

BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan ALT 571
"Bahnhofsquartier - Teilbereich A"



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Stadtentwicklung
und Umwelt

Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum: 25.08.2009

Inhaltsverzeichnis

Planerfordernis.....	3
Verfahrensablauf.....	3
Allgemeine Planungsziele	4
Übergeordnete Planungen	6
Geltungsbereich	7
Denkmalrecht.....	7
Umweltverträglichkeitsprüfung	8
Altlasten	8
Art der baulichen Nutzung.....	11
Maß der baulichen Nutzung	14
Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen.....	15
Verkehrliche Erschließung	15
Technische Ver- und Entsorgung.....	17
Verwendungsverbot von Brennstoffen	17
Immissionsschutz.....	18
Grünordnungsplan	19
Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	19
Sonstige Bepflanzungen	20
Werbeanlagen.....	20
Bedingte Festsetzung	20
Hinweise	21
Auffälliger Bodenaushub	21
Nachrichtliche Übernahme.....	22
Folgekosten für die Gemeinde	22
Anlagen.....	23
Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamtes zum Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes und die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 16.06.2008	23
Schallimmissionsprognose (Nr.: 00408) zum Bebauungsplan ATL 571 vom 30.04.2008 erstellt vom Büro Akustik und Architektur Rosenheinrich - AAR.....	23
Historische Detailerkundung und beprobungslosen Erstbewertung von Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes ALT-571 Bahnhofsquartier vom 14.12.2007, erstellt von der GeoConsult Erfurt GmbH.....	23
Abschlussdokumentation zu Dekontaminations- und Sanierungsmaßnahmen für den Teiltrückbau "Alte Feuerwache und ehemaliges Zollamt", Juri-Gagarin-Ring 110/112 in 99084 Erfurt vom 18.03.2009, erstellt vom Enviroconsult Ingenieurbüro Dr. M. Lux.....	23

Planerfordernis

Auf der Grundlage der Ergänzenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Bahnhofsquartier sollen mit diesem Bebauungsplan nach § 13 BauGB einige wichtige städtebauliche Ziele gesichert werden, die für eine geordnete Entwicklung der Gebiete nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen weiter verfolgt werden sollen.

Das Bahnhofsquartier soll als qualitätsvoller Einkaufsbereich der Kernstadt entwickelt werden, seine Attraktivität und die vorhandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur müssen daher vor Verdrängungsprozessen durch höherrentierliche Nutzungen, die städtebauliche Missstände verursachen können, gezielt geschützt werden.

Verfahrensablauf

Am 19.09.2007 hat der Stadtrat den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes ALT 571 "Bahnhofsquartier" (Beschluss Nr. 179/2007) gefasst. Mit dem Beschluss wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ALT 408 (Beschluss Nr. 082/95) vom 26.04.1995 im Geltungsbereich geändert. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ALT 571 entspricht damit der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ALT 408. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 19.10.2007 bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) liegt und sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem vereinfachten Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und vom Monitoring entsprechend § 4c BauGB abgesehen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass eine UVP nicht durchgeführt wird.

Am 25.03.2009 hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung den Beschluss Nr.: 001112/08 ALT 571 „Bahnhofsquartier“ - Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gefasst. (bekanntgemacht am 24.04.2009 im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT 571 und dessen Begründung lagen vom 4. Mai bis 5. Juni 2009 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34, aus.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2009.

Im Bebauungsplanentwurf waren die Bahnflächen (Bereich Kurt-Schumacher-Straße bis zu den Bahnanlagen bzw. vom IC-Hotel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches) als Kerngebiet ausgewiesen. Da nach Meinung der DB Services Immobilien GmbH gegenwärtig eine Freistellung nach § 23 AEG nicht absehbar und damit die Ausweisung eines Kerngebietes nicht zulässig ist, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorerst geteilt und die Planung wird für diesen Teilbereich B nicht zur Satzung geführt bis eine endgültige Klärung einer möglichen Nachnutzung absehbar ist.

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

Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Definition von Nutzungsarten und -ausschlüssen mit der Zielstellung der Entwicklung und Erhaltung der urbanen Vielfalt.
- Stärkung des Bahnhofsquartiers als erweitertes Stadtzentrum mit Teilfunktionen der City und planungsrechtliche Sicherung von Bereichen für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.
- Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und quartiersinterner Durchwegungen.
- Definition von Baufluchten, gegebenenfalls Höhen von Gebäuden.
- Reglementierung der Zulässigkeit von Stellplätzen in den Quartieren.
- Bedingte Festsetzungen zur Nachnutzung bisher planfestgestellter Bereiche.
- Planungsrechtliche Sicherung einer Entwicklung von Brachflächen.
- Verbesserte Durchgrünung der öffentlichen Räume.

Die besonderen Gunstbedingungen des Quartiers für die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsflächen, die aus der optimalen Anbindung an den Fernverkehr der Bahn und den städtischen ÖPNV resultieren, sollen konsequent genutzt werden.

Einer monofunktionalen Entwicklung des Gebietes als Büro- und Dienstleistungsstandort muss jedoch entgegen gesteuert werden, um eine Verdrängung der kleinstrukturierten innerstädtischen Wohn- und Geschäftsnutzungen zu vermeiden.

Die vorhandene kleinstrukturierte Nutzungsvielfalt, insbesondere in den Bereichen Einzelhandel, Handwerk und Wohnen, ist daher zu erhalten, zu stabilisieren und zu entwickeln. Hierdurch bleibt eine urbane Quartiersentwicklung sichergestellt und die Identität des Gebietes wird langfristig gewahrt. Dies betrifft vor allem die Bahnhofstraße, Schmidtstedter Straße und die Thomasstraße.

Die Funktionsmängel des Gebietes in Bezug zur Gesamtstadt müssen beseitigt werden, damit es seine zentrale Funktion im Stadtgefüge als Bindeglied zwischen der historischen Altstadt und dem ICE-Bahnhof sowie den südlichen Stadtteilen wieder

übernehmen kann. Deshalb sollen die Bereiche entlang der Bahnhofstraße, dem Willy-Brandt-Platz und der Kurt-Schumacher-Straße durch die Festsetzung als Kerngebiete zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Kultur und der Verwaltung aufnehmen können und im Bereich entlang der Bahnhofstraße die Unterbringung von Handelseinrichtungen zur Stabilisierung auch zukünftig ermöglicht werden.

Eine bewusste und detaillierte Steuerung der zulässigen Nutzungen unterstützt die Maßnahmen der Stadterneuerung und bewirkt eine gezielte Imageverbesserung des Gebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich planfestgestellte Bahnflächen. Die Planungshoheit für Bahnbetriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes nach § 18 AEG liegt derzeit beim Eisenbahn-Bundesamt. Für diese Flächen gelten verschiedene sich überlagernde planungsrechtliche Bindungen.

Auf diesen Flächen sollen bedingte Festsetzungen getroffen werden, die nach einer Freistellung dieser Flächen von den Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG greifen sollen. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

Das Bahnhofsquartier soll insgesamt als maßstäblich auf den historischen Stadtgrundriss und die vorhandenen Gebäude angepasstes Gebiet entwickelt werden.

Für die Ergänzung der Stadtstruktur unter Wahrung des historischen Straßenraumes werden die notwendigen planungsrechtlichen Aussagen, die nicht bereits über § 34 BauGB durch die Eigenart der näheren Umgebung geregelt sind, getroffen.

Die heutigen Brachflächen sollen vertraglich mit der vorhandenen, quartierstypischen Bau- und Nutzungsstruktur wieder bebaut werden. Die Potentiale der Brachflächen können so zur Steigerung der Attraktivität des Gebietes beitragen.

Das Bahnhofsquartier soll als qualitätsvoller Einkaufsbereich der Kernstadt entwickelt werden, seine Attraktivität und die vorhandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur müssen daher vor Verdrängungsprozessen durch höherrentierliche Nutzungen, die städtebauliche Missstände verursachen können, gezielt geschützt werden.

Insbesondere kerngebietstypische, sexgewerbliche Vergnügungsstätten, wie z.B. Peep-Shows, Striptease- und Life-Sex-Lokale, Sauna-Clubs, Sex-Kinos u.a., aber auch Sex-Shops oder Spielhallen führen aufgrund der hohen Renditen dieser Nutzungen zu einem erheblichen Anstieg der erzielbaren Ladenmieten auch im Umfeld, mit dem andere Einzelhandelssortimente in der Regel dann nicht mehr Schritt halten können.

Darüber hinaus wird durch die fehlenden oder abgeklebten Schaufensterflächen von Sex-Shops und bestimmten Vergnügungsstätten die fußläufige Attraktivität des Straßenraumes beeinträchtigt.

Insgesamt könnte hierdurch die Existenzgrundlage der umgebenden Einzelhandelsgeschäfte im Bahnhofsquartier gefährdet werden, es käme zu Verdrängungsprozessen und im Ergebnis zu einer weiteren Verschlechterung des Warenangebotes im Umfeld bzw. zu einer weiteren Häufung ähnlicher hochrentierlicher Nutzungen, ins-

gesamt also zu erheblichen Strukturveränderungen: Der sogenannte "Trading-Down-Effekt" tritt ein.¹

Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die zentralörtliche Einordnung der Stadt Erfurt als Oberzentrum rechtfertigt regelmäßig die Festsetzung von Kern- und Sondergebieten in einem innerstädtischen Bereich.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.05.2006 wirksam und stellt das Bahnhofsquartier als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der Bebauungsplan ALT 571 soll aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche kann auf Grund der Zweckbestimmung "Verwaltung", der sich daraus ergebenden Art der Nutzung und der Größe der Fläche ebenfalls als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bebauungsplanung

Für den Bereich des Bahnhofsquartiers soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan ALT 571 im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Mit diesem Beschluss wird der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ALT 408 "Bahnhofsquartier" (Beschluss Nr. 082/95) vom 26.04.1995, geändert am 23.04.1997 (Beschluss Nr. 102/97), im Geltungsbereich geändert. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches ALT 571 entspricht damit der östlichen Grenze des Bebauungsplanes ALT 408.

Besonderes Städtebaurecht

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes ALT 489 "Sanierungsgebiet Bahnhofsquartier Erfurt" vom 22.06.2001 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB.

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

¹ Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung, Ergänzende Untersuchungen, Bahnhofsquartier Erfurt, Bauamt, Abschlussbericht Januar 2001

Am 23.09.1998 wurde der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 232/98) vom Stadtrat gefasst.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT 571 "Bahnhofsquartier" wurde nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in die Teilbereiche <A> und geteilt.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs <A> wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Begrenzung des Juri-Gagarin-Ringes und der Trommsdorffstraße (nördlicher Teilabschnitt) des Bereiches südlich des Juri-Gagarin-Ringes,
- im Osten: durch das Schmidtstedter Ufer,
- im Süden: durch die Bahnanlagen und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT 461 und die Nordgrenze des Flurstück 61/10, Flur 131 in der Gemarkung Erfurt,
- im Westen: durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 107/4, 53/3 und 51/2, Flur 132 in der Gemarkung Erfurt, die Nordseite der Thomasstraße und die Westseite der Großen Engasse.

Denkmalrecht

Die zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude und Straßenabschnitte mit ihren aufwendigen Schauffassaden erzeugen einen spezifischen Gebietscharakter von besonderer Qualität.

Die wichtigsten Kulturdenkmale als Einzelobjekte sind das Bahndirektionsgebäude in der Bahnhofstraße 23, das ehemalige Hotel Silber in der Bahnhofstraße 24, der Gebäudekomplex Willy-Brandt-Platz 6 und 7 sowie das Hotel Erfurter Hof am Willy-Brandt-Platz 1 und 2. Darüber hinaus sind als kennzeichnendes Straßen- und Platzbild geschützt:

Zum "Kennzeichnenden Straßen- und Platzbild Bahnhofsviertel" gehören:

Bahnhofstraße 8 bis 19
Bahnhofstraße 22 bis 37
Juri-Gagarin-Ring 92 bis 100
Schmidtstedter Straße 1
Kurt-Schumacher-Straße 1
Willy-Brandt-Platz 1 und 12

Kulturdenkmale sind:

Bahnhofstraße 9, 14, 22A, 23, 27, 33, 37
Schmidtstedter Straße 1, 23, 25, 27, 28, 29, 30A
Juri-Gagarin-Ring 110, 112,
Kurt-Schumacher-Straße 1
Willy-Brandt-Platz 1

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 § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem vereinfachten Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und vom Monitoring entsprechend § 4c BauGB abgesehen.

Altlasten

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde vor der Ausweisung der Kern-, Misch- und Sondergebieten eine historische Detailrecherche durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT 571 "Bahnhofsquartier" wurden im Zuge der Erfassung von Altlastverdachtsflächen 21 Altstandorte erfasst. Im Ergebnis der detaillierten historischen Erkundung für die Flächen kann für 9 Flächen der Altlastenverdacht ausgeschlossen werden. Für 11 Flächen wurde ein geringer Altlastenverdacht abgeleitet.

Für diese Flächen sind aus gutachterlicher Sicht keine Maßnahmen erforderlich. In Vorbereitung von Tiefbaumaßnahmen auf diesen Grundstücken werden vorhergehende Altlastenuntersuchungen empfohlen.

Für die Fläche Trommsdorffstraße 18 musste auf Grund der dort noch vorhandenen Tankstelle, Wartungseinrichtungen und Waschrampe von einem hohen Altlastenverdacht ausgegangen werden. Es wurde vom Gutachter empfohlen, eine orientierende Erkundung durchführen zu lassen. Des Weiteren war zu klären, ob der vorhandene Diesellagertank geleert ist und eine ordnungsgemäße Stilllegung erfolgt ist.

Die im Bebauungsplanentwurf noch vorgenommene Kennzeichnung der ehemaligen Tankstelle im Areal der ehemaligen Feuerwache als Altlastenverdachtsfläche und der entsprechende Hinweis für die weitere Verfahrensweise konnte entfallen.

Begründung:

zu Grunde liegende Unterlagen:

- / 1 / Historische Detailerkundung und beprobungslosen Erstbewertung von Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes ALT-571 Bahnhofsquartier vom 14.12.2007, erstellt von der GeoConsult Erfurt GmbH (siehe Anlage 3)
- / 2 / Abschlussdokumentation zu Dekontaminations- und Sanierungsmaßnahmen für den Teilrückbau "Alte Feuerwache und ehemaliges Zollamt", Juri-Gagarin-Ring 110/112 in 99084 Erfurt vom 18.03.2009, erstellt vom Enviroconsult Ingenieurbüro Dr. M. Lux (siehe Anlage 4)

Für das Objekt Juri-Gagarin-Ring 110/112 wurde im Erläuterungsbericht / 1 / eingeschätzt, dass auf Grund der noch vorhandenen Tankstelle und Wartungseinrichtungen von einem hohen Altlastenverdacht auszugehen ist. Eine orientierende Erkundung wurde empfohlen.

Da auf dem Grundstück kurzfristige Abbruchmaßnahmen der Nebengebäude und somit der altlastenrelevanten Bereiche geplant waren, wurde auf ein separates Gutachten verzichtet und der Rückbau fachgutachterlich begleitet / 2 /.

Sachstand

Tankstelle/Wartungshalle/Keller

Nach Bergung des Tanks und Beseitigung des Aushubes erfolgte die Beweissicherung der Sohle an 3 Stellen mit folgendem Ergebnis:

	Teufe in [muGOK]	MKW in [mg/kg TS]	BTEX in [mg/kg TS]
Probe Sohle Tankstelle Nord	3,50-3,80	458	< 0,001
Probe Sohle Tankstelle Süd	3,50-3,80	< 50	< 0,001
Probe Sohle 3,80	3,80-3,90	< 50	< 0,001

Nach Bewertung des Gutachters lässt sich aus dem angetroffenen Schadstoffkonzentrationsniveau keine Gefährdung der Umweltkompartimente ableiten. Dieser Einschätzung wird gefolgt. Am Standort der ehemaligen Tankstelle sind keine weiteren Maßnahmen aus bodenschutzfachlicher Sicht erforderlich.

kontaminierte Bereiche Fußboden Garagen

Die nach Abbruch der mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) verunreinigten Bodenplatten durchgeführte organoleptische Prüfung ergab keine Hinweise auf schädliche Beeinflussung des unterlagernden Bodens.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Der Gesamtmaßnahmeempfehlung des Gutachters wird gefolgt. Für die geplante Nutzung des Standortes als Behördenzentrum mit Parkplätzen besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf aus bodenschutzrechtlicher Sicht.

Weitere Untersuchungen waren nicht erforderlich, da die Planung den bisherigen planungsrechtlichen Zustand lediglich festschreibt und nur zusätzliche Einschränkungen trifft. Hier ist jedoch auch eine Grobeinschätzung der Gemeinde angebracht, ob durchgreifende Bedenken die Fortschreibung der bisherigen Nutzung ausschließen. Eine Festschreibung der bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung ist die Gemeinde aber in derartigen Fällen nur gehindert, wenn die bisher vorhandene oder planungsrechtlich zulässige Nutzung offenbar aus Gründen der Gefahrenabwehr unzulässig ist.

Bestandswahrende Planungen, die lediglich die bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich festschreiben, jedoch keine durchgreifenden neuen Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, sind nach § 13 BauGB auch von der Umweltprüfung freigestellt. § 13 BauGB gestattet eine vereinfachte Änderung von Bau-

leitplänen. Werden die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im nicht beplanten Innenbereich der sich aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden.

Für eine bestandswahrende Planung, die nur dann Nutzungen ausschließt, wenn mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden muss, dass die bisher vorhandene oder nach der Eigenart der näheren Umgebung mögliche Nutzung aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. der Gefahrenvorsorge unzulässig ist, reicht eine Grobabschätzung aus. Diesen Voraussetzungen entspricht diese Bauleitplanung. Anhaltspunkte dafür, dass die fraglichen Bereiche für eine gemischte Nutzung generell ungeeignet sind, sind nicht vorhanden. Auch haben sich keine derartigen Gesundheitsgefährdungen ergeben, dass die zuständigen Behörden die an Ort und Stelle ausgeübten Nutzungen ganz oder teilweise untersagt hätten.

Von den verschiedenen Festsetzungen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind, könnte nur die Festsetzung als "Misch-, Kern- oder Sondergebiet" Anhalt zur Prüfung geben, ob damit eine "Gefahrenlage" neu begründet oder eine bestehende "Gefahrenlage" erhöht wird. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, die sich u.a. auf den Ausschluss von kerngebietstypische, sexgewerbliche Vergnügungsstätten beziehen, schaffen keine neue Gefahrenlage im Hinblick auf Nutzungskonflikte, so dass diese Festsetzungen unter dem Blickwinkel der Altlastenbewältigung keine Bedeutung haben.

Die Festsetzung "Misch-, Kern- oder Sondergebiet" schreibt die bisherige planerische Situation, die bereits in § 34 Abs. 1 BauGB angelegt ist, lediglich fort und schafft daher ebenfalls keine neuen Konflikte.

Ob im Einzelfall Gefährdungslagen auftreten können, ist im Rahmen der Nachfolgeverfahren zu klären. Die Bauleitplanung schafft insoweit keine neuen Gefährdungspotenziale, wie sich auch aus einer einfachen Überlegung ergibt: Würde die Festsetzung als "Misch-, Kern- oder Sondergebiet" wegen Verstoßes gegen das Abwägungsgebot für unwirksam gehalten, bliebe es bei der bisherigen planungsrechtlichen Lage im nicht beplanten Innenbereich. Diese ist aber dadurch gekennzeichnet, dass im Hinblick auf den aus der näheren Umgebung hervorgehenden Rahmen eine gemischte Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Allerdings können sich aus dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme über das Merkmal des sich Einfügens im Einzelfall Einschränkungen ergeben. Diese Einschränkungen ergeben sich in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gebiet vergleichbar aus § 15 BauNVO. Auch insoweit ergeben sich daher hinsichtlich der die gemischten Nutzung ggf. einschränkenden Prüfungsmaßstäbe keine Unterschiede zwischen der Beachtung des Rücksichtnahmegebotes in § 34 BauGB und der Feinsteuerung im Plangebiet nach § 15 BauNVO.

Die Festsetzung eines Misch- oder Kerngebietes im Bebauungsplan ändert nichts daran, dass die zuständigen Umweltbehörden bei einer Gefahren- oder Gefahrenverdachtslage im Einzelfall gegen vorhandene Nutzungen einschreiten können oder bei Neubaumaßnahmen oder Erweiterungen die jeweiligen konkreten Einzelfallumstände im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Zulassungsverfahren geprüft werden. Dieser Regelungsmechanismus wird durch die Festsetzung eines "Misch- Sonder- oder Kerngebietes" nicht verändert. Es bestehen daher keine rechtlichen Bedenken, einen einfachen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Das Ergebnis der historischen Detailrecherche ist im Gutachten siehe Anlage 3 ersichtlich.

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung"

Da der Teilbereich ausschließlich der Realisierung einer Verwaltungsnutzung dienen soll, wird das Gebiet als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" entsprechend § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Diese Festsetzung trägt dem besonderen Umstand Rechnung, dass in diesem Teilbereich nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig sein sollen, die der Hauptnutzung "Verwaltung" untergeordnet sind und diesem Zwecke dienen.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erreicht werden, dass störende oder nicht angepasste Nutzungen in keinem Fall zulässig sind. Nicht zulässig sind außerdem Nutzungen, die sich wiederum störend auf ohnehin bereits durch Lärmimmissionen hoch belastete Bereiche im Umfeld der ehemaligen Feuerwache auswirken könnten, insbesondere auf Wohngebäude in der näheren Umgebung.

Der sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

Das Sondergebiet wurde auf Grund seiner städtebaulichen Prägung und historischen Entwicklung bereits ursprünglich als Sondergebiet der Stadtverwaltung genutzt. Hier befand sich die Feuerwache der Stadt. Auch zukünftig soll der Standort der Unterbringung der Ämter der Stadtverwaltung (Bürgeramt) dienen. Durch die Festsetzungen werden im Vergleich zur Zulässigkeit nach § 34 BauGB lediglich nicht wesentliche Einschränkungen getroffen.

Der Planbereich wird als Sondergebiet "Verwaltung" festgesetzt, da sich die Fläche der ehemalige Feuerwache mit ihrer besonderen Zweckbestimmung von Wohngebieten, Misch- oder Kerngebieten wesentlich unterscheidet. So sollen in diesem Bereich lediglich Verwaltungsgebäude allgemein zugelassen werden und z.B. die in Misch- oder Kerngebieten allgemein zulässige Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzung und sonstige Gewerbebetriebe hier regelmäßig nicht zulässig sein. Unter den Ausnahmeverbehalt werden Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Gewerbebetriebe gestellt, um z.B. Restaurationsbetrieb (Kantine) oder Wachdienste bzw. Schilderdienste im Einzelfall zu prüfen und zulassen zu können.

Des Weiteren sind Parkhäuser ausnahmsweise zulässig. Zum einen soll die Möglichkeit bestehen, Bediensteten und Besuchern eine entsprechende Stellplatzkapazität anzubieten in einem Quartier, das heute bereits unter einem hohen Parkdruck im öffentlichen Raum leidet und zum anderen könnte so für Anwohner und Gewerbetreibende im Umfeld ein Angebot geschaffen werden. Jedoch sollen durch die Einzelfallprüfung ein reines Kurzzeitparkhaus und unzumutbare Immissionen auf die benachbarten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Kerngebiete

Festsetzung 1.02

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

Die im Geltungsbereich festgesetzten Kerngebiete stellen im Bereich der Bahnhofstraße und am Willy-Brandt-Platz einen von Einwohnern und Besuchern hochfrequentierten Teil der Stadt Erfurt dar.

Diese attraktiven Bereiche sind wichtig für die Stärkung des Bahnhofsquartiers als erweitertes Stadtzentrum und für die planungsrechtliche Sicherung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

Das Bahnhofsquartier soll teilweise als qualitätsvoller Einkaufsbereich der Kernstadt entwickelt werden, seine Attraktivität und die vorhandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur müssen daher vor Verdrängungsprozessen durch höherrentierliche Nutzungen, die städtebauliche Missstände verursachen können, gezielt geschützt werden.

Insbesondere kerngebietstypische, sexgewerbliche Vergnügungsstätten, wie z.B. Peep-Shows, Striptease- und Life-Sex-Lokale, Sauna-Clubs, Sex-Kinos u.a., aber auch Sex-Shops oder Spielhallen führen aufgrund der hohen Renditen dieser Nutzungen zu einem erheblichen Anstieg der erzielbaren Ladenmieten auch im Umfeld, mit dem andere Einzelhandelssortimente in der Regel dann nicht mehr Schritt halten können.

Darüber hinaus wird durch die fehlenden oder abgeklebten Schaufensterflächen von Sex-Shops und bestimmten Vergnügungsstätten die fußläufige Attraktivität des Straßenraumes beeinträchtigt.

Insgesamt könnte hierdurch die Existenzgrundlage der umgebenden Einzelhandelsgeschäfte im Bahnhofsquartier gefährdet werden, es käme zu Verdrängungsprozessen und im Ergebnis zu einer weiteren Verschlechterung des Warenangebotes im Umfeld bzw. zu einer weiteren Häufung ähnlicher hochrentierlicher Nutzungen, insgesamt also zu erheblichen Strukturveränderungen: Der sogenannte "Trading-Down-Effekt" tritt ein.

Ungeachtet dessen wurde eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeräumt, da abhängig von der Art und Größe der Vergnügungsstätte, einem spezifischen Betreiberkonzept, der Lage im Gebäude (z.B. in Obergeschossen) und im Gebiet eine städtebauliche Vertretbarkeit im Einzelfall gegeben sein kann.

Festsetzung 1.03 bis 1.04

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

Der Geltungsbereich umfasst z.T. einen Fußgängerbereich in der Altstadt und ist nur über Straßen erreichbar, die aufgrund ihrer Querschnittssituation eine begrenzte Kapazität besitzen.

Tankstellen wurden aus diesen Gründen generell ausgeschlossen.

Festsetzung 1.05

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

Die Zulassung sonstiger Wohnungen entlang der Bahnhofstraße oberhalb des Erdgeschosses dient zum einen der Nutzungsmischung in diesem Bereich und zum anderen der Belebung der Erdgeschosszonen durch andere Nutzungen wie Einzelhan-

dels- und Dienstleistungseinrichtungen und sollen so einer Verödung der historischen Geschäftsstraße entgegen wirken.

Festsetzung 1.06 und 1.07

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 Erhalt der struktureller Vielfalt in diesem Bereich dienen.

Der Ausnahmeverbehalt für großflächige Einzelhandelsbetriebe (größer als 800 m²) im Bereich der Bahnhofstraße und des Willy-Brandt-Platzes resultiert aus folgenden Planungsgründen:

- der vorhandenen zu erhaltenden Baustruktur
- Schutz der vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsstruktur vor Verdrängungsprozessen und
- Erhaltung der Nutzungsmischung

Jedoch besteht so die Möglichkeit der Einzelprüfung in besonderen Fällen, in denen die vorgenannten Ziele mit einer größeren Verkaufsraumfläche in Einklang gebracht werden können.

Festsetzung 1.08

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

Der Ausschuss von Einzelhandel im Kerngebiet 2 an der Kurt-Schumacher-Straße resultiert aus der städtebaulichen Zielstellung der Unterbringung und Sicherung von zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung in diesen Bereichen. Um diesen Einrichtungen die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige gewerbliche Nutzungen verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, die eine Ansiedlung dieser zentralen Einrichtungen erschweren.

Dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe.

Da der Ausschluss letzterer Nutzung nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche dient, bedarf es nicht des ansonsten erforderlichen Nachweises, dass diese Nutzungsarten ohne die Beschränkung an anderen Standorten gefährdet sind. (So auch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999.)

Nach der planerischen Konzeption der Stadt Erfurt ist es beabsichtigt, die Zulässigkeit von Einzelhandel nach Lage, Eignung und Vorprägung auf bestimmte Kerngebiete zu lenken, um in anderen Kerngebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten anderweitiger zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur den Einzelhandel auszuschließen.

Mischgebiete

Festsetzung 1.09

Der Geltungsbereich umfasst z.T. einen Fußgängerbereich in der Altstadt und ist nur über Straßen erreichbar, die aufgrund ihrer Querschnittssituation eine begrenzte Kapazität besitzen.

Die Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben kann auf Grund der beschriebenen Lage und Erschließungssituation als auch aus städtebaulich strukturellen Gründen nicht zugelassen werden.

Festsetzung 1.10 und 1.11

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

Im Bahnhofsquartier soll die vorhandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur in den Mischgebieten erhalten und stabilisiert werden, daher müssen diese vor Verdrängungsprozessen durch höherrentierliche Nutzungen, die städtebauliche Missstände verursachen können, gezielt geschützt werden.

Insbesondere kerngebietstypische, sexgewerbliche Vergnügungsstätten, wie z.B. Peep-Shows, Striptease- und Life-Sex-Lokale, Sauna-Clubs, Sex-Kinos u.a., aber auch Sex-Shops oder Spielhallen führen aufgrund der hohen Renditen dieser Nutzungen zu einem erheblichen Anstieg der erzielbaren Ladenmieten auch im Umfeld, mit dem andere Einzelhandelssortimente in der Regel dann nicht mehr Schritt halten können.

Darüber hinaus wird durch die fehlenden oder abgeklebten Schaufensterflächen von Sex-Shops und sexgewerblichen Vergnügungsstätten die fußläufige Attraktivität des Straßenraumes beeinträchtigt.

Insgesamt könnte hierdurch die Existenzgrundlage der umgebenden Einzelhandelsgeschäfte im Bahnhofsquartier gefährdet werden, es käme zu Verdrängungsprozessen und im Ergebnis zu einer weiteren Verschlechterung des Warenangebotes im Umfeld bzw. zu einer weiteren Häufung ähnlicher hochrentierlicher Nutzungen, insgesamt also zu erheblichen Strukturveränderungen: Der sogenannte "Trading-Down-Effekt" tritt ein.

Jedoch besteht mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Sexshops mit Videokabinen die Möglichkeit der Einzelprüfung, soweit sich diese nicht als Vergnügungsstätten darstellen und die Einordnung mit den vorgenannten Zielen in Einklang gebracht werden können.

Durch die in den einzelnen Gebieten getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung werden die aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstäbe nicht wesentlich verändert, da die Gebiete auf Grund ihrer Prägung und historischen Entwicklung bereits so genutzt wurden, werden und auch zukünftig so genutzt werden könnten. Durch die Festsetzungen werden im Vergleich zur Zulässigkeit nach § 34 BauGB lediglich nicht wesentliche Einschränkungen getroffen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) liegt und der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden soll. Der Geltungsbereich beinhaltet einen weitestgehend bereits bebauten Bereich, so dass sich die entsprechenden Einfügekriterien aus der Umgebungsbebauung ableiten lassen. Eine Veränderung der historisch gewachsenen Struktur, der überbau-

baren Grundstücksfläche und der Höhen der baulichen Anlagen ist städtebaulich nicht sinnvoll.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen nur in Teilbereichen und nur teilweise. Im Sondergebiet wird die Festsetzung zur Grundflächenzahl getroffen. Die in einem Teilbereich des Mischgebietes und einem des Kerngebietes festgesetzten Trauf- und Firsthöhen schränken die Spielräume für Höhen der hier neu entstehenden baulichen Anlagen auf ein städtebaulich wünschenswertes Maß nur unwesentlich gegenüber den Möglichkeiten nach § 34 BauGB ein.

Die Festsetzungen beschränken sich auf die Bereiche, in denen die Prägung durch die Umgebungsbebauung gewisse Spielräume ermöglicht.

Im Übrigen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch § 34 BauGB bestimmt.

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.

Im Geltungsbereich befinden sich für den motorisierten Individualverkehr gesperrte Bereiche und teilweise Straßen, 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 unter dem Willy-Brandt-Platz in zumutbarer Entfernung angeboten.

Der Standort liegt an 4 Stadtbahnlinien und ist somit hervorragend an den ÖPNV angebunden.

Aufgrund der direkten Lage am Hauptbahnhof und dem Busbahnhof 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.²

Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen in den Kerngebieten MK und MK2 und den Mischgebieten dient der Wohnruhe in den Innenquartiersbereichen und der Freihaltung der ohnehin nur in geringen Umfang zu Verfügung stehenden Freiflächen und deren möglicher Begrünung.

Verkehrliche Erschließung

Das Untersuchungsgebiet kann mit allen Verkehrsarten gut erreicht werden und entspricht damit seiner zentralen Bedeutung als Schnittstelle für den Verkehr. Das Gebiet ist vom Juri-Gagarin-Ring (Hauptverkehrsstraße) über die Bürgermeister-

² Jäde, ThürBO Kommentar § 49 Rn 57

Wagner-Straße, Trommsdorffstraße (Erschließungsstraßen) für den Individualverkehr gut erschlossen. Auf der Bahnhofstraße und im Bahnhofstunnel genießen Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV Vorrang.

Neben der Fern- und Regionalbahn wird das Bahnhofsquartier von Stadt- und Regionalbussen und von der Stadtbahn bedient.

ÖPNV

Das Plangebiet wird heute und zukünftig von Regional- und Fernbahn, Stadtbussen, der Stadtbahn und den Regionalbussen erschlossen.

Fußgänger

Die Haupteerschließungsachse stellt die Bahnhofstraße dar. Sie hat den Charakter einer Hauptgeschäftsstraße, auf der Fußgänger, teilweise unter Arkaden, flanieren. Die wichtigsten Fußgängerbeziehungen bestehen zwischen den Haltestellenanlagen der öffentlichen Verkehrsmittel. Eine besondere Aufenthaltsqualität ist auf dem Bahnhofsvorplatz gegeben, der den Fußgängern vorbehalten ist.

Die Hauptbewegungsrichtung der Fußgänger führt vom Bahnhof über die Bahnhofstraße, über die LSA-geregelte Kreuzung am hochbelasteten Juri-Gagarin-Ring zum Anger. Die erforderliche Querung des Juri-Gagarin-Rings stellt zwangsläufig eine gewisse stadträumliche Unterbrechung der Fußgängerachse dar.

Die Fußgängerbeziehungen von der Bahnhofstraße zu den südlichen Stadtteilen und dem Südpark werden durch den Halte- und Umsteigepunkt im "Bahnhofstunnel" neu und attraktiver gestaltet. Eine weitere wichtige Fußgängerverbindung stellt die Schmidtstedter Straße und die anschließende Brücke über den Flutgraben in die Oststadt dar.

Radfahrer

Der Radverkehr hat im gesamten Untersuchungsgebiet keine eigenen Radwege. Im Rahmen eines Netzes fahrradfreundlicher Verbindungen ist das Bahnhofsquartier in die Radwegekonzeption der Stadt eingebunden und ein wichtiger Zielpunkt mit direkter Anbindung an ÖPNV, ZOB (Busbahnhof) und schienenengebundenen Personennah- und Fernverkehr.

Die Nachfrage nach Fahrradabstellanlagen für Pendler im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs ist bereits heute sehr hoch, es ist davon auszugehen, dass diese Nachfrage kontinuierlich weiter ansteigen wird. Derzeit befindet sich eine Fahrradstation mit 288 überdachten Stellplätzen im südlichen Bereich der Bahnhofstraße direkt nördlich des "Bahnhofstunnels" im Bau. Des Weiteren werden noch zahlreiche sonstige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Umfeld des Bahnhofs eingeordnet.

KFZ-Verkehr

Das Untersuchungsgebiet besitzt für den KFZ-Verkehr zwei voneinander unabhängige Erschließungssysteme, die durch die überwiegend den Fußgängern und dem ÖPNV vorbehaltene Bahnhofstraße getrennt werden. Folgende Fahrbeziehungen sind vorhanden:

Gebiet westlich der Bahnhofstraße: Die Haupteerschließung erfolgt über den signalisierten Vollknoten Juri-Gagarin-Ring / Lachsgasse / Thomaseck für alle Fahrbezie-

hungen. Die Anbindung an das unmittelbare Untersuchungsgebiet erfolgt für diesen Bereich ausschließlich über die Einmündung Thomasstraße / Bahnhofstraße.

Gebiet östlich der Bahnhofstraße: Hier erfolgt die Erschließung über den signalisierten Knoten Juri-Gagarin-Ring / Bürgermeister-Wagner-Straße mit allen Abbiegebeziehungen bzw. über die Trommsdorffstraße. Die Einfahrt ist aus beiden Richtungen möglich, die Ausfahrt ist nur in Richtung Osten (Knoten Schmidtstedter Brücke) erlaubt.

Stellplatzsituation

Gegenwärtig befinden sich im Planungsgebiet ca. 960 Stellplätze, von denen 53 % öffentlich sind. Der überwiegende Teil der Stellplätze (ca. 535) befindet sich in Parkhäusern und Tiefgaragen. Im öffentlichen Straßenraum verbleiben lediglich 73 Stellflächen, die teilweise in Anwohnerparkregelungen einbezogen sind. Auf einigen unbebauten Grundstücken sind gebührenpflichtige Stellplatzanlagen eingerichtet, die je nach Tageszeit sehr gut ausgelastet sind.

Auf den privaten Grundstücken befinden sich aufgrund des hohen Überbauungsgrades nur wenige ebenerdige Stellplätze. Im Zusammenhang mit den größeren Neubauvorhaben sind ausschließlich private Tiefgaragenstellplätze entstanden.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die öffentlichen Verkehrsflächen. Sämtliche Medien wie Gas, Wasser, Strom und Fernwärme liegen an. Jedoch weisen die Versorgungsanlagen im einzelnen einen hohen Sanierungsbedarf auf und sind nur in Teilbereichen bereits erneuert worden, so in der Schmidtstedter Straße. Entsprechend der Stellungnahme der SWE Service GmbH vom 29.05.2009 zum Anlagenbestand: *Strom werden Baumaßnahmen für Netzerweiterungen ab Umspannwerk (West, Iderhoffstraße) ab 2010 bis voraussichtlich 2012 ausgeführt und haben Reservevorhaltungen zum Inhalt. In den vorhandenen Kabelsystemen ist keinerlei Reserve für Neuanschlüsse größer 50 kW vorhanden. Für Baumaßnahmen an Grundstücken und für Neubauten von Gewerbeimmobilien sind Trafostationsflächen bzw. -räume nach vorzuhalten.*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Verwendungsverbot von Brennstoffen

Festsetzung 4.01.:

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, sodass für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind.

Mit dem Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird eine Reduzierung

der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponenten Feinstaub und Stickoxide beabsichtigt und erreicht. Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des CO₂-Ausstoßes. Abfallverbrennung ist durch 1. BImSchV bereits ausgeschlossen. Die nur gelegentliche Betreibung offener Kamine ist in der 1. BImSchV bereits geregelt.

Festsetzung 4.02.:

Die einschränkende Festsetzung halogenierter Kohlenwasserstoffe ist erforderlich, weil diese nachgewiesenermaßen gesundheitsschädigend (karzinogenschädigend) sind; sie können auch durch dicke Betonschichten diffundieren, sodass selbst bei ordnungsgemäßigem 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

Durch die Einstufung als Kern- und Mischgebiete in Teilbereichen sind für die Bewertung der zukünftigen Lärmsituationen die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgebend. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten dabei die Orientierungswerte für Kerngebiete 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht und für Mischgebiete 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses werden die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen ermittelten Pegelüberschreitungen in bestimmten Bereichen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer Mischgebietsfestsetzung vereinbar erachtet.

Durch die Lärmbelastungen werden die Außenpegelbelastungen von 70 dB(A)/ tags 60 dB(A) /nachts - als bereits bestehende Gesundheitsgefährdung im Falle von nicht ausreichender Dämmwirkung von Fassade und Fassadenteilen an den überwiegen- den Fassadenflächen unterschritten. Die Überschreitung dieser Beurteilungspegel erfolgt jeweils nur an einer Fassadenseite.

In vorbelasteten Bereichen, besonders an bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die schalltechnischen Orientierungswerte oft nicht einhalten. In diesen speziellen Fällen ist eine Abweichung der Orientierungswerte nach oben möglich, wenn ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert wird.

Hinzu kommt, dass mit dem Bebauungsplan keine neuen Zulässigkeitstatbestände geschaffen werden und die festgesetzten Arten der Nutzung bereits im Bestand vorhanden sind.

Im Zuge der Konfliktbewältigung werden jedoch im Bebauungsplan bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

festgesetzt. Entsprechend aktueller Rechtssprechung ist in dicht besiedelten Bereichen abwägungsfehlerfrei eine Minderung der Immissionen durch die Kombination von passivem und aktivem Schallschutz zu erreichen. Dieser Forderung wird durch die Festsetzungen zum Schallschutz am Gebäude und zur Grundrissorientierung als passiver Lärmschutz und durch die Festsetzungen zu einer lärmreduzierten Straßenoberfläche als aktiver Lärmschutz entsprochen.

Zur Konfliktbewältigung sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

Im Plangebiet ist bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 zu erbringen.

Bei Wohnnutzungen sind an den lärmzugewandten Fassaden keine Schlaf- und Kinderzimmer anzuordnen. Davon kann abgewichen werden, wenn diese Räume Lüftungseinrichtungen aufweisen, sodass auch bei geschlossenem Fenster sowohl der Schallschutz als auch der hygienisch notwendige Luftaustausch gewährleistet ist. Die Lüftungseinrichtungen dürfen das notwendige Gesamtschalldämm-Maß nicht beeinträchtigen.

Innerhalb der im Geltungsbereich befindlichen Abschnitte der Schmidtstedter Straße, der Bürgermeister-Wagner-Straße, der Trommsdorffstraße, Kurt-Schumacher-Straße, Schmidtstedter Ufer und Großen Engengasse ist als Fahrbahnoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastixasphalt oder anderes Material mit einem $D_{Stro} \leq 0$ dB i.S. der RLS-90 zu verwenden.

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 unter bestimmten Auflagen, die Eingang in der Planung fanden gegeben. (Bestätigungsschreiben vom 16.06.2008 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 Bepflanzungen

Festsetzungen 6.01, 6.02 und 6.03:

Um die Wirkungen des hohen Versiegelungsgrades zu mindern, wurde für Dachflächen und Mauern ab einer bestimmten Größe eine Begrünung vorgeschrieben. Insbesondere 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.

Werbeanlagen

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt hat am 20.06.2007 (Beschluss Nr. 093/07) auf Grund § 83 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO), dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und dem Thüringer Denkmalschutzgesetz eine Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt beschlossen.

Ein Teil des Geltungsbereiches, die Bahnhofstraße, wird von dieser Satzung erfasst. Deshalb wurden die wichtigsten Festsetzungen aus dieser Satzung übernommen und auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgedehnt, da die gestalterische Zielstellung auch für die übrigen Straßenzüge besteht.

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt Erfurt. Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Bedingte Festsetzung

Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich planfestgestellte Bahnflächen. Die Planungshoheit für Bahnbetriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes nach § 18 AEG liegt derzeit beim Eisenbahn-Bundesamt. Für diese Flächen gelten verschiedene sich überlagernde planungsrechtliche Bindungen.

Auf diesen Flächen sollen bedingte Festsetzungen getroffen werden, die nach einer Freistellung dieser Flächen von den Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG greifen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten sollen.

Durch die Festsetzung wird hinreichend bestimmt eine Nutzung festgesetzt, die bis zum Eintritt einer Bedingung zulässig ist:

Bis zum Eintritt der Bedingung gelten die Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses des Eisenbahn-Bundesamtes vom 08.09.1995 - Az.: 1011 Rap 167/95 für das Bauvorhaben Knoten Erfurt, Planfeststellungsabschnitt 5.1.

Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Folgenutzung ist ebenfalls hinreichend bestimmt festgesetzt:

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten planfestgestellten Flächen ist eine Kerngebietenutzung MK als Folgenutzung festgesetzt mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Sowohl die Zwischennutzung als auch die Folgenutzung sind aus dem Flächennutzungsplan i.S. des §1 Abs. 1 BauGB entwickelt:

Sie sind als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt dargestellt.

Die auflösende Bedingung für die Zwischennutzung stellt gleichzeitig die aufschiebende Bedingung für die Folgenutzung dar. Die Umstände bis zu deren Eintritt die Zwischennutzung zulässig und die Folgenutzung unzulässig ist, werden hinreichend bestimmt:

Die auflösende Bedingung für die Zwischennutzung und gleichzeitig die aufschiebende Bedingung für die Folgenutzung ist die Freistellung dieser Flächen von den Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG.

Der Eintritt der Bedingung ist hinreichend gewiss bzw. kann von den Eigentümern beeinflusst werden:

Die Eigentümer der Grundstücke können einen entsprechenden Antrag auf Freistellung dieser Flächen von den Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG stellen.

Hinweise

Archäologische Funde

Bei Bau- oder Abbrucharbeiten ist mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. Das Plangebiet ist als ein Fundgebiet ersten Ranges einzuschätzen. Auf das Einholen der entsprechenden Erlaubnis bei Erdarbeiten beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurden hingewiesen.

Auffälliger Bodenaushub

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde vor der Ausweisung der Kern-, Misch- und Sondergebieten eine historische Detailrecherche durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT 571 "Bahnhofsquartier" wurden im Zuge der Erfassung von Altlastverdachtsflächen 21 Altstandorte erfasst. Im Ergebnis der detaillierten historischen Erkundung für die Flächen kann für 9 Flächen der Altlastenverdacht ausgeschlossen werden. Für 11 Flächen wurde ein geringer Altlastenverdacht abgeleitet. Für diese Flächen sind aus gutachterlicher Sicht keine Maß-

nahmen erforderlich. In Vorbereitung von Tiefbaumaßnahmen auf diesen Grundstücken werden vorhergehende Altlastenuntersuchungen empfohlen.

Für die Fläche Trommsdorffstraße 18 muss auf Grund der dort noch vorhandenen Tankstelle, Wartungseinrichtungen und Waschrampe von einem hohen Altlastenverdacht ausgegangen werden. Es wurde vom Gutachter empfohlen, eine orientierende Erkundung durchführen zu lassen. Des Weiteren ist zu klären, ob der vorhandene Diesellagertank geleert ist und eine ordnungsgemäße Stilllegung erfolgt ist. Die Fläche wurde als Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis für die weitere Verfahrensweise aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Einzeldenkmäler wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich planfestgestellte Bahnflächen. Die Planungshoheit für Bahnbetriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes nach § 18 AEG liegt derzeit beim Eisenbahn-Bundesamt. Für diese Flächen gelten verschiedene sich überlagernde planungsrechtliche Bindungen.

Auf diesen Flächen wurden bedingte Festsetzungen getroffen werden, die nach einer Freistellung dieser Flächen von den Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG greifen sollen. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

Folgekosten für die Gemeinde

Folgekosten für die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Anlagen

Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamtes zum Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes und die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 16.06.2008

Schallimmissionsprognose (Nr.: 00408) zum Bebauungsplan ATL 571 vom 30.04.2008 erstellt vom Büro Akustik und Architektur Rosenheinrich - AAR

Historische Detailerkundung und beprobungslosen Erstbewertung von Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes ALT-571 Bahnhofsquartier vom 14.12.2007, erstellt von der GeoConsult Erfurt GmbH

Abschlussdokumentation zu Dekontaminations- und Sanierungsmaßnahmen für den Teilrückbau "Alte Feuerwache und ehemaliges Zollamt", Juri-Gagarin-Ring 110/112 in 99084 Erfurt vom 18.03.2009, erstellt vom Enviroconsult Ingenieurbüro Dr. M. Lux