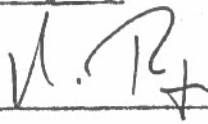
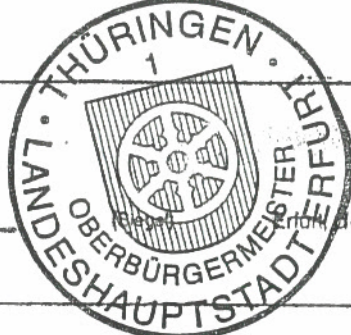


Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan  
**DAB 507-1**

**"Büro- und Behördenzentrum  
Jenaer Straße"**

B e g r ü n d u n g

<b>Ausfertigung:</b> 		20. Juni 2006
M. Ruge Oberbürgermeister		

Bearbeitet:

Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

Stand:

16. März 2006

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeine Begründung</b>	<b>3</b>
1.1. Planerfordernis	3
1.2. Verfahrensablauf	3
1.3. Geltungsbereich	4
1.4. Übergeordnete Planungen	5
1.5. Charakteristik des Plangebietes	6
1.6. Allgemeine Planungsziele	8
<b>2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
2.1. Art der baulichen Nutzung	8
2.2. Maß der baulichen Nutzung	8
2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	10
2.5. Flächen für Nebenanlagen	10
2.6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
2.7. Flächen für Versorgungsanlagen	11
2.8. Öffentliche und private Grünflächen	11
2.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
2.11. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	12
2.12. Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
2.13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
2.14. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft	13
<b>3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO</b>	<b>14</b>
3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen	14
3.2. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke	14
3.3. Einfriedungen	14
3.4. Gestaltung der bewegliche Abfallbehälter	15
<b>4. Folgekosten für die Gemeinde</b>	<b>15</b>
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>6. Hinweise zum Planvollzug</b>	<b>16</b>

Anlagen:

Untersuchung der Verkehrsgeräuschssituation der Steger & Piening GmbH  
v. 23.10.2000 (Bericht Nr.: 1724/b1/sei)

Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Planerfordernis

Der Freistaat Thüringen beabsichtigt, das Gelände der ehemaligen Kasernenanlage in der Jenaer Str. 37 in mehreren Baustufen zu einem Büro- und Behördenzentrum zu entwickeln.

Das im Planbereich ortsansässige Thüringer Finanzministerium hat im Juni 1999 den Wettbewerb „Behördenzentrum Jenaer Straße 37, Erfurt einschl. Realisierungsteil für den Neubau des Zentrums für Informationsverarbeitung der Thüringer Landesverwaltung (ZIV) und Kantine mit der Preisgerichtssitzung abgeschlossen. Der Entwurf des ersten Preisträgers (Architekturbüro Braun & Voigt Generalplanung und Projektsteuerung GmbH, Frankfurt/Main, Erfurt) soll Grundlage für die weitere Realisierung sein.

Mit dem Bebauungsplan DAB 507-1 soll das für die Verwirklichung des Wettbewerbsergebnisses erforderliche Planungsrecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

### 1.2. Verfahrensablauf

Durch den Stadtrat wurde für das Gebiet der ehemaligen Blumenthalkaserne einschließlich seines Umfeldes die Aufstellung eines Bebauungsplanes DAB 507 „Büro- und Behördenzentrum Jenaer Straße“ beschlossen (Beschl.-Nr. 014/2000 vom 26. Januar 2000).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand gemäß Stadtratsbeschluss (Beschl.-Nr. 163/2000 vom 13.09.2000) in der Zeit vom 09.10.2000 bis 10.11.2000 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 26.09.2000 frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Beschluss des Stadtrates am 23.05.2001 in der Zeit vom 02.07. bis 03.08.2001 mit dem Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan DAB 507 in drei Bebauungspläne DAB 507-1, DAB 507-2 und DAB 507-3 geteilt und soll in drei getrennten Verfahren weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan DAB 507-1 umfasst das Sondergebiet "Büro- und Behördenzentrum" nördlich der Häßlerstraße und soll ohne inhaltliche Änderungen des Entwurfs als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan DAB 507-2, welcher die Flächen zwischen Häßlerstraße und Körnerstraße umfasst, soll aufgrund der unklaren Nutzungsziele für diesen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs ist auszugehen.

Der Bebauungsplan DAB 507-3 umfasst die Flächen an der Rudolstädter Straße und soll ebenfalls gesondert weitergeführt werden, da in diesem Bereich noch Änderungsbedarf besteht.

Alle drei Plangebiete können losgelöst von einander betrachtet werden, da funktionale oder planungsrechtliche Zusammenhänge nicht bestehen und durch die Teilung keine unbewältigt bleibenden Konfliktfelder geschaffen werden.



### 1.3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan DAB 507-1 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes
- im Osten: durch die westliche Fahrbahnkante der Straße Am Herrenberg
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Häßlerstraße zwischen Jenaer Straße und Straße Am Herrenberg angrenzend an die Flurstücke 247/17, 301/1, 127/1, 126/1
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 247/17 und 247/16 einschließlich Berkaer Straße (Teilflächen der Flurstücke 247/3, 151/6 und 248/2)

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes DAB 507-1 befindlichen Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 15, Gemarkung Melchendorf, Flur 1 sowie Gemarkung Dittelstedt, Flur 2 sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der Wahl dieses Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde: Hauptbestandteil des Geltungsbereiches ist das Wettbewerbsgebiet "Büro- und Behördenzentrum Jenaer Straße", für welches das erforderliche Planungsrecht für eine bauliche und funktionale Neuordnung hergestellt werden soll.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Quartiers Jenaer Straße / Rudolstädter Straße / Am Herrenberg / Häßlerstraße wurden die angrenzenden Bereiche der Garagenanlagen Rudolstädter Straße sowie "Häßlerstraße/ Straße Am Herrenberg" in den Geltungsbereich einbezogen, um hier die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine perspektivische Entwicklung und Nachnutzung dieser Flächen verbindlich zu definieren. Insbesondere die Einbeziehung der Fläche des Garagenstandortes "Häßlerstraße/ Straße Am Herrenberg" ist für die planungsrechtliche Sicherung der stadtgestalterischen Zielstellung, ein "baulich beräumtes Vorfelddes" zum zukünftigen Büro- und Behördenzentrum zu schaffen, wesentlich.

Um den Anschluss der Baugebietsflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen werden die Gehwegbereiche südlich der Rudolstädter Straße und westlich der Straße Am Herrenberg in den Geltungsbereich einbezogen. Dies dient im wesentlichen dem Planverständnis.

Die Zuordnung der Häßlerstraße zum Teilgebiet DAB 507-2 erfolgte aus verfahrensrechtlichen Gründen, um den räumlichen Zusammenhang zwischen den mit dem Ausbau der Häßlerstraße verbundenen baulichen Eingriffen und den zugeordneten Ausgleichsflächen S2 und S3 zu erhalten.

Die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des SO "Büro- und Behördenzentrum" durch Festsetzung der Straßenverkehrsfläche Häßlerstraße ist nicht erforderlich, da die verkehrliche Anbindung über die bestehende Häßlerstraße erfolgen kann.

## **1.4. Übergeordnete Planungen**

### 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Aktivierung und Neuordnung brachliegender Flächen sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände und verträgliche Integration in die umgebende vorhandene Nutzung steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, vgl. Abschnitt 11.3 und 11.4 des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringens RROPL - MT

Die beabsichtigte Unterbringung von Behörden der Landesregierung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hinsichtlich der Unterbringung von Verwaltungseinrichtungen, vgl. Kapitel 14 RROPL - MT.

### 1.4.2. Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan entspricht grundsätzlich dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Feststellungsbeschluss vom 13.07.2005), in welchem der Bereich des SO "Büro- und Behördenzentrum" als Sondergebiet "Landesregierung" dargestellt ist.

## **1.5. Beschreibung des Bestandes**

### 1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Randlage Erfurts. Im Osten grenzen Flächen für Gartenbau, im Westen und im Süden Wohnbebauung sowie im Norden die Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels an.

### 1.5.2. Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes DAB 507-1 befinden sich folgende bauliche Anlagen:

- die Unterkuftsgebäude der ehemaligen Blumenthalkaserne
- die Garagen an der Häßlerstraße Ecke Straße Am Herrenberg.

Die Technikgebäude auf dem ehemaligen Kasernengebäude wurden bis auf ein Gebäude, welches als Baustellenunterkunft dienen soll, bereits abgerissen.

Die Unterkuftsgebäude der ehemaligen Blumenthalkaserne werden seit 1991 vom Freistaat Thüringen genutzt. Untergebracht sind u.a. das Thüringer Finanzministerium und die Oberfinanzdirektion. Seit dem Jahr 2001 wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes erste Baumaßnahmen im SO "Büro- und Behördenzentrum" durchgeführt. Dazu zählen die Neugestaltung der Zufahrt Häßlerstraße, der Neubau der Kantine und des ZIV sowie die Neuordnung der Stellplatzanlagen.

### 1.5.3. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände der ehemaligen Blumenthalkaserne, einschließlich baulicher Anlagen, befindet sich zu Teilen im Eigentum des Freistaates Thüringen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.



Die Grundstücke der Straße "Am Herrenberg" sind städtische Grundstücke. Die Grundstücke, auf denen sich der Garagenkomplex "Häßlerstraße/ Am Herrenberg befindet, befinden sich bis auf die Grundstücke 124/2 und 128/1 ebenfalls im städtischen Eigentum.

Die Grundstücke 124/2 und 128/1 sind Privatgrundstücke.

#### 1.5.4. Umweltsituation

##### 1.5.4.1. Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm und den Abgasen / Stäuben der angrenzenden Straßen, insbesondere der Rudolstädter Straße, der Straße Am Herrenberg und der Häßlerstraße, belastet.

Eine Verkehrslärmuntersuchung vom Mai 1998 weist diese Bereiche mit schalltechnischen Orientierungswerten von 69 dB(A) tags / 64 dB(A) nachts aus. Zur Qualifizierung der diesbezüglichen Aussagen wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt (Ergebnisse vgl. Ziffer 2.12).

##### 1.5.4.2. Altstandorte, Altablagerungen und Altlasten

Auf dem Gelände der ehemaligen Blumenthalkaserne (SO "Büro- und Behördenzentrum") befindet sich ein Altstandort des stillgelegten Technikbereiches der Blumenthalkaserne. Gemäß Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung für das Projekt Behördenzentrum Jenaer Straße 37 vom 25.07.1996, erstellt von der Trischler u. Partner GmbH Erfurt konnte kein Altlastenverdacht bestätigt werden.

##### 1.5.4.3. Naturräumliche Gegebenheiten

###### *Geologie und Boden*

Das Plangebiet ist durch die Festgesteine des Mittleren Keupers gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um Ton- und Schluffsteine mit Einlagerungen von Gips und Steinmergeln. In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem mehrere Meter mächtigen, tonig-schluffigen, teils steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert.

Die Festgesteine werden von tonig-feinsandigen Schluffen überlagert. Die Lockergesteinsmächtigkeit kann engräumig stark schwanken und mehrere Meter erreichen.

###### *Grund- und Oberflächenwasser*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzzonen.

###### *Klima*

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsflächen, die infolge der ursprünglich hohen Versiegelung teilweise durch Überwärmung gekennzeichnet sind. Östlich des Plangebietes befinden sich Freiflächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung bzw. Luftleitbahnen der Stadt Erfurt.

###### *Arten und Biotope*

Im Bereich des SO "Büro- und Behördenzentrums" befinden sich erhaltenswerte Großbäume.

###### *Ortsbild*

Für das Siedlungsbild sind die Garagenkomplexe als störend zu bewerten.

### 1.5.5. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Herrenberg, über die Rudolstädter Straße sowie über die Häßlerstraße sehr gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Gesicherte Zufahrten bestehen von Süden über die Häßlerstraße und von Norden über die Blankenhainer Straße.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Bushaltestellen in der Jenaer Straße.

In den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen.

Gasleitungen befinden sich in der Blankenhainer Straße, Berkaer Straße und Jenaer Straße. Eine gastechnische Erschließung der Baugebiete ist möglich.

Die wassertechnische Erschließung kann über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen

- Rudolstädter Straße WT 200 GG/GGG (1964/1994)
- Blankenhainer Straße WT 100 GG/St (1955/ 1938)
- Berkaer Straße WT 100 GG (1926)
- Häßlerstraße WT 200 St (1937)

erfolgen.

Abwasserkanäle befinden sich in fast allen an die Baugebiete angrenzenden Straßen. Die Baugebiete sind damit grundsätzlich abwassertechnisch erschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt über vorhandene Mittelspannungskabel und Trafostationen in der Blankenhainer Straße - Häßlerstraße sowie Häßlerstraße - Pößnecker Straße.

Eine private Trafostation befindet sich auf dem Grundstück des Freistaates Thüringen. Die Mittelspannungseinspeisung erfolgt über die Berkaer Straße / Jenaer Straße.

## 1.6. Allgemeine Planungsziele

Ausgehend von dem Wettbewerbsergebnis aus dem EWR-offenen einstufigen zweiphasigen städtebaulichen Ideen- und baulichen Realisierungswettbewerb liegt für das Sondergebiet "Büro- und Behördenzentrum" ein Gesamtkonzept vor.

Für den Bebauungsplan DAB 507-1 ergeben sich daraus nachfolgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der ehemaligen Blumentalkaserne als „Büro- und Behördenzentrum“,
- planungsrechtliche Vorbereitung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der angrenzenden Flächen der Garagenanlage Häßlerstraße/ Am Herrenberg“,
- Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen
- Gestaltung der vorhandenen Straßenräume Am Herrenberg und Häßlerstraße als Alleen unter Einbeziehung von Fuß-/Radwegen sowie von Funktionen zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs,
- Verbesserung der Durchgängigkeit sowie Erhöhung der Attraktivität der Fuß- und Radwegeverbindungen im Gebiet.



## 2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1. Sonstiges Sondergebiet "Büro- und Behördenzentrum"

Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes den besonderen Nutzungszweck für ein Büro- und Behördenzentrum und die damit verbundenen Anlagen sowie Gebäude fest. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Ziels, nachgeordnete Einrichtungen des Freistaates Thüringen an diesem Standort zu konzentrieren. Neben Behörden der Landesregierung soll darüber hinaus Spielraum für sonstige Büronutzung gegeben werden. Aufgrund der Lage sowie der früheren und derzeitigen Nutzung ist das Gebiet für diese Sonderfunktion geeignet.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um den von Fremdwerbungen ausgehenden Störgrad auf Einrichtungen der Landesregierung/ -verwaltung zu vermeiden.

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschossflächenzahl GFZ und der Geschossigkeit der baulichen Anlagen bestimmt.

#### *GRZ/GFZ*

Mit den Festsetzungen für das Sondergebiet "Büro- und Behördenzentrum" werden auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses die Obergrenzen der BauN-VO nicht ausgeschöpft. Damit soll das städtebaulich-räumliche Gesamtkonzept, insbesondere der Erhalt von Platzbereichen und Entwicklung von Grünachsen, gesichert werden.

#### *Zahl der Vollgeschosse:*

Die als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse orientieren sich am Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes und entsprechen den durchschnittlichen Gebäudehöhen in den angrenzenden Gebieten. Durch Festsetzung von Mindest- und Höchstmaß soll den baulichen Anlagen im SO "Büro- und Behördenzentrum" zum einen städtebauliches Gewicht zur Wahrung der Maßstäblichkeit im Vorfeld des Wohngebietes Am Herrenberg mit 5 – 16 geschossigen Wohnhäusern gegeben werden, zum anderen soll die Errichtung von "Höhendominanten" vermieden werden. Dies entspricht dem im Wettbewerbsergebnis formulierten städtebaulichen Leitbild.

In den an die Wohngrundstücke an der Jenaer Straße angrenzenden Baufeldern im SO "Büro- und Behördenzentrum" wird die zulässige Geschosszahl im Interesse des Nachbarnschutzes und zur Minimierung der Beeinträchtigung der Wohnfrei-räume auf 2 Vollgeschosse reduziert.



## **2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **2.3.1. Bauweise**

In Anlehnung an die Zeilenstruktur des Bestandes wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die weitere planungsrechtliche Rechtfertigung hierfür besteht in der Orientierung am Wettbewerbsergebnis, welches die Ergänzung der vorhandenen Zeilenbebauung durch großflächige Solitäre vorsieht.

Eine Blockstruktur in Form von geschlossener Bauweise wird nicht verfolgt.

### **2.3.2. Baulinien**

Die Festsetzung einer südlichen Baulinie für das Baufeld ZIV dient zusammen mit der zwingenden Zahl der Vollgeschosse der Regelung der Abstandsflächen in diesem Bereich.

Mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Straße "Am Herrenberg" soll eine Bauflucht entsprechend des Gebäudebestandes sowie des Wettbewerbsergebnisses gesichert werden.

### **2.3.3. Baugrenzen**

Zur Umsetzung und Sicherung des Wettbewerbsentwurfes des 1. Preisträgers werden im SO "Büro und Behördenzentrum" Baufelder festgesetzt, die sich an diesem städtebaulichen Konzept orientieren. Die Spielräume sind ausreichend für eine flexible Grundrissgestaltung, ermöglichen jedoch kaum Abweichungen vom Wettbewerbsergebnis.

Geringfügige Überschreitungen von Baugrenzen sowie Unter- bzw. Überschreitungen von Baulinien sollen den notwendigen Spielraum für gestalterische Freiheiten in der Objektplanung sowie für technische, wirtschaftliche oder sonstige Erfordernisse gewährleisten. Das Maß orientiert sich an der zulässigen Gebäudekubatur.

## **2.4. Flächen für Stellplätze und Garagen**

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr innerhalb der Baugebiete gesichert werden. Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen und Minimierung des Störgrades auf die Raumstruktur. Die Flächenfestsetzung im SO "Büro- und Behördenzentrum" orientiert sich am Wettbewerbsentwurf.

## **2.5. Flächen für Nebenanlagen**

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme durch diese Anlagen innerhalb der Baugebiete gesichert werden. Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen und Minimierung des Störgrades auf die Raumstruktur.

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise innerhalb des gesamten Baugebietes und damit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung kann im Rahmen einer Einzelfallentscheidung (Ausnahmeregelung) bei der Erschließung der Baugebiete auf technische Erfordernisse reagiert werden.

## **2.6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung des SO "Büro- und Behördenzentrum" erfolgt über die vorhandenen öffentliche Verkehrsflächen der Blankenhainer Straße und der Häßlerstraße. Zum besseren Planverständnis sind die Blankenhainer Straße, der südliche Gehwegbereich der Rudolstädter Straße sowie der westliche Gehwegbereich der Straße "Am Herrenberg" in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert und entsprechend des Bestandes als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg/Verkehrsrgrün) festgesetzt.

Die Berkaer Straße soll als fußläufige Anbindung des SO "Büro- und Behördenzentrum" verlängert werden, um die Anbindung dieser an das Behördenzentrum herzustellen. Die dafür erforderliche Fläche wird deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- / Radweg festgesetzt und umfasst einen Teil der bisher privat genutzten Grundstücke 247/3 und 151/6.

Der Anschluss der Baugebiete an die Straßenverkehrsflächen wird auf bestimmte festgesetzte Bereiche beschränkt, um insbesondere zusätzliche Ein- und Ausfahrten an der Straße "Am Herrenberg", der Rudolstädter Straße sowie der Häßlerstraße auszuschließen und eine Bündelung des Einmündungsverkehrs zu erzielen. Durch die Festsetzung 5.1. sind Anbindungen / Zufahrten außerhalb der festgelegten Bereiche unzulässig.

## **2.7. Flächen für Versorgungsanlagen**

Der vorhandene Trafo südlich des Gebäudes ZIV im SO "Büro- und Behördenzentrum" soll erhalten bleiben und wird in der Planzeichnung deshalb festgesetzt. Er dient zur Versorgung des SO "Büro- und Behördenzentrum" und wird über die Berkaer Straße/ Jenaer Straße gespeist.

Der Anschluss an die stadtechnischen Ver- und Versorgungsanlagen kann über die in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Medienleitungen und Kabelanlagen gesichert werden. Die Festsetzung weiterer Flächen für Versorgungsanlagen ist somit nicht erforderlich.

## **2.8 Öffentliche Grünflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche an der Straße "Am Herrenberg" Ecke Rudolstädter Straße dient der Bestandssicherung als Straßenbegleitgrün. Neben der Unzulässigkeit baulicher Anlagen in diesem Bereich soll darüber hinaus kein besonderer Nutzungszweck gesichert werden.



## **2.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung Ziffer 7.1 dient der Begrenzung der Oberflächenversiegelung und in Verbindung mit der Ziffer 7.2 der Reduzierung der Regenwassereinleitung in die vorhandene Kanalisation. Damit soll das öffentliche Kanalnetz entlastet und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

## **2.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Mit den festgesetzten Anknüpfungspunkten soll die öffentlich nutzbare Durchwegung des Plangebietes unter Wahrung planerischer Freiheiten in der Ausführungsplanung gesichert werden. Eine zeichnerische Flächenfestsetzung erfolgt deshalb nicht.

Innerhalb der Fläche L1 befindet sich ein Mittelspannungskabel zur Versorgung der landeseigenen Trafostation Berkaer Straße. Das Leitungsrecht ist zugunsten der Stadtwerke Erfurt Strom / Fernwärme GmbH zu sichern. Die Fläche L2 wird zugunsten des Entwässerungsbetriebes der Stadt Erfurt festgesetzt, da sich dort ein Abwasserkanal befindet.

## **2.11. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Dabei sind zusätzliche Emissionen durch ungeeignete Heizsysteme sowie ungeeignetes Nutzungsverhalten zu minimieren. Zur Luftreinhaltung ist daher die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen.

## **2.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der angrenzenden Hauptstraßen stark belastet. An der jeweils nächstgelegenen Bebauung können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Teilweise werden auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten. Grundlage der Beurteilung ist die „Untersuchung der Verkehrsgeräuschsituation“ der Steger & Piening GmbH v. 23.10.2000 (Bericht Nr.: 1724/b1/sei).

Ein weiteres Abrücken der Bebauung von den jeweiligen Straßen wäre im Sinne des Schallschutzes zwar sinnvoll, dieses ist jedoch aufgrund des bereits vorhandenen Gebäudebestands nicht möglich und wird darüber hinaus zugunsten einer besseren Ausnutzung des innerstädtischen Baugebietes nicht weiter verfolgt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände entlang der jeweiligen Straßen, kommen aus städtebaulich-architektonischen Gesichtspunkten nicht in Betracht. Es wurden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen durch Festsetzungen der erforderlichen Mindestanforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume festgesetzt.

### 2.13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte dienen der Sicherung des Freiraumkonzeptes entsprechend Wettbewergergebnis.

Die Festsetzung zur Ausführung von extensiven Dachbegrünungen gem. Ziffer 11.10. soll für einsehbare Flachdächer zu den angrenzenden Wohngebieten aus visuell-ästhetischen Gründen erfolgen sowie als Minderungsmaßnahme für Flächenversiegelungen dienen. Die Ausnahmen sind aus konstruktiven Gründen erforderlich.

Die Anpflanzfläche M3 und M4 dienen als Puffer zwischen dem SO "Büro- und Behördenzentrum" und den angrenzenden Wohnnutzungen, sowohl aus visuell-ästhetischen Gründen als auch zur optischen Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Gemengelage.

Für die Anpflanzbereiche M1, M2 und M5 werden präzise Festsetzungen getroffen, um die Gestaltungsabsicht – unter Einbeziehung des Wettbewerbsergebnisses - festzusetzen bzw. den besonderen sicherheitsrelevanten Anforderungen des Zentrums für Informationsverarbeitung (ZIV) Rechnung zu tragen.

Die entlang der Verkehrswege festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum haben vorwiegend stadtgestalterische Funktion im Sinne einer Gliederung der unterschiedlichen Verkehrsarten. Konflikte mit bestehenden Leitungen sind im Rahmen eines späteren Straßenausbaus ggf. durch Umverlegungen zu lösen. Die Pflanzung der Bäume ist an keine bauliche Maßnahme im Sinne einer Ausgleichspflanzung gebunden und damit nicht zwingend für die Umsetzung der Baumaßnahmen im Geltungsbereich erforderlich.

### 2.14. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden wird.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe werden durch den erstellten Grünordnungsplan (GOP) bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Ungeachtet der nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wird ein weitestgehender Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe erzielt.

#### Eingriffe durch Verkehrsflächen

Eingriffe durch Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan DAB 507-1 nicht herangezogen.

#### Eingriff im SO "Büro- und Behördenzentrum"

Der GOP bilanziert den Bestand im SO „Büro- und Behördenzentrum“ mit einem Eingriffswert von 22.767 Punkten.

Die Planung entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan wird mit 25.909 Punkten bewertet. Damit ist der Eingriff innerhalb des SO "Büro- und Behörden-



zentrum" durch die Festsetzungen im Bebauungsplan DAB 507-1 als ausgeglichen zu betrachten.

#### Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Eingriffe durch Erschließungsanlagen werden nicht vorgenommen.

### **3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen**

Mit dem Ausschluss von grellen, fluszorierenden und ungebrochenen Farbtönen soll das optische Hervortreten einzelner Gebäude beschränkt und der Eindruck eines beliebigen "Gewerbegebietes" verhindert werden. Aus diesem Grund sind auch Wechsellicht-Werbeanlagen ausgeschlossen.

Die Festsetzung zur Dachneigung dienen der konsequenten Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs.

Mit der Reglementierung von Dachaufbauten sowie der Ausschluss von Werbeanlagen auf Dächern soll die Störwirkung solcher Anlagen auf die Dachlandschaft sowie auf das gesamte Raumkonzept minimiert werden.

#### **3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Zum Zweck des Erhalts des bestehenden Geländeprofiles, welches sich durch differenzierte Höhenverhältnisse, Höhensprünge und dadurch entehende Plateaus und Böschungsbereiche auszeichnet, sind Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse nur eingeschränkt zulässig.

Der Ausschluss von Befestigungsmaterialien der Stellplätze, Zufahrten und Wege erfolgt ebenfalls aus stadtgestalterischen Intentionen und folgt einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Sinne der Stadtbildpflege.

#### **3.3 Einfriedungen**

Ein Planungsziel besteht darin, das Baugebiet in die bestehende Stadtstruktur zu integrieren.

Es entstehen neue städtebauliche Räume, die sich durch Solitäre, integriert teilweise in öffentlich nutzbare Freiräume einschließlich Verkehrsräume auszeichnen. Um diese stadtstrukturelle Gestaltungsabsicht zu wahren sowie die optisch und funktionale Durchlässigkeit zu gewährleisten werden Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen ausgeschlossen.

Sonstige Einfriedungen werden auf eine maximale Höhe begrenzt, um Einblicke zu ermöglichen und Getthoisierungen zu verhindern. Insbesondere für das ZIV waren auch Sicherheitsbelange beachtlich.

### 3.4 Gestaltung der beweglichen Abfallbehälter

Damit bewegliche Abfallbehälter nicht ungeordnet in dem Baugebiet stehen und das allgemeine Erscheinungsbild beeinträchtigen, sind diese im Gebäude zu integrieren bzw. einzugrünen und einzuhausen.

## 4. Folgekosten für die Gemeinde

### 4.1 Investitionskosten

Investitionskosten fallen für die Stadt durch die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen an der Straße "Am Herrenberg" an. Dazu zählen:

- Alleebaumbepflanzung auf der westlichen Straßenseite der Straße Am Herrenberg einschließlich der erforderlichen Leitungsverlegungen
- Rückbau und Begrünung der Flächen des Garagenkomplexes "Häßlerstraße/ Am Herrenberg"
- Neuordnung des Durchgangs im Bereich der Berkaerstraße

Da diese Baumaßnahmen nicht zwingend für die Funktionsfähigkeit und Realisierung des "Büro- und Behördenzentrums" erforderlich sind und gegenwärtig keine Mittelbereitstellung im Haushalt der Stadt Erfurt erfolgt, wird auf die Kostenermittlung verzichtet.

Die Investitionskosten für die Umgestaltung des Zufahrtbereiches an der Häßlerstraße werden durch den Freistaat Thüringen übernommen. Zur Absicherung dieser Kosten wurde ein Erschließungsvertrag zwischen dem Thüringer Finanzministerium und der Stadt Erfurt abgeschlossen (60 E 1-549/02 vom 22.05.2002).

Die angrenzenden Verkehrsflächen (Rudolstädter Straße / Blankenhainer Straße / Straße Am Herrenberg / Körnerstraße) sind ausreichend ausgebaut.

### 4.2 Unterhaltungskosten

Zusätzliche Unterhaltungskosten entstehen der Stadt Erfurt durch die Pflege des geplanten Verkehrsgrüns an der Straße "Am Herrenberg" sowie der Flächen des jetzigen Garagenkomplexes "Häßlerstraße/ Am Herrenberg", die jedoch in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden.

## 5. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	10,1a
Bauflächen	9,5 ha
SO "Büro- und Behördenzentrum"	9,5 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,4ha
Verkehrsberuhigter Bereich Berkaer Straße	
Fußweg Straße "Am Herrenberg"	0,4 ha
öffentliche Grünfläche/ Verkehrsgrün Straße "Am Herrenberg"	0,2 ha



## **6. Hinweise zum Planvollzug**

### **6.1. Erdaufschlüsse**

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen der Thüringer Landesanstalt durch die Bohrfirmen oder durch beauftragte Ingenieurbüros zu übergeben.

Rechtliche Grundlage dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ i.d.F. v. 02. März 1974 (BGBl. I, S.591), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ i.d.F. des BGBl. III, 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG v. 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

### **6.2. Munitions- und Bodenfunde**

Das Gebiet ist als nicht kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Dennoch sind Munitions- und Bodenfunde grundsätzlich bei Erdarbeiten nicht auszuschließen. Um evtl. erforderliche Sondierarbeiten durchführen zu lassen, ist vor Baubeginn ein schriftlicher Auftrag an eine im Freistaat Thüringen zugelassene Räumfirma zu erteilen.

### **6.3 Archäologie**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Für alle Vorhaben ist daher gemäß § 13 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.