

Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan  
**BRV ALT 541**

**"Ehemalige Hauptpost"**

**B e g r ü n d u n g**

Erfurt, den 10.08.2006

Bearbeitet: Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

Stand: August 2006

## Inhaltsverzeichnis

Planerfordernis .....	3
Allgemeine Planungsziele.....	3
Übergeordnete Planungen.....	4
Geltungsbereich .....	5
Denkmalrecht .....	5
Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
Art der baulichen Nutzung .....	6
Maß der baulichen Nutzung.....	8
Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen .....	8
Verkehrliche Erschließung.....	8
Verwendungsverbot von Brennstoffen.....	9
Immissionsschutz .....	9
Grünordnungsplan.....	10
Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft .....	10
Sonstige Anpflanzungen.....	11
Bewertung der ermittelten und im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen (Umweltverträglichkeitsprüfung) .....	11

### Anlagen:

- Anlage 1 Umweltbericht
- Anlage 2 Schreiben Untere Naturschutzbehörde vom 17.02.2003
- Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten vom TÜV Thüringer Anlagentechnik GmbH vom 22.11.2005
- Anlage 4 Bebauungsplan EFM 073 "Anger" mit Begründung

## Planerfordernis

Der Gebäudekomplex der Hauptpost ist ein stadtbildprägendes imposantes Denkmal gründerzeitlicher Architektur und Stadtbaukunst.

Die Deregulierung des Postdienstes und der Telekom und die modernen Anforderungen an diese Dienstleistungen haben dazu geführt, dass die ursprüngliche Nutzung in großen Teilen aufgegeben wurde bzw. wird.

Um langfristig die Substanzerhaltung des Gebäudekomplexes zu gewährleisten müssen Umnutzungen erfolgen.

Durch den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM 073 sind diese notwendigen Umnutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen.

Nach § 30 Abs. 3 BauGB war im Bereich der Hauptpost eine "Fläche für den Gemeinbedarf – Post" festgesetzt worden.

Ungeachtet dessen, dass durch die Deutsche Post nur noch zu einem geringen Teil Dienstleistungen erbracht werden, die nicht rein privatwirtschaftlicher Natur sind (sogenannte Pflichtleistungen, hoheitlicher Postauftragsdienst etc.) und damit der festgesetzte Gemeinbedarfscharakter allgemein hinterfragt werden muss, ist eine Änderung der Art der Nutzung geboten, um die Erhaltung des Gebäudekomplexes zu gewährleisten.

## Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

### 1. Substanzerhaltung

Neben dem denkmalpflegerischen Wert besitzt der Gebäudekomplex mit seiner Raumführung und Eckakzentuierung wichtige stadträumliche Funktionen und prägt das Ortsbild nachhaltig.

Die Erhaltung der prägenden Denkmalbestandteile obliegt dem Denkmalrecht.

Diesbezüglich erfolgt lediglich eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Aufhebung der inzwischen nicht mehr sachgerechten Nutzungsbeschränkungen die erforderliche Basis für eine Erhaltung zu schaffen.

Der bauliche Verfall des Gebäudekomplexes wäre ein erheblicher ausstrahlender städtebaulicher Missstand.

### 2. Belebung der Nordseite des Angers

Das Angerkreuz ist ein hochfrequenzierter Stadtraum, an dem sich die Linien der Stadtbahn kreuzen. Mit hohem Aufwand wurde der Freiraum in einer dieser Bedeutung angemessenen Weise umgestaltet.

Der Komplex der Hauptpost kommuniziert lediglich über die Schalterhalle, den gegenwärtig noch in Betrieb befindlichen Zustellstützpunkt mit einer Postfachanlage und einem Zeitschriften- und Tabakwarenladen mit dem öffentlichen Raum.

Die hohen Potentiale des Bereiches bleiben ungenutzt. Die 1a-Lage des Geschäftszentrums wird auf einer großen Distanz unterbrochen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es deshalb, Nutzungen zu ermöglichen, die der Gebietscharakteristik der näheren Umgebung entsprechen.

Ein ansonsten absehbarer Leerstand stellt ebenfalls einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, den es zu vermeiden gilt.

### **3. Großflächiges Flächenpotential**

Die Hauptpost ist einer der letzten Standorte in der 1a-Lage, der für die substanzverträgliche Integration eines großflächigen Magnetbetriebes geeignet ist. Zum Schutz der kleinteiligen Bausubstanz der Altstadt ist dieses Potential zu erschließen.

## **Übergeordnete Planungen**

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die zentralörtliche Einordnung der Stadt Erfurt als Oberzentrum rechtfertigt regelmäßig die Festsetzung eines Kerngebietes in einem innerstädtischen Bereich.

### **Flächennutzungsplanung**

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sieht im Geltungsbereich eine gemischte Baufläche und eine Einrichtung für den Gemeinbedarf "Post" ohne Flächenfestsetzung vor.

Ein Kerngebiet ist eine gemischte Baufläche und gewährleistet gleichzeitig die Zulässigkeit einer Postfiliale.

### **Bebauungsplanung**

Für den nordwestlichen Teil des Planungsgebietes gelten die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes EFM 073 "Anger" (Rechtskraft seit dem 01.10.1992).

Die Teile des Bebauungsplanes EFM 073, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT 541 überlagert werden, d.h. die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie deren Begründung sind als wichtige Abwägungsgegenstände als Anlage der Begründung beigelegt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ALT 541 verdrängt diese spätere Norm selbst ohne diesbezüglichen Willensentschluss der Gemeinde (Aufhebungs-/Änderungsbeschluss) die frühere Norm (so auch BVerwG-Urt. vom 10.08.1990 - 4 C 3.90 = BauR 1991, 51).

Ungeachtet dieser Rechtssprechung wird bei allen Verfahrensschritten, die unverzichtbar sind, auf diese beabsichtigte Rechtsfolge aufmerksam gemacht. Klarstellend wird die somit gleichzeitig erfolgende Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes EFM 073, d.h. dessen Änderung, Gegenstand der Stadtratsbeschlüsse zum Bebauungsplan ALT 541 (Auslegungsbeschluss, Satzungsbeschluss).

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ALT 541 wird auf dem Bebauungsplan EFM 073 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung durch den Bebauungsplan ALT 541 angebracht. Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlass der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.).

### Besonderes Städtebaurecht

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil eines Sanierungsgebietes entsprechend der "Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM 101)" vom 24.06.1992 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Entsprechend § 2 dieser Satzung soll die Sanierung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden; die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB sind jedoch gemäß § 246a Abs. 1 Ziffer 12 nicht ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt).

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 44 der Flur 135, Gemarkung Erfurt, das Grundstück des Gebäudekomplexes Hauptpost.

Der Gebäudekomplex ist somit ein Baugrundstück.

Zur Festsetzung der Ein- und Ausfahrt wurde ein Teilbereich der Kaufmännerstraße (Flurstück 211 der Flur 136, Gemarkung Erfurt) einbezogen.

## Denkmalrecht

Der Gebäudekomplex der Hauptpost ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 ThürDSchG.

Die Zerstörung, Beseitigung, Umgestaltung, Instandhaltung, Veränderung im äußeren Erscheinungsbild sowie die Anbringung von Werbe- oder sonstigen Anlagen bedürfen somit einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde nach § 13 ThürDSchG.

Damit ist die bauliche Entwicklung im Sinne einer Erhaltung des Wesens und des Erscheinungsbildes des baulichen Bestandes nach Landesrecht hinreichend geregelt.

Der Denkmalstatus wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Auf mögliche Bodenfunde bei Erdarbeiten wurde in den Hinweisen verwiesen.

## **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen und erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich liegt in einem Kerngebiet gebettet im höchstfrequentesten Teil der 1a-Lage der Stadt Erfurt.

Der Standort ist ein attraktiver Standort für Einzelhandelsnutzungen.

Im Geltungsbereich wird ein Kerngebiet festgesetzt. Die Art der Nutzung knüpft damit an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Anger" EFM 073 auf den benachbarten Grundstücken an.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Erfurt, die Innenstadt als Einzelhandelschwerpunkt weiter auszubauen und hier die oberzentralen Einzelhandelsangebote anzusiedeln.

Die für die Anziehungskraft einer Stadt als Einkaufsstandort maßgeblichen Magnetbetriebe sind in der Erfurter Altstadt unterrepräsentiert.

Von der Magnetwirkung dieser großflächigen Anbieter profitiert der Einzelhandel der Altstadt insgesamt.

Die Magnetbetriebe haben in der Regel Flächenanforderungen, die in einer kleinteiligen Altstadt nicht befriedigt werden können.

Die Hauptpost ist einer der wenigen zentralen Standorte, auf denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verträglich integrierbar sind.

Festsetzung 1.3.

Die Festsetzung von minimalen Verkaufsflächen ist eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, die auf einen Anlagentyp abstellen muss.<sup>1</sup>

Die in der Festsetzung 1.3. genannte Größenordnung von 1.000 m<sup>2</sup> ist ein solcher Typ von Anlagen nach § 1 Abs. 9 BauNVO.<sup>2</sup> Die Verkaufsfläche beschreibt den Typus des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Abgrenzung zu den altstadttypischen i.R. kleinflächigeren Einzelhandelbetrieben.

---

<sup>1</sup> Kommentar BauGB Ernst /Zinkahn/ Bielenberg § 11 Rn 105d)

<sup>2</sup> Vermutungsschwelle für das Vorliegen der Großflächigkeit außerhalb der Lebensmittelbranche nach Fickert/Fieseler Kommentar BauNVO 10. Auflage § 11 Rn19.8.

**Besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO 1. HS.:**

Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Prokopfausstattung der Stadt mit Einzelhandelsflächen müssen weitere Ansiedlungen gezielt dem Abbau struktureller Defizite dienen.

Darum wird die Zulässigkeit von Einzelhandel auf ein solches Maß beschränkt, sodass es aus Betreibersicht möglich ist, großflächigen Einzelhandel als Magnetbetrieb erfolgreich ansiedeln zu können.

Eine Obergrenze von zulässigen Verkaufsraumflächen wurde nicht formuliert, da die Festsetzung zum einen nur grundstücksbezogen erfolgen kann und damit bei Teilungen ins Leere läuft und es sich zum anderen, da es sich um ein Denkmal handelt, bereits Obergrenzen für die Nutzung durch den Einzelhandel durch die vorhandene und zu erhaltende Baustruktur vorgegeben sind. Untersuchungen in der Vergangenheit zeigten, dass maximal 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche in die Baustruktur integriert werden können, was dem Anlagentyp eines Kaufhauses entspricht, dessen Ansiedlung am Standort als ein Magnetbetrieb wie oben beschrieben durchaus sinnvoll ist.

Zum Schutz vor Verödung der historischen Geschäftsstraßen, wie z.B. dem Anger, der Schlösserstraße oder der nördlichen Bahnhofstraße durch Geschäftsverlagerungen in die Hauptpost werden kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, auf die diese Bereiche aufgrund ihrer Baustruktur angewiesen sind, unter Ausnahmehvorbehalt gestellt.

Mit dem Ausnahmehvorbehalt soll die planerische Letztentscheidung in die Baugenehmigung delegiert werden und die Zulassung einzelner untergeordneter nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe unter Prüfung des Einzelfalls ermöglicht werden. Maßgebliche Kriterien sind dabei die Orientierung zum öffentlichen Raum, die Vermeidung des Entstehens einer Mall und der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche.

Festsetzung 1.4.

**Besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO 1. HS.:**

Mit der Einzelhandelsnutzung ist eine Belebung des Angers und die Beseitigung der bestehenden Unterbrechung der 1a-Lage des Geschäftszentrums angestrebt.

Um eine maximale Wechselwirkung der Einzelhandelsnutzungen mit dem öffentlichen Raum zu gewährleisten, sollen die begrenzten Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss konzentriert werden.

Festsetzung 1.6.

**Besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO 1. HS.:**

Das Vorhaben liegt an einem Fußgängerbereich in der Altstadt und ist nur über Straßen erreichbar, die aufgrund ihrer Querschnittssituation eine begrenzte Kapazität besitzen.

Die Einordnung von Parkhäusern, als eigenständige gewerbliche Anlagen, die nicht der ohnehin beschränkten Abdeckung des Stellplatzbedarfes aus den sonstigen zulässigen Nutzungen dienen, können auf Grund der beschriebenen Lage und Erschließungssituation nicht zugelassen werden.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse beschränkt sich auf die Bereiche, in denen zur Sicherung einer Raumkante eine bestimmte Höhe unverzichtbar ist.

## **Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen**

Aus Gründen des Verkehrs wird die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nach § 49 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 83 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO für die Nutzungen eingeschränkt, die mit einem hohen Besucheranteil und hohen Wechselraten frequentiert werden.

Das Vorhaben liegt an einem Fußgängerbereich in der Altstadt und ist nur über Straßen erreichbar, die aufgrund ihres Querschnittes und ihrer Funktion keinen zusätzlichen Kfz-Verkehr aufnehmen können.

Eine alternative Erreichbarkeit ist jedoch gegeben.

Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr werden in öffentlich nutzbaren Parkierungseinrichtungen entlang des Juri-Gagarin-Ringes in zumutbarer Entfernung angeboten.

Der Standort liegt im Kreuzungsbereich aller Stadtbahnlinien und ist somit hervorragend an den ÖPNV angebunden.

Aufgrund seiner fußläufigen Verbindung zum Hauptbahnhof und dem Omnibusbahnhof ist darüber hinaus eine gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Fernverkehr gegeben.

Mit dem Entfallen der Verpflichtung zur Realherstellung entfällt auch die Notwendigkeit, die zwar notwendigen aber rechtlich unzulässigen Stellplätze abzulösen.<sup>3</sup>

## **Verkehrliche Erschließung**

An das Vorhaben grenzen öffentliche Verkehrsflächen an, die die Erschließung des Vorhabens gewährleisten.

Da es sich bei dem Anger um einen Fußgängerbereich handelt, wird durch den Bebauungsplan eine Anlieferung von der nördlich angrenzenden Kaufmännerstraße festgesetzt. Zu- und Abfahrten über den Fußgängerbereich sind nur für Havariefälle zulässig.

Die Organisation der Anlieferung und Zufahrt über diesen räumlichen Bereich entspricht der bislang praktizierten Abwicklung der Andienung des Gebäudes. Aufgrund der Zwangspunkte in der Zu- und Abfahrt (geringe Fahrbahnbreite, historische Toreinfahrt) ist die Größe der Lieferfahrzeuge auf eine Gesamtmasse von  $\leq 7,5$  t zu beschränken.

---

<sup>3</sup> Jäde, ThürBO Kommentar § 49 Rn 57



## Verwendungsverbot von Brennstoffen

### Festsetzung 3.1.:

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, es besteht Anschluss- und Benutzungszwang, so dass für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind.

Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund anderweitiger Emissionen, wie z.B. des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Zu einer Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % von 1993 bis 2010 hat sich die Stadt Erfurt durch Stadtratsbeschluss bekannt.

Mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV werden zudem die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe ab den 01.01.2003 jährlich dynamisiert verschärft.

### Festsetzung 3.2.:

Die einschränkende Festsetzung halogenierter Kohlenwasserstoffe ist erforderlich, weil diese nachgewiesenermaßen gesundheitsschädigend (karzinogenschädigend) sind; sie können auch durch dicke Betonschichten diffundieren, sodass selbst bei ordnungsgemäßem Anlagenbetrieb eine Kontamination benachbarter Räume nicht ausgeschlossen werden kann. Diese Festsetzung schließt daher z.B. den Betrieb von chemischen Reinigungsanlagen, die mit halogenierten Kohlenwasserstoffen arbeiten, aus.

## Immissionsschutz

Der prognostizierte Anlieferverkehr bleibt weit hinter dem bisherigen Anlieferverkehr der Post zurück und ließ zu vernachlässigende Lärmwirkungen nach ihrem Umfang und Zeitpunkt erwarten.

In einem schalltechnisches Gutachten wurden die vom Planvorhaben verursachten Verkehrslärmemissionen und die daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen im Umfeld (Einwirkungsbereich) ermittelt mit dem Ergebnis, dass die Einordnung eines Kerngebietes entsprechend den im Bebauungsplan formulierten Einschränkungen am Standort der ehemaligen Hauptpost städtebaulich vertretbar ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an 5 Immissionspunkte am Tag um bis zu 1 dB(A) und in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten. Das Ergebnis liegt im Abwägungsspielraum, der bis an die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV heranreicht.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden an allen Immissionspunkten sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Maßnahmen zur Minderung des vorhabenbedingten Verkehrslärms auf öffentlicher Straße sind somit nicht notwendig.

Dafür sind folgende Argumente ausschlaggebend:

- Die ausgewiesenen Überschreitungen treten nur im EG-Bereich auf, der überwiegend bei den vorhandenen Wohn- und Geschäftshäusern gewerblich

- und nachts zumeist gar nicht genutzt wird.
- Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgte für den „worst case“, d.h. für maximal mögliche Güter- und Geschäftsverkehre bei Vollaussnutzung des Plangebietes. Die real auftretenden Immissionen werden geringer sein.
  - Die Verkehrsmengen („worst case“ Prognose 2015) sind von der Größenordnung her als gering einzuschätzen. Sie sind nicht die Ursache der Überschreitungen. Die Ursache der erhöhten Immissionen und damit die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt im schlechten Zustand des größten Teils der Kaufmännerstraße begründet: „buckliges“ Kopfsteinpflaster, Fahrrinnen, Schäden im Pflaster etc.

Von einer Einschränkung des LKW-Anlieferverkehrs kann abgesehen werden, da es keine Verbesserung der Immissionssituation für den Tag bedeutet und die Verbesserung für die Nacht nur gering ist und nicht für Einhaltung der DIN18005 Werte an allen Immissionspunkten ausreichen würde.

Die Einhausung der Anlieferung wird vorbeugend als bauliche Maßnahme zum Schutz vor Lärmemissionen festgesetzt.

Darüber hinaus ist der Einfahrtsbereich im Bereich der Kaufmännerstraße in einer Tiefe von 8,00m schallabsorbierend auszukleiden, um Reflexionen zur gegenüberliegenden Bebauung zu vermindern.

## **Grünordnungsplan**

Nach § 5 Abs. 3 ThürNatG kann die untere Naturschutzbehörde, soweit die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, über einen Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes entscheiden.

Diese Voraussetzungen sind hier nach Auffassung des innergemeindlich mit der Wahrnehmung der Aufgaben der unteren Naturschutzbehörde beauftragten Amtes der Stadtverwaltung gegeben.

(Bestätigungsschreiben vom 17.02.2003 in der Anlage)

## **Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits versiegelt.

Im Übrigen wird durch den Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung nicht jedoch das bereits unter Zugrundelegung der aktuellen planungsrechtlichen Situation zulässige Maß der baulichen Nutzung verändert.

Durch den Bebauungsplan werden formal und tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

## **Sonstige Anpflanzungen**

Festsetzung 5.1.:

Um die Wirkungen des hohen Versiegelungsgrades zu mindern, wurde für Dachflächen ab einer bestimmten Größe eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Dachbegrünungen wirken günstig gegen das Aufheizen der Dachflächen, binden Staub und verzögern den Regenwasserabfluss.

Des Weiteren dienen sie als Extremstandorte bestimmten Pflanzen und Tierarten als Lebensraum.

Die festgesetzte Substratstärke ist die Mindestvoraussetzung für die Ansiedlung einer funktionsfähigen Vegetationsschicht ohne dabei zu unbeherrschbaren Dachlasten zu führen.

## **Bewertung der ermittelten und im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen (Umweltverträglichkeitsprüfung)**

Die im Bebauungsplan vorbereitete Maßnahme – Etablierung eines Einzelhandelszentrums – im Bereich des Gebäudekomplexes Hauptpost am Anger ist insbesondere mit der Beibehaltung bzw. mit einer Verbesserung der derzeitigen Situation verbunden:

Mit dem Bebauungsplan wird keine neue Versiegelung von Flächen vorgenommen. Es werden keine zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen.

Eine Verschlechterung der Lärmsituation ist durch die Umnutzung des Gebäudes nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung der Bevölkerung durch den Anlieferverkehr wird durch Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten sowie zur Einhausung des Anlieferbereiches vermieden.

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung für Dachflächen bis 10 % Neigung erfolgt eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation. Zusätzlich bewirkt die Dachbegrünung die Verminderung des Oberflächenabflusses und stellt einen neu geschaffenen Lebensraum für Fauna und Flora dar.

Mit der Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude der Hauptpost wird ein langfristiger Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz ermöglicht.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Innenbereich vermeidet Landschaftsverbrauch im Außenbereich.

Die hervorragende Erreichbarkeit des Vorhabens mit dem ÖPNV und die zentrale Lage gewährleisten kurze Wege und mindern Verkehrsbelastungen.

## Anlage 1

### UMWELTBERICHT

nach 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 ( BGBl. I S. 1950, 2013)

#### Bebauungsplan BP ALT 541 "Ehemalige Hauptpost"

---

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

##### 1.) Substanzerhaltung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Aufhebung der inzwischen nicht mehr sachgerechten Nutzungsbeschränkungen die erforderliche Basis für eine Erhaltung zu schaffen.

##### 2.) Belebung der Nordseite des Angers

Das Angerkreuz ist ein hochfrequentierter Stadtraum, an dem sich die Linien der Stadtbahn kreuzen. Mit hohem Aufwand wurde der Freiraum in einer dieser Bedeutung angemessenen Weise umgestaltet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es deshalb, Nutzungen zu ermöglichen, die der Gebietscharakteristik der näheren Umgebung entsprechen.

##### 3.) Großflächiges Flächenpotential

Die Hauptpost ist einer der letzten Standorte in der 1a-Lage, der für die substanzverträgliche Integration eines großflächigen Magnetbetriebes geeignet ist. Zum Schutz der kleinteiligen Bausubstanz der Altstadt ist dieses Potential zu erschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im unmittelbaren Zentrum der Stadt Erfurt am Fußgängerbereich Anger. Der Bereich ist Bestandteil der 1a-Einzelhandelslage der Stadt. Planungsrechtlich ist das Umfeld als Kerngebiet festgesetzt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen, wie z.B. das Einkaufszentrum Anger 1 mit mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 44 der Flur 135, Gemarkung Erfurt, das Grundstück des Gebäudekomplexes Hauptpost.

Zur Festsetzung der Ein- und Ausfahrt wurde ein Teilbereich der Kaufmännerstraße (Flurstück 211 der Flur 136, Gemarkung Erfurt) einbezogen.

Der Standort liegt im Kreuzungsbereich aller Stadtbahnlinien und ist somit hervorragend an den ÖPNV angebunden. Aufgrund seiner fußläufigen Verbindung zum Hauptbahnhof und dem Zentralen Omnibusbahnhof ist darüber hinaus eine gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Fernverkehr gegeben.

Der Gebäudekomplex der Hauptpost ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 ThürDSchG.

#### Art und Umfang des Vorhabens

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen und erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Es handelt sich nicht um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB sondern formell um eine klassische Angebotsplanung.

Aus diesem Grund muss sich die Betrachtung von möglichen Auswirkungen auf Prognosen oder Abnahmen stützen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Bei Ausnutzung einer möglichst maximalen Verkaufsfläche und Grundflächenzahl wird eine Überbauung der Innenhöfe erfolgen, die jedoch bereits im Bestand versiegelt sind.

Der Anlieferverkehr wird im Ergebnis der Umnutzung gegenüber dem Bestand wesentlich reduziert, da der Zustellstützpunkt mit Postfachanlage der DPAG als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens aufgegeben werden müsste.

Die Herstellung von Stellplätzen für die möglichen Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

## 1.2 Übergeordnete Ziele

Plan	Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<b>Landschaftsplan der Stadt Erfurt</b>	Erhalt der historisch gewachsenen Raumstrukturen, Dachbegrünung	Berücksichtigung durch Festsetzung der GFZ und Dachbegrünungsmaßnahmen
<b>FNP</b>	gemischte Baufläche, Einrichtung für den Gemeinbedarf "Post" ohne Flächenfestsetzung	Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt
<b>Klimagutachten</b>	Sicherung der Freihaltung der Luftleitbahnen im Stadtgebiet	keine, im B-Plan gibt es keine Durchlüftungsbahn
	Verbesserung der Lufthygiene und des Klimas	Dachbegrünung, Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe
<b>Luftreinhalteplan</b>	Pkt. 2.3.1 des Maßnahmeplanes-Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Brennstoffe in B-Plänen im Innenstadtbereich	feste und flüssige Brennstoffe werden ausgeschlossen, es erfolgt ein Anschluss an das Fernwärmenetz
	Pkt 2.5.1 des Maßnahmeplanes Generelle Beachtung regional- und lokalklimatischer Zusammenhänge, speziell der klimatischen Arbeitskarte Erfurt bei Baumaßnahmen	weitgehende Freihaltung der Altstadtstraßen vom Quell- und Zielverkehr durch Ausschluss von Stellplätzen für die möglichen Einzelhandelsnutzungen
<b>Fernwärmesatzung</b>	Festschreibung von Fernwärmesatzungsgebieten	B-Plan liegt im Satzungsgebiet; feste und flüssige Brennstoffe sind ausgeschlossen: es besteht Anschluss- und Benutzungspflicht für Fernwärme; eingeschränkte Festsetzung halogenierter Kohlenwasserstoffe
<b>Abfallwirtschaftssatzung</b>	Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung; ordnungsgemäße Entsorgung der nichtvermeidbaren Abfälle mittels Einrichtung eines geeigneten Standplatzes für Abfallbehälter oder eines Entsorgungsraumes auf dem beplanten Grundstück	keine, Umsetzung der Forderungen gemäß Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

- **Tiere und Pflanzen**

ausschließlich versiegelte / überbaute Flächen; potentieller Lebensraum gebäudebewohnender Tierarten (Vögel, Fledermäuse)

### 2.2 Prognose

über die Entwicklung des Umweltzustands bei

- a) Durchführung der Planung und bei
- b) Nichtdurchführung der Planung

### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

**keine erheblichen Auswirkungen: entfällt.**

a) Verbesserung des Lebensraumangebotes durch Dachbegrünungsmaßnahmen; gebäudebewohnende Tierarten werden durch gesetzlichen Vorgaben außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt

b) Bestehen bleiben versiegelter / bebauter Flächen

- **Boden**

Planungsraum vollversiegelt

**keine erheblichen Auswirkungen: entfällt**

a) keine Entsiegelungsmaßnahmen

b) Bestehen bleiben versiegelter / bebauter Flächen

- **Wasser**

keine Grundwasserfunktionen, da Vollversiegelung, verstärkter Oberflächenabfluss

**keine erheblichen Auswirkungen: entfällt**

a) geringfügige Verbesserung der Wasserrückhaltefunktion durch Dachbegrünung

Eine Festsetzung zum sachgerechten Umgang mit Abwasser wird im Bebauungsplan nicht explizit geregelt, da dieser Aspekt nach Entwässerungssatzung zu beachten ist.

b) Erhalt des Versiegelungsgrades, keine Grundwasserfunktionen, verstärkter Oberflächenabfluss

- **Klima / Luft**

Lage im Innerstädtischen Bereich, Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch, mittlerer bis hoher Versiegelung, mittlerer Durchgrünung, mittlerer Erwärmung, eingeschränkter Durchlüftung und eingeschränkter nächtlicher Abkühlung

**keine erheblichen Auswirkungen:** entfällt.

a) Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch Dachbegrünung; Beibehalten des Versiegelungsgrades;

Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung von bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden durch Verwendungsverbot von flüssigen und festen Brennstoffen, eingeschränkte Festsetzung halogenierter Kohlenwasserstoffe

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wurde der Verantwortung des Vorhabenträgers überlassen. Im Bebauungsplan wurden dazu keine Festsetzungen getroffen.

b) Erhalt des Versiegelungs- und Überwärmungsgrades

- **Landschafts- bzw. Ortsbild**

Gebäudekomplex ist Kulturdenkmal

**keine erheblichen Auswirkungen** entfällt

a, b) das Erscheinungsbild der baulichen Anlage wird im Vergleich zur heutigen Situation nicht ortsbildrelevant verändert

- **biologische Vielfalt**

innerstädtischer überbauter versiegelter Raum, potentieller Lebensraum gebäudebewohnender Tierarten

**keine erheblichen Auswirkungen** entfällt.

a) gewisse Erhöhung der biologischen Vielfalt durch Schaffung neuen Lebensraumes (Dachbegrünung); Erhalt von u.U. auftretender Quartiere gebäudebewohnender Tierarten nach Naturschutzrecht geregelt

b) Erhalt des heutigen Gebäudes in seiner Funktion als potentieller Lebensraum gebäudebewohnender Tierarten; langfristig Verlust, wenn Nachnutzung nicht gesichert

- **Wirkungsgefüge**

Gebäudekomplex mit versiegelten Verkehrsflächen im Siedlungsraum, lediglich potentieller Lebensraum siedlungsbewohnender Tierarten, für weitere Schutzgüter von geringer Bedeutung

**keine erheblichen Auswirkungen:** entfällt.

a) gewisse Verbesserung der Lebensraumsituation durch Begrünung von Flachdächern, übrige Schutzgüter werden vom Vorhaben nicht berührt

b) Der für den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung aufweisende Standort im innerstädtischen Bereich wird weiterhin einen potentiellen Lebensraum für Siedlungsbewohnende Tierarten darstellen. Langfristig jedoch kann, ohne eine Bestimmung der Art der baulichen Nutzung, der Gebäudekomplex nicht erhalten werden und steht somit auch Siedlungsbewohnenden Tierarten nicht mehr zur Verfügung.

2.1.2 FFH-Gebiete

**entfällt**, im Untersuchungsraum kein FFH-Gebiet

**entfällt.**

2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

- **Menschen und ihre Gesundheit**

Innerstädtischer Bereich, benachbarte Wohnbebauung

der Gebäudekomplex wird heute noch gewerblich genutzt, so dass an diesem Standort bereits eine Vorbelastung besteht

**keine erheblichen Auswirkungen**

a.) / b.) Die Geräuschimmissionen sind grundsätzlich nach DIN 18005 zu bewerten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an wenigen Immissionsorten geringfügig überschritten, welche jedoch durch den insbesondere durch den Straßenbelag auf öffentlicher Straße, (Pflaster), außerhalb des Bebauungsplangebietes, hervorgerufen werden.

schallabsorbierende Auskleidung der Gebäudedurchfahrt – Einhausung der Anlieferzone

Die abwägungsrelevanten Grenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten.

- **Bevölkerung insgesamt**

Innerstädtischer Bereich –

**keine erheblichen Auswirkungen**



Aufenthalts-/ Erholungsraum a)/b) Der Erholungswert der Innenstadt wird durch die Umnutzung der Hauptpost keine Veränderungen zum derzeitigen Zustand erfahren.

#### 2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

- **Kulturgüter**

Gebäudekomplex ist Kulturdenkmal i.S. des §2 ThürDSchG

**keine erheblichen Auswirkungen: entfällt.**

a) nachhaltige Erhaltung und Nutzung des Denkmals, da die Steuerung im Sinne einer Erhaltung des Wesens und des Erscheinungsbildes des baulichen Bestandes ist nach Landesrecht hinreichend und abschließend geregelt ist; der Denkmalstatus in den Bebauungsplan nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen wurde

b) Kurzfristig Erhalt des Gebäudekomplexes im historischen Erscheinungsbild; langfristig ggf. Nutzungsaufgabe und Verfall

- **sonstige Sachgüter** **entfällt** **entfällt**

- **sonstiges**

sachgerechter Umgang mit Abfall keine explizite Regelung im Bebauungsplan, da die Abfallwirtschaftssatzung die entsprechenden Kriterien regelt. **entfällt**

#### **Wechselwirkungen:**

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex (Kulturgut) ist für die Naturhaushalt bedeutsamen Schutzgüter von geringem Wert, da der hohe Versiegelungsgrad und die überbauten Flächen negative Auswirkungen auf Fauna, Flora, Klima besitzen. Die Schutzgüter Boden- und Wasserfunktionen sind nicht existent. Das Schutzgut Mensch profitiert vom Wert des Kulturgutes.

#### **2.4 Alternativen**

Anderweitige Lösungen kommen nicht in Betracht, da es sich um eine Umnutzung von Bestandsgebäude handelt. Mit dem Bebauungsplan wurde die langfristige Nutzung des Gebäudes definiert und somit der Erhalt des denkmalgeschützten Komplexes gesichert. Im Hinblick auf die Bestandssituation wird durch den Bebauungsplan keine nachteilige Veränderung der Schutzgüter nach UVPG vorbereitet.

### 3.1 Methodik

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde mittels folgender Grundlagen vorgenommen:

Landschaftsplan der Stadt Erfurt	Schutzgutbezogene Betrachtung der Schutzgüter der Punkte 2.1.1. und 2.1.2
Prüfung der Lärmauswirkungen mittels überschlägiger Lärmberechnung; Belegung der Ergebnisse durch Schallimmissionsprognose (Gutachterbüro)	Beurteilung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Es wurden keine expliziten Maßnahmen zu den Punkten

- sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie

entwickelt, da die Entsorgung von Abfällen und Abwässern mittels städtischer Satzungen geregelt ist. Die Frage der Energienutzung ist vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern zu regeln, da diese Maßnahmen in der Entscheidung des verantwortungsbewussten Vorhabenträgers liegen.

### 3.2 Monitoring

Mit dem Bebauungsplan ALT 541 sind unter den beschriebenen Aspekten keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zur Überwachung der immissionsschutzrechtlichen Beziehungen zwischen Bebauungsplangebiet und Umgebung ist die dem Schallimmissionsgutachten zugrunde liegende Verkehrsprognose 2 Jahre nach Vollzug des Bebauungsplanes zu prüfen und ggf. Maßnahmen einzuleiten.

### 3.3 Zusammenfassung

Die im Bebauungsplan vorbereitete Maßnahme – Etablierung eines Einzelhandelszentrums – im Bereich des Gebäudekomplexes Hauptpost am Anger ist insbesondere mit der Beibehaltung bzw. mit einer Verbesserung der derzeitigen Situation verbunden.

Mit dem Bebauungsplan wird keine neue Versiegelung von Flächen vorgenommen. Die Herstellung von Stellplätzen für die möglichen Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

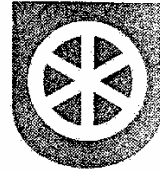
Eine Verschlechterung der Lärmsituation ist nicht gegeben.

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung für Dachflächen bis 10 % Neigung erfolgt eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation. Zusätzlich bewirkt die Dachbegrünung die Verminderung des Oberflächenabflusses und stellt einen neu geschaffenen Lebensraum für Fauna und Flora dar.

Mit der Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude der Hauptpost wird ein langfristiger Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz ermöglicht. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Innenbereich vermeidet Landschaftsverbrauch im Außenbereich. Die hervorragende Erreichbarkeit des Vorhabens mit dem ÖPNV und die zentrale Lage gewährleisten kurze Wege und mindern Verkehrsbelastungen.

Anlage 2

Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung



Stadtverwaltung Erfurt, Postfach 10 05 53, 99005 Erfurt

Umwelt- und Naturschutzamt

Stadtplanungsamt

Löberwallgraben 34  
99086 Erfurt

61 - Stadtplanungsamt  
Posteingang

21. FEB 2003

377

Abl.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG		X							
SB									

Stauffenbergallee 18

1 Hst., Augustinerstraße  
E-Mail: naturschutzbehoerde.umweltamt@erfurt.de

Auskunft erteilt: Herr Dürre

Tel.: 0361 - 655 2556

Fax: 0361 - 655 2609

Mein Zeichen:

17.02.2003

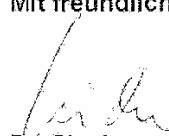
**Bebauungsplan ALT 541 "Ehemalige Hauptpost" -  
Verzicht auf Erstellung eines Grünordnungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund Ihres Antrages vom 05.02.2003 und des darin formulierten Planungsziels, durch einen einfachen Bebauungsplan im Wesentlichen die zulässige bauliche Nutzung zu regeln, wird gemäß § 5 (3) ThürNatG auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan ALT 541 "Ehemalige Hauptpost" verzichtet.

Das naturschutzfachlich begründete Ziel für das Plangebiet besteht darin, auf Flächenentsiegelung hinzuwirken und dadurch sich bietende Möglichkeiten zur Begrünung von Freiflächen und Fassaden für eine ökologische Aufwertung zu nutzen sowie einsehbarer Dachflächen extensiv zu begrünen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Sieche  
Amtsleiter

Konten der Stadtkasse  
Sparkasse Erfurt (BLZ 820 542 22)  
Konto-Nummer 38 831 837

Sprechzeiten  
Di 9.00-12.00 und 13.00-18.00 Uhr  
Fr 9.00-12.00 Uhr

Internet  
www.erfurt.de

