

Beschluss zur Drucksache Nr. 0196/24 der Sitzung des Stadtrates vom 07.02.2024

Veröffentlichung Bericht Theater Erfurt - Transparenz und Schutz der Betroffenen

Genauere Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse schnellstmöglich öffentlich zu machen.

02

Die Stadtverwaltung beauftragt eine Kanzlei, die unabhängig untersucht, wann die Stadtverwaltung Kenntnis von den Vorfällen am Theater hatte und ob das Handeln der Stadtverwaltung im Zusammenhang mit den Vorfällen am Theater rechtlich korrekt und der Umgang mit der ehemaligen Gleichstellungsbeauftragten angemessen war. Der Untersuchungsauftrag wird zur nächsten Sitzung dem zuständigen Ausschuss vorgestellt und abgestimmt. Bis Ende April 2024 sind die Ergebnisse des Berichts dem zuständigen Ausschuss vorzulegen.

03

Die Stadtverwaltung beauftragt einen Wirtschaftsprüfer sowie das Rechnungsprüfungsamt mit einer Sonderprüfung der finanziellen Verhältnisse am Theater. Zudem soll die Frage nach der Wirksamkeit der Kontrollmechanismen der Stadtverwaltung überprüft werden. Der Untersuchungsauftrag wird zur nächsten Sitzung dem zuständigen Ausschuss vorgestellt und abgestimmt. Bis Ende April 2024 sind die Ergebnisse des Berichts dem zuständigen Ausschuss vorzulegen.

03a

Auf Grundlage des § 81 Abs. 3 Satz 3 ThürKO begehrt der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt Auskunft vom Rechnungsprüfungsamt über:

- die Ergebnisse Umsetzung der beschlossenen Wirtschafts-, Finanz- und Investitionspläne des Eigenbetriebs für die Haushaltsjahre 2021 bis 2023. Dabei sind die Ursachen für mögliche Abweichungen darzustellen.
- die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften in personalrechtliche Entscheidungen in den Haushaltsjahren 2021 bis 2023, insbesondere mit Blick auf Auswahl- und Entscheidungskriterien, Ursachen für die Beendigung von Arbeitsverhältnissen (ausgenommen: altersbedingtes Ausscheiden).
- die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben beim Abschluss von Honorar- und Werksverträge und deren Umsetzung,
- die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben beim Verkauf oder der Überlassung von Bühnenbildern und anderen Vermögensgegenständen an Dritte,
- die Einhaltung der vergaberechtlichen Bestimmungen.
- die Wirksamkeit der Kontroll- und Steuerungsmechanismus gegenüber der Werkleitung

- die Umsetzung der Haushaltsgrundsätze nach § 53 ThürKO,
- die Einhaltung weiterer Verträge, insbesondere hinsichtlich der Nebenbeschäftigung der bisherigen Werkleitung und der Kooperation des Theaters mit anderen Einrichtungen.

Das Rechnungsprüfungsamt wird gebeten, die nach dem Beschlusspunkt 03a begehrten Auskünfte dem Stadtrat bis zum 30. April 2024 zu übergeben.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Strukturen des Theaters zu reformieren, um eine sichere und respektvolle Arbeitsatmosphäre für alle Beschäftigten zu gewährleisten und um eine effektivere Kontrolle der Theaterleitung zu ermöglichen. Die Empfehlungen des Berichts der Berliner Kanzlei zum Theater sowie die Vorschläge des Theatertransformationsprozesses sollen dabei als Grundlage dienen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Fachgutachten Klima und Lufthygiene URB 638

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dass "Fachgutachten Klima und Lufthygiene" für den Bebauungsplan URB638 erneut durchzuführen.

02

Die Bewertungseigenschaften/ -merkmale des neu zu erstellenden Fachgutachtens Klima und Lufthygiene müssen insbesondere berücksichtigen und im Einklang stehen mit:

- dem Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- den Planerischen Konsequenzen der VDI Richtlinien (z.B. VDI_3787_*, VDI_3785_*)
- den Vorgaben des Klimagerechten Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt
- dem § 1 BauGB, Abs. 5

03

Das neue Fachgutachten Klima und Lufthygiene ist nicht durch die LEG zu beauftragen, um möglichen Interessenkonflikten vorzubeugen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 1688/22 der Sitzung des Stadtrates vom 07.02.2024

Bebauungsplan HOS762 "TEAG Campus Schwerborner Straße" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Für den Bereich nördlich der Bunsenstraße sowie westlich und östlich der Schwerborner Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan HOS762 „TEAG Campus Schwerborner Straße“ aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- 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 die 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

02

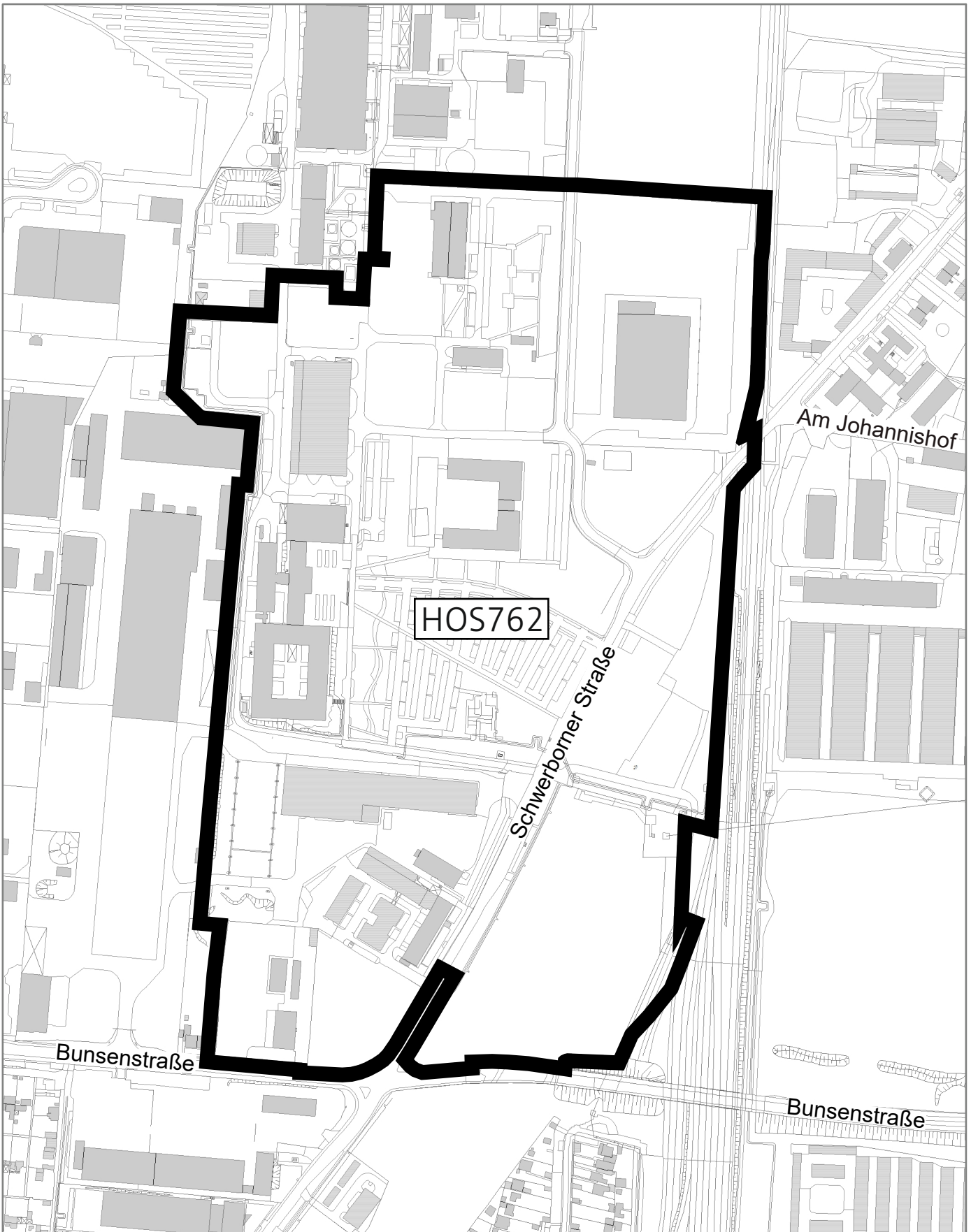
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes HOS762 „TEAG Campus Schwerborner Straße“ in seiner Fassung vom 14.12.2023 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Bebauungsplan HOS762

„TEAG Campus, Schwerborner Straße“



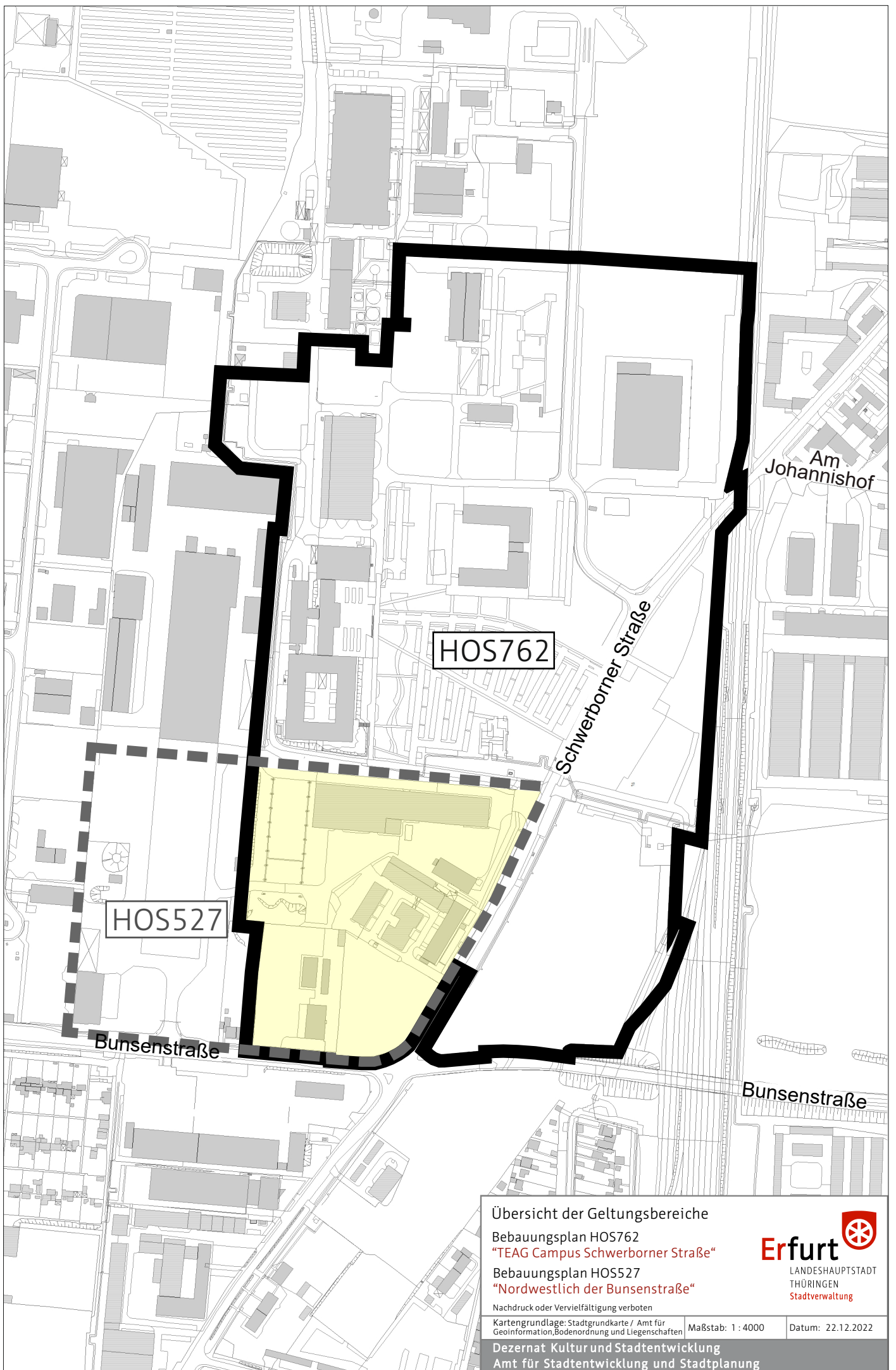
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Ausgabedatum: 09/2022

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



Übersicht der Geltungsbereiche

Bebauungsplan HOS762
 "TEAG Campus Schwerborner Straße"

Bebauungsplan HOS527
 "Nordwestlich der Bunsenstraße"

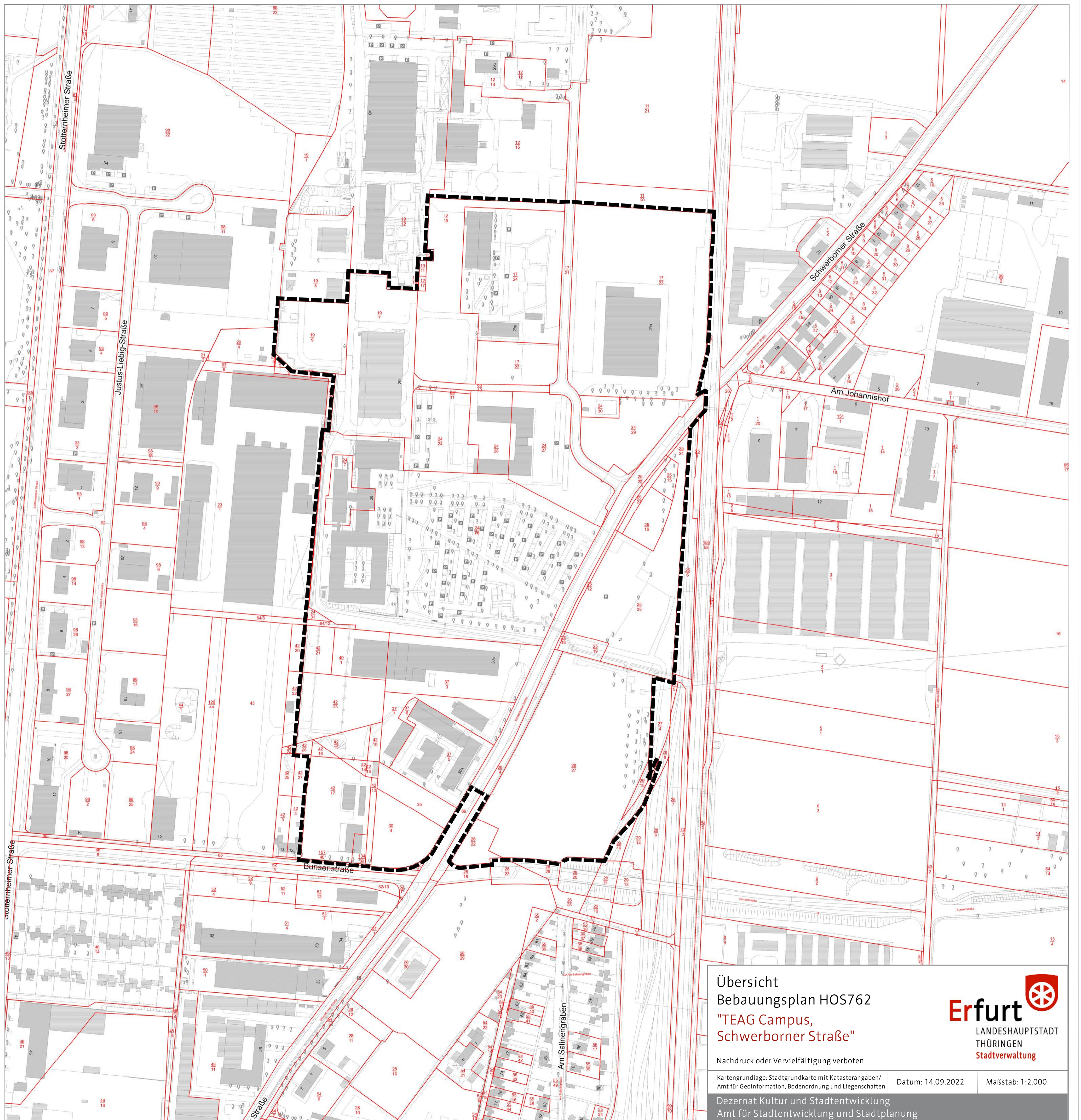


Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften Maßstab: 1 : 4000

Datum: 22.12.2022

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



Übersicht
Bebauungsplan HOS762
"TEAG Campus,
Schwerborner Straße"

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

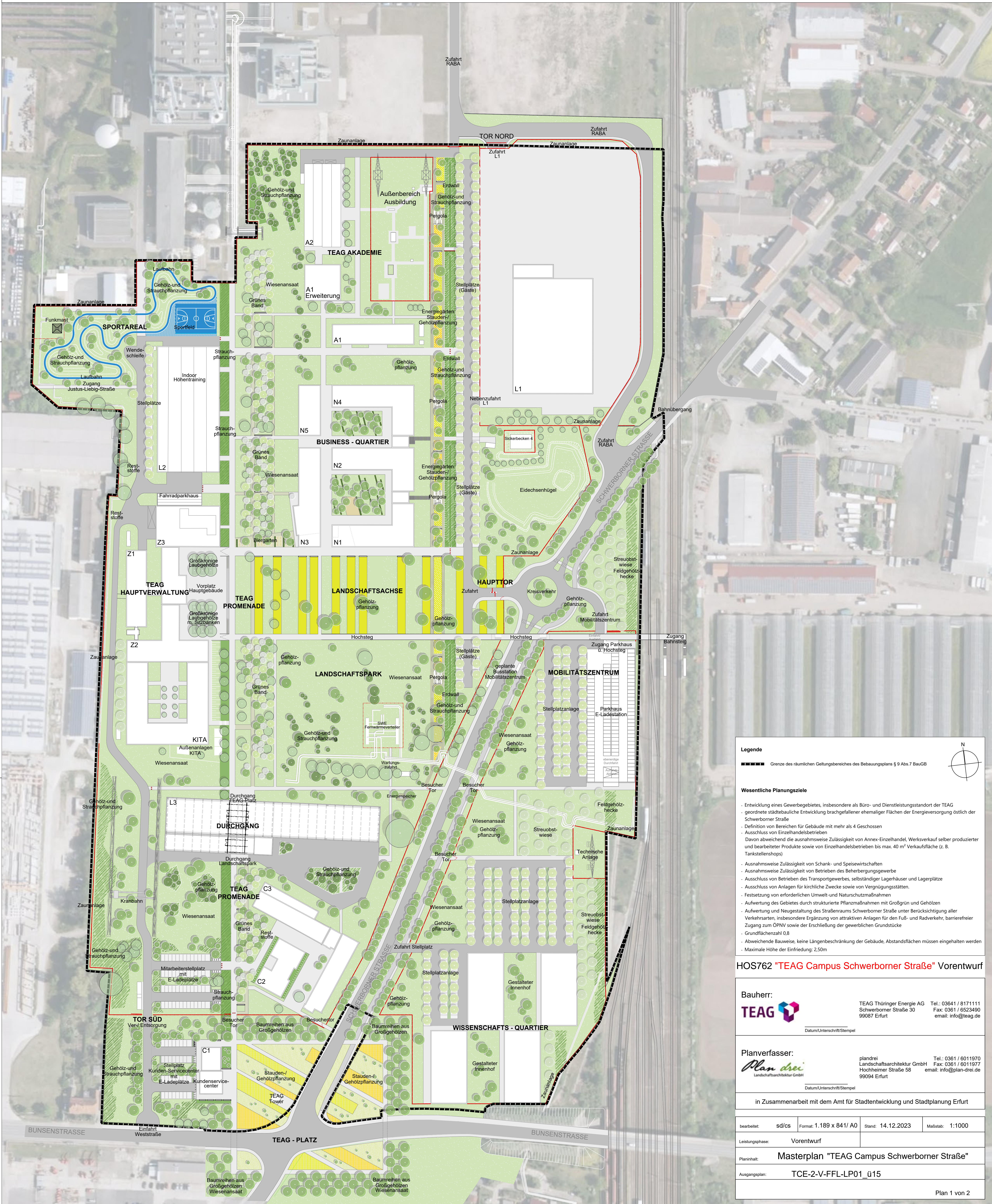
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Katasterangaben/
Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Datum: 14.09.2022

Maßstab: 1:2.000

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung





Legende

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Wesentliche Planungsziele

- 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 die 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
- Grundflächenzahl 0,8
- Abweichende Bauweise, keine Längenbeschränkung der Gebäude, Abstandsflächen müssen eingehalten werden
- Maximale Höhe der Einfriedung: 2,50m

HOS762 "TEAG Campus Schwerborner Straße" Vorentwurf

Bauherr:

TEAG

TEAG Thüringer Energie AG | Tel.: 03641 / 8171111
Schwerborner Straße 30 | Fax: 0361 / 6011977
99087 Erfurt | email: info@teag.de

Datum/Unterschrift/Stempel

Planverfasser:

Plan drei

plandrei | Tel.: 0361 / 6011970
Landschaftsarchitektur GmbH | Fax: 0361 / 6011977
Hochheimer Straße 58 | email: info@plan-drei.de
99094 Erfurt

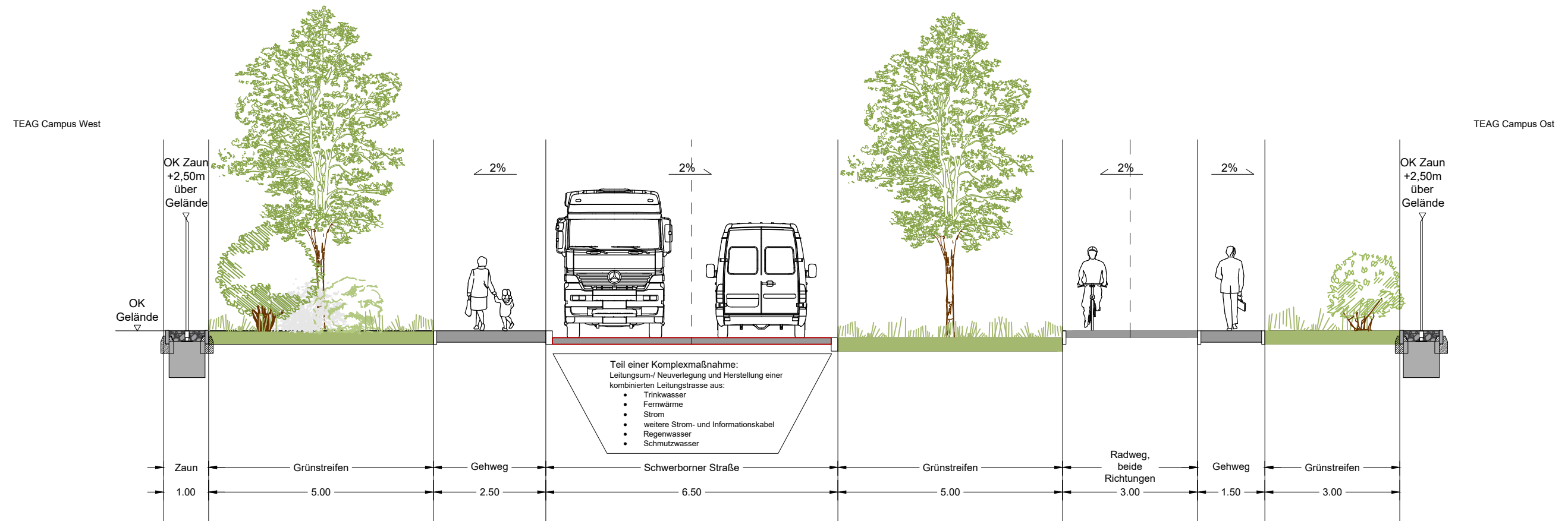
Datum/Unterschrift/Stempel

in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt

bearbeitet:	sd/cs	Format: 1.189 x 841/ A0	Stand: 14.12.2023	Maßstab: 1:1000
Leistungsphase:	Vorentwurf			
Planinhalt:	Masterplan "TEAG Campus Schwerborner Straße"			
Ausgangspunkt:	TCE-2-V-FFL-LP01_015			

Plan 1 von 2

Regelausbauprofil Schwerborner Straße im Abschnitt Bunsenstraße bis Bahnübergang



HOS762 "TEAG Campus Schwerborner Straße" Vorentwurf Plan 2 von 2

Regelausbauprofil Schwerborner Straße

DIN A3, M 1:100
Stand: 14.12.2023

Planverfasser:
plandrei
Landschaftsarchitektur GmbH
Hochheimer Straße 58
99094 Erfurt

Tel.: 0361 / 6011970
Fax: 0361 / 6011977
E-Mail: info@plan-drei.de

Ansprechpartner: Susanne Seidel
Telefon: 0361 / 302562-21
E-Mail: seidel@plan-drei.de

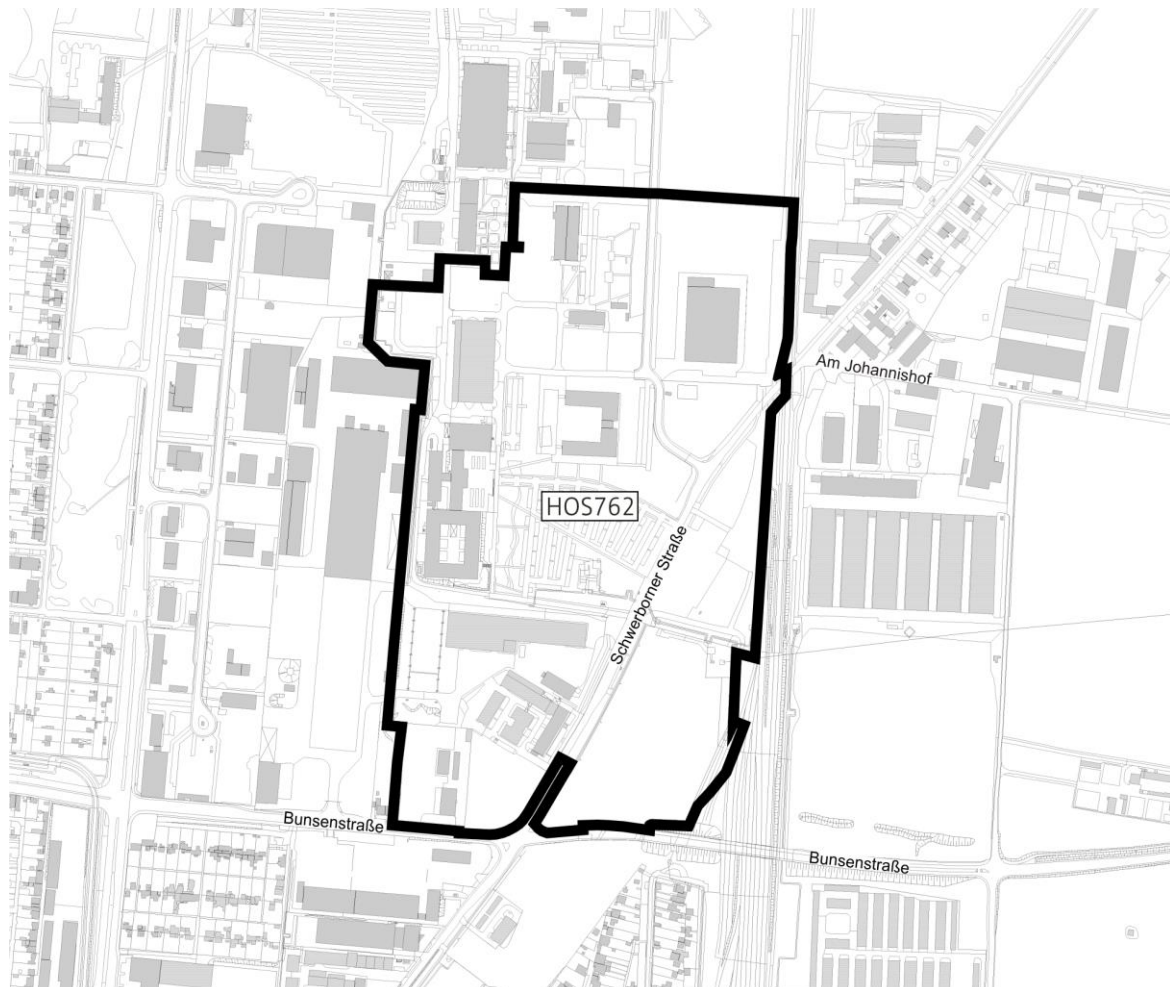


Bebauungsplan

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:

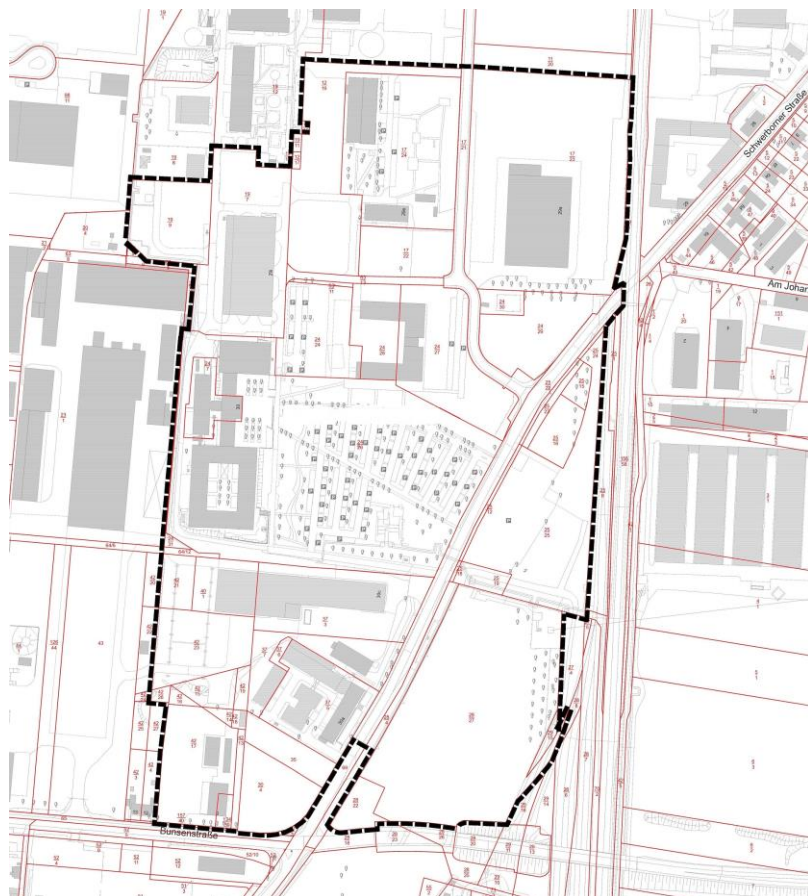
im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 12/15, eine Linie vom südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 12/15 zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 11/20 und die südliche Grenze des Flurstücks 11/20 der Gemarkung Erfurt Nord, Flur 62

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,

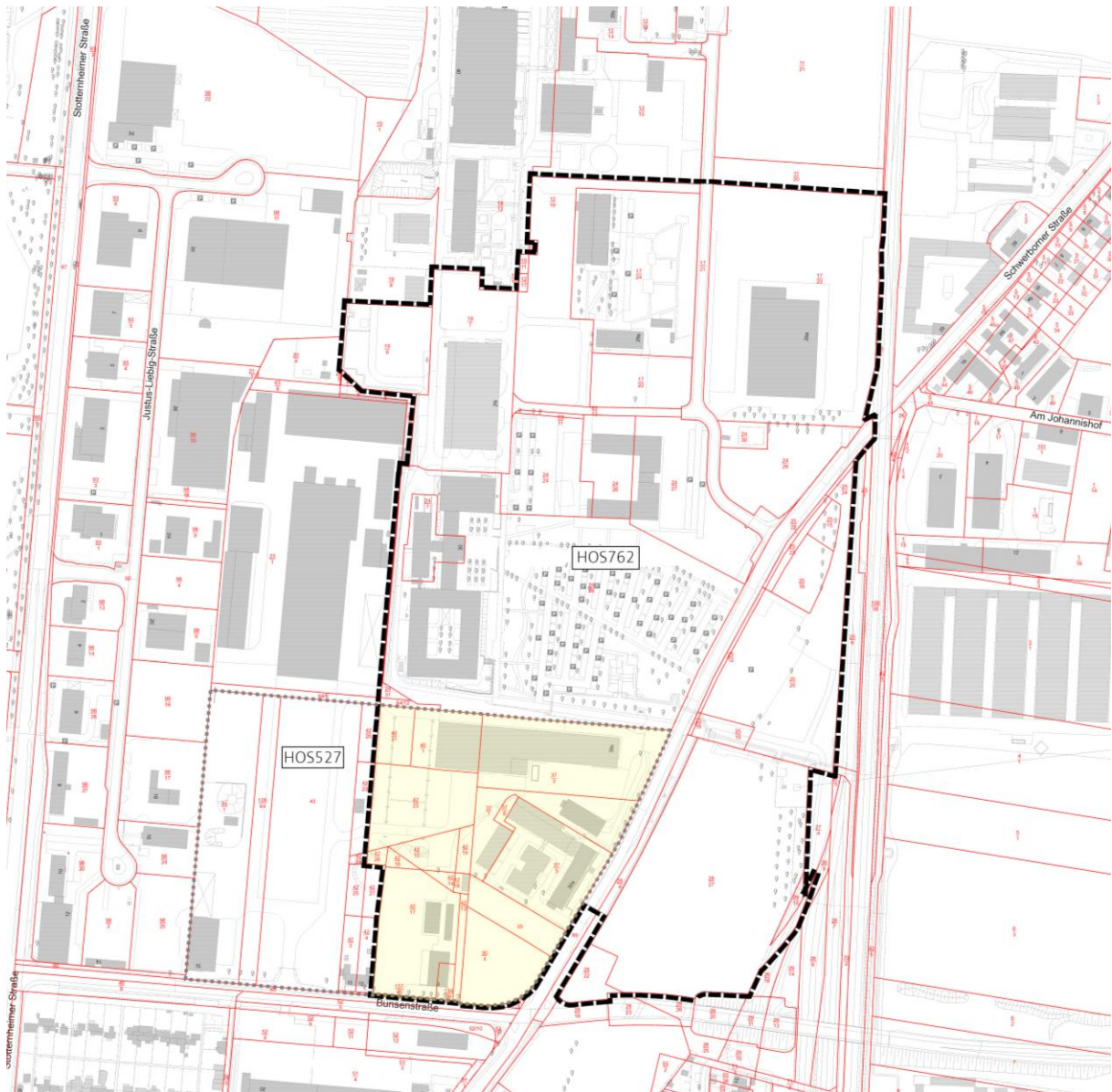
63/11, 63/13,

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.

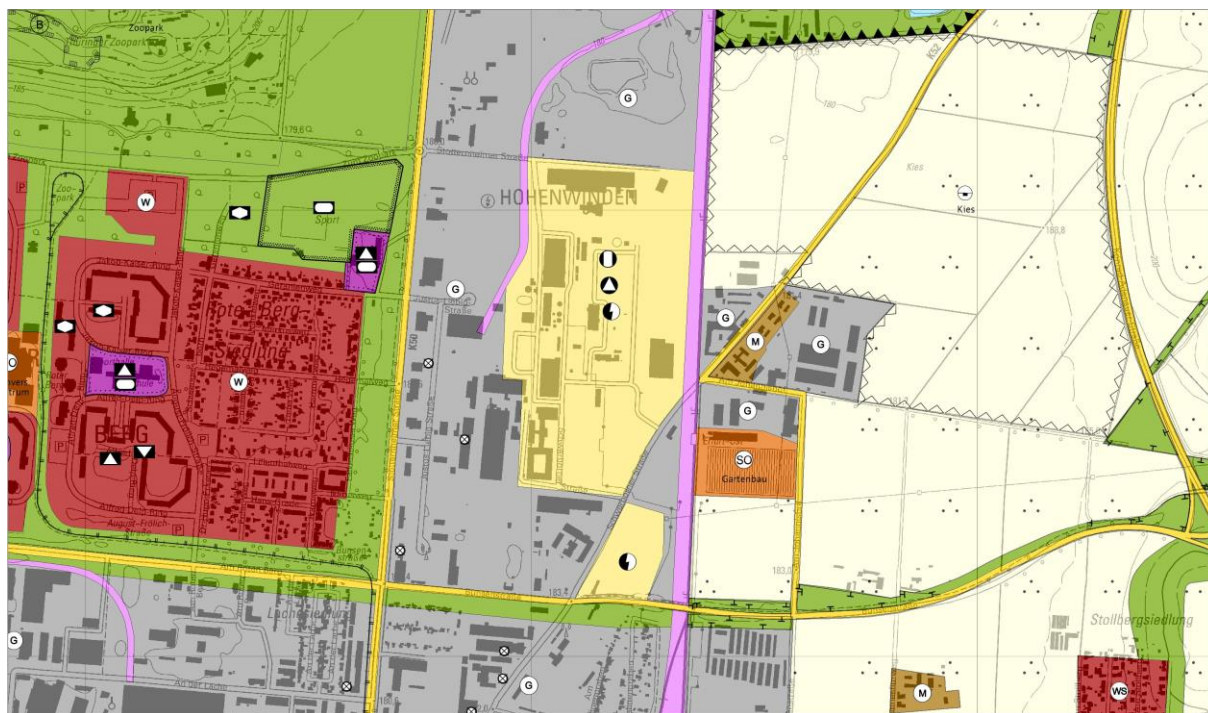
Mit dem Bebauungsplan soll die langfristige zukunftsorientierte Entwicklung der TEAG Thüringer Energie AG als systemrelevantes Infrastrukturunternehmen zur Versorgung des Oberzentrums Erfurt und weiterer Stadtwerke in Thüringen nachhaltig gesichert werden.

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

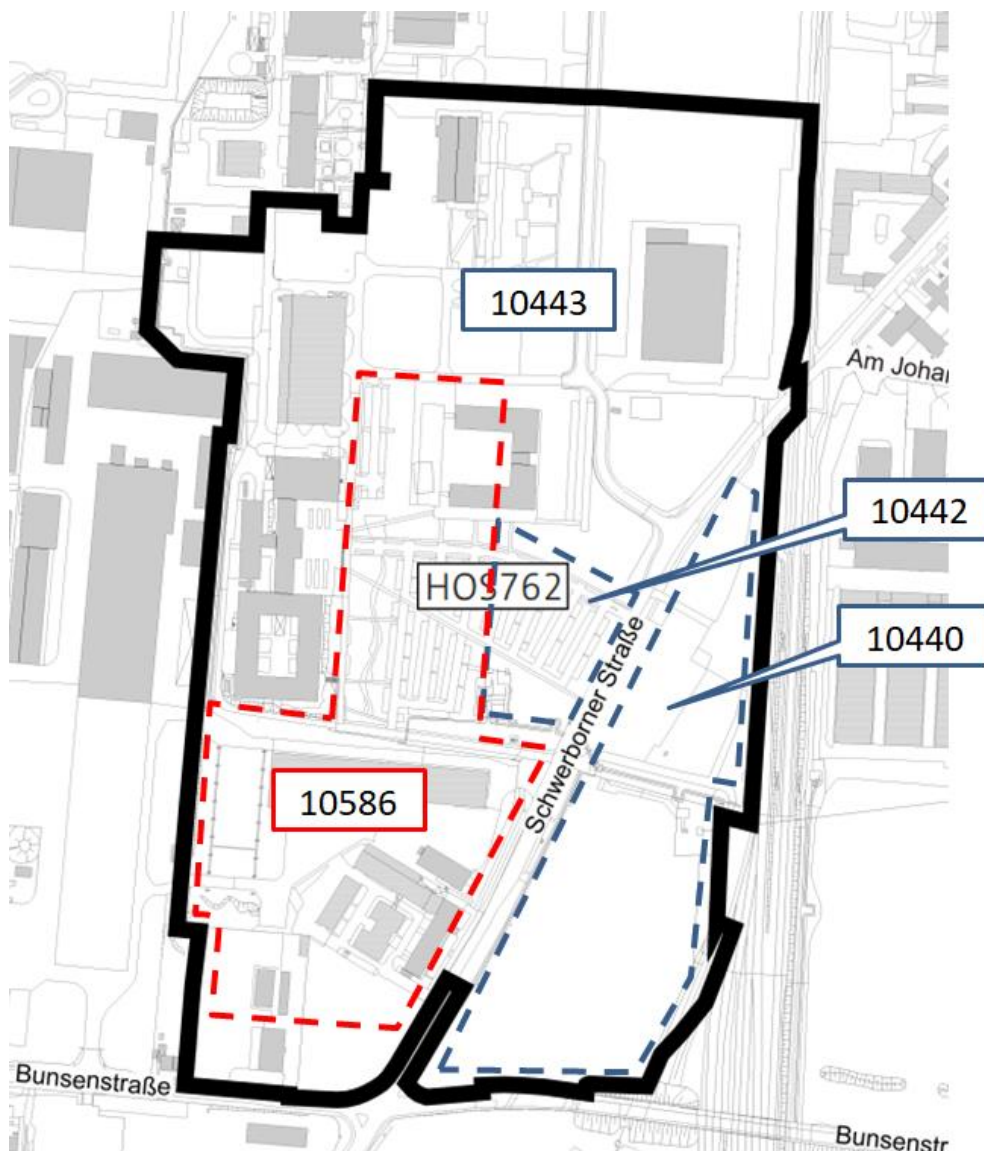
Nachfolgende Flächen sind im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS erfasst:

/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.



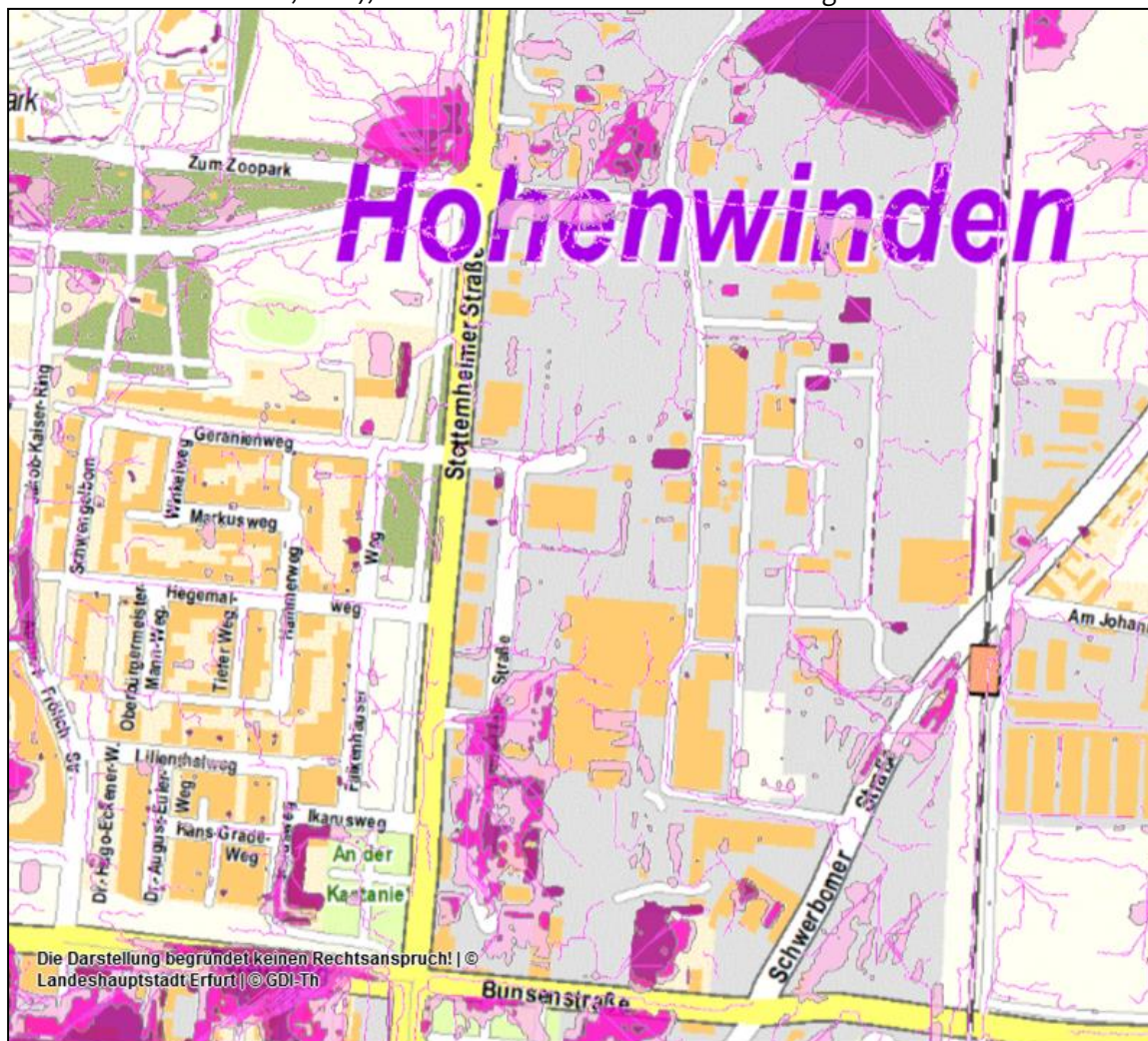
- Klimaschutzzone 2. Ordnung
 - Übergangszone
- } im stadtklimatischen Einflussbereich

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

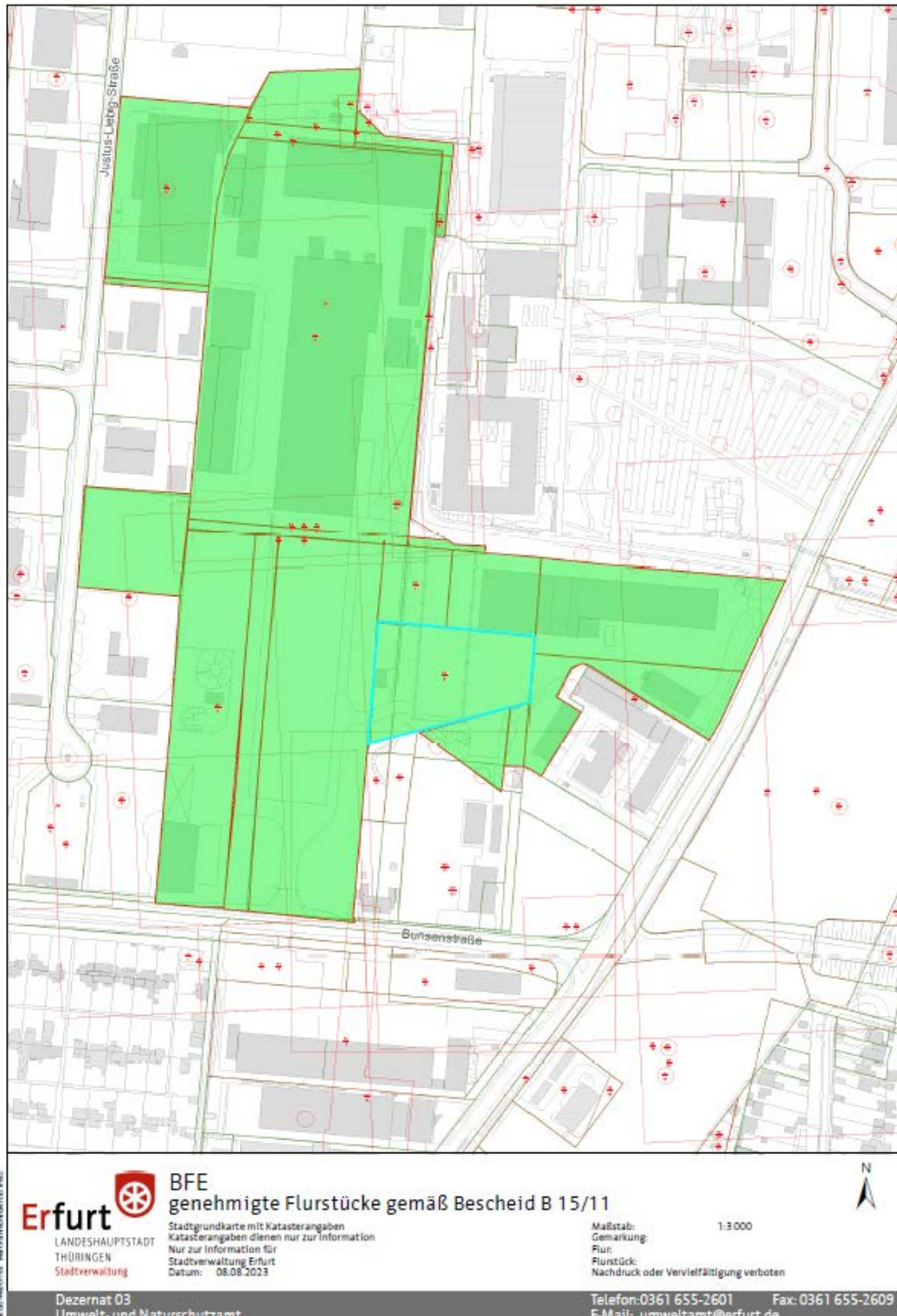
Durch die Bebauung könnten diese Senken als natürlicher Wasserrückhalt entfallen, wodurch die potenzielle Überflutungsgefährdung an anderer Stelle zunimmt. Seitens der unteren Wasserbehörde wurde angeregt, im Hinblick der Starkregen- und Überflutungsvorsorge, einen Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986:100 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. Abtlagerungen 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, Bunsenstr. 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.

Bauflächen in den dörflichen Ortsteilen

Genaue Fassung:

01

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert im Zuge einer mittel- bis langfristige Entwicklungsstrategie für die dörflichen Ortsteile, eine Übersicht zu erarbeiten welche Gebiete in den dörflichen Ortsteilen von Vorhabenträgern für Wohnbebauung genutzt werden können.

02

Diese Übersicht ist im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr bis zum 2. Quartal 2024 vorzustellen.

03

Im Rahmen einer Umsetzungsstrategie stellt die Stadtverwaltung mögliche Bebauungsplanprojekte in den dörflichen Ortsteilen vor, von denen pro Jahr zwei umgesetzt werden.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Umsetzungsplanung für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen

Genauere Fassung:

01

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, bis Ende 1. Quartal 2024 im Stadtentwicklungsausschuss das bereits in Erarbeitung befindliche Ausgleichs- und Ersatzpflanzungskonzept inkl. einer entsprechenden Flächenkulisse und Suchräumen für Baumpflanzungen vorzulegen.

02

Das Ausgleichs- und Ersatzpflanzungskonzept soll eine Struktur mit klaren Zuständigkeiten und konkreten Verantwortlichen etablieren, mit deren Hilfe Nach- und Ersatzpflanzungen von mindestens 10.000 Bäumen bis 2030 sichergestellt werden können. Langfristig muss eine Nachpflanzkapazität von 1.000 bis 4.000 Bäumen jährlich erreicht werden (je nach Flächenverfügbarkeit und Qualität der Bäume). Ebenso sind Maßnahmen für die Pflege und den langfristigen Erhalt der Neupflanzungen aufzuzeigen (bspw. Baumpatenschaften u.v.m.).

Mit dem Ausgleichs- und Ersatzpflanzungskonzept wird auch eine (heute noch fehlende) zentrale Erfassung aller beauftragten und tatsächlich durchgeführten Nachpflanzungen eingerichtet.

03

Mit dem Ausgleichs- und Ersatzpflanzungskonzept soll ferner skizziert werden, wie die Stadtverwaltung passende Flächen akquirieren könnte. Dabei sind mindestens folgende Aspekte zu prüfen:

- Was sind geeignete Flächen für welche Vorhaben (bspw. Einzelpflanzungen/ Baumgruppen/ Alleen /Miniwälder u.a.)?
- Welche Flächen von kommunalen Eigenbetrieben, der KOWO und weiteren Wohnungsbaugenossenschaften sind geeignet und akquirierbar?
- Welche Flächen sollen bei entsprechender Haushaltsdeckung angekauft werden?
- Wie hoch sollten die dafür vorgesehenen, jährlichen Haushaltsmittel veranschlagt werden?
- Mit welchen Maßnahmen lassen sich auf Bestandsflächen mehr Räume für neue Baumpflanzungen gewinnen?

04

Darauf aufbauend startet das Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften in enger Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt ab 2024 ein gezieltes Ankaufsmanagement für notwendige Flächen, um das aktuelle Defizit von nicht nachgepflanzten Bäumen komplett abzubauen (plus Reserven).

05

Mit Inkrafttreten des Ausgleichs- und Ersatzpflanzungskonzepts werden die für die Umsetzung notwendigen Mittel (Flächenerwerb, Personaleinsatz und Pflegemaßnahmen der neu gepflanzten Bäume) seitens der Stadtverwaltung in den jährlichen Haushaltsentwurf eingestellt. Eine mögliche Gegenfinanzierung über entsprechende Förderprogramme ist dabei aufzuzeigen. Bei Verfügbarkeit von Fördermöglichkeiten beantragt die Stadtverwaltung fortwährend entsprechende Fördermittel.

06

Zudem wird das Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept verpflichtender Bestandteil aller Rahmenpläne und künftiger Bebauungspläne. Flächen für Nachpflanzungen sind bereits im Vorentwurf von Bauleit-, bzw. Baugenehmigungsplanungen durch Vorhabenträger nachzuweisen und zwingend textlich und zeichnerisch festzusetzen. Die Umsetzung, sowie Pflege und Unterhaltung der Maßnahmen ist kontinuierlich durch das Umwelt- und Naturschutzamt zu überwachen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 1644/23 der Sitzung des Stadtrates vom 07.02.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV766 "Wohnquartier am Ostpark" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 01.11.2023 für das Vorhaben Wohnquartier SWE - Areal wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich Krämpfervorstadt, südlich der Iderhoffstraße Raiffeisenstraße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan KRV766 „Wohnquartier am Ostpark“ aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden 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 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.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung KRV421 "Äußere Oststadt" gebietsbezogen konkretisiert werden.

03

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

04

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier am Ostpark“ in seiner Fassung vom Oktober 2023 (Anlagen 2.1-2.3) und die Begründung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV766 „Wohnquartier am Ostpark“ gebilligt.

05

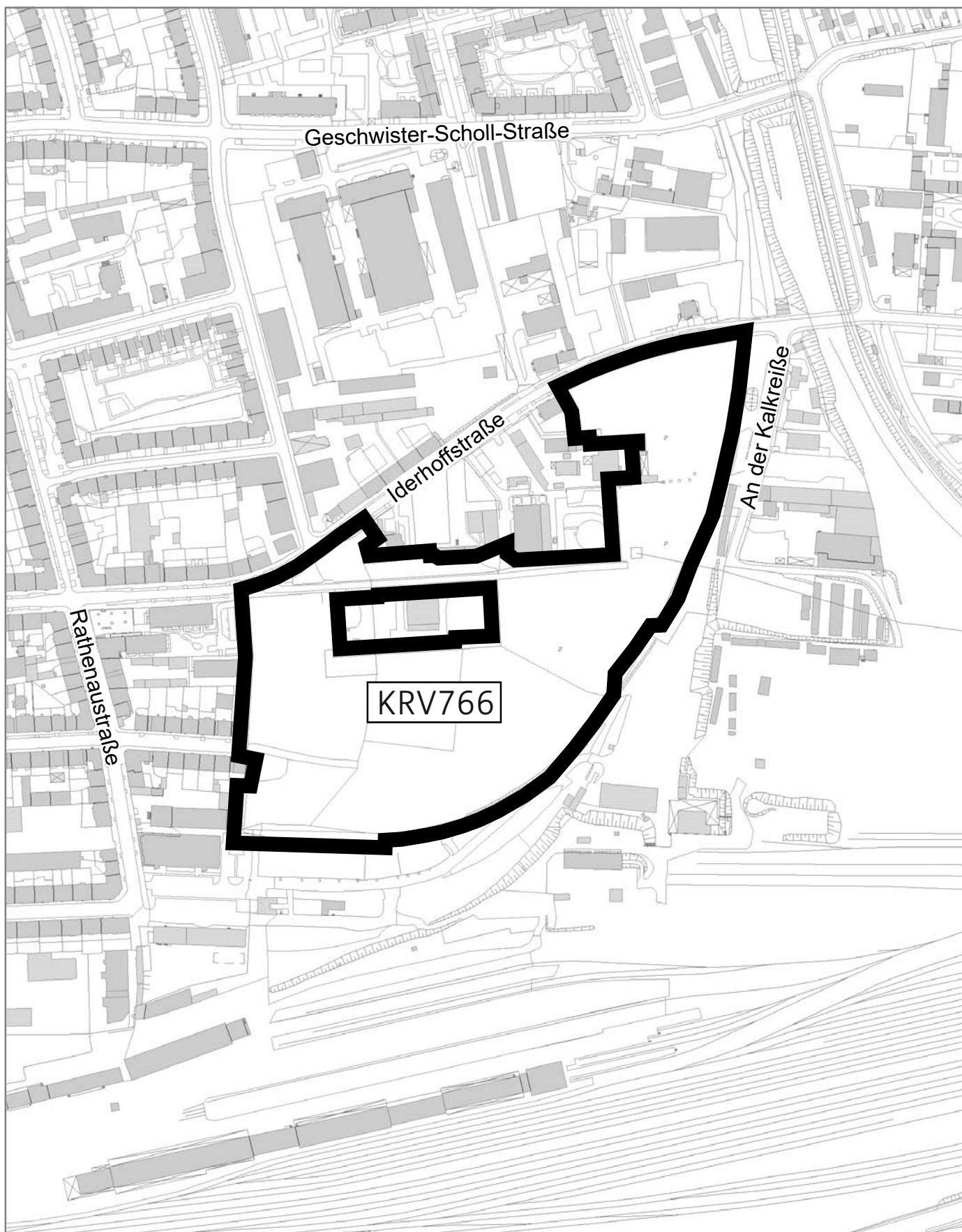
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes KRV766 „Wohnquartier am Ostpark“ und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

06

Bis zur Vorlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV766 "Wohnquartier am Ostpark" ist zu prüfen, inwieweit tatsächlich ein Bedarf einer Kindertagesstätte in diesem Planungsraum besteht und die Kindertagesstätte Aufnahme in das Programm zur Erhaltung und dem Ausbau von Betreuungsangeboten in Erfurt bzw. in den Kita-Bedarfsplan finden kann. In diesem Zusammenhang sind die finanziellen Modalitäten mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Stadtrat vorzulegen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV766

„Wohnquartier am Ostpark“



Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Ausgabedatum: 11/2023

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur, Stadtentwicklung und Welterbe
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



RAHMENPLAN SWE-AREAL ERFURT

Bildquelle: www.geoportal.erfurt.de



GLIEDERUNG

AUSGANGSLAGE

RAHMENPLAN

LAGEPLAN
KENNZAHLEN

NUTZUNGSKONZEPT
MOBILITÄTSKONZEPT
FREIRAUM- / RETENTIONS-KONZEPT
HÖHENENTWICKLUNG

AUSGANGSLAGE

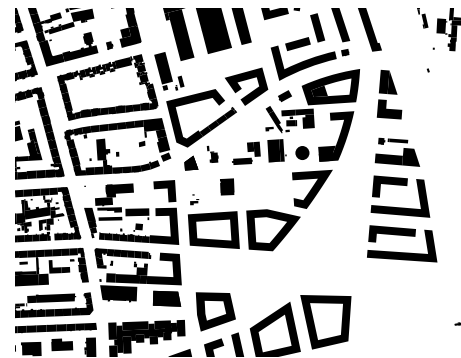
AUSGANGSLAGE

VARIANTE 1



- 5 Geschosse
- 82.000 m² BGF
- GRZ 0,51
- GFZ 2,43

VARIANTE 2



- 5 Geschosse
- 84.000 m² BGF
- GRZ 0,51
- GFZ 2,43

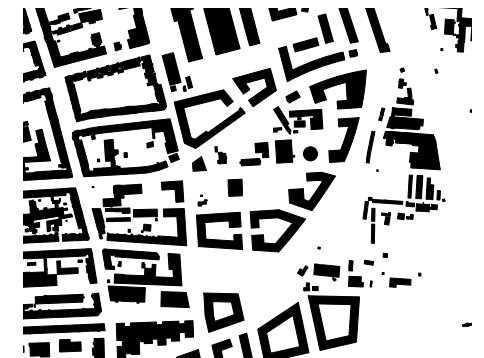
AUSGANGSLAGE



LAGEPLAN (STAND MAI 2023)

Diskutierte Punkte:

- Quartiersmitte
- Integration Punkttypologie
- Höhenentwicklung



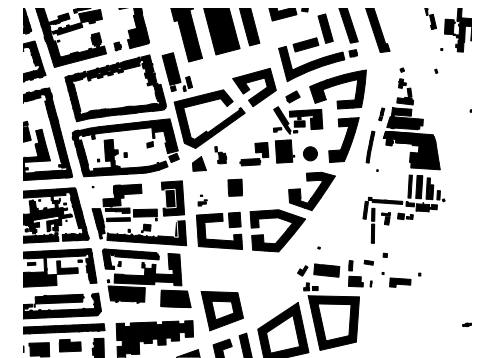
RAHMENPLAN

RAHMENPLAN



LAGEPLAN OPTION A

(alle weiteren Abbildungen basieren exemplarisch auf Option A; Option B ist jeweils möglich)



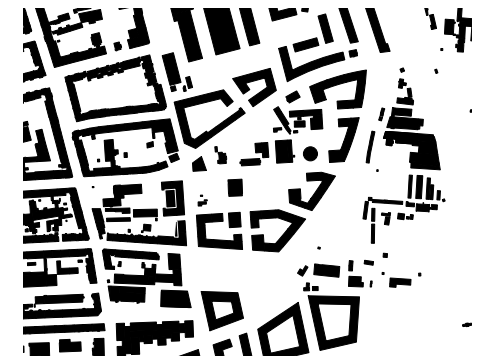
RAHMENPLAN



LAGEPLAN OPTION A

(alle weiteren Abbildungen basieren exemplarisch auf Option A; Option B ist jeweils möglich)

- 4-6 Geschosse
- 82.000 m² BGF
- Wohnen (20% gefördert) 77.600 m²
- Aktive EGs 2.000 m²
- Supermarkt 1.800 m²
- Kita 600 m²
- GRZ 0,50
- GFZ 2,30



RAHMENPLAN



LAGEPLAN OPTION B

(alle weiteren Abbildungen basieren exemplarisch auf Option A; Option B ist jeweils möglich)

- 4-6 Geschosse
- 82.000 m² BGF
- Wohnen (20% gefördert) 77.600 m²
Aktive EGs 2.000 m²
Supermarkt 1.800 m²
Kita 600 m²
- GRZ 0,50
- GFZ 2,30

RAHMENPLAN



LAGEPLAN (ZOOM-IN WEST)
QUARTIERSMITTE

RAHMENPLAN



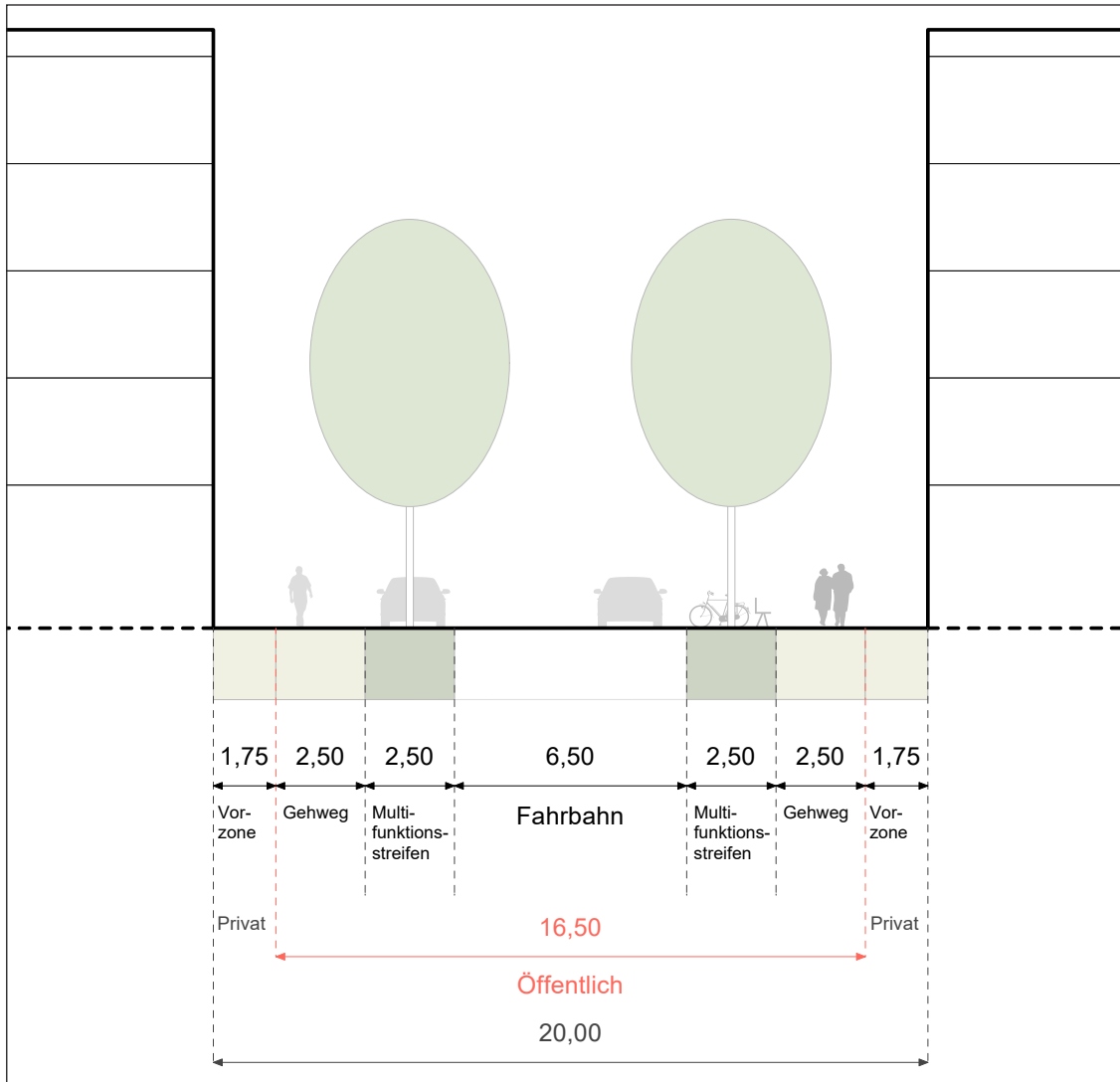
NUTZUNGSKONZEPT

- 82.000 m² BGF
 - Wohnen (20% gefördert) 77.600 m²
 - Aktive EGs 2.000 m²
 - Supermarkt 1.800 m²
 - Kita 600 m²

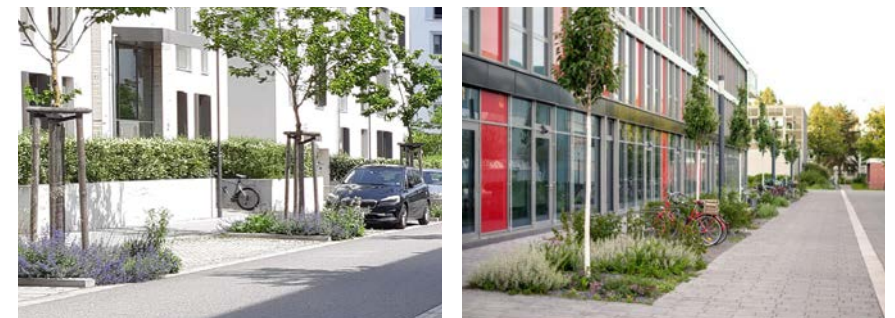
- Wohnen
- Nahversorgung
- Soz. Infra (Kita)
- Aktive EG-Zone (Gastro/Laden/Büro)
- Mögliche aktive EG-Zone

RAHMENPLAN

PROFIL QUARTIERSTRASSE



IMPRESSIONEN MULTIFUNKTIONSTREIFEN

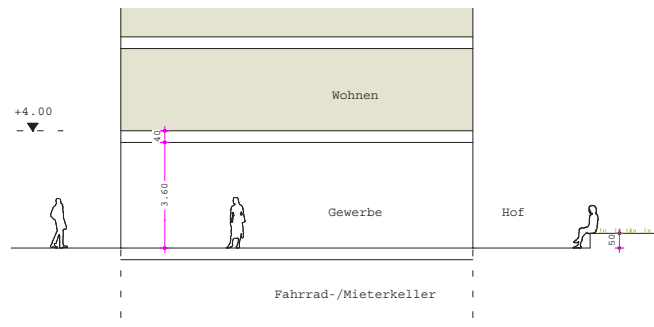


RAHMENPLAN

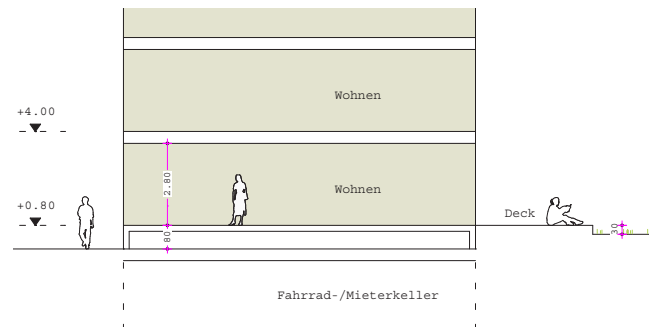
NUTZUNGSFLEXIBILITÄT AKTIVE EG-ZONE



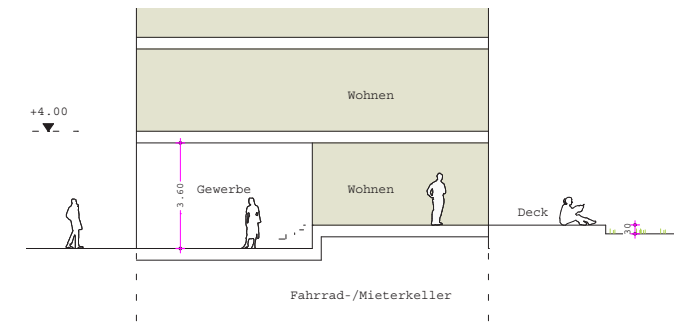
GEWERBENUTZUNG
EG +0.00



WOHNUNUTZUNG
EG (HOCHPARTERRE) +0.80



WOHN- UND GEWERBENUTZUNG
EG +0.00 / +0.80



RAHMENPLAN



LAGEPLAN (ZOOM-IN WEST)

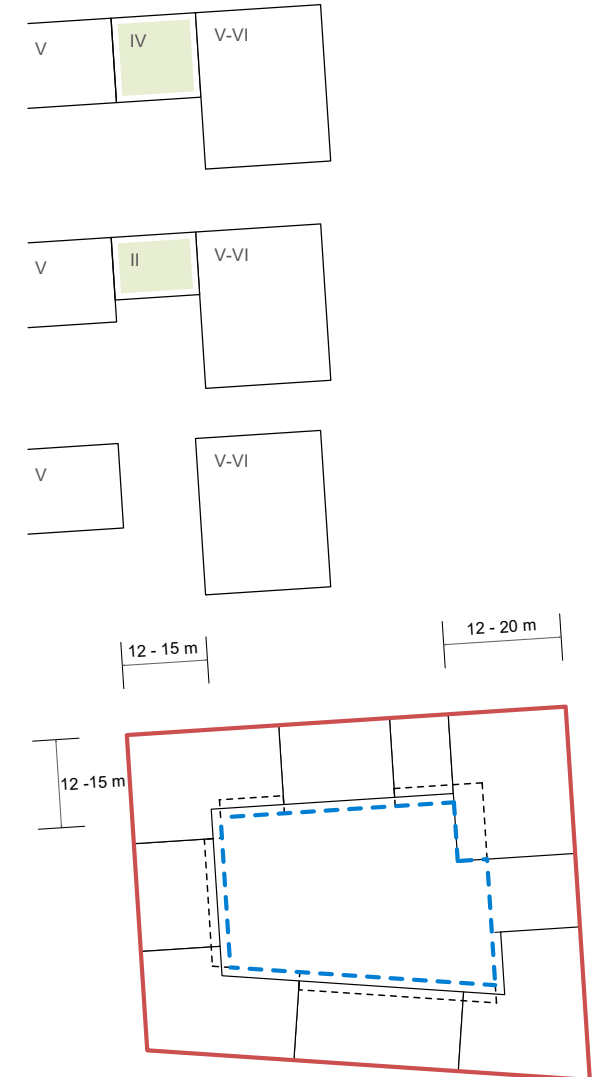
ANBAU BESTANDSGEBÄUDE



RAHMENPLAN



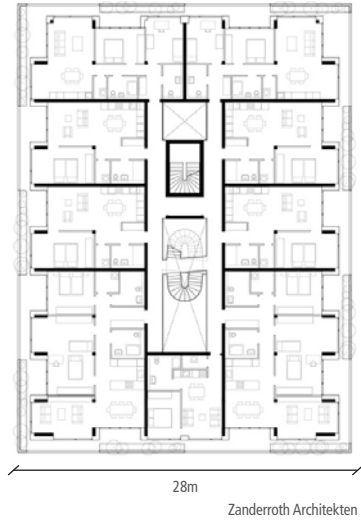
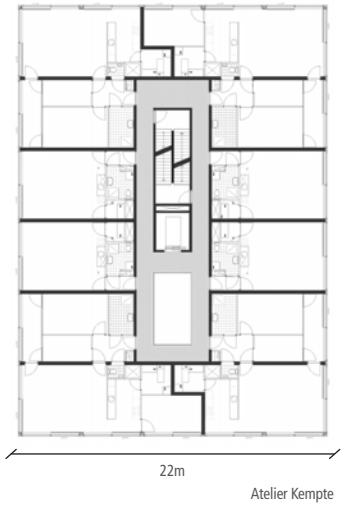
LAGEPLAN (ZOOM-IN SÜDOST) PUNKTTIPOLOGIE



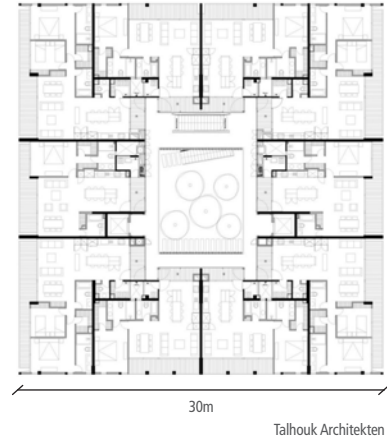
RAHMENPLAN

PUNKTTIPOLOGIE BEISPIELGRUNDRISSSE

MITTELGANGERRSCHLISSUNG



ATRIUMGEBÄUDE



CLUSTERWOHNEN



BEISPIELFOTOS



Zanderroth Architekten



Talhouk Architekten



Duplex Architekten

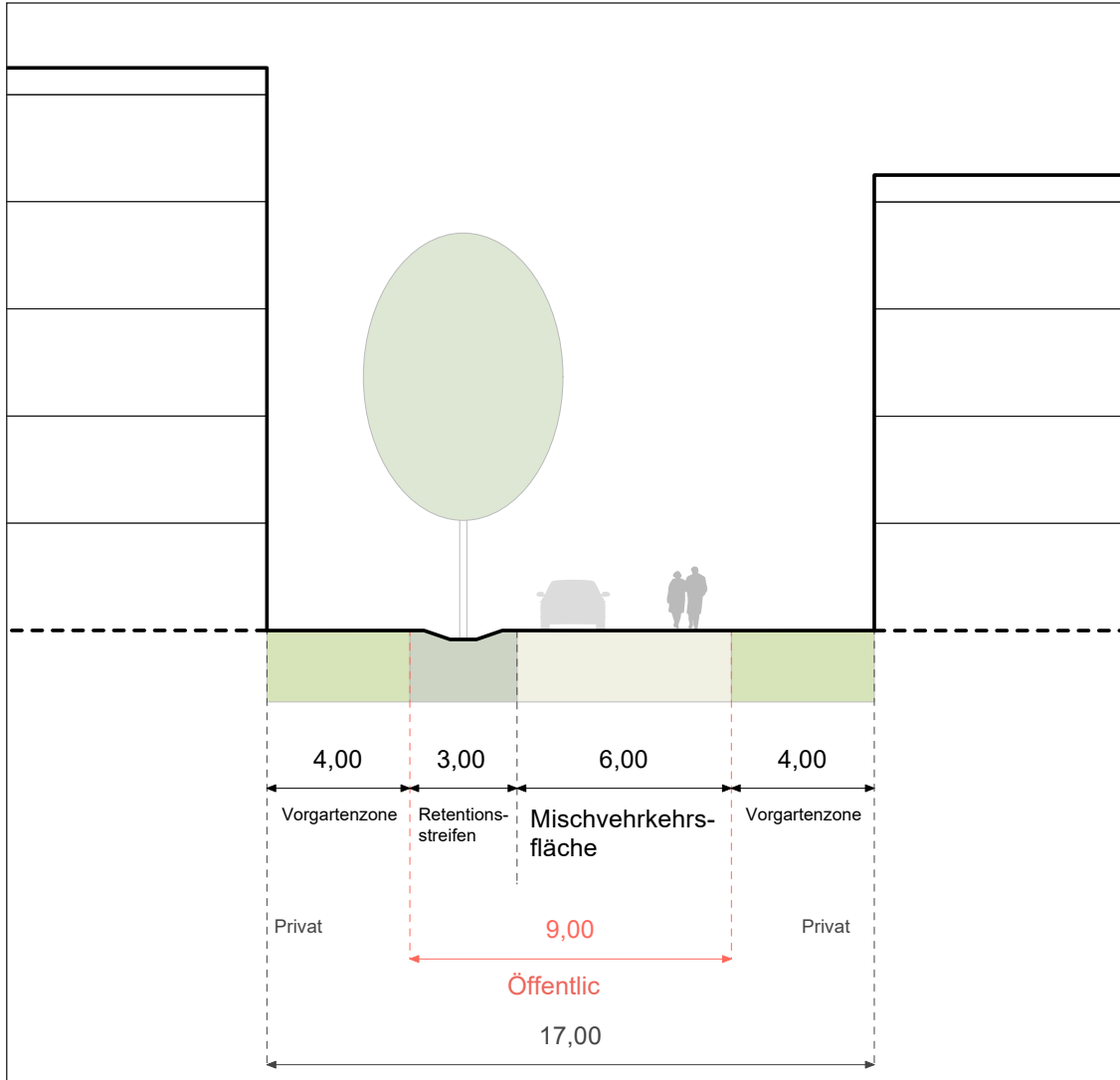
RAHMENPLAN



LAGEPLAN (ZOOM-IN SÜDOST)
STAFFELUNG ZUM HOF

RAHMENPLAN

PROFIL WOHNSTRASSE / WOHNWEG

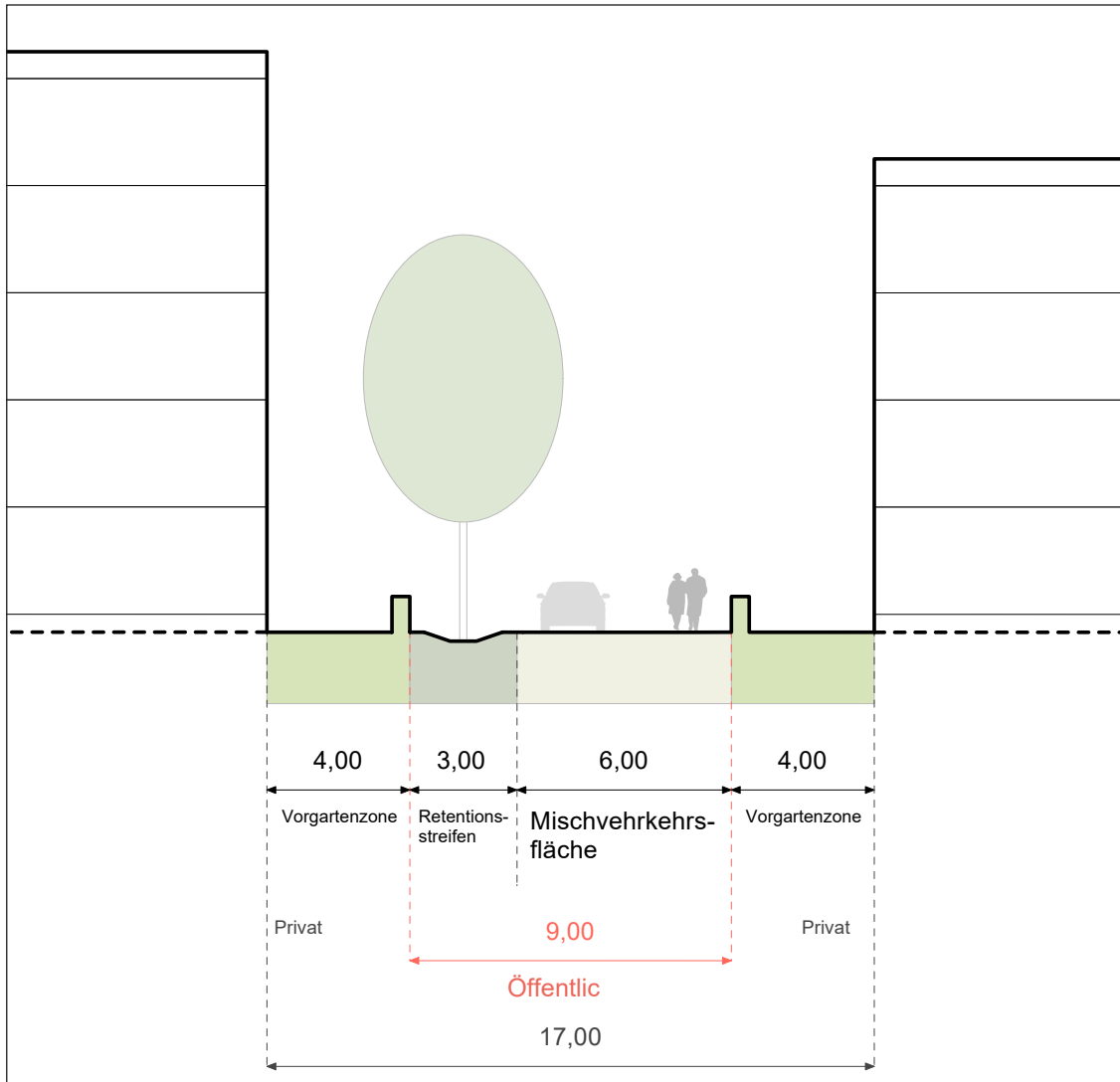


IMPRESSIONEN WOHNSTRASSE / WOHNWEG



RAHMENPLAN

PROFIL WOHNSTRASSE / WOHNWEG MIT ERHÖHEM SOCKEL



IMPRESSIONEN WOHNSTRASSE / WOHNWEG



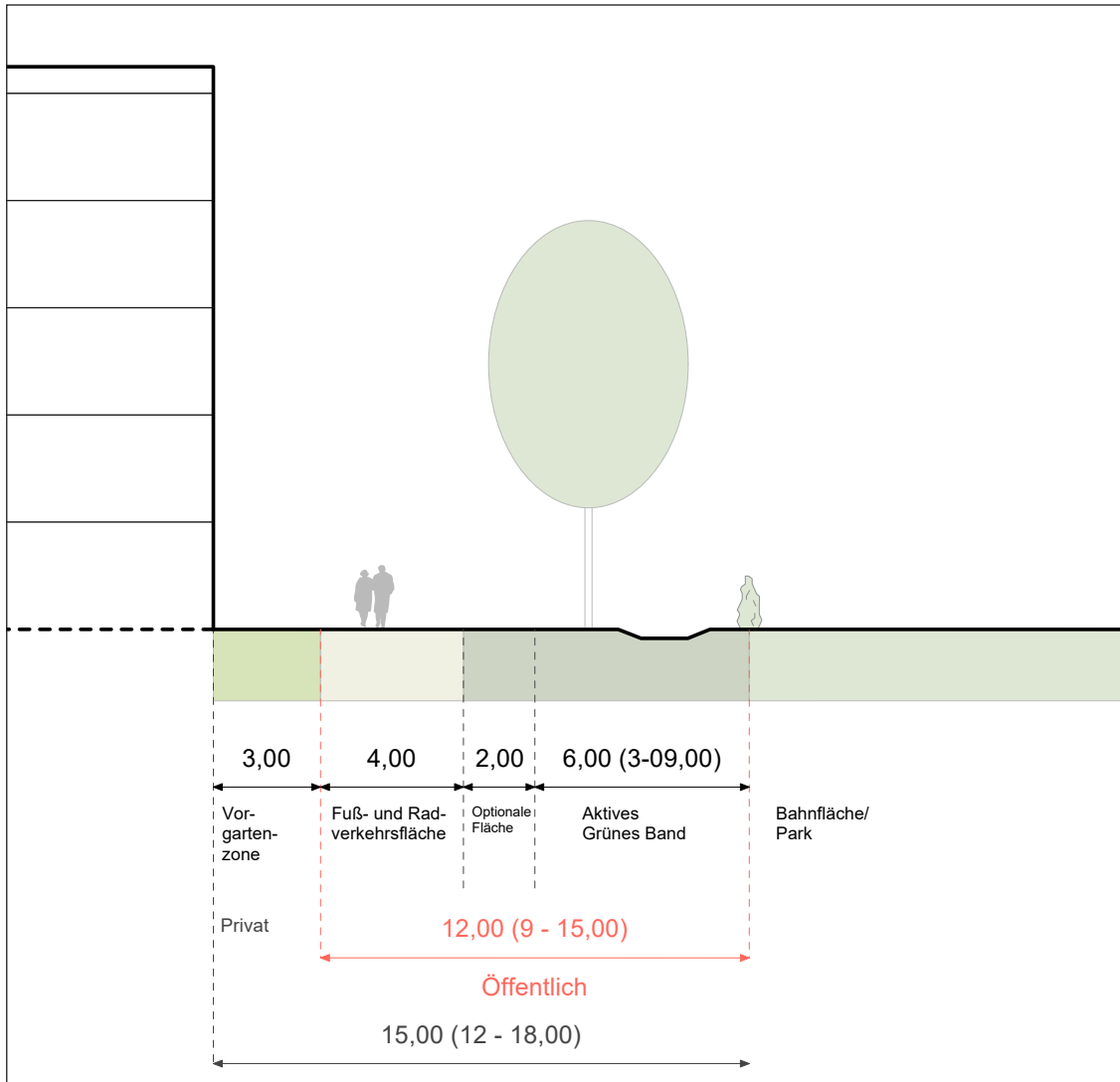
RAHMENPLAN



LAGEPLAN (ZOOM-IN NORDOST)

RAHMENPLAN

PROFIL PARKRANDPROMENADE



IMPRESSIONEN PARKRANDPROMENADE



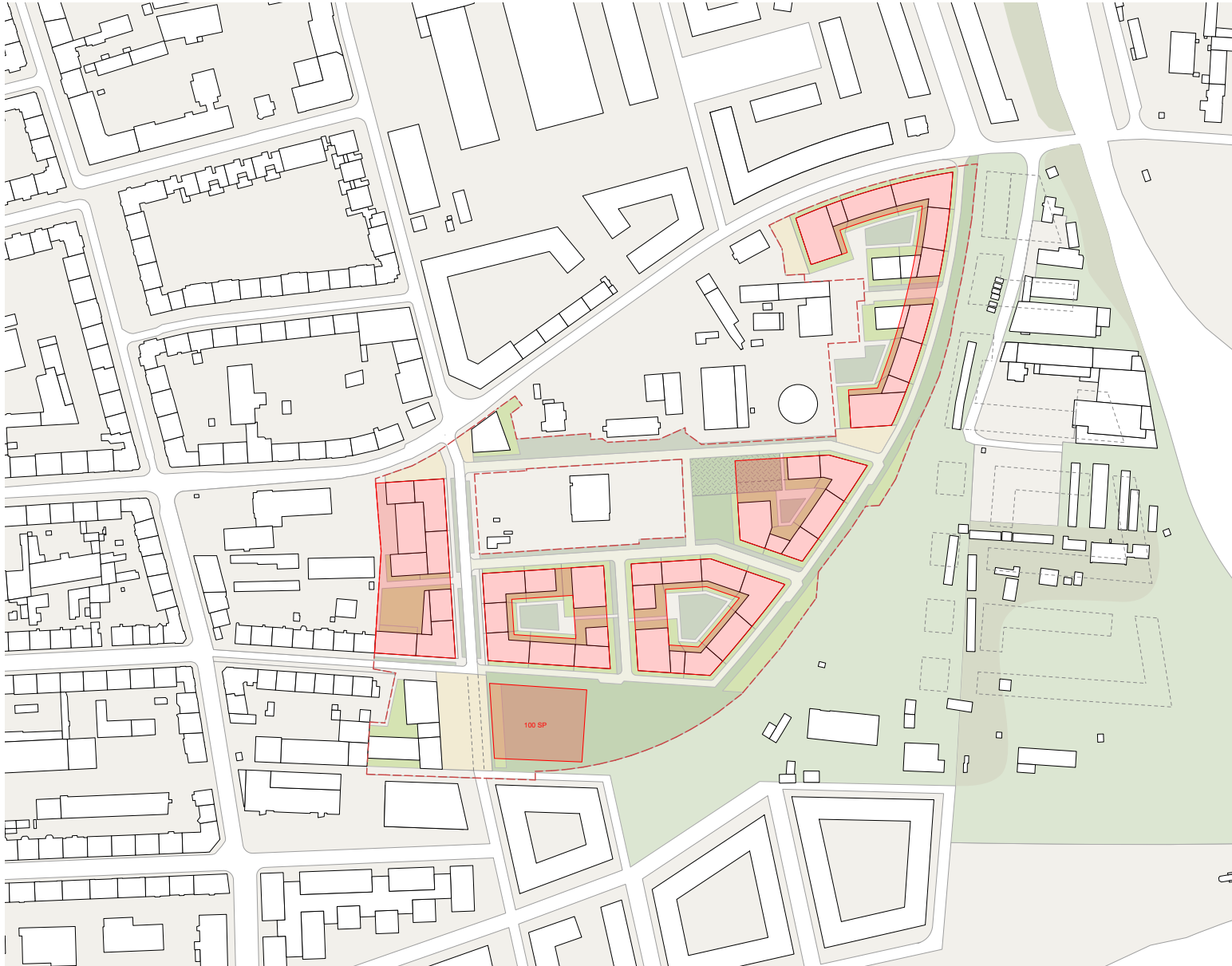
RAHMENPLAN



MOBILITÄTSKONZEPT

- Quartierstraße
- Wohnstraße (Mischverkehr)
- Wohnweg (Mischverkehr)
- - - Parkrandpromenade (Fuß- und Radweg)
- - - Übergeordnete Fahrradrouten
- - - Möglicher Buslinienverlauf
- TG/QG (optional/auf Teilflächen)
- 📍 Bike-Sharingstation
- 🚗⚡ Car-Sharing / E-Ladestation
- 🔄 Mobility-Hub

RAHMENPLAN

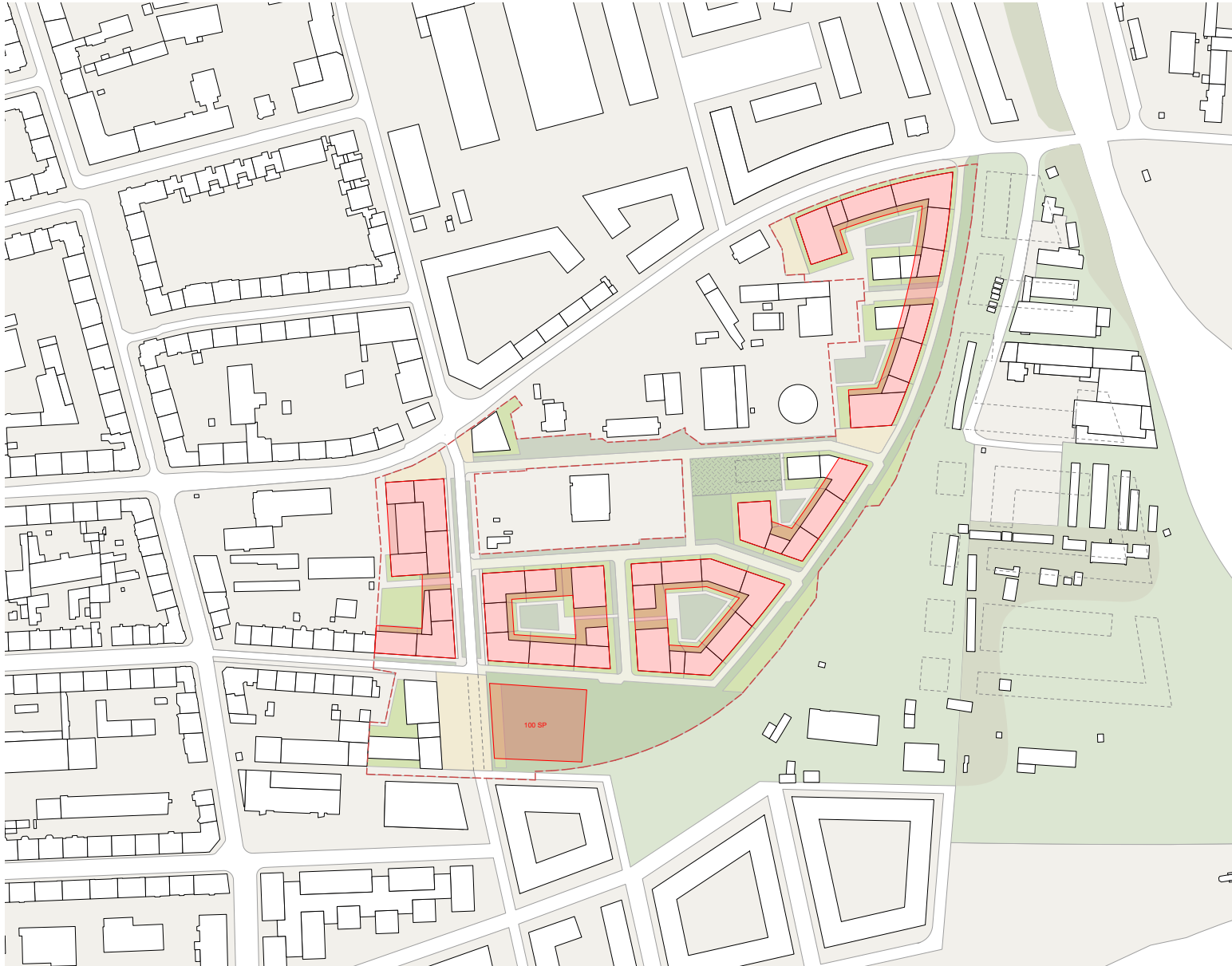


MOBILITÄTSKONZEPT

STELLPLÄTZE V1

- WE: ca. 800
SP-Schlüssel Auto: 0,75
SP-Schlüssel Rad: 2,00 (1/3 Keller)
- SP Auto: 600 (15.000 m²)
- SP Rad: 600 (1.800 m²)
- Kellerfläche: 6.000 m²

RAHMENPLAN

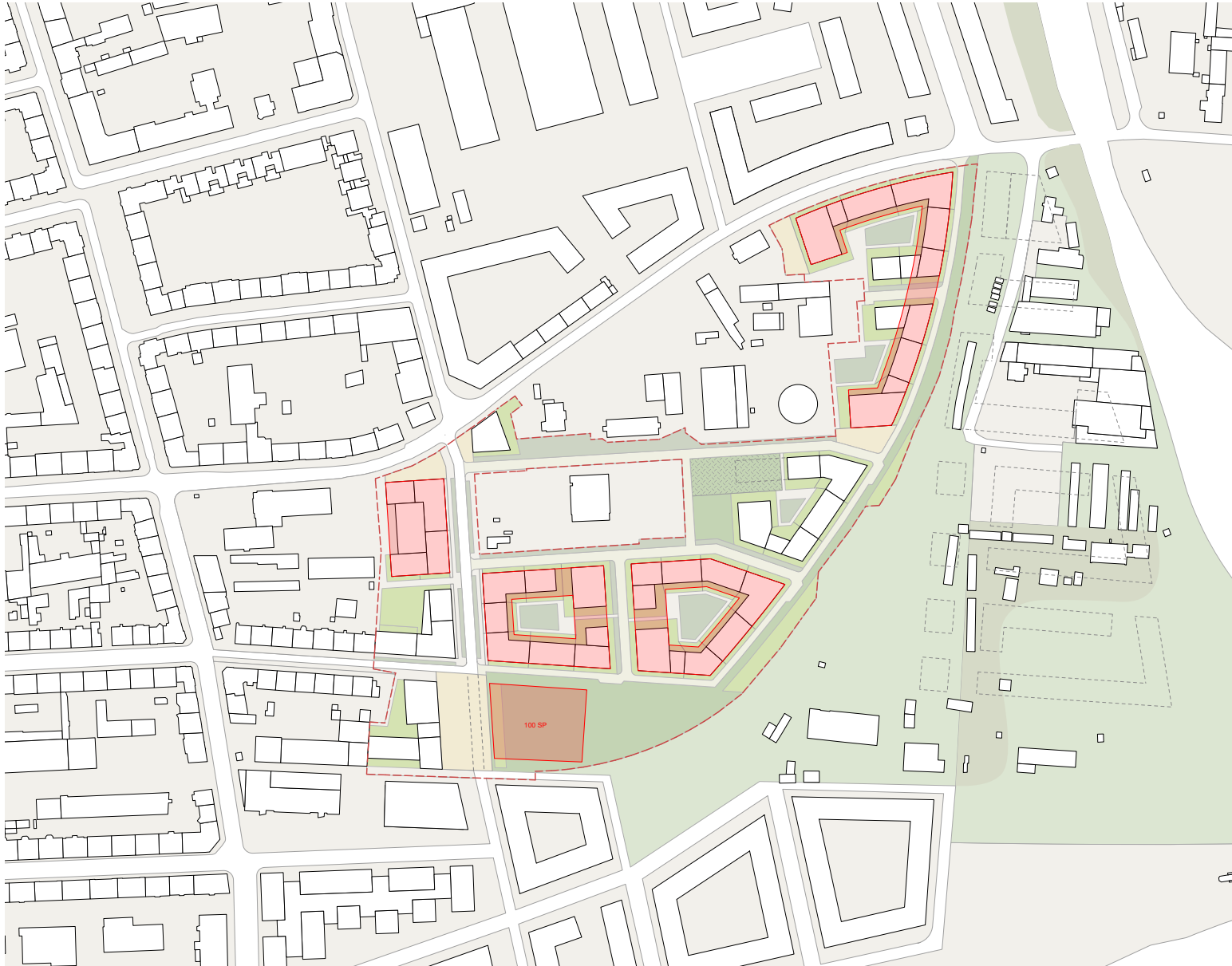


MOBILITÄTSKONZEPT

STELLPLÄTZE V2

- WE: ca. 800
SP-Schlüssel Auto: 0,75
SP-Schlüssel Rad: 2,00 (1/3 Keller)
- SP Auto: 600 (15.000 m²)
- SP Rad: 600 (1.800 m²)
- Kellerfläche: 3.000 m²

RAHMENPLAN



MOBILITÄTSKONZEPT

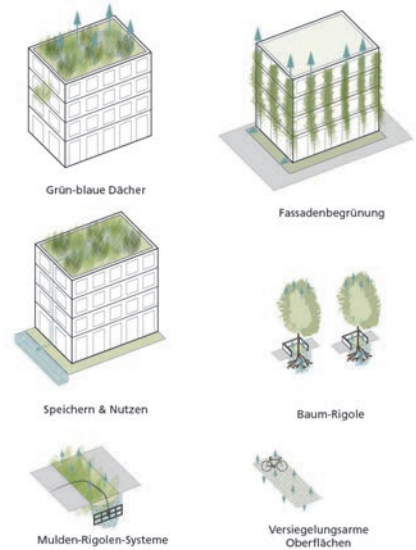
STELLPLÄTZE V3







- WE: ca. 800
SP-Schlüssel Auto: 0,75
SP-Schlüssel Rad: 2,00 (1/3 Keller)
- SP Auto: 600 (15.000 m²)
- SP Rad: 500 (1.500 m²)
- Kellerfläche: 0 m²

RAHMENPLAN



FREIRAUM- / RETENTIONS-KONZEPT



-  Öffentliches Grün
-  Grüne Gemeinschaftshöfe
-  Private Gärten / Kitafreifläche
-  Dachbegrünung
-  Platzfläche
-  Multifunktionsstreifen (Retention)

RAHMENPLAN



BEISPIEL GEMEINSCHAFTSFLÄCHE



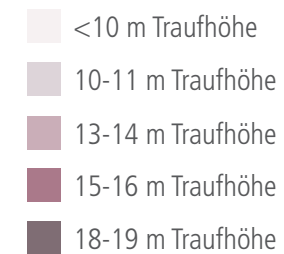
RAHMENPLAN



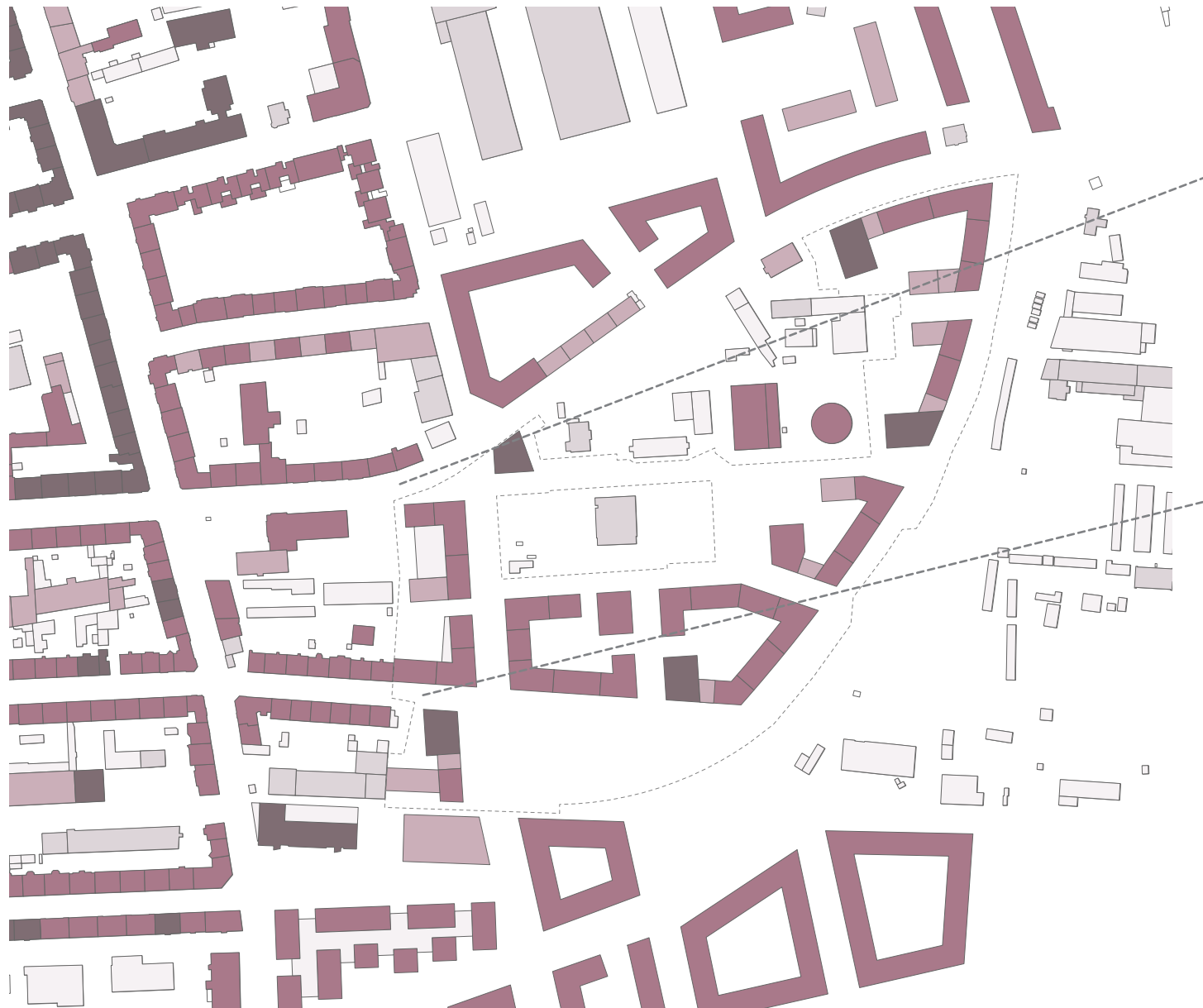
HÖHENENTWICKLUNG

NÖRDLICHE UMGEBUNG:

- Bestand 3 Geschosse + Dach
- Neubau 4 / 5 Geschosse (Posthof)



RAHMENPLAN



HÖHENENTWICKLUNG

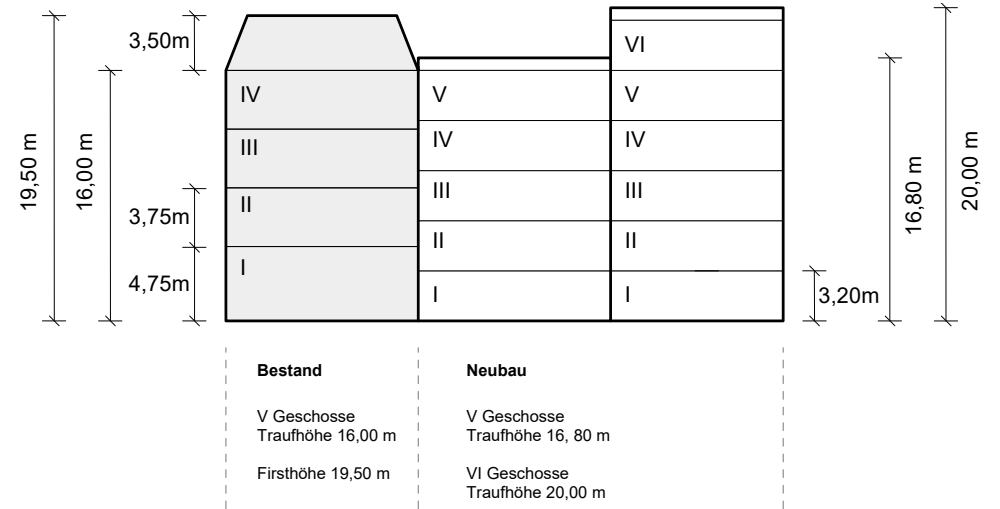
UNMITTELBARE UMGEBUNG:

- Bestand 4 Geschosse + Dach



- <10 m Traufhöhe
- 10-11 m Traufhöhe
- 13-14 m Traufhöhe
- 15-16 m Traufhöhe
- 18-19 m Traufhöhe

RAHMENPLAN HÖHENENTWICKLUNG



- <10 m Traufhöhe
- 10-11 m Traufhöhe
- 13-14 m Traufhöhe
- 15-16 m Traufhöhe
- 18-19 m Traufhöhe

RAHMENPLAN SWE-AREAL ERFURT

Bildquelle: www.geoportal.erfurt.de



textliche Beschreibung Vorhaben

„Wohnquartier am Ostpark“

Erfurt, Iderhoffstraße / SWE-Areal – gemischt genutzte Wohnquartiersentwicklung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf der Grundlage von noch mit der Landeshauptstadt Erfurt abzuschließenden städtebaulichen Verträgen, ein urbanes Wohnquartier unter Berücksichtigung der Sanierungsziele und insbesondere auch den Anforderungen an die soziale Infrastruktur zu entwickeln. Im Einzelnen ist vorgesehen

- Planung eines ökologisch nachhaltigen **Wohnquartiers mit rund 82.000 m² BGF** oberirdisch, s. Anlagen 2 und 3
- Schaffung von ca. 780 Wohneinheiten inklusive Angebote für Gemeinschaftsflächen für Bewohner und ggf. darüber hinaus für Stadtteil. Diese werden ebenfalls in die Freiraumgestaltung integriert
- Das urbane Wohnquartier soll sich durch eine hohe Gestaltungsqualität der Gebäude sowie der Außenflächen in einer einheitlichen Gestaltung auszeichnen (privat und öffentlich abgegrenzt)
- Neben Miet- und Eigentumsangeboten im Geschosswohnungsbau werden weitere Wohnformen wie z.B. Studenten- / Mikro-Apartments der REVITALIS Eigenmarke "behome" sowie etwaige Seniorenwohnungen und Einrichtungen des betreuten Wohnens entwickelt und errichtet
- **Errichtung von 20% sozialem Wohnraum gemäß Erfurter Wohnbaulandmodell und nach Verfügbarkeit von Fördermitteln** in zeit- und bedarfsgerechter Ausstattungsqualität
- Baurechtschaffung für das gesamtheitliche Areal (vgl. oben genannte Flurstücksnummern) im Hinblick auf eine urbane und dem Standort angepasste Quartiersentwicklung im Kontext der Rahmenplanung zur Entwicklung der gesamten Oststadt unter Beachtung der sanierungsrechtlichen Vorgaben
- **Vorbereitung und Durchführung der Altlastensanierung;** die Vorhabenträgerin wird die Altlastensanierung auf dem Gesamtstandort des ehemaligen Gaskraftwerkes durchführen und schafft durch nachhaltiges Bodenmanagement die Voraussetzungen einer wohnungswirtschaftlichen Nachnutzung
- Planung und Herstellung aller technischer Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung des Plangebiets unter Berücksichtigung smarter quartierbezogener Energiekonzepte gemeinsam mit den Stadtwerken Erfurt; Planung und Durchführung der Umverlegung bestehender Leitungstrassen (Hochspannungsleitung, Gasversorgung); klimagerechtes Regenwassermanagement
- Integration eines quartierbezogenen Mobilitätskonzeptes (inkl. Berücksichtigung der Fahrradtrassen sowie der Handlungsrichtlinie der Stadt Erfurt); wohnraumbezogen sollen Mietern und Eigentümern verschiedene Mobilitätsangebote (E-Bike, Ladeinfrastruktur, Carsharing, ÖPNV Ticketsponsoring, Mobilitäts-Hub) zur Verfügung stehen. Der KFZ-Stellplatzschlüssel soll durch die Handlungsrichtlinie der Stadt Erfurt reduziert werden. Zur verbesserten Nutzung des Fahrrades sind attraktive Stellplätze im Gebäude sowie im Freiraum angedacht. Diese sind ebenerdig, im Gebäude integriert, überdacht im Freibereich und nur teilweise im Keller vorgesehen (Drittelaufteilung)
- **Errichtung einer barrierefreien Quartiers- und weiteren Tiefgaragen** unter Beachtung einer möglichst geringen Flächenversiegelung und der tatsächlich notwendigen Stellplatzanzahl unter Einbezug der

entsprechenden Handlungsrichtlinien und einem zukunftsweisenden Mobilitätsansatz

- Planung und Errichtung eines Parkhauses als zentrale Quartiersgarage/Mobilitätshaus, ausgestattet mit Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Fahrradstellplätze-/boxen und möglicher Paketstation
- Quartiersversorgung / sozialer Infrastruktureinrichtungen; u.a. **Errichtung einer KITA mit mindestens 90 Plätzen** gemeinsam mit einem namhaften, leistungsfähigen, anerkannten und bereits in der Landeshauptstadt Erfurt aktiven Betreiber
- **Errichtung eines (Bio-)Lebensmittelmarktes** zur Nahversorgung des Quartiers, Ergänzung durch quartierdienendes untergeordnetes Gewerbe

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes KRV 421 "Äußere Oststadt" gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB (Vollverfahren) vom 14. Oktober 1996. Zur Bebauung der Grundstücke wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag notwendig sein.

Das Grundstück ist aufgrund der Nutzung in der Vergangenheit mit erheblichen Bodenverunreinigungen belastet. Hierüber existiert bereits eine durch die Vorhabenträgerin beauftragte Sanierungsplanung, welche parallel mit den beteiligten Fachämtern und dem zuständigen Landesamt abgestimmt wird. Voraussetzung für eine erfolgreiche Altlastensanierung durch die Vorhabenträgerin ist die parallel fortzuschreibende Plangungssicherheit durch die Erlangung eines rechtskräftigen Bebauungsplans für das Grundstück. Mit der vollständigen Altlastensanierung werden gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse auf dem Grundstück sichergestellt. Die Maßnahme wird aktuell seitens der Thüringer Aufbaubank gefördert.

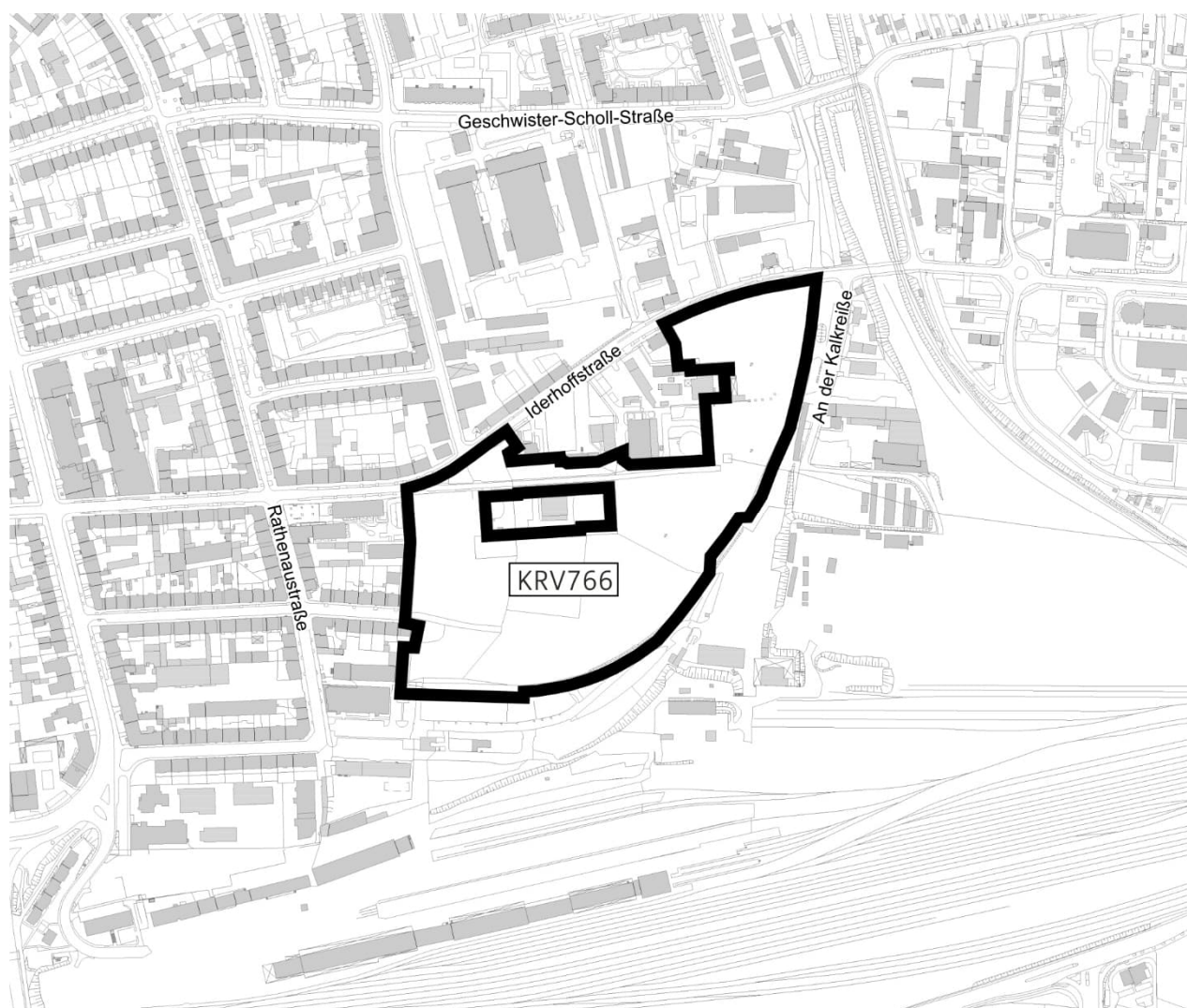
Eine Projektstudie haben wir als **Anlagen 2 und 3** beigefügt.

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 m² 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.

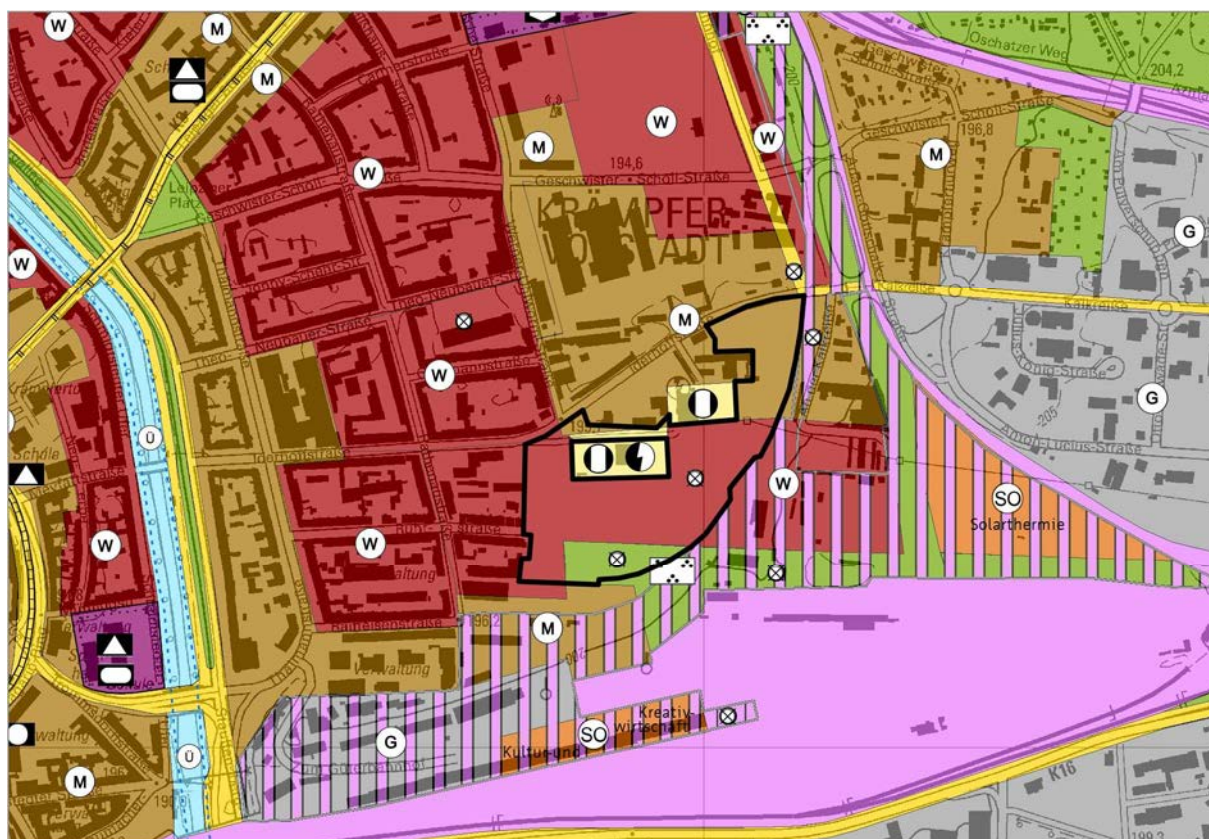


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Quelle: Stadt Erfurt

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.

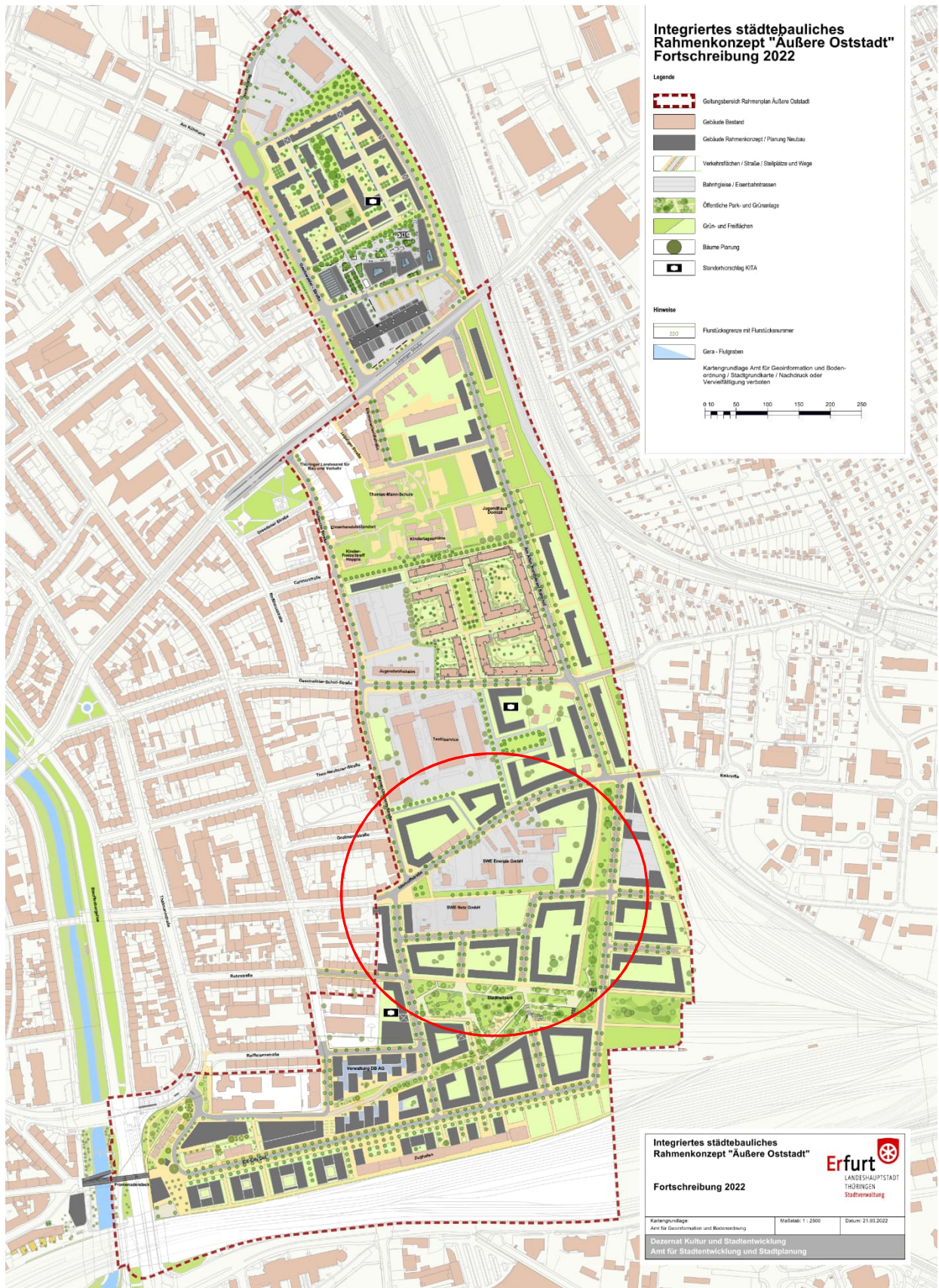


Abbildung 2 – Ausschnitt Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt (Büro für Urbane Projekte) (Stand Fortschreibung 2022, Stadtratsbeschluss Nr.0045/22)

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 qualitativollen 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.

Beschluss zur Drucksache Nr. 1689/23 der Sitzung des Stadtrates vom 07.02.2024

Wissenschaftliche Begleituntersuchung des Erprobungs- und Entwicklungsprojekts
"Innerstädtische Bahntrassen - vernetzte Lebensräume für Pflanze, Mensch und Tier"

Genauere Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt für die wissenschaftliche Begleitung des Erprobungs- und Entwicklungsvorhabens "Innerstädtische Bahntrassen - vernetzte Lebensräume für Pflanze, Mensch und Tier" (vgl. Drucksache 0775/23) einen Fördermittelantrag beim Bundesamt für Naturschutz für die Jahre 2024 bis 2028 zu stellen.

02

Vorbehaltlich der Umsetzung des Hauptvorhabens ab 2024 ff (vgl. Drucksache 0775/23) und der Förderzusage werden die Voraussetzungen für die Durchführung der Wissenschaftlichen Begleitung ab 2024 ff. geschaffen. Die Finanzierung der Personal- und Sachkosten erfolgt zu 100% durch das Bundesamt für Naturschutz. Die Stadt Erfurt stellt die erforderlichen Arbeitsplätze und leistet Mehrarbeit im Rahmen der Projektsteuerung.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister