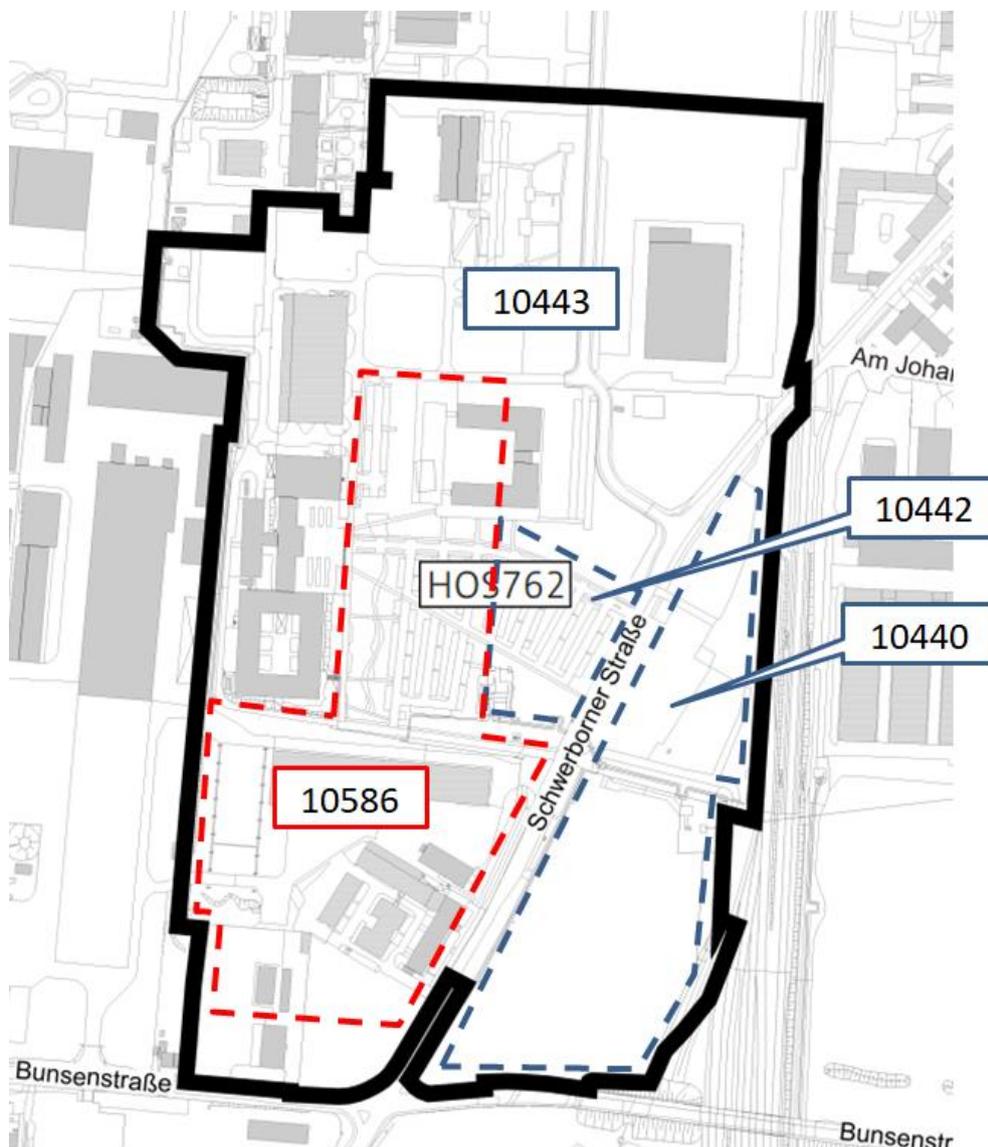
Nachfolgende Flächen sind im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS erfasst:

/1/				Schwerborner Straße 6
THALIS-Kennziffer	von		bis	Nutzung
10440	1951		1950	Umspannwerk
	1981			VEB Verbundnetz, Elektroenergie, Weimar
	1994			VEAG Berlin
	1994			VEAG Berlin

/2/			Schwerborner Straße 30
THALIS-Kennziffer	von	bis	Nutzung
10442	1931	1950	Gärtnerei
	1993		ENAG Stadtwerke

/3/			Schwerborner Straße 30
THALIS-Kennziffer	von	bis	Nutzung
10443	1975		Heizkraftwerk
	1975	1980	Ölheizwerk mit Schweröltanks
	1982	1985	VEB Energiekombinat Erfurt
	1993		Heizkraftwerke

/4/			Schwerborner Straße 30
THALIS-Kennziffer	von	bis	Nutzung
10586			Altablagerung, ehem. Kiesabbau



Lageplan

zu /1/	Schwerborner Straße 6		
10440	1951	1950	Umspannwerk
	1981		VEB Verbundnetz, Elektroenergie, Weimar
	1994		VEAG Berlin
	1994		VEAG Berlin

Zum Grundstück liegen folgende Unterlagen vor:

- /A/ Historische Erkundung VEAG Umspannwerk Erfurt Nord vom August 1991, erarbeitet von Lahmeyer International, Frankfurt/Main
- /B/ Orientierende Altlastenerkundung Umspannwerk Erfurt Nord vom Juni 1993, erarbeitet von Lahmeyer International, Frankfurt/Main
- /C/ Sachstandsbericht vom 17.09.1993 zu Bodenuntersuchungen im Umspannwerk Erfurt Nord, erarbeitet durch das Ingenieurunternehmen für Kraftwerks-, Energie- und Umwelttechnik

zur Teilfläche nördlich außerhalb des ehem. Umspannwerkes (nördlich Fernwärmetrasse)

Entsprechend der Stadtkarte Erfurt, Blatt 52-51, Stand 1984, befanden sich auf diesen Flurstücken die Anschlussgleise der Werkbahn, die zum Umspannwerk führten (heute teilweise rückgebaut). Insofern fanden hier keine altlastenrelevanten Nutzungen hinsichtlich des Umspannwerkes statt.

Ein hinreichender Altlastenverdacht besteht für diesen Bereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Dies schließt nicht aus, dass bei Tiefbaumaßnahmen Material angetroffen wird, welches allgemein typische Hintergrundbelastungen eines Industriegebietes aufweist.

zum nördlichen Teilbereich des ehem. Umspannwerkes (nördlich Bunsenstraße)

Gemäß /B/ wurden folgende schadstoffbelasteten Flächen auf dem Betriebsgelände ausgewiesen:

- B 5 Trafo 204
- B 8 Trafo 201 von der GOK bis 3,5 m Tiefe
- B 17 Internes Ölkabel 110 kV von 1,5 - 3,5 m und GOK
- B 21 Internes Ölkabel von 1,5-3,5 m und GOK

Im Jahr 2011 erfolgten der Rückbau baulicher Anlagen und die Sanierung dieses Teilbereiches.

Mit Vorlage der Unterlage:

Abschlussbericht -Baubegleitende Sanierungsüberwachung zum Rückbau im UW Erfurt Nord-, vom Dezember 2011, erstellt von der Vattenfall Europe Powerconsult GmbH war die Sanierung abgeschlossen. Gemäß den dokumentierten Maßnahmen wurde der festgelegte Sanierungszielwert von 1.000 mg/kg Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in allen Sanierungsbereichen deutlich unterschritten (als Nachnutzung ist Gewerbe vorgesehen).

Weitere bodenschutzfachliche Maßnahmen waren am Standort nicht erforderlich.

zu /2/		Schwerborner Straße 30	
10442	1931		Gärtnerei
	1993		ENAG Stadtwerke
		Gem.:	EFN
		Flur:	62
		FlSt.:	24/2, 113/24

Im Rahmen der Erweiterung Hauptverwaltung e-on TEAG (hier Parkplatz) erfolgten im Jahr 2007 und 2008 der Abbruch der Villa Topf sowie der Abbruch der Unterstellgebäude und der Gebäude D und G. Die Gesamtmaßnahme fand unter Beteiligung des SUAE und gutachterlicher Begleitung durch das Büro Jena-Geos statt.

*Abbruch Villa Topf u. Unterstellgebäude (Erweiterung Hauptverwaltung e-on TEAG)
Stell SUAE 07.06.2007:*

-Bezugnahme auf Stell SUAE 28.02.2007

-Schreiben von Jena-GEOS 13.04.2007

-umfangreiche Gutachten benannt, gesamte Maßnahme begleitet durch Jena-Geos

Abbruch Villa Topf, Gebäude D und G, 2008

zu /3/		Schwerborner Straße 30	
10443	1975		Heizkraftwerk
	1975	1980	Ölheizwerk mit Schweröltanks
	1982	1985	VEB Energiekombinat Erfurt
	1993		Heizkraftwerke

Recherche 1996

Durch den früheren Betrieb eines Ölkraftwerkes ist im Bereich der ehemaligen Öltanks und der Abfüllstation mit einer Kontamination durch MKW zu rechnen. Die Wasseraufbereitung arbeitet mit HCL, NaOH, Ammoniak und weiteren Chemikalien mit möglichen Kontaminationen im Lagerungs- und Aufbereitungsbereich. Im Bereich der Ascheaufbereitung und -lagerung (möglicherweise frühere Verkipfung in ehemalige Kiesgrube) ist mit weiteren Kontaminationen zu rechnen (Phenole, BTXE, LHKW). Gemäß vorliegender Gutachten wurden die ehemaligen Kiesgruben mit Boden, Bauschutt, Industrie- und Gewerbeabfall, Hausmüll, Autowracks und Metallschrott verfüllt. Im Grundwasser wurden sanierungsnotwendige LHKW- Konzentrationen nachgewiesen.

Durch Grundstücksteilung der Fläche des ehemaligen Gesamtstandortes Schwerborner Straße 30 wurden als eigenständige Objekte die Standorte Schwerborner Straße 29a, e und i gebildet.

zu /3a/ Objekt: Schwerborner Straße 29a
 Gem.: EFN
 Flur: 62
 FlSt.: 17/27, 17/28

Im Jahr 2002 wurde der Antrag auf Abbruch der Kraftwerksanlagen/Gebäude gestellt.

Das Staatliche Umweltamt Erfurt (SUAE) forderte ein Abbruch- und Entsorgungskonzept, inkl. Beweissicherung des Bodens in Teilbereichen.

Im Rahmen der Baumaßnahme „Errichtung des Zentrallager e-on“ in den Jahren 2010/2011 erfolgte die Beteiligung/Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde. Die hierbei benannten Hauptforderungen betrafen die Auffüllung im Untergrund (Altablagerung) und die entsprechende Abfallentsorgung.

*Abbruch Kraftwerk inkl. Schornsteine etc., 2002,
Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE), 21.06.2002:
- Abbruch- und Entsorgungskonzept, inkl. Beweissicherung des Bodens im Bereich der Trafoaufstandsflächen*

*Neubau Zentrallager e-on, 2010
- Hinweis auf Beteiligung des Thüringer Landesverwaltungsamtes (LVwA) als zuständiger Bodenschutzbehörde*

*Neubau Zentrallager e-on, 2010
Stellungnahme TLVwA vom 16.10.2010 an E.ON Thüringer Energie AG
- keine Belange außer Auffüllung → Entsorgung*

*Neubau Zentrallager e-on, Nachtrag, 2011
- Hinweis auf Beteiligung LVwA*

zu /3b/	Objekt:	Schwerborner Straße 29 e
	Gem.:	EFN
	Flur:	62
	FlSt.:	12/10 (neu 12/19?), 17/22, 17/24

Im Jahr 2002 wurde der Antrag auf Abbruch der Kraftwerksanlagen/Gebäude gestellt. Das Staatliche Umweltamt Erfurt (SUAE) forderte ein Abbruch- und Entsorgungskonzept, inkl. Beweissicherung des Bodens in Teilbereichen.

Das Ausbildungsfeld Kabelortung u. Gasspüranlage wurde Im Jahr 2007 errichtet. Gemäß der vorliegenden Recherche von 1994 bestand hier kein Altlastenverdacht.

Mit Beginn der Baumaßnahmen zur Erweiterung des Ausbildungszentrums erfolgte der Hinweis auf Beteiligung/Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde.

*[FlSt. 17/24]
Abbruch Kraftwerk inkl. Schornsteine etc., 2002,
Stell. SUAЕ, 21.06.2002:
-Abbruch- und Entsorgungskonzept, Beweissicherung Boden der Trafoaufstandsflächen*

*[FlSt. 17/24]
Ausbildungsfeld Kabelortung u. Gasspüranlage, 2007
-kein Altlastenverdacht gemäß Recherche 1994*

*[FlSt. 17/24]
Erweiterung Ausbildungszentrum 1, 2011
--Hinweis auf Beteiligung LVwA*

[FlSt. 17/24]

Dreigeschossiger Anbau an Ausbildungszentrum, 2012

--Hinweis auf Beteiligung LVwA

[FlSt. 12/10]

Abbruch und Entsorgung Bestandsobjekte, 2014, hier Werkstatt-Pumpengebäude

--Hinweis auf Beteiligung LVwA

zu /3c/	Objekt:	Schwerborner Straße 29 i
	Gem.:	EFN
	Flur:	62
	FlSt.:	19/7, 24/24, 63/11, 63/13 (aktuell ?)

Im Jahr 2000 erfolgte der Abbruch der Gebäude 8 und 9.

Zum Antrag auf Abbruch und Entsorgung von Bestandsobjekten im Jahr 2014 erfolgte der Hinweis auf Beteiligung/Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde.

[24/24]

Abbruch Gebäude 8 und 9, 2000

-Entsorgung

[19/7]

Abbruch und Entsorgung Bestandsobjekte, 2014, hier Rampengebäude

--Hinweis auf Beteiligung LVwA

zu /3d/	Objekt:	Schwerborner Straße
	Gem.:	EFN
	Flur:	62
	FlSt.:	19/9 (aktuell ?)

Antrag auf Abbruch des Heizwerkes 2004.

Das vom Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE) im Jahr 2002 geforderte Abbruch- und Entsorgungskonzept, inkl. Beweissicherung des Bodens in Teilbereichen, galt hier entsprechend.

Abbruch Heizwerk 1, Heizwerk 2, Heizkraftwerk 3, Schornsteine 1+2, 2004, siehe Stell. SUAЕ, 21.06.2002:

-Abbruch- und Entsorgungskonzept, Beweissicherung Boden der Trafoaufstandflächen

zu /3e/	Objekt:	Schwerborner Straße 30
	Gem.:	EFN
	Flur:	62
	FlSt.:	24/7, 24/26, 24/27, 24/28, 24/29

2002 wurde der Antrag auf Abbruch der Kraftwerksanlagen/Gebäude gestellt.

Das Staatliche Umweltamt Erfurt (SUAE) forderte ein Abbruch- und Entsorgungskonzept, inkl. Beweissicherung des Bodens in Teilbereichen.

Im Verlauf der Maßnahmen Abbruch Gebäude A und B sowie der anschließenden Baumaßnahmen zur Erweiterung der Hauptverwaltung der e-on TEAG sind vom SUAE Grundwasseruntersuchungen gefordert worden (Monitoring). Stellungnahmen zur Wiederverfüllung von Auffüllungsmaterial wurden abgegeben.

Die Gesamtmaßnahme fand unter Beteiligung des SUAE und gutachterlicher Begleitung durch das Büro Jena-Geos statt.

Mit Beginn des Antrages auf Abbruch von Bestandsobjekten im Jahr 2014, hier MLK-Gebäude, erfolgte der Hinweis auf Beteiligung/Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde.

[24/27, 24/29]

*Abbruch Kraftwerk inkl. Schornsteine etc., 2002,
Stell. SUAE, 21.06.2002:*

-Abbruch- und Entsorgungskonzept, Beweissicherung Boden der Trafoaufstandflächen

Abbruch Gebäude A und B, 2006

Stell SUAE 08.09.2006:

-GW-Untersuchung 3 Messstellen, ergänzende HE zu 10442

Erweiterung Hauptverwaltung e-on TEAG, 2006

Stell SUAE 28.02.2007:

*-Wiedereinbau Auffüllungsmaterial im Bereich vorh. Verfüllung bis Z2 mgl.
-GW-Monitoring fortführen*

Erweiterung Hauptverwaltung e-on TEAG, 2006

Stell SUAE 12.06.2007:

[24/28]

Abbruch und Entsorgung Bestandsobjekte, 2014, hier MLK-Gebäude

-Hinweis auf Beteiligung LVwA

zu /3f/	Objekt:	Schwerborner Straße 30a
	Gem.:	EFN
	Flur:	62
	FlSt.:	37/5, 37/6

[37/5]

Abbruch Werkstatt 1997

Objekt nicht als altlastenverdächtig hinsichtlich eines Altstandortes eingestuft.

Teilbereich befindet sich im Bereich einer verfüllten ehemaligen Auskiesung (THALIS 10586).

zu /3g/	Objekt:	ehem. Schwerborner Straße 30b
	Gem.:	EFN
	Flur:	62
	FlSt.:	35

[35]

Abbruch Nebengebäude 2005

Objekt nicht als altlastenverdächtig hinsichtlich eines Altstandortes eingestuft.

Teilbereich befindet sich im Bereich einer verfüllten ehemaligen Auskiesung (THALIS 10586).

zu /4/ **Altablagerung Schwerborner Straße**

Im Bereich mehrerer Flurstücke ist im THALIS eine Altablagerung (ehemalige Kiesgrube) erfasst.

THALIS-Kennziffer	von		bis	Nutzung
10586				Altablagerung

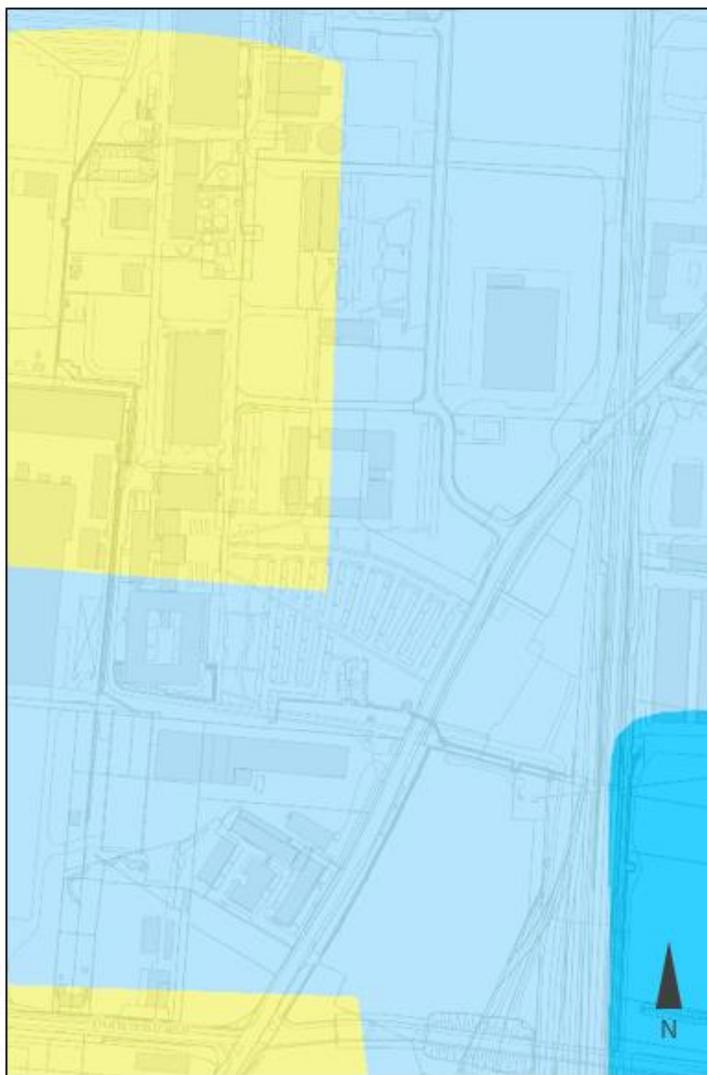
Die Thematik war Gegenstand in den Verfahren zur Schwerborner Straße 30, insbesondere bei der Errichtung der Hauptverwaltung inkl. Parkplatz.

1.5.6 Lärm

Auf das Plangebiet wirkt erheblicher Gewerbelärm durch angrenzende Nutzungen sowie Verkehrslärm (Straße und Schiene) ein. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind entsprechende gutachterliche Untersuchungen vorzunehmen und ggfls. erforderliche Umweltschutzmaßnahmen zu ergreifen.

1.5.7 Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans HOS762 „TEAG Campus Schwerborner Straße“ befindet sich nach gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) in der Klimaschutzzone 2. Ordnung sowie in der Übergangszone im stadtklimatischen Einflussbereich.



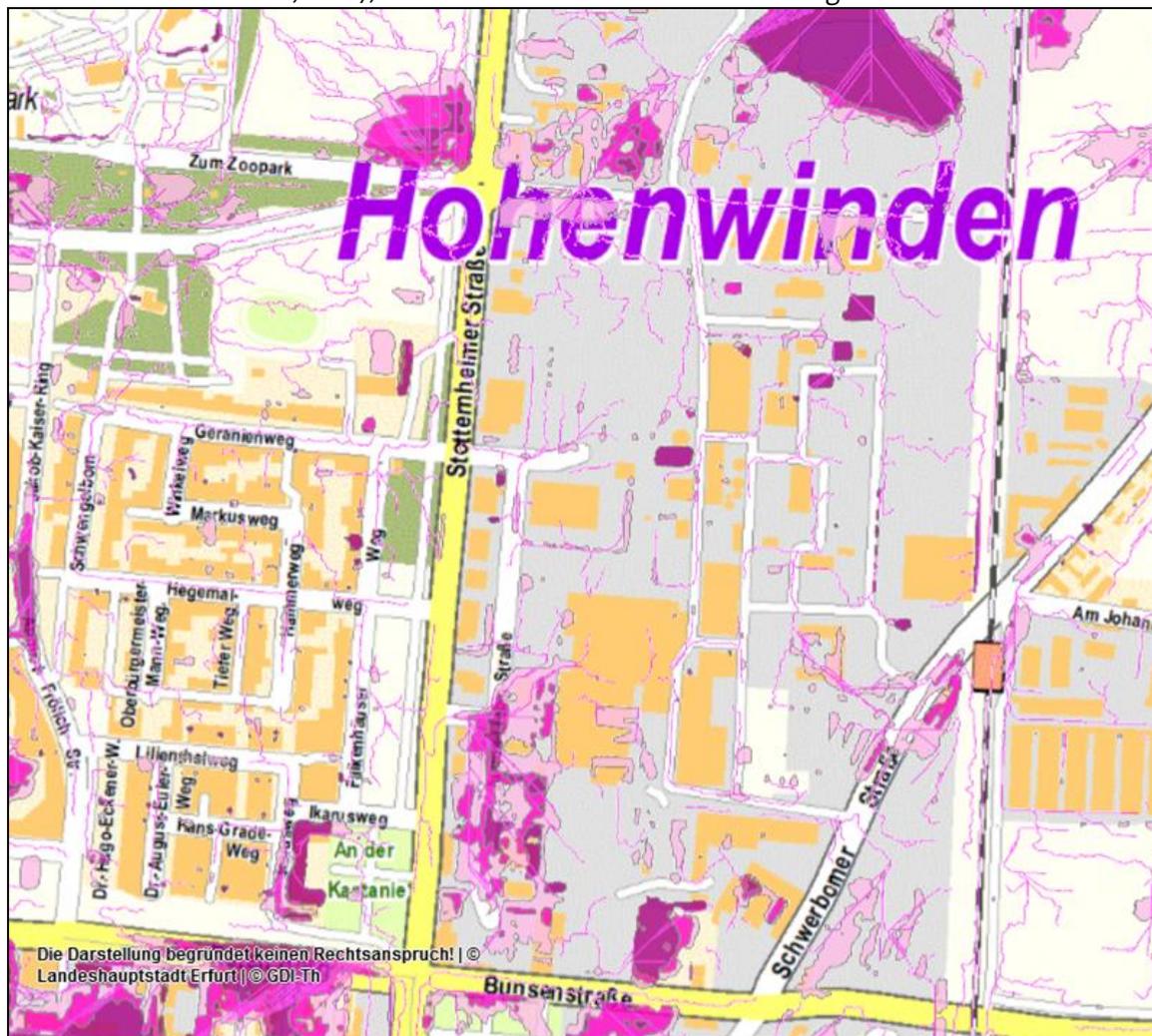
- Klimaschutzzone 2. Ordnung
 - Übergangszone
- } im stadtklimatischen Einflussbereich

Die Flächen der Klimaschutzzone 2. Ordnung sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung für die umliegenden Stadträume. Die Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit und nach gesamtstädtischem Klimagutachten sind bauliche Entwicklungen mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich.

Auf den Flächen der Übergangszone ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne wesentliche, stadtklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist.

1.5.8 Regenwasserbewirtschaftung und Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Gemäß Starkregengefahrenkarte befinden sich im Plangebiet mehrere tiefe Senken (im Süden mit Tiefen über 0,05m), in der sich das Wasser bei Starkregen sammelt.



Ausschnitt Starkregengefahrenkarte

Durch die Bebauung könnten diese Senken als natürlicher Wasserrückhalt entfallen, wodurch die potenzielle Überflutungsgefährdung an anderer Stelle zunimmt. Seitens der unteren Wasserbehörde wurde angeregt, im Hinblick der Starkregen- und Überflutungsvorsorge, einen Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986:100 zu führen und die Ergebnisse in das weitere Bauleitplanverfahren einzuarbeiten.

Der anstehende Boden (hauptsächlich Löß, Lößlehm, z. T. auch Hanglehm, nur im Süden Kies und Geröll) erschwert die Versickerung des Regenwassers. Die bekannten Flächen mit Altlasten bzw. Altablagerungen schränken die Möglichkeit der Versickerung weiter ein. Es zur Klärung der Versickerung sollte ein Fachgutachten Regenwasser – zumindest aber Untersuchungen zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens (Bestimmung des kf-Wertes) – erarbeitet werden, die Ergebnisse sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

In der Justus-Liebig-Straße westlich des Plangebietes gibt es einen Stauraumkanal, in dem das Regenwasser ggf. zumindest anteilig eingeleitet werden könnte. Der zulässige Drosselabfluss sollte mit dem Entwässerungsbetrieb Erfurt (EBE) abgestimmt werden.

1.5.9 Vorhandene genehmigungsbedürftige Anlagen

Im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches) ist eine genehmigungsbedürftige Anlage zur Betonfertigteilterstellung (Fa. Beton Fertigteilbau GmbH, Bunsenstraße 15-17) verortet. Es befinden sich Flurstücke, die zur Genehmigung der BImSchG-Anlage gehören, u. a. im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Nähe der südlichen „TEAG Promenade“. Bei Bebauung dieser Flurstücke bedarf es einer Anzeige vom Betreiber der BImSchG-Anlage. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist ggfls. Kontakt zum Betreiber aufzunehmen, so dass dieser die Flächen aus der Genehmigung herausnimmt.



Übersicht: BFE genehmigte Flurstücke gemäß Bescheid B 15/11

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planziele verfolgt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes, insbesondere als Büro- und Dienstleistungsstandort der TEAG
- geordnete städtebauliche Entwicklung brachgefallener ehemaliger Flächen der Energieversorgung östlich der Schwerborner Straße
- Definition von Bereichen für Gebäude mit mehr als 4 Geschossen
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
Davon abweichend: Ausnahmsweise Zulässigkeit von Annex-Einzelhandel, Werksverkauf selber produzierter und bearbeiteter Produkte sowie von Einzelhandelsbetrieben bis max. 40 m² Verkaufsfläche (z. B. Tankstellenshops)
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Ausschluss von Betrieben des Transportgewerbes, selbständiger Lagerhäuser und Lagerplätze
- Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten.
- Festsetzung von erforderlichen Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen
- Aufwertung des Gebietes durch strukturierte Pflanzmaßnahmen mit Großgrün und Gehölzen
- Aufwertung und Neugestaltung des Straßenraums Schwerborner Straße unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten, insbesondere Ergänzung von attraktiven Anlagen für den Fuß- und Radverkehr, barrierefreier Zugang zum ÖPNV sowie der Erschließung der gewerblichen Grundstücke
- Schutz der kritischen Infrastruktur und Einordnung von Einfriedungen mit einer Höhe von 2,50 m

Durch die Umsetzung der Planungsziele sollen die Grundlagen für die weitere langfristige und nachhaltige Entwicklung des Hauptsitzes der TEAG Thüringer Energie AG gesichert werden.

Primat hat dabei die nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebiets als Standort für ein systemrelevantes Infrastrukturunternehmen, welches thüringenweit und in Teilen der benachbarten Bundesländer Versorgungsaufgaben wahrnimmt, ausbildet, betriebliche Sozial- und Versorgungseinrichtungen vorhält und hinsichtlich der Entwicklung erneuerbarer Energien forscht.

Um dieses Ziel zu sichern, sollen einige der nach § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden bzw. nur ausnahmsweise zulässig sein sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sein.

Aufgrund des Nutzungskonzeptes der TEAG, der Lage des Plangebietes abseits von den Wohngebieten und in Anbetracht des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen werden.

Davon abweichend sollen Annex-Einzelhandel, Werksverkauf selber produzierter und bear-

beiteter Produkte sowie Einzelhandelsbetriebe bis max. 40 m² Verkaufsfläche (z. B. Kiosk-Verkauf an Mitarbeiter) ausnahmsweise zulässig sein.

Tankstellenshops sollen in der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies begründet sich u. a. auf das Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie der aktuellen Entwicklung zur Nahversorgung mit z. B. mit kleinflächigen tlw. automatisierten Einzelhandelsbetrieben mit z. B. 50 m² Verkaufsfläche (Sortiment mit ca. 950 Produkten) oder 100 m² Verkaufsfläche (Sortiment mit ca. 1.200 Produkten). Aufgrund der vorbeschriebenen Verkaufsflächen und Sortimente der kleinen Nahversorger wird eine Größe von 40 m² Verkaufsfläche in den Tankstellenshops für Reisebedarf etc. als auskömmlich betrachtet.

Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens ausnahmsweise zulässigen. Eine Genehmigungsfähigkeit kann erfolgen, sofern diese Anlagen einen direkten Bezug zum Unternehmen TEAG Thüringer Energie AG haben.

D. h., dass Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich der Versorgung der Mitarbeiter des Unternehmens dienen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich als betriebsinterne Einrichtungen für die kurzzeitige Unterbringung / Übernachtung zulässig sein sollen, z. B. im Sinne einer Internatsunterbringung für Auszubildende oder als Unterkünfte bei mehrtägigen betrieblichen Weiterbildungen.

Die TEAG verfügt als Betreiber systemrelevanter Unternehmen der Energieversorgung über ein Sicherheitskonzept. Zur Absicherung der kritischen Infrastruktur ist es u. a. erforderlich, dass die Einfriedungen eine Höhe von 2,50 m aufweisen.

1.7 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan HOS762 "TEAG CAMPUS Schwerborner Straße" soll aus städtebaulichen Gründen aufgestellt werden, um die bauliche Entwicklung entsprechend aktueller Erfordernisse und Anforderungen eines systemrelevanten Infrastrukturunternehmens mit den Intensionen der Anforderungen aus der Stadtentwicklung abzugleichen. Der Standort ist für die nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung der TEAG Thüringer Energie AG geeignet. Zudem ist das Unternehmen hier bereits ansässig und hat seit der Rekommunalisierung im Jahr 2013 bereits umfangreiche Um- und Neubaumaßnahmen, Neustrukturierungen und Abrisse auf der Grundlage des § 34 BauGB bzw. der Festsetzungen des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes HOS527 „Nordwestlich der Bunsenstraße“ getätigt.

Erforderliche Medien für die weitere Entwicklung sind vorhanden oder liegen im Umfeld an.

Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich somit nicht.

2. Entwicklungskonzept

Die TEAG Thüringer Energie AG ist eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft. Mit 84,8 Prozent halten rund 630 Gemeinden und Städte des Freistaats Thüringen die Mehrheit an dem 2013 rekommunalisierten Unternehmen.

Unter dem Namen „TEAG Campus Erfurt“ wird eine besondere Arbeitsatmosphäre für Mitarbeiter, Studenten und interessierte Besucher geschaffen. Unterstützt wird dieses Vorhaben durch ein innovatives und modulares Freiraumkonzept mit dem das 22,5 ha große Areal eine neue Identität mit überregionaler Strahlkraft erhält. Zur Gewinnung von Synergieeffekten werden Kooperationspartner energienaher Betriebe in Coworking Spaces auf dem TEAG Campus untergebracht. Auf dem TEAG Campus werden erneuerbare Energien, wie zum Beispiel Solarenergie, Geothermie und Windkraft etc. sowie innovative Techniken der Energieversorgung nutzbar gemacht.

Städtebauliche Entwicklung

Der Grundstein für die Entwicklung des TEAG Campus wird mit dem Neubau der Bürokomplexe nordöstlich des Hauptgebäudes (Gebäude Z1 bis Z3) und südlicher der TEAG Akademie (Gebäude A1 bis A2) gelegt. Das hier entstehende Business-Quartier mit den Gebäuden N1 bis N5 bildet das Zentrum und eine neue städtebauliche Situation auf dem Areal. Die bestehenden linearen Großstrukturen der Gewerbekomplexe werden aufgenommen und konsequent weitergeführt. Eine funktionelle Zäsur, innerhalb des TEAG Campus, stellt die immer noch in Nutzung befindliche Lagerhalle L3 aus den 60er Jahren dar. Ein Durchbruch der Lagerhalle L3 aktiviert die TEAG Promenade als zentrales verbindendes Element zwischen dem nördlichen und südlichen TEAG Campus. Die südlich der Halle liegenden Flächen werden hierdurch für das übergeordnete Projekt aktiviert und in den TEAG Campus integriert. In diesem Bereich wird ein Kundenservicecenter (Gebäude C1) mit repräsentativem Vorplatz als Auftakt des TEAG Campus errichtet. Das geplante Wissenschafts-Quartier auf einer derzeit brachliegenden Fläche östlich der Schwerborner Straße unterstützt den progressiven Charakter des TEAG Campus durch Bauplätze für Lehr- und Forschungsgebäude. Durch diese Anlagen wird eine enge Verzahnung von Lehre, praxisnaher Forschung und Gewerbe garantiert. Wichtiger Bestandteil des TEAG Campus ist das neue Mobilitätszentrum im Bereich des vorhandenen Bahnhofs Erfurt Ost mit einer Parkpalette und einer direkten Anbindung an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr.

Erschließung

Die zentrale Erschließungsachse bildet die Schwerborner Straße. Mit der städtebaulichen und funktionalen Neuordnung des Areals wird ein zentraler Infrastrukturknoten und Haupteingang zum TEAG Campus entwickelt. Von dort sind das Business-Quartier und das Mobilitätszentrum effizient erschlossen und angebunden.

Mit der Erweiterung der westlich des Hauptgebäudes (Gebäude Z1 bis Z3) gelegenen Ver- und Entsorgungsstraße entsteht eine direkte Anbindung an die Bunsenstraße. Die Zufahrt der RABA ist bereits entlang der Schwerborner Straße nach Norden verschoben worden. Durch die Neuorganisation der Geländeerschließung wird der Schwerverkehr aus dem TEAG Campus entfernt.

Das Mobilitätszentrum bildet den zentralen TEAG Verkehrsknotenpunkt. Öffentlicher Personennah- und Fernverkehr, Individualverkehr, Car- und Bike Sharing sowie Elektromobilität sind hier konzentriert. Ein Hochsteg über die Schwerborner Straße soll als fußläufige Verbindung vom östlichen Teil (mit Mobilitätszentrum, Wissenschaftsquartier) und dem im westlichen Teil liegenden Hauptgelände des TEAG Campus dienen.

Ergänzend werden Stellplätze dem Wissenschaftsquartier und dem Kundenserviercenter (Gebäude C1) zugeordnet.

Arbeiten und Erholung im Freiraum

Wesentliches Element bildet die Nord-Süd-Achse, die als Promenade im Freiraum funktioniert. Sie verbindet das Kundenservicecenter (Gebäude C1) im Süden mit der TEAG Akademie (Gebäude A1 und A2) im Norden und erschließt so den gesamten TEAG Campus. Dabei werden übergeordnete Funktionen, wie Arbeit, Ausbildung, Erholung und Freizeit konsequent miteinander verbunden. Die Wegeführung ermöglicht eine funktionale Vernetzung der Nutzungen. Gleichzeitig entstehen strukturierte Garten- und Grünflächenabschnitte. Sie bilden ein modulares und stabiles Strukturgerüst für die Gestaltung der weitläufigen Freianlagen. Pflanzungen aus Gräsern, Solitärsträuchern und Großgehölzen prägen das Bild. Typische Materialien und Pflanzen der Thüringer Naturlandschaften finden sich hier wieder. Diese natürlichen Landschaftsbilder begleiten den Energiepfad (parallel zu TEAG Promenade und östlich Gebäude N1, N2, A1 und A2), mit dem eine zusätzliche Erholungsqualität im Freiraum geschaffen wird.

Grundgedanke des Gesamtkonzeptes ist das Gewerbe- und Wirtschaftsgelände attraktiv, nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten

3. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll die Schwerborner Straße in Abstimmung mit den dafür zuständigen Ämtern der Landeshauptstadt Erfurt umgestaltet werden. Für den zukünftigen Straßenausbau sind weitergehende Planungen und Abstimmungen erforderlich, die bis zum nächsten Verfahrensschritt erforderlich sind.

In dem beiliegenden Plan 2 von 2 zum Bebauungsplanvorentwurf ist ein möglicher Straßenquerschnitt für den ersten Bauabschnitt dargestellt.

Die Zufahrt zu den nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOS762 angrenzenden Flächen der Stadtwerke Erfurt und der Restabfallbehandlungsanlage an die Schwerborner Straße wird zurzeit umgebaut. Damit wird die derzeitige Zufahrt relativ zentral über das Betriebsgelände der TEAG Thüringer Energie AG an den östlichen Rand des Betriebsgeländes parallel zur Bahntrasse der DB AG verlegt. Diese neue Zufahrt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOS762.

An der Bunsenstraße soll westlich der Schwerborner Straße eine zweite untergeordnete Zufahrt entstehen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, einen kleinen Mitarbeiterparkplatz und Besucher, die den zukünftigen Gästeparkplatz am geplanten Kundencenter an der Bunsenstraße nutzen möchten. Hierfür sind ggfls. im weiteren Verfahren entsprechende gutachterliche Nachweise / Untersuchungen zu erbringen.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist u. a. eine verkehrsplanerische Betrachtung und umfassende Erschließungsplanung für die Schwerborner Straße vorzunehmen. Hierbei ist gleichfalls auch die Straßenentwässerung mit zu berücksichtigen und ggfls. sind im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen dazu vorzusehen.

Ruhender Verkehr:

Die derzeitig vorhandene große Parkplatzanlage vor der TEAG Hauptverwaltung westlich der Schwerborner Straße soll dezentralisiert der neuen Betriebsstruktur des TEAG Campus' zugeordnet werden.

Der überwiegende Teil der Betriebsfläche westlich der Schwerborner Straße soll bis auf Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Kantine u. ä.) und einen kleinen Parkplatz für Mitarbeiter am Tor Süd (Zufahrt von der Bunsenstraße) soll autofrei und als Landschaftspark gestaltet werden.

Die überwiegende Anzahl von Stellplätzen soll im Mobilitätszentrum östlich der Schwerborner Straße im Bereich der Bahnhofs Erfurt Ost entstehen. Für das im südlichen Teil des Geltungsbereichs an der Bunsenstraße gelegenen geplanten Kundencenter westlich der Schwerborner Straße sowie die Lehr- und Forschungsgebäude östlich der Schwerborner Straße sollen separate Parkplätze entsprechend der Anforderungen aus der Thüringer Bauordnung entstehen.

4. Technische Ver- und Entsorgung

Die TEAG Thüringer Energie AG verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der Erschließungskosten.

5. Folgekosten für die Gemeinde

Die TEAG Thüringer Energie AG verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der Kosten für die Planung und Umsetzung des Bauleitplanverfahrens.

Im Bebauungsplan wird es durch die erforderliche Neugestaltung der Schwerborner Straße (u.a. Fuß- und Radwege, Kreisel) Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geben. Derzeit befindet sich ein öffentlicher Fußweg auf dem Grundstück der TEAG Thüringer Energie AG. Es wird Folgekosten für die Instandhaltung der neuen Straßenverkehrsfläche (inkl. Rad- und Gehwege) sowie der Pflege der öffentlichen Grünflächen / Straßenbäume geben, die nach dem Vorliegen einer mit den dafür zuständigen Ämtern der Landeshauptstadt Erfurt im weiteren Bebauungsplanverfahren benannt werden können.

Weiterhin sind Planungen zur Straßenentwässerung (Fachbeitrag Regenwasserbewirtschaftung inkl. Versickerungsgutachten etc.) vorzunehmen, die Anlagen sind herzustellen und zu unterhalten.

6. Anlagen

- Rechtswirksamer einfacher Bebauungsplan HOS527 Gewerbegebiet "Nordwestlich der Bunsenstraße"

6.1 Nicht als Anlagen beigefügte Informationen

1. Erfurter Sortimentsliste

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund. Dieses ist einsehbar und erwerbbar an dem Ort, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten werden.

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt liegt in der Fortschreibung mit Fassung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9, zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.