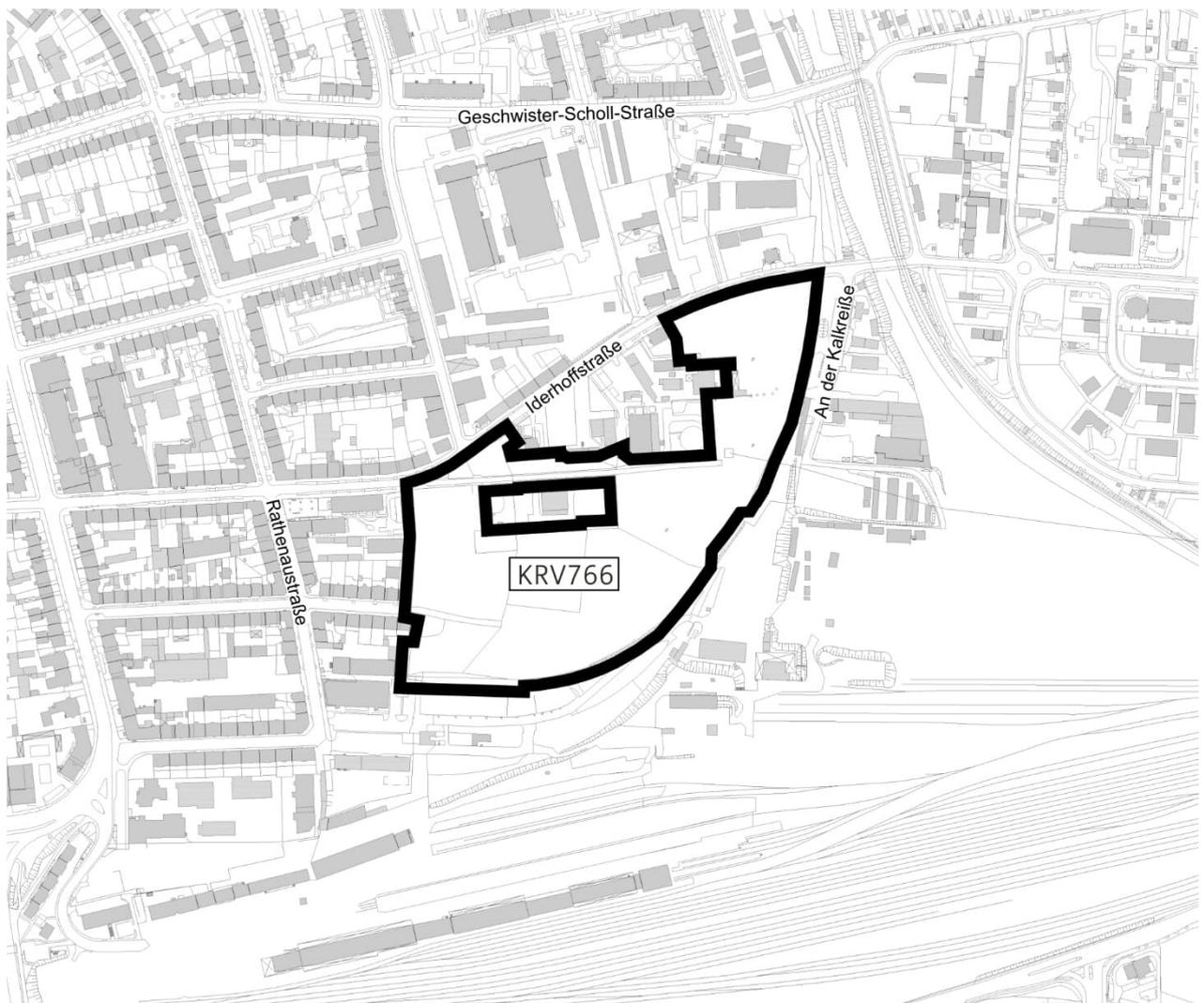


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV766

## "Wohnquartier am Ostpark"

Vorentwurf

### Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum

18.12.2023

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Plananlass und Planerfordernis .....	4
1.2	Verfahren/ Verfahrensablauf.....	4
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	4
1.2.2	Verfahrensablauf.....	4
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	5
1.4.3	ISEK Erfurt 2030.....	6
1.4.4	Sanierungsgebiet KRV421 "Äußere Oststadt" / städtebauliches Rahmenkonzept.....	7
1.5	Ausgangslage/ Bestandsdarstellung.....	9
1.5.1	Lage / aktuelle Nutzung / Eigentumsverhältnisse.....	9
1.5.2	Verkehrliche Erschließung.....	9
1.5.3	Stadttechnische Erschließung.....	10
1.5.3	Umweltsituation.....	10
2	Planerische Zielstellungen .....	12
2.1	Allgemeine Planungsziele .....	12
2.2	Vorhabenkonzept.....	13
2.3	Planungsalternativen .....	13
3	Folgekosten für die Gemeinde .....	13

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und Planerfordernis

Für den Bereich Krämpfervorstadt südlich der Iderhoffstraße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan KRV766 "Wohnquartier am Ostpark" aufgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Umnutzung der ehemaligen Stadtwerke-Flächen im Bereich Iderhoffstraße geschaffen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" (KRV421) werden durch den Bebauungsplan KRV766 die Sanierungsziele konkretisiert.

Die Landeshauptstadt Erfurt ist eine der wenigen Städte in Thüringen, die eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat. Somit wächst auch die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, mit der Umsetzung der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt im Gebiet zwischen der Krämpfervorstadt und der Bahnstrecke Erfurt-Nordhausen die letzten größeren innerstädtischen Brachflächen schrittweise als neuen Stadtteil zu entwickeln. Es wird eine städtebauliche Entwicklung und eine damit verbundene hochwertige und sensible Nachnutzung der Flächen vorrangig als Wohnstandort anvisiert.

Das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt vom 20.01.2016 - Fortschreibung 2022 bildet die konzeptionelle Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Konzept sind die grundlegenden Baustrukturen als Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Blockstrukturen, der Schwerpunkt auf Wohnnutzungen, die verkehrliche Erschließung sowie die Einordnung eines Quartiersparks für diese Teilfläche festgelegt.

Die in ihrer Funktion und Nutzung aufgegebenen Flächen der Stadtwerke Erfurt wurden im Rahmen eines Bieterverfahrens von den Stadtwerken Erfurt an den Vorhabenträger veräußert. Außerhalb des Vorhabengrundstücks bleiben auf angrenzenden Grundstücken weiterhin die Versorgungsanlagen der Stadtwerke bestehen (u.a. Heizkraftwerk, Umspannwerk, Gasregelstation).

## 1.2 Verfahren/ Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan KRV766 dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Schwelle für überbaubare Flächen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch das Bebauungsplankonzept nicht überschritten. Die zulässige Grundfläche des Plangebiets im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 16.800 m<sup>2</sup> unter dem Schwellenwert. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit Bebauungsplänen im direkten Umfeld, die ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ist nicht gegeben.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Mit den vorliegenden Unterlagen - Beschluss Nr. 1644/23 - soll der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB entscheiden.

Gleichzeitig soll der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV766 „Wohnquartier am Ostpark“ gebilligt werden und im Anschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden.

## 1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Krämpfervorstadt südlich der Iderhoffstraße und ist Teil des Sanierungsgebiets "Äußere Oststadt" KRV421. Das Areal grenzt im Norden an die Iderhoffstraße bzw. Grundstücke der Stadtwerke sowie anderer Privateigentümer. In westlicher Richtung befinden sich Bestandsgebäude des gründerzeitlichen Quartiers „Innere Oststadt“ zwischen Iderhoffstraße und Ruhrstraße. Die südliche Grenze bilden der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" sowie ein unbebautes Privatgrundstück. Östlich wird das Plangebiet durch überwiegend brachliegende Bahngrundstücke begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,8 ha, wird entsprechend des Vorentwurfs umgrenzt und umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 44, Flurstücke 38/8, 22, 17/1, 55/3, 328/55, 23, 114/21, 5/17, 15/4, 15/5, 15/6, 270/47, 38/9.

Im nördlichen Teilbereich waren die Flurstücke 15/4, 15/5, 15/6 (Flur 44, EF-Mitte) bislang Teil des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans KRV690. Diese werden jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nun Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV766.

## 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 relevanten Aussagen:

- Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.
- In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. (LEP)
- Der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen soll ein besonderes Gewicht beigemessen werden. (LEP)
- Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert wird. (RPMT)

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 und neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017. Im Bereich des Plangebietes wurden zuletzt die Flächennutzungsplan-Änderungen Nr. 28 und 29 durchgeführt, wirksam mit Veröffentlichung vom 12.04.2023 im Amtsblatt Nr. 07/2023. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Ein nördlicher Teil zur Iderhoffstraße hin ist als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, ein südlicher Teil als Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV766 soll Planungsrecht für ein Wohnquartier sowie eine öffentliche Grünfläche hergestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Mit der angestrebten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt eine Konkretisierung der planerischen Aussage auf Ebene des Bebauungsplanes. Insbesondere vor dem Hin-

tergrund, dass sich im nördlichen Umfeld des Plangebietes verstreute Gewerbebetriebe im Bestand befinden, wird die im größeren räumlichen Zusammenhang im Flächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche nicht beeinträchtigt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für das Vorhaben kann mit dem Bebauungsplan KRV766 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

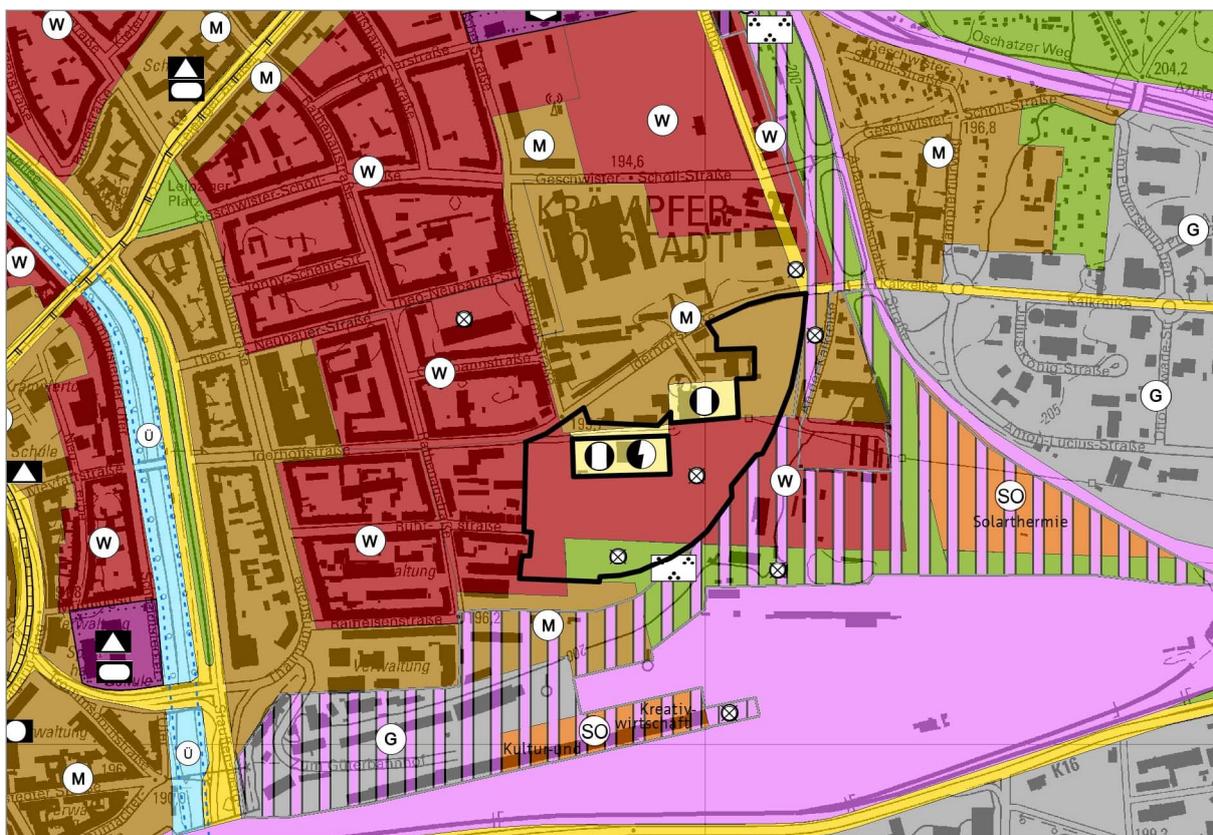


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Quelle: Stadt Erfurt

### 1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben wurde durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das ISEK gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt sowie ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Die aktuelle Fassung des „ISEK Erfurt 2030“ wurde vom Stadtrat am 17. Oktober 2018 bestätigt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV766 werden die folgenden Planungsziele des ISEK Erfurt 2030 verfolgt:

#### Kapitel 4 Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung Erfurt 2030

Planerische Grundsätze:

- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

#### Kapitel 5 Strategie. Konzeptbausteine

Strategische Projekte,

Wirtschaft und Innovation:

- P1 – ICE-City – Chancen des ICE-Knotens für die Stadtentwicklung nutzen

## Kapitel 6 Maßnahmenplan Erfurt 2030

In Karte 27 – Schwerpunkträume der Stadtentwicklung ist das Plangebiet als „Maßnahmenbezogener Schwerpunktraum 3 - ICE-City/ Äußere Oststadt“ dargestellt.

### **1.4.4 Sanierungsgebiet KRV421 "Äußere Oststadt" / städtebauliches Rahmenkonzept**

Der Planbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Satzung SA KRV421 "Äußere Oststadt" der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt (Vollverfahren) ist rechtskräftig seit 02.11.1996.

Mit Beschluss des 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt' 2016 wurde für ein Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt eine Neuausrichtung der Sanierungsziele beschlossen (Stadtratsbeschluss Nr. 2161/15 vom 20.01.2016). Das Konzept stellt eine Strategie für die Entwicklung der Äußeren Oststadt als Wohnstandort im innerstädtischen Verflechtungsbereich dar.

In die Fortschreibung des Rahmenkonzeptes 2022 flossen sämtliche detaillierte und konkretisierenden Planungen, Gutachten, Untersuchungen und Erkenntnisse der vergangenen Jahre ein. Außerdem wird der räumliche Umgriff des Rahmenkonzeptes erweitert, so dass nun auch die Quartiere, für die 2016 kein Beschluss zur Fortschreibung der Sanierungsziele gefasst wurde, aufgenommen wurden.

Das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt vom 20.01.2016 - Fortschreibung 2022 - bildet die konzeptionelle Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Konzept sind die grundlegenden Baustrukturen als Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Blockstrukturen, der Schwerpunkt auf Wohnnutzungen, die verkehrliche Erschließung sowie die Einordnung eines Quartiersparks für diese Teilfläche festgelegt. Nachdem mit dem Wohnquartier „Alter Posthof“ (VBP KRV684) der erste Baustein des Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt fertiggestellt ist, bildet das „Quartier Stadtwerke“ nun die nächste größere Wohnungsbauentwicklung in der Äußeren Oststadt.

Im Rahmen der durch die Stadtwerke Erfurt beauftragten Städtebaulichen Studie „Quartier Stadtwerke“ (Quaas Stadtplaner, Weimar) wurden verschiedene städtebauliche Entwicklungsvarianten für den Standort unter Beachtung umweltrelevanter und abfallrechtlicher Belange untersucht und mit einer Vorzugsvariante im August 2019 abgeschlossen (Städtebaulichen Studie „Quartier Stadtwerke“ - Phase 2, Aktualisierung Variante V). Diese wurde in die Fortschreibung des Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt 2022 aufgenommen (s. Abb. 2). Aufgrund der durch die Vornutzung verursachten Altlasten wurden parallel dazu im Auftrag der Stadtwerke umfangreiche Gutachten erarbeitet, die das Konzept berücksichtigt.

Im Jahr 2023 erfolgte im Auftrag des Vorhabenträgers auf Basis der Städtebaulichen Studie „Quartier Stadtwerke“ eine Überarbeitung und Optimierung des städtebaulichen Konzepts. Im vorliegenden „Rahmenplan SWE-Areal Erfurt“ (Büro Machleidt, Berlin) wurde die städtebauliche Planung im Vergleich zum Vorgängerkonzept optimiert. Hierbei ist ein wesentlicher Punkt die Anpassung auf die aktuelle Flächenverfügbarkeit, da die östlich angrenzenden Bahnflächen gegenwärtig nicht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Das Konzept reagiert städtebaulich darauf und vertieft Themen wie städtebauliche Konfiguration der Baukörper, Nutzungskonzept in der Quartiersmitte, gestaffelter Höhenentwicklung, Verkehrserschließung und Freiraumnutzung.

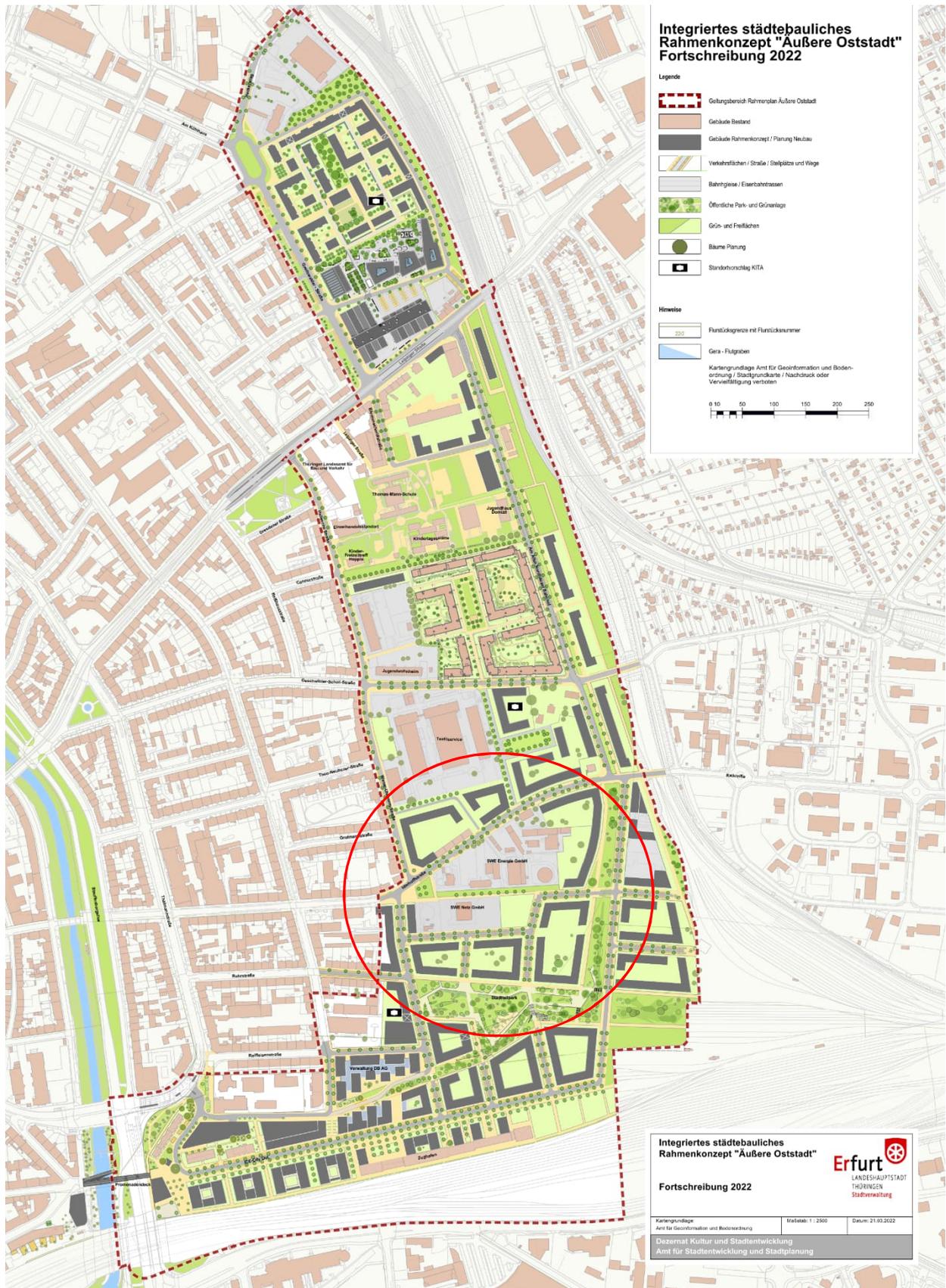


Abbildung 2 – Ausschnitt Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt (Büro für Urbane Projekte) (Stand Fortschreibung 2022, Stadtratsbeschluss Nr.0045/22)

## 1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage / aktuelle Nutzung / Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Krämpfervorstadt südlich der Iderhoffstraße. Es grenzt im Norden an die Iderhoffstraße bzw. Grundstücke der Stadtwerke sowie anderer Privateigentümer. In westlicher Richtung befinden sich Bestandsgebäude des gründerzeitlichen Quartiers „Innere Oststadt“ zwischen Iderhoffstraße und Ruhrstraße. Die südliche Grenze bilden der Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" sowie ein unbebautes Privatgrundstück. Östlich wird das Plangebiet durch überwiegend brachliegende Bahngrundstücke begrenzt.

Die Vorhabengrundstücke mit einer Größe von ca. 5,8 ha waren historisch Standorte der Stadtwerke Erfurt mit dem ehemaligen Kraftwerk Iderhoffstraße bzw. Gaswerk Ruhrstraße. Die Nutzung ist seit Anfang der 1990 Jahre aufgegeben und seit Ende der 1990 Jahre von Bebauung beräumt. Das Gelände ist derzeit ungenutzt und vollständig umzäunt.

Die Grundstücke befinden sich noch im Eigentum der SWE Energie GmbH bzw. SWE Netz GmbH.



Abbildung 3 - Luftbild ohne Maßstab, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 11.04.2020, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs

### 1.5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit nur von der Iderhoffstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die ÖPNV Erschließung ist durch die Buslinie 9 mit der nächstliegenden Haltestelle Ruhrstraße gegeben. Diese befindet sich über die verlängerte Ruhrstraße in ca. 350 – 750 m Entfernung. Der Hauptbahnhof / Busbahnhof mit Anbindungen an den Regional- und Stadtverkehr sowie die Haltestelle Hauptbahnhof der Straßenbahn sind zu Fuß in einer Entfernung von ca. 1000 - 1400 m erreichbar. Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich in der Zone II gem. Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung

von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen.

### 1.5.3 Stadttechnische Erschließung

#### **Leitungsbestand und technische Anforderungen der angrenzenden Betriebsflächen SWE:**

Aufgrund der angrenzenden stadttechnischen Einrichtungen wie Umspann- und Heizwerk der SWE sowie der ehemaligen Nutzung der Flächen sind bei der Planung vorhandene Strom- und Gasleitungen zu berücksichtigen. Umverlegungen sind laut Betreiber SWE in bestimmten Bereichen möglich. Weiterhin ist im Nordwesten des Vorhabengrundstücks (Flst. 38/8) südlich der SWE Gasdruck-Regelanlage eine unterirdische 'SWE-Trainingsanlage Gas' vorhanden, für die eine Verlegung erforderlich wird.

Im nordöstlichen Bereich des Vorhabengrundstücks ist der Rückbau der bestehenden 110-kV-Hochspannungsleitung bzw. eine Erdverlegung notwendig.

Aufgrund ggf. notwendiger technischer Umbaumaßnahmen am Heizkraftwerk Iderhoffstraße ist südlich dieses Gebäudes ein Freihalteradius von 40 m zu beachten sowie eine ca. 6 m breite möglichst gerade Zufahrt von der Iderhoffstraße über die bestehende SWE-Werksstraße.

#### **Fernwärme:**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005 im Teilbereich Versorgungsgebiet Ost 01. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang, soweit nicht auch ohne diesen Anschluss ein emissionsfreier Betrieb gewährleistet ist. Das Plangebiet soll gemäß Energiekonzept Äußere Oststadt über ein Niedrigtemperaturnetz versorgt werden.

### 1.5.3 Umweltsituation

#### **Altlasten**

Das als Altlastenverdachtsfläche im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS unter den Nummern 09597 und 10774 registrierte Grundstück war Bestandteil des ehemaligen Gaswerks in Erfurt. In der Vergangenheit wurden am Standort gefahrenrelevante Kontaminationen des Bodens insbesondere im Zusammenhang mit Teer- und Ammoniakgrubengruben, einer Benzolanlage und einer Benzolwäsche im südlichen Bereich des Grundstückes nachgewiesen.

Für die geänderte Nutzung der Altlastenverdachtsfläche (von Gewerbe zu Wohnnutzung) ist auf Basis der Untersuchungen und Gutachten nach Mitteilung der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde, des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), die Sanierung unabdingbar. Zur Vorbereitung der Sanierung wurden in den Jahren 2017 und 2019 von JENA-GEOS® eine Sanierungsuntersuchung auf der Basis einer Neubewertung der Altlastengefährdung für die gefahrlose Nachnutzung einer Wohnbebauung durchgeführt. Die Sanierungsuntersuchung wurde mit Schreiben des Landesverwaltungsamtes vom 16.08.2018 bestätigt.

Die Obere Bodenschutzbehörde TLUBN fordert zur Durchführung der Altlastensanierung eine planerische Darstellung in Form eines Sanierungsplanes. Mit dieser Aufgabe wurde JENA-GEOS® vom Grundstückseigentümer beauftragt. Aufgabe war die Erarbeitung einer Sanierungsplanung auf Ausführungsniveau für die am Standort des ehemaligen Gaswerkes sanierungswürdigen Bodenbelastungen.

Abweichend von dem im Bericht zur Sanierungsuntersuchung vorgeschlagenen Sanierungskonzept mittels Wabenaustauschverfahren wird aufgrund der vom Investor vorgesehenen Nachnutzung des Geländes das Konzept des konventionellen Aushubs des Primärschadens mit Umspundung der als Sanierungszone 1 ausgewiesenen Fläche verfolgt. Vorteile dieser Variante gegenüber dem Wabenaustauschverfahren ist eine gesteigerte Kosteneffizienz bei Nachnutzung der entstehenden Baugrube (Sanierungszone 1) als Fläche zur

Herstellung einer Tiefgarage, eine bessere Kontrollmöglichkeit bezüglich der Validierung des erreichten Sanierungszieles sowie eine hydraulische Sicherung des Grundwasserleiters durch die bauzeitliche Umspundung des Primärschadens.

Im ersten Halbjahr 2023 wurde durch den Vorhabenträger ein Sanierungsplan beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz eingereicht, der ein detailliertes Konzept zur notwendigen Sanierung der Altlasten vorgelegt. Die Landeshauptstadt Erfurt wurde als TÖB im Verfahren "Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes für den Altstandort Gaswerk Erfurt, Ruhrstraße/Iderhoffstraße; Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 44, Flurstücke 38/4, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9; THALIS-Nr. 09597" beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Bei der Sanierungsplanung sind als Zielstellung auf dem gesamten Areal die Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans für die Realisierung von Wohnnutzungen (Nutzungsart WA), einer Kindertagesstätte sowie einer öffentlichen Grünfläche zu berücksichtigen.

### **Lufthygiene und Stadtklima**

Nach Aussage des gesamtstädtischen Klimagutachtens (2016) liegt das Plangebiet vollständig in der Klimaschutzzone 2. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches.. Die Planungshinweiskarte stellt im Plangebiet eine Durchlüftung in Südwest-Nordost-Richtung sowie auf einem Großteil der Fläche Überwärmungspotential dar.

Anhand eines Klimagutachtens ist für den B-Plan KRV766 nachzuweisen, dass mit der Planung sich die Durchlüftung sowie die Flächen der Klimaschutzzone 2. Ordnung nicht wesentlich verschlechtern. Es sind ggf. Maßnahmenvorschläge abzuleiten.

Für die Erstellung des Klimagutachtens können die bisherigen Erkenntnisse des Klimagutachtens KRV706 hinzugezogen werden. Im Rahmen des in räumlicher Nähe liegenden Bebauungsplanverfahrens KRV706 ICE-City Ost, Teil A wurden die Auswirkung auf das Stadtklima und die Lufthygiene über den Planfall des Bebauungsplans hinaus u.a. auch für den „Planfall Rahmenplan“, d.h. für das „Städtebauliche Rahmenplangebiet Äußere Oststadt“, gutachterlich untersucht. Hiernach ist keine signifikante Beeinträchtigung der gegenwärtigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation in diesem Bereich zu erwarten.

### **Lärmsituation**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen unterschiedlicher Art ein, v.a. aufgrund von Verkehrslärm, bestehenden Gewerbebetrieben und technischen Versorgungsanlagen (Heizkraftwerk) im Umfeld sowie benachbarten Bahnflächen teilweise mit Gütergleisnutzungen. Im Rahmen einer zu erarbeitenden Schallimmissionsprognose sind die Lärmauswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie von gewerblichen, technischen und Bahn-Anlagen zu untersuchen und Maßnahmen zur Konfliktlösung vorzuschlagen.

### **Artenschutz/Naturschutz**

Das Plangebiet stellt eine städtebauliche Revitalisierungsfläche dar. Ehemalige bauliche Anlagen und Versiegelungen wurden zurückgebaut. Im Zuge der Bebauungsplanung ist ein Grünordnungsplan zu erstellen, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie evtl. erforderliche Maßnahmen ermittelt und beschrieben werden.

Im Geltungsbereich befinden sich unterschiedlicher Vegetationsbestand, der aufzunehmen und fachlich zu bewerten ist. Aufgrund der notwendigen Altlastensanierung kann in Teilen des Plangebiets der Baumbestand nicht erhalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Beplanung des Areals auf dem Vorhabengrundstück Bäume als Ausgleichspflanzungen für die SWE im Bereich der Gasdruckregelanlage gepflanzt wurden. Das Betriebsgelände wurde für Ersatzpflanzungen auf betriebseigenen Flächen genutzt, da keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung standen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen auf anderen Flächen notwendig.

## 2 Planerische Zielstellungen

### 2.1 Allgemeine Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV766 "Wohnquartier am Ostpark" werden die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Satzung über das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet SA KRV421 "Äußere Oststadt" gebietsbezogen konkretisiert. Dazu zählen insbesondere ...

- Sanierung der Altlasten
- Entwicklung als attraktiver Wohnstandort mit Funktionsunterlagerung (Dienstleistung, Einzelhandel, Büro, nicht störendes Gewerbe)
- Integration Kita-Standort
- Aufgreifen und Weiterführung bestehender städtebaulicher Strukturen der Inneren Oststadt
- Anbindung des Wohnquartiers über neue Sammelstraße
- Anbindung ÖPNV mit Haltepunkt (Verknüpfung ICE-City - Äußere Oststadt)
- Unterbringung Stellplätze in Tiefgaragen und Mobilitätsstation
- Gestaltung einer qualitätvollen öffentlichen Parkanlage (Teilfläche Ostpark)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für das Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohnquartiers in der Äußeren Oststadt hergestellt werden. Unter Bezugnahme auf die Sanierungsziele werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine geordnete städtebauliche Nachnutzung der Brachfläche zur Errichtung von Geschoßwohnungsbau auf Basis des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt
- Sicherung der städtebaulichen und verkehrlichen Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren in der Inneren und Äußeren Oststadt.
- Als Nutzungsart des Plangebiets soll ein Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) mit den allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. In bestimmten Teilen des Gebiets sollen Wohngebäude mit Nutzungsunterlagerung im Erdgeschoss durch Läden, Kita, soziale und kulturelle Einrichtungen, Büros und einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt entstehen.
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima-, Boden- und Naturschutzes
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche zur Naherholung sowie mit klimatischer Funktion
- qualitätsvolle Gestaltung und Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen, der öffentlichen Straßenräume sowie Platzflächen einschließlich Maßnahmen zur Klimaanpassung
- Definition der Verkehrserschließung und Verknüpfung mit dem vorhandenen und geplanten Straßennetz
- Einordnung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bzw. in einer Quartiersgarage sowie Integration eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzepts.

Die Planungsziele basieren auf dem mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Vorhabenbeschreibung und ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen – er bekommt diese erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann weitere aber nicht engere Regelungen als im Vorhaben- und Erschließungsplan treffen.

Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung werden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug vorzugsweise bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausgedeutete Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

## 2.2 Vorhabenkonzept

Die vorliegende Rahmenplanung wird als Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ins Verfahren eingebracht, der jedoch noch Varianz und Spielräume im weiteren Planungsprozess zulässt. Die Planung beinhaltet Planungsvarianten zu verschiedenen Themen, die zu diskutieren und abzuwägen sind.

Die Planung knüpft an die Block- und Erschließungsstrukturen der Inneren Oststadt an und reagiert mit klaren städtebaulichen Kanten auf die nicht unproblematischen Gegebenheiten der Bestandsituation. Die überwiegend fünfgeschossigen Wohngebäude, die punktuell mit vier- bzw. sechsgeschossigen Sonderformen ergänzt werden, schaffen neue Blöcke mit grünen Freiräumen und bilden eine Raumkante zum neuen Quartierspark und östlich angrenzenden Brachflächen.

Als adressbildendes Element ist der "Stadtspark Ost" als öffentliche Grünfläche zur Naherholung geplant, der gleichzeitig klimatische Funktion hat. Mit der 'Studie Stadtspark Ost' liegt ein Entwurfskonzept zur möglichen Gestaltung einer qualitätvollen öffentlichen Parkanlage vor, welches einerseits Qualitäten für die Entwicklung der Äußeren Oststadt als modernes Wohnquartier in Bezug auf Grün- und Freiräume, öffentliche Spiel- und Freizeitflächen entwickelt und zugleich qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden Inneren Oststadt ausgleicht. Dieses Konzept ist nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und soll nach der Altlastensanierung seitens der Landeshauptstadt als eigenständige Planung umgesetzt werden (s. DS 0940/20).

Die Hauptanbindung des Wohnquartiers erfolgt über eine Sammelstraße in Nord-Süd Richtung, die auch der zukünftigen ÖPNV Anbindung mit einer Buslinie und Haltestelle im Quartier dienen soll. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt in Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie in einer Quartiersgarage, in der ggf. auch Stellplätze für Anwohner des angrenzenden Quartiers zur Verfügung stehen sollen. Der Vorhabenträger plant bis zu 780 Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau mit besonderen Wohnformen, einen Anteil von 20% sozialem Wohnraum (nach Verfügbarkeit von Fördermitteln), sowie eine Kindertagesstätte, einen Lebensmittelmarkt und weitere gewerbliche Erdgeschossnutzungen an der zentralen Erschließungsstraße.

Weitere Details sind dem Vorhabenkonzept und der Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers als Anlage zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

## 2.3 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Ein alternatives Grundstück steht für den Vorhabenträger somit nicht zur Verfügung, der er es zum Zweck der Entwicklung von den Stadtwerken erworben hat. Auch für anderweitige, langfristige Nutzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur mithilfe der Bauleitplanung zu sichern und zu steuern.

Eine „Nicht-Entwicklung“ ist der Lagequalität des Standortes im innerstädtischen Kontext nicht angemessen und wurde daher nicht als langfristige Option erwogen. In diesem Fall kann auch die Altlastensanierung des Standorts in Frage stehen bzw. würde zumindest ohne bauleitplanerische Zielsetzung nicht auf eine Wohnnutzung ausgerichtet.

## 3 Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen

der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten bei den Erschließungsmaßnahmen und jedoch Unterhaltungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen.  
Außerdem sind Planungs-, Bau- und Unterhaltungskosten der öffentlichen Parkanlage „Ostpark“ durch die Landeshauptstadt Erfurt zu tragen bzw. durch Fördermittel zu refinanzieren.