

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan DAB 525
"Polizeidienststellen Kranichfelder Straße"

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Amtes
für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt



Dr. Walther +

Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten und Stadtplaner der Ar-
chitektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586
e-mail dr-walther-walther@t-
online.de
homepage www.dr-ww-erfurt.de
Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Stadtentwicklung
und Umwelt

Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Bearbeiter: Frau Reuther

Prüfer: Herr Heide

Datum: 01.04.2009

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Begründung

1.1	Planungserfordernis	3
1.2.	Verfahrensablauf	3
1.3.	Geltungsbereich	4
1.4.	Übergeordnete Planungen	4
1.5.	Bestandsdarstellung	5
1.6.	Allgemeine Planungsziele	6

2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

2.1.	Art der baulichen Nutzung	7
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung von baulichen Anlagen	9
2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	9
2.5.	Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
2.6.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.7.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
2.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	11
2.9.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
2.10.	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden	12

3. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO

3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
3.2.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
3.3.	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	13
3.4.	Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	13

4. Kennzeichnungen

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

6. Folgekosten für die Gemeinde

7. Flächenbilanz

8. Hinweise zum Planvollzug

Teil 2: Umweltbericht

Anlagen

Grünordnungsplan

Geräuschkontingentierung, Bericht Nr. 3042/B1/stg, vom 13.03.2008

Bericht zur fachtechnischen Betreuung des Rückbaues technischer Anlagen und der Beseitigung von Bodenkontaminationen vom 29.01.2002

Verkehrstechnische Untersuchung vom 09.01.2008

Teil 1: Begründung zum Entwurf

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planungserfordernis

Der Freistaat Thüringen beabsichtigt, auf landeseigenem Gelände an der Straße Am Schwemmbach / Kranichfelder Straße Polizeidienststellen und nachgeordnete Einrichtungen des Thüringer Innenministeriums einschließlich dazugehöriger Nutzungen einzuordnen. Die grundsätzliche Eignung des Standortes wurde im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie überprüft, die im Auftrag des Thüringer Finanzministeriums im Jahr 1999 erarbeitet und mit den Ämtern der Stadt Erfurt abgestimmt wurde.

Nachfolgend wurde für den Neubau des o.g. Einrichtungen ein begrenzt offener einstufiger Realisierungswettbewerb durch das Thüringer Finanzministerium ausgelobt, welcher mit der Tagung des Preisgerichts am 28./29.06.2000 abgeschlossen wurde.

Das Ergebnis des Wettbewerbes sowie die in der Machbarkeitsstudie formulierten Rahmenbedingungen sollen in die Erarbeitung des Bebauungsplanes einfließen.

Aufgrund der Lage des Standortes insbesondere angrenzend an vorhandene Wohngebiete sowie an einer der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Erfurt und des stark hängigen Geländes werden besondere Anforderungen an die Einbindung der baulichen Anlagen in den urbanen Stadtkörper, an die Lärmverträglichkeit der geplanten Einrichtungen und die Lärmauswirkungen auf die vorhandenen Wohngebäuden gestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen, grünordnerischen und gestalterischen Ziele soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan DAB 525 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt entwickelt. Neben den Anforderungen zur Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes, der sich durch den schlechten Bauzustand der ehemaligen Kasernengebäude und insbesondere der sonstigen Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet ergibt, werden gemäß den internen Erfordernissen des Thüringer Innenministeriums die Polizeidienststellen und nachgeordneten Einrichtungen des Thüringer Innenministeriums auf der landeseigenen Liegenschaft konzentriert, um Synergieeffekte nutzen zu können und die Arbeitsbedingungen der Bediensteten zu verbessern. Es entstehen hier teilweise durch Verlagerung bzw. werden am Standort mehr als 1400 Arbeitsplätze durch die Neubaumaßnahmen gesichert.

1.2. Verfahrensablauf

Mit Beschluss Nr. 219/2001 hat der Stadtrat am 30.10.2001 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 die Aufstellung des Bebauungsplanes DAB 525 „Polizeidienststellen Kranichfelder Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 16.11.2001 bekannt gemacht.

Mit Beschluss Nr. 189/2003 hat der Stadtrat am 05.11.2003 gemäß § 3 Abs. 1 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes DAB 525 „Polizeidienststellen Kranichfelder Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 05.12.2003 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2003 um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB lag der Vorentwurf einschließlich Begründung vom 15.12.2003 bis 23.01.2004 im Informationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt (Löberstraße 34) aus und konnte von jedermann eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund aktueller Erfordernisse des Thüringer Innenministeriums, die u.a. auch eine nochmalige städtebauliche Neuordnung des Gebietes erforderlich machte, nicht vor dem 30.06.2006 abgeschlossen.

Die nunmehr nach aktuellem Bauplanungsrecht (BauGB vom 23.09.04) erforderliche frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) wurde als Scoping-Termin mit den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Umweltprüfung berührt werden kann, am 15.08.2007 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vom Stadtrat am 29.10.2008 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit dem Bebauungsplan-Entwurf, Planungsstand 12.09.2008 in der Zeit vom 01.12.2008 bis 09.01.2009 durchgeführt. Die Benachrichtigung der Behörden und anerkannten Naturschutzverbände erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2008.

1.3. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes DAB 525 wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt:

- im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 83/7 und deren Verlängerung Richtung Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 185/3 der Flur 1 in der Gemarkung Melchendorf
- im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 83/7 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 76/4 und von hier die gerade Verlängerung dieser Grenze bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 2407/79, die südöstliche Grenze des Flurstückes 2407/79, die südöstliche Grenze des Flurstückes 2406/78, Verlängerung bis zur südlichen Ecke des Flurstückes 131/7, die nordöstliche Grenze des Flurstückes 169/2 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 169/2 der Flur 1 in der Gemarkung Melchendorf
- im Südosten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 169/2, die südwestliche Grenze des Flurstückes 169/2 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 83/11, die südöstliche Grenze des Flurstückes 83/7, die Verlängerung dieser Grenze bis zur südlichen Ecke des Flurstückes 175/6 die östliche Grenze der Flurstücke 15/1, 15/5 und 15/9 der Flur 1 in der Gemarkung Melchendorf
- im Südwesten: durch die Südwestgrenze der Kranichfelder Straße, die Nordgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV 491, bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 65/52, die Käthe-Kollwitz-Straße querend bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 65/25, die östliche Grenze des Flurstückes 65/43 und 65/42, die nördliche Grenze des Flurstückes 65/42, die nördliche Grenze des Flurstückes 65/26 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt, die Melchendorfer Straße querend bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 50/3, die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 50/3 und die Südwestgrenze der Straße Am Schwemmbach

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 12,99 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 83/2, 83/3, 83/4 und 83/7, 50/2, 169/2 tw., 177/3, 175/6, 177/7 tw., 185/2, 185/3 tw., 1963/174, 2289/185 der Flur 1, Gemarkung Melchendorf, 65/11 tw., 65/53 tw. der Flur 17, Gemarkung Erfurt und 15/1, 15/5, 15/7, 15/9, 65/47, 630/11, 745/12, 746/12, 15/6 tw., 243/183 tw., 713/12 tw. der Flur 6; Gemarkung Melchendorf.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT) vom 06.08.1999, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/99 vom 04.10.1999, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u.a. Sitz von Behörden und Gerichten höherer Stufe sein.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem RROP-MT die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Die Verbesserung der Bedingungen für die Polizeidienststellen und nachgeordneten Einrichtungen des Thüringer Innenministeriums durch den beabsichtigten Umbau vorhandener Bausubstanz, die

durch Neubauten ergänzt werden, sowie die standörtliche Einordnung auf bereits genutzten Flächen an einer der Haupteinmündungsstraßen der Stadt Erfurt berücksichtigt die o.g. Erfordernisse der Raumordnung.

Dem Vorhaben stehen somit grundsätzlich keine Erfordernisse der Raumordnung, dargelegt im RROP-MT, entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Sondergebiet Verwaltung nach § 11 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan, in dem das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Polizeidienststellen festgesetzt ist, entspricht damit den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Nach der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Büro und Verwaltungsgebäude von Landesbehörden und Polizeidienststellen mit den jeweils nachgeordneten Einrichtungen zulässig.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt innerhalb des kompakten Stadtkörpers und grenzt im Norden und Nordosten direkt an vorhandene Wohnbebauung, im Westen an die Straße Am Schwemmbach, auf deren gegenüberliegender Seite sich überwiegend auch Wohngebäude befinden, im Südwesten bis Süden an die Kranichfelder Straße, auf deren gegenüberliegender Seite sich eine Tankstelle befindet, und im Südosten an das Gelände der DRV Mitteldeutschland. Das Plangebiet ist stark hängig.

Das Plangebiet ist ca. 12,99 ha groß.

1.5.2. Erschließungssituation

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle der Stadtbahnlinien 3 und 4, die sich direkt gegenüber dem geplanten Haupteingang des Plangebietes im Einmündungsbereich der Melchendorfer Straße auf die Kranichfelder Straße befindet, an das ÖPNV-Netz der Stadt Erfurt angebunden. Die Erschließungsqualität für den ÖPNV ist deshalb als sehr gut einzuschätzen.

Motorisierter Individualverkehr

Durch die direkte Lage an der Straße Am Schwemmbach und der Kranichfelder Straße ist das Plangebiet derzeit sehr gut erschlossen. Die Straße Am Schwemmbach und die Kranichfelder Straße stellen eine wichtige Radialverbindung im Hauptstraßennetz der Stadt dar. Sowohl die Innenstadt als auch die Bundesstraßen B 4 und B 7, die Ostumfahrung sowie die Bundesautobahn A 4 sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Das Plangebiet ist derzeit an die Straßen Am Schwemmbach, an die Kranichfelder Straße und an den Stadtweg verkehrlich angebunden, wobei sich die Hauptzufahrt an der Kranichfelder Straße befindet. Entlang der Kranichfelder Straße und der Straße Am Schwemmbach sind lediglich Rechtsein- und -ausfahrten möglich. Bei den Anbindungen an den Stadtweg und die Straße Am Schwemmbach handelt es sich um Bedarfsausfahrten.

Der ruhende Verkehr ist derzeit auf der gesamten Liegenschaft ebenerdig zum größten Teil auf offenen Stellplätzen untergebracht.

1.5.3. Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Der Hauptteil der Flächen des Plangebietes ist derzeit überwiegend mit ehemaligen Kasernengebäuden und zugehörigen Nebengebäuden bebaut. Sie werden derzeit durch die Bereitschaftspolizei und das Thüringer Landeskriminalamt genutzt. Das Gebäude östlich der geplanten Hauptzufahrt zum Plangebiet diente der Landeshauptstadt Erfurt als Kinderklinik. Seit Auszug der Kinderklinik wird das Gebäude intensiv von Polizeieinrichtungen genutzt.

1.5.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 83/2, 83/3, 83/4 und 83/7 befinden sich im Eigentum des Freistaates Thüringen. Die übrigen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt und stellen weitestgehend Straßen- und Wegeflurstücke dar, die zur Erschließung des Baugebietes erforderlich sind.

1.5.5. Umweltsituation

Lärm

Aufgrund der hohen Verkehrsbelegung auf Straße Am Schwemmbach sowie Kranichfelder Straße ist mit einer Lärmbeeinträchtigung zu rechnen. Entsprechend DIN 4109 ist für eine ausreichende Schalldämmung am Gebäude Sorge zu tragen.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben.

Durch die Nutzung des Standortes derzeit durch die Bereitschaftspolizei und das Thüringer Landeskriminalamt mit ihren Werkstatt- und Wirtschaftsgebäuden und der entsprechenden Zahl von Einsatz-, Dienst- und Privatfahrzeugen gehen vom Standort bereits Lärmemissionen aus.

Altlasten

Mit dem Beginn der Planungsarbeiten im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Altlastenverdachtsflächen festgestellt. Es liegt ein Altlastengutachten vom 10.04.1997 vor. Zwischenzeitlich wurden die Altlastenverdachtsflächen in einer vorgezogenen Maßnahme saniert. Der Abschlußbericht über die fachtechnische Betreuung der erfolgten Dekontaminierung liegt mit Datum vom 29.01.2002 vor.

Im Bereich des ehemaligen Öl- und Schmiermittellagers wurde der Sanierungszielwert von 1000 mg/kg MKW nicht erreicht. Es erfolgte weiterer Bodenaushub, der jedoch nicht analytisch deklariert wurde, so dass der entsprechende Bereich als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als Altlastenfläche in die Planzeichnung des Entwurfs übernommen wurde.

Naturräumliche Gegebenheiten, Flora / Fauna

Das Plangebiet ist derzeit stark versiegelt. Es befinden sich aber insgesamt 160 Laub- und Nadelbäume in unterschiedlichen Schad- und Wertstufen auf dem Gelände.

Klima

Die Fläche des Plangebietes kann durch einen hohen Durchgrünungsgrad und Konzentration der Bepflanzung angrenzend an den Park der Deutschen Rentenversicherung Mitteldeutschland zur Verbesserung der lokalen Klimasituation beitragen.

1.5.6. Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des kompakten Stadtkörpers, so dass es keine landschaftsbildprägende, sondern allein eine stadtbildprägende Bedeutung hat.

Aufgrund der sich bereits jetzt dort befindlichen Einrichtungen und der entsprechenden Einfriedung haben die Flächen für die Erholungsnutzung keine Bedeutung.

1.6. Allgemeine Planungsziele

Auf der Grundlage eines Preisträgerentwurfes des Realisierungswettbewerbes für die Polizeidienststellen Kranichfelder Straße soll mit diesem Bebauungsplan das erforderliche Planungsrecht zur Etablierung und Konzentration der verschiedenen Polizeidienststellen, wie die Bereitschaftspolizei Thüringen, das Landeskriminalamt sowie zur Einordnung von nachgeordneten Dienststellen des Thüringer Innenministeriums geschaffen werden.

Im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurden Rahmenbedingungen und Planungsziele formuliert, die bereits im Auslobungskonzept zum durchgeführten Wettbewerb berücksichtigt wurden:

Räumliche Ziele

Neue Gebäude sind den maßstabsbildenden Gebäuden der DRV Mitteldeutschland anzupassen. Die Gesamtliegenschaft ist städtebaulich verträglich bis zur optimalen Ausnutzung zu verdichten und neu zu ordnen. Die bauliche Verdichtung soll schwerpunktmäßig im Bereich der Straße Am Schwemmbach / Kranichfelder Straße erfolgen. Es ist eine fußläufige Verbindung für die Allgemeinheit zwischen Stadtweg / Scharnhorststraße und Am Schwemmbach / Kranichfelder Straße, d.h. zwischen Großwohnsiedlung und Haltestelle der Straßenbahn so einzuordnen, dass die interne funktionale Einheit eines Sicherheitsbereiches der Polizeidienststellen nicht beeinträchtigt wird.

Grün- und Freiraumziele

Zur verträglichen Abschirmung der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung und zur Verbesserung der lokalen Klimasituation soll die bereits nördlich der DRV Mitteldeutschland angelegte Grünanlage so weit wie möglich im Plangebiet fortgeführt werden. Die im Raumprogramm geforderten Sporteinrichtungen können zum Teil in den Grünzug integriert werden und sind so geplant, dass die angrenzende Wohnbebauung nicht vom Lärm beeinträchtigt wird. Unterbaute Flächen sollen begrünt werden. Die Mindestsubstrathöhe soll 0,5m betragen. Die Eingriffsausgleichsmaßnahmen sollen möglichst auf dem Plangebiet realisiert werden.

Ver- und Entsorgung / Verkehrliche Anbindung

Der Anschluss der gesamten Liegenschaft an die städtische Abwasserkanalisation ist möglich. Das anfallende Niederschlagswasser darf die Kanalisation nicht zu hoch belasten, d.h. es dürfen maximal 500 l/s Regenwasser in den Schwemmbach abgeführt werden. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser für Vegetationsflächen zu nutzen.

Für das Plangebiet ist eine Hauptein- und –ausfahrt sowie eine Notein- und –ausfahrt geplant. Die Haupteinschließung muss über die Kreuzung Am Schwemmbach / Kranichfelder Straße / Käthe-Kollwitz-Straße erfolgen.

Entlang der Straße Am Schwemmbach sind weitere Rechtsein- und –ausfahrten möglich, die mindestens 50m von der Haupteinschließung entfernt sein müssen.

Alle erforderlichen Stellplätze sind in einem wirtschaftlichen Stellplatzsystem unterzubringen. Der Anteil der offenen ebenerdig geplanten Stellplätze muss städtebaulich verträglich und entsprechend der Grünsatzung der Stadt Erfurt gestaltet werden.

Entsprechend dem Verkehrsgutachten (siehe Anlage), welches die Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte unter spezifischen Annahmen der Verkehrsverteilung nachweist ist das Baufeld 5 und angrenzende Stellplatzflächen explizit zur Unterbringung von Besucher- und Beschäftigtenstellplätzen festgesetzt worden. Zur Anbindung dieses Bauabschnittes wurde ein Ein- und Ausfahrtsbereich unabhängig vom Haupteinschließungsknoten an der Kranichfelder Straße festgesetzt.

2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Zeichnerische Festsetzung: Sonstiges Sondergebiet „Polizeidienststellen“ i.V.m. textlicher Festsetzung 1.2.:

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Das Baugebiet Sonstiges Sondergebiet „Polizeidienststellen“ dient dem Ziel, Behörden des Freistaates, deren nachgeordnete Einrichtungen und die Polizei sowie deren dazugehörenden Nebenfunktionen an die-

sem Standort zu konzentrieren. Die Entwicklung des Standortes für sonstige Büronutzungen ist nicht beabsichtigt.

Damit unterscheidet sich das geplante Baugebiet wesentlich von den nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dargestellten Baugebieten und wird dementsprechend als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

2.1.2. Textliche Festsetzung Nr. 1.2. und 1.3.:

Das Sondergebiet wird gemäß § (4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten in Anlehnung an DIN 45691 festgesetzt. Die Geräuschemissionskontingentierung für die Sondergebietsfläche soll unter Berücksichtigung bereits vorhandener gewerblich genutzter Flächen im Umfeld sicherstellen, dass sowohl die geplanten Nutzungen möglich sind als auch in der Summe aller gewerblicher Geräuschemissionen an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von Emissionskontingente für die SO-Fläche festgesetzt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- und Umplanung von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können. (siehe Anlage Geräuschkontingentierung, Bericht Nr. 3042/B1/stg, vom 13.03.2008)

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

2.2.1. Nutzungsschablone i.V.m. Festsetzung Nr. 2.1.: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,7 werden die in der BauNVO geregelten Obergrenzen einer möglichen Bodenversiegelung unterschritten. Die zulässige GRZ gewährleistet die Umsetzung der baulichen Lösung des Preisträgers im Realisierungswettbewerb für die Polizeidienststellen. Der Versiegelungsgrad von 70% soll darüber hinaus im Sinne des Bodenschutzes für alle bodenversiegelnden baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gelten. Im Bebauungsplan werden deshalb abweichende Festsetzungen des Anrechnungsmodus für Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze etc. getroffen. Die Festsetzung Nr. 2.1. dient entsprechend der ökologischen Ausrichtung des Gebietes der Minimierung der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken.

Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2,4 wird dem Grundsatz des effektiven Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Mit der Festsetzung als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird zudem sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Diese Festsetzung erfolgt ebenso aus ökologischen Gründen, um durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung das Mikroklima nicht mehr als dem Gebietscharakter entsprechend zu beeinträchtigen.

2.2.2. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. Festsetzungen Nr. 2.2. und 2.3.: Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im jeweiligen Baufeld als maximale Oberkante Gebäude festgesetzt. Dachaufbauten dürfen diese maximal zulässige Gebäudeoberkante um maximal 3,2 m überschreiten und sollen, wenn technisch möglich, zusammengefasst werden. In Verbindung mit der Definition der Oberkante Gebäude dient diese Höhenfestsetzung der ortsbildverträglichen Einbettung der Bebauung in ihr städtebauliches Umfeld. Die festgesetzte Höhe entspricht insbesondere an der Straße Am Schwemmbach den Firsthöhen der vorhandenen Gebäude im Plangebiet, die für die Neubebauung abgerissen werden. Im Bereich der Kranichfelder Straße entspricht die festgesetzte Höhe im Baufeld 5 den Gebäudehöhen der benachbarten LVA. Die festgesetzte Höhe im Baufeld 4 entspricht der städtebaulichen Bedeutung des Haupteingangsbereiches der Liegenschaft.

Die festgesetzten Einschränkungen zu den Dachaufbauten gelten nicht für Solaranlagen. Damit soll es dem Nutzer ermöglicht werden, Lösungen für den Gewinn von Solarenergie auf den Dächern zu finden.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung von baulichen Anlagen

2.3.1. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.1.: Baugrenzen und Überschreitung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Damit werden Baufelder definiert, die die Überbauung im Plangebiet strukturieren und die jeweils seitlichen Minimalabgrenzungen fixieren. Unabhängig davon sind die Abstandsflächen für den Hochbau mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die zulässigen geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen sollen den notwendigen Spielraum für gestalterische Freiheiten sowie technische, funktionale und wirtschaftliche Anforderungen in der Objektplanung gewährleisten ohne die Raumstruktur insbesondere zum öffentlichen Raum zu stören. Das Maß orientiert sich an der Größenordnung der Baustrukturen.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

2.4.1. Textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.2.:

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie räumlich abgegrenzter Flächen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme durch diese Anlagen innerhalb der Baugebiete gesichert werden.

Entsprechend dem Verkehrsgutachten (siehe Anlage), welches die Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte unter spezifischen Annahmen der Verkehrsverteilung nachweist ist das Baufeld 5 und angrenzende Stellplatzflächen explizit zur Unterbringung von Besucher- und Beschäftigtenstellplätzen festgesetzt worden. Zur Anbindung dieses Bauabschnittes wurde ein Ein- und Ausfahrtsbereich unabhängig vom Hapterschließungsknoten an der Kranichfelder Straße festgesetzt.

Insbesondere der hohe Stellplatzbedarf für Beschäftigte und Besucher erfordert eine Bündelung des ruhenden Verkehrs auf zentralen Stellplatzflächen, um ungeordnetes Parken innerhalb des Baugebietes zu vermeiden. Ziel dieser Festsetzung ist, neben dem Erhalt der Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte, die Gewährleistung der Qualität in den Freiräumen, Minimierung des Störgrades auf die Raumstruktur und der Bodenversiegelung im Plangebiet.

Die damit verbundene bodenschonende Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll dazu beitragen, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens für Grundwasser, Flora, Fauna und das Kleinklima zu sichern.

2.5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

2.5.1.: Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen betreffen den bereits jetzt öffentlichen Straßenverkehrsraum der Straßen Stadtweg, Am Schwemmbach und Kranichfelder Straße. Um das Plangebiet mit der geplanten Vielzahl von Polizeidienststellen über eine Hauptzu- und -ausfahrt an das städtische Straßennetz anbinden zu können, macht sich eine Neuordnung des Knotens Am Schwemmbach / Kranichfelder Straße / Käthe-Kollwitz-Straße erforderlich. Die dafür benötigten Flächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.5.2 Zeichnerische Festsetzung: Ein- und Ausfahrtsbereiche und Festsetzung 5.1.:

Die Straßen Am Schwemmbach und Kranichfelder Straße gehören zum Hauptstraßennetz der Stadt Erfurt. Um die Leistungsfähigkeit dieses Hauptnetzes dauerhaft zu sichern und die Unfallgefahr zu

verringern, sind nur definierte Zufahrten von den anliegenden Grundstücken möglich. Die Straße Stadtweg ist eine Anliegerstraße in einem Wohngebiet. Hier dient die Beschränkung auf den festgesetzten Ein- und Ausfahrbereich der Minderung des Störgrades auf die Wohnnutzung.

2.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen minimieren die ökologischen Folgen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft und sind Bestandteil der Eingriffsausgleichsbilanz.

2.6.1. Textliche Festsetzung Nr. 6.1.: Unverschmutztes Niederschlagswasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Baumaßnahme Polizeidienststellen einschließlich umgebender Freiflächengestaltung der gesamte Bereich der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksfläche in seiner Bodenstruktur nachhaltig verändert bzw. gestört wird. Es ergeben sich Auswirkungen auf die Fähigkeit, Regenwasser aufzunehmen. Aufgrund der spezifischen Nutzung kann das Regenwasser nicht im gesamten Bereich der Liegenschaft mit Ausnahme des Baufeldes 1 gesammelt und in den Naturkreislauf zurückgeführt werden. Aus ökologischen Gründen ist das nicht-verunreinigte Niederschlagswasser im Baufeld 1 möglichst umfassend, wenn die technischen Rahmenbedingungen nicht dagegen sprechen, auf dem Grundstück zu nutzen bzw. über eine gezielte Speicherung und Versickerung, soweit es die geologischen Gegebenheiten zulassen, in den natürlichen Kreislauf zurückzuführen und somit weitgehend nicht in den öffentlichen Abwasserkanal einzuleiten.

2.6.2. Textliche Festsetzung Nr. 6.2. und 6.3.:

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Baufeldern 2 und 3 sowie zur Ausführung des Weges zwischen den Anknüpfungspunkten AP1 und AP2 und der benannten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in wasserdurchlässigen Materialien dienen der Schaffung von Flächen, die Niederschlagswasser speichern und zum Teil verbrauchen können. Dadurch soll das Niederschlagswasser in den Naturkreislauf zurückgeführt werden.

2.6.3. Textliche Festsetzung 6.4.:

Diese Festsetzung dient sowohl dem Schutz des Bodens im Plangebiet als auch der Vermeidung zusätzlicher CO₂-Emissionen durch den Transport des Mutterbodens nach Abtragung und vor dem Einbau im Rahmen der Freiflächengestaltung.

2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

2.7.1. Textliche Festsetzung 7.1. und 7.2.:

Durch die Stadt Erfurt wurde bereits in der Wettbewerbsausschreibung eine fußläufige Verbindung vom nordöstlich angrenzenden Wohngebiet über das Plangebiet in Richtung Straßenbahnhaltstelle in der Melchendorfer Straße gefordert. Um diese zu sichern, wird eine mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Im Rahmen der Neubebauung macht es sich erforderlich, eine vorhandene Gashochdruckleitung und ein Steuerkabel zu verlegen (festgesetzt als mit Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche). Die Trassen für das Geh- und Radfahrrecht und das Leitungsrecht verlaufen in etwa im gleichen Bereich, sind derzeit aber aufgrund fehlender Feinplanung noch nicht definitiv festsetzbar. Es werden deshalb lediglich Anknüpfungspunkte fixiert, so dass der Weg und die Leitungstrasse selbst in ihrer Lage verschiebbar sind, um Spielräume für die Ausführungsplanung der Leitungsumverlegung und die Freiflächenplanung zu lassen.

2.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

2.8.1. Textliche Festsetzungen Nr. 8.1.: Baulicher Lärmschutz

Die Straße Am Schwemmbach sowie die Kranichfelder Straße gehören zum Hauptstraßennetz der Stadt Erfurt. Es wird auch zukünftig mit einer starken Belegung zu rechnen sein. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ist deshalb bei Neubaumaßnahmen ein passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 durch den Bauherren am Gebäude zu realisieren.

2.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in den nachfolgenden Festsetzungen enthaltenen Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind in die Eingriffsausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes einbezogen worden. Sie erfüllen gleichzeitig baugebietsbezogene Aufwertungsfunktion.

2.9.1. Zeichnerische Festsetzung: Bindung für Bepflanzung und Erhalt

Auf der Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dienen sowohl der gestalterischen Aufwertung der baulichen Anlagen durch strukturierte Freiflächengestaltungen als auch der Anbindung der Grünanlagen des Plangebietes an die der östlich angrenzenden der DRV Mitteldeutschland und damit dem Arten- und Biotopschutz.

2.9.2. Textliche Festsetzung Nr. 9.1.bis 9.3.:

Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer standortgerechten und gestalterisch ansprechenden Begrünung der nicht durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen durch einheimische standortgerechte Gehölze und damit sowohl der städtebaulichen Aufwertung der baulichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz.

2.9.3. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 9.4.:

Die Anpflanzmaßnahme M8.1 auf der Planzeichnung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die vorhandenen Lücken der Allee entlang der Kranichfelder Straße/Am Schwemmbach aufgefüllt werden. Die Festsetzung dient somit der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes und dem Arten- und Biotopschutz.

2.9.4. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. mit den textlichen Festsetzungen Nr. 9.5.1. bis 9.5.3 sowie 9.5.5. bis 9.5.7.:

Die jeweils festgesetzten Anpflanzmaßnahmen (M2.1 bis M4.2 bzw. M6.1 bis M7.4) auf der Planzeichnung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer standortgerechten und gestalterisch ansprechenden Begrünung der nicht durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen durch einheimische standortgerechte Gehölze und damit sowohl der städtebaulichen Aufwertung der baulichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz.

2.9.6. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 9.6.4.:

Die Anpflanzmaßnahmen M5.1 und M5.2 auf der Planzeichnung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Mit der Anlage einer Hecke entlang der Kranichfelder Straße/Am Schwemmbach soll der öffentliche Straßenraum aufgewertet werden.

2.10. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden

Zeichnerische Festsetzung:

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 Eingriffe wurden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt (siehe Grünordnungsplan in der Anlage). Durch die nach Abwägungsgrundsätzen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausgeglichene Bilanz erzielt.

Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan in Form der Bezeichnung (M 2.1. bis M 8.1.) und Verortung der Maßnahmen auf der Planzeichnung übernommen. Die Maßnahmen M9.1 und M9.2 haben keine Standortbindung in der Planzeichnung. Die Standorte der insgesamt 62 Laubbäume müssen im Rahmen der Freiflächenplanung des Hochbaus mit dem Bauantrag nachgewiesen werden.

Der Ausgleich bzw. Ersatz von baulichen Eingriffen wird entsprechend der Bilanzierung im Grünordnungsplan durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen gewährleistet.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ist in diesem Fall nicht erforderlich, da für die gesamten Baumaßnahmen ein Vorhabenträger auftritt und alle Ersatzmaßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück des Vorhabenträgers ausgeführt werden.

3. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1.1. Textliche Festsetzung Nr. 10.1.: Dachform

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den umgestalteten Komplex der DRV Mitteldeutschland, die gemäß Ausschreibung zum Wettbewerb maßstabs- und gestaltungsprägend sein sollte. Im Ergebnis des Wettbewerbs zum Standort Polizeidienststellen soll ein Gebäudeensemble in zeitgemäßer Architektur entwickelt werden.

Die Festsetzung von Flachdächern erfolgt aus gestalterischen Gründen, und dient dieser stadtbildprägenden Ensemblewirkung der einzelnen Gebäude.

3.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.2.1. Textliche Festsetzungen Nr.11.1. und 11.2.: Stützmauern

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen den Straßen Am Schwemmbach/Kranichfelder Straße und Stadtweg sowie des festgesetzten Geh- und Radfahrrechtes vom öffentlichen Raum her bzw. von der Allgemeinheit einsehbar. Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer gestalterisch homogenen Außenraumqualität. und einer einheitlichen Ensemblewirkung von Hochbauten und Stützmauern zur Sicherung von Geländesprüngen.

3.3. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

3.3.1. Textliche Festsetzung Nr.12.1.: Stellplätze für Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Baugebiete durch Einsicht aus dem öffentlichen Raum und haben erhebliche Störwirkungen auf das Ortsbild und sollen deshalb in die baulichen Anlagen integriert werden.

3.4 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

3.4.1. Textliche Festsetzung Nr.13.1. und 13.2.: Höhe und Zäune zum öffentlichen Raum

Die Büro- und Verwaltungsgebäude von Landesbehörden und deren nachgeordnete Einrichtungen sowie Polizeidienststellen einschließlich aller dazugehöriger Nebenfunktionen, wie Werkstatt-, Lager-, Labor- und Wirtschaftsgebäude sowie Sport- und Übungsanlagen und Tankstellen unterliegen einem spezifischen Sicherheitsbedarf, was bedeutet, dass die von der Öffentlichkeit nicht zugänglichen Sicherheitsbereiche in einer Höhe von 2,5m eingezäunt werden müssen. Durch das Zurücksetzen der Einfriedung soll ermöglicht werden, durch die Anlage einer Hecke den öffentlichen Straßenraum aufzuwerten.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedung gelten nur für die Einfriedung zum öffentlichen Raum hin und entsprechen den Gestaltungsintensionen der Stadt für den öffentlichen Raum.

4. Kennzeichnungen

Mit dem Beginn der Planungsarbeiten im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Altlastenverdachtsflächen festgestellt. Es liegt ein Altlastengutachten vom 10.04.1997 vor. Zwischenzeitlich wurden die Altlastenverdachtsflächen in einer vorgezogenen Maßnahme saniert. Der Abschlußbericht über die fachtechnische Betreuung der erfolgten Dekontaminierung liegt mit Datum vom 29.01.2002 vor.

Im Bereich des ehemaligen Öl- und Schmiermittellagers befinden sich weiterhin anthropogene Belastungen des Untergrundes durch nutzungsspezifische Schadstoffe, die zwar keiner Sanierung im bodenschutzrechtlichen Sinn bedürfen, aber aus abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten (MKW-Gehalte bis 1600 mg/kg) weiter zu berücksichtigen sind, woraus eine Deklaration von Boden bei Aushubmaßnahmen resultiert. Der Sanierungszielwert von 1000 mg/kg MKW wurde nicht erreicht. Es erfolgte weiterer Bodenaushub, der jedoch nicht analytisch deklariert wurde, so dass der entsprechende Bereich als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als Altlastenfläche in die Planzeichnung des Entwurfs übernommen wurde.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Entwässerung

Der Anschluss der gesamten Liegenschaft an die städtische Abwasserkanalisation ist im Trennsystem möglich.

Das Schmutzwasser wird über bestehende Schmutzwasserkanäle und Anschlüsse in den Hauptsammler HS 16 in der Straße Am Schwemmbach eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser darf die Kanalisation nicht belasten, d.h. es dürfen maximal 500 l/s Regenwasser in den Schwemmbach abgeführt werden. Das Regenwasser wird deshalb gesammelt und teilweise zur Bewässerung der Vegetationsflächen verbraucht, versickert, soweit es möglich ist bzw. als Grauwasser genutzt. Für den übrig bleibenden Anteil soll der vorhandene Anschluss an den Schwemmbach genutzt werden.

Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation

Die Baugebiete werden an die Versorgungsnetze für Trinkwasser und Strom der SWE GmbH bzw. der ThüWa GmbH sowie an das Netz der Telekom angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Hausmülls erfolgt durch die Stadtwerke Erfurt – Stadtwirtschaft, die Entsorgung spezieller Abfälle durch dafür zugelassene Unternehmen. Die Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über die Haupteinfahrt der Liegenschaft.

6. Folgekosten für die Gemeinde

Folgekosten für die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Neubau sind nicht zu erwarten bzw. zu vernachlässigen.

7. Flächenbilanz

Die in der Planzeichnung dargestellte Lösung des Entwurfes zum Bebauungsplan ergibt in der Auswertung der Flächenanteile auf der Grundlage einer Digitalisierung der Plangrundlage nachfolgende Flächenbilanz:

Größe des Plangebietes (Gesamtfläche)	12,99 ha
davon:	
1. Baugebietsfläche gesamt	10,81 ha
davon:	
Bebaubare Fläche (Fläche in Baufeldern)	5,75 ha
Fläche f. Nebenanlagen – Stellplätze	0,16 ha
Fläche für Nebenanlagen – Kleinsportfeld	0,17 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3,20 ha
sonstige nicht überbaubare Fläche	1,53 ha
2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2,18 ha

Die ausgewiesenen Flächengrößen stellen ca. Größen dar. Eine genaue Flächenbestimmung kann nur durch amtliche Vermessung erfolgen.

8. Hinweise zum Planvollzug

Fernwärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der städtischen Fernwärmesatzung (Fernwärmesatzungsgebiet). Entsprechend dieser Satzung besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang, von dem in Ausnahmefällen befreit werden kann. Hierfür ist ein entsprechender Ausnahmeantrag an das Umwelt- und Naturschutzamt zu stellen.

Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Rahmen des Scoping-Termins wurde das Plangebiet als ein Fundgebiet ersten Ranges benannt. Auch wenn derzeit noch keine Bodenfunde im Plangebiet bekannt sind, so ist bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. In einem solchen Fall sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Darüber hinaus ist bei Maßnahmen, die in den Boden eingreifen, eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Auffälliger Bodenaushub

Es wurden Altlastenverdachtsflächen auf der Liegenschaft festgestellt und in einer vorgezogenen Maßnahme bereits beseitigt. Die entsprechenden Dokumentationen (Bericht zur fachtechnischen Betreuung des Rückbaus technischer Anlagen und der Beseitigung von Bodenkontaminationen vom Gelände des LKA/Bereitschaftspolizei Erfurt, Kranichfelder Straße 1 in Erfurt vom 29.01.2002, erstellt durch BIGUS GmbH, Weimar, siehe Anlage) liegen vor. Somit besteht gemäß Aussage der zuständigen Umweltämter nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme der Fläche für das Öl- und Schmiermittellager [2], für die keine abschließende Analytik vorliegt, kein Kennzeichnungsgebot nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, da der Sanierungszielwert für Mineralölkohlenwasserstoffe von 1000 mg/kg in allen anderen Sanierungsbereichen unterschritten wurde. Dennoch ist insbesondere in den Bereichen der ehemaligen Tankstelle [5], des ehemaligen Pistolenschießstandes [7.5], des Panzerwaschplatzes [7.6.] sowie des verfüllten Leichtflüssigkeitsabscheiders (keine ALVF-Nr.) mit Restbelastungen beim Aushub zu rechnen. Insbesondere im Bereich des Schmiermittel- und Öllagers [2] können lokal erhöhte Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Zusätzliche Kosten für eine fachtechnische Begleitung der Tiefbaumaßnahmen und für die Entsorgung von belastetem Erdreich sind einzukalkulieren.

Lärmschutz

Die Straße Am Schwemmbach sowie die Kranichfelder Straße gehören zum Hauptstraßennetz der Stadt. Es wird auch zukünftig mit einer starken Belegung zu rechnen sein. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ist deshalb bei Neubaumaßnahmen ein passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 durch den Bauherren am Gebäude zu realisieren.

Für die SO-Fläche wurden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von Emissionskontingente festgesetzt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- und Umplanung von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Artenspektrum für standortgerechte Laubbäume

Das aufgelistete Artenspektrum bietet eine Auswahl von geeigneten Laubbäumen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

Teil 2: Umweltbericht
zum DAB 525 „Polizeidienststellen Kranichfelder Straße“

nach § 2a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Stand: April 2009

**Umweltbereich zum DAB 525
„Polizeidienststellen Kranichfelder Straße“**

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	18
1.1. Kurzdarstellung	18
1.2. Ziele aus übergeordneten Planungen, Fachgesetzen, Fachplänen, Gutachten und Satzungen der Stadt Erfurt	18
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	22
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	22
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
2.4. Alternativen	31
3. Ergänzende Angaben	31
3.1. Methodik	31
3.2. Monitoring	32
3.3. Zusammenfassung	32

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung

Mit dem Bebauungsplan DAB 525 „Polizeidienststellen Kranichfelder Straße“ soll das erforderliche Baurecht für die Unterbringung von Polizeidienststellen sowie Dienststellen des Thüringer Innenministeriums am Standort Kranichfelder Straße in Erfurt und die damit im Zusammenhang stehenden baulichen Maßnahmen geschaffen werden.

Art und Umfang des Vorhabens

Im südöstlichen Teil der Landeshauptstadt beabsichtigt der Freistaat Thüringen auf einem 10,8 ha Grundstück landeseigene Einrichtungen zu entwickeln.

Bestandteil der Gesamtmaßnahme sind bauliche Anlagen, Verkehrserschließung und Freianlagen. Die geplante bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist mit dem Verlust von Grünstrukturen verbunden. Dem gegenüber steht die Neuanlage von Grünflächen in Teilbereichen des Planungsraumes.

Das Baugebiet erstreckt sich über eine Fläche von 10,8 ha:

- überbaute Fläche 3,15 ha
- Grünfläche 3,24 ha
- Verkehrsflächen, vollversiegelt 3,75 ha
- Verkehrsflächen, teilversiegelt / fugenoffen 0,66 ha

1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen übergeordneten Planungen, Fachgesetzen, Fachplänen, Gutachten und Satzungen der Stadt Erfurt und deren Berücksichtigung

übergeordnete Planungen / Fachplanungen / Gutachten / Fachgesetze / Satzungen	Ziele / Anforderungen	Umsetzung / Berücksichtigung im Bebauungsplan
übergeordnete Planungen		
Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen RROP MT/6.51 (Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, 1999)	für das Plangebiet und das erweiterte Plangebiet <ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet – Siedlungsgebiet • nördlich des Plangebiets – Herrenberg: Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel • südlich des Plangebiets – LSG Steigerwald: Vorranggebiet für Natur und Landschaft als Bestandteil des regionalen Grünzugs RGZ 3 • östlich des Plangebiets – Melchendorf: Erhalt der bestehenden Nutzung als Wohngebiet einschl. Mischgebiete 	die Nutzungsform und deren Lage folgen dem RROP MT/6.51
Flächennutzungsplan (Stand 05/2006)	Sondergebiet –Verwaltung	die Nutzungsform und deren Lage folgen dem FNP

**übergeordnete Planungen /
Fachplanungen / Gutachten /
Fachgesetze / Satzungen**

Landschaftsplan der Stadt Erfurt (Lipka & Partner / Stock + Ehrenberger, 2003, 2. aktualisierte Ausgabe, Erfurt und Jena)

Ziele / Anforderungen

- Sicherung des kulturhistorisch entwickelten Struktur- und Nutzungsmosaiks
- Erhalt und Verbesserung der stadtökologische wertvollen Durchgrünung
- Erhalt des Gebietscharakters
- Ausprägung als Übergang zur Stadtrandzone
- Nutzung für wohngiebtsnahe Erholung

Umsetzung / Berücksichtigung im Bebauungsplan

- größtmöglicher Erhalt des Großbaumbestandes
- Erhalt und Vervollständigung der Baumallee in der Kranichfelder Straße
- Ausgleich für verlorengegangene Grünsubstanz aus stadtökologischen Aspekten und zur Erhaltung des Gebietscharakters durch Anlage von Gehölzpflanzen mit hoher Filterfunktion und Beschattung versiegelter Flächen zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf Lokalklima und Luftqualität, durch Anlage einer „grünen Pufferzone“ nördlich zwischen Herrenberg und Plangebiet und durch Entwicklung einer „Grünen Achse“ an Giebelflächen der Gebäude 4.1 bis 4.5
- hoher Anteil von Verkehrsflächen mit einem die Versickerung von Oberflächenwasser begünstigendem Abflussbeiwert
- Sammeln des anfallende Niederschlagswasser und zurückzuführen in den Naturkreislauf im System der Regenwasserbewirtschaftung
- großflächige Entwicklung von Dachbegrünungsflächen zur Vermeidung negativer Einflüsse auf Lokalklima, zur Ausfilterung lufttransportierter Schadstoffe und zur Reduzierung der Abflusssdynamik
- Gestaltung des öffentlichen Geh- und Radwegs von der Clausewitzstraße zur Kranichfelder Straße durch markante Gehölzpflanzung

Schutzgebiete

- Arten- und Biotopschutz
- Biodiversität
- Erhalt und Verbesserung des Biotopverbunds

- nach Prüfung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist festzustellen, dass Natura-2000-Gebiete und Vogelschutzgebiete vom Vorhaben nicht berührt werden

übergeordnete Planungen /

Ziele / Anforderungen

Umsetzung / Berücksichtigung

**Fachplanungen / Gutachten /
Fachgesetze / Satzungen**

im Bebauungsplan

Fachplanungen / Gutachten

Luftreinhalteplan Erfurt, August 2005	Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Brennstoffe Umsetzung der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt Energieeinsparung Vermeidung von unnötigem Betrieb der Fahrzeuge	Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Brennstoffe Umsetzung der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt Einhaltung / Umsetzung der Energiesparverordnung
Klimagutachten von 1996 mit Klimabewertungskarte (Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt, 07/1997)	Verbesserung der klimatischen Situation (Ausweisung als Klimasanierungsgebiet – Fläche mit mäßiger bis hoher Überwärmung und negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima)	Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation, wie -Entsiegelung -Durchgrünung -Dachbegrünung
Altlastengutachten von 1997 im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt	Beseitigung der altlastenverdächtigen Flächen im Plangebiet, insbesondere im Bereich des Schmiermittel- und Öllagers	Beseitigung der altlastenverdächtigen Flächen im Plangebiet bereits erfolgt - Ergänzend zum bestehenden Gutachten und der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt werden im Zusammenhang mit dem Abriss der Tankstelle Untersuchungen durchgeführt

Satzungen der Stadt Erfurt

Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Erfurt - Abfallwirtschaftssatzung (AbfwS) vom 01. Dezember 2004	Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung der Anfall von Abfällen ist so gering wie möglich zu halten, ordnungsgemäße Entsorgung der nichtvermeidbaren Abfälle mittels Einrichtung geeigneter Abfallbehälter-Standplätze oder Entsorgungsräume für die einzelnen Objekte	Umsetzung der Forderungen gemäß Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt
---	--	---

übergeordnete Planungen / Fachplanungen / Gutachten / Fachgesetze / Satzungen	Ziele / Anforderungen	Umsetzung / Berücksichtigung im Bebauungsplan
Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005	§ 5 “Jeder Eigentümer eines durch eine betriebsfertige Fernwärmeleitung erschlossenen und zugleich im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstückes ist verpflichtet, dieses an das öffentliche Fernwärmeversorgungsnetz anzuschließen, soweit nicht auch ohne diesen Anschluss ein emissionsfreier Betrieb gewährleistet ist ...“	Umsetzung der Forderungen gemäß Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt
Satzung über die Entwässerung von Grundstücken, den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage und deren Benutzung in der Stadt Erfurt - Entwässerungssatzung vom 18. Juni 2003		Umsetzung der Forderungen gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erfurt mittel Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung
Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (Baumschutzsatzung) vom 05. Februar 1999, zuletzt geändert durch 1. Änderungssatzung vom 28.02.2007	§ 1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Bäumen im besiedelten Bereich als ökologisch wertvolle Teile von Natur und Landschaft	Anwendung der Baumschutzsatzung

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

2.2 Prognose

über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

2.3 Maßnahmen

zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Tiere

Lage: Siedlungsraum, intensiv genutzt

Artenausstattung:

- Insekten, Schmetterlinge, Hummeln, Wildbienen, Käfer, Kleinsäuger
- Singvögel – typische Gartenarten wie Grasmücke, Sperling, Amsel, Heckenbraunelle, Grünfink, Singdrossel, Stieglitz, Hausrotschwanz

Vorbelastung:

- hohes Verkehrsaufkommen auf Gelände
- großflächige Versiegelung
- Dominanz von nicht heimischen Pflanzenarten/ fehlende Nahrungsgrundlage

Bei Durchführung der Maßnahmen:

1. Anlagebedingte Auswirkungen:
 - Verlust von Lebensräumen und Teillebensräumen
 - Funktionsverlust von Flächen mit Refugialfunktion
2. Betriebsbedingte Auswirkungen:
 - temporäre Verlärmung
3. Baubedingte Auswirkungen:
 - temporärer Verlust von Lebensräumen und Teillebensräumen
 - Beeinträchtigung durch temporäre Stoffeinträge und temporäre Verlärmung

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme

- Erhalt des Status quo

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen:

- M2 - Anlage von Rasen durchschnittlicher Ausprägung
- M3 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, ziergehölzdominiert, Höhe bis 1 m
- M5 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, Breite 1,20 m
- M6 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, baumüberschirmt, Breite über 4m
- M7/8 - Baumpflanzungen
- M9 - Baumpflanzungen

Bestandsaufnahme	Prognose	Maßnahmen
<p><u>Pflanzen</u></p> <p>Lage: Siedlungsraum, intensiv genutzt</p> <p>Artenausstattung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intensiv genutzte Anlage; Ziergehölze, umfangreicher Laubbaumbestand, extensive Randbereiche mit Ruderalflächen und offengelassenem Grasland <p>Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohes Verkehrsaufkommen auf Gelände - großflächige Versiegelung - Dominanz von nicht heimischen Pflanzenarten/ fehlende Nahrungsgrundlage 	<p>Bei Durchführung der Maßnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Lebensräumen - Funktionsverlust durch veränderte Standortbedingungen 2. Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - keine 3. Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - temporäre Veränderung der Standortbedingungen <p>Bei Nichtdurchführung der Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des gegenwärtigen Zustandes 	<p>Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen:</p> <p>M2 - Anlage von Rasen durchschnittlicher Ausprägung</p> <p>M3 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, ziergehölzdominiert; Höhe bis 1 m</p> <p>M4 - wechselfeuchte Rasenmulden zur Regenwasserbewirtschaftung</p> <p>M5 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, Breite 1,20 m</p> <p>M6 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, baumüberschirmt, Breite über 4m</p> <p>M7/8 - Baumpflanzungen</p> <p>M9 - Baumpflanzungen</p> <p>V7 - Dachbegrünungsmaßnahmen</p> <p>S1 - Sicherung / Schutz des Baumbestandes</p>

Bestandsaufnahme	Prognose	Maßnahmen
<p><u>Boden</u></p> <p>Löß-Schlamm-Schwarzerdeboden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit, hoher Wasserspeicherkapazität, Filter- und Pufferfunktion</p> <p>Lebensraumpotential: Normalstandort</p> <p>Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung - intensive Nutzung - Aufschüttung, Abtragung - Kontaminationsverdacht 	<p>Bei Durchführung der Maßnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust der Speicher-/ Regler-, Filter- und Pufferfunktion im Bereich derzeit unversiegelter Flächen 2. Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - keine 3. Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Störung des Bodengefüges - Verdichtung - Beeinträchtigung der Speicher- und Pufferfunktion 	<p>Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen:</p> <p>M1 - Entsigelungsmaßnahmen</p> <p>M2 - Anlage von Rasen durchschnittlicher Ausprägung</p> <p>M3 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, ziegehölzdominiert, Höhe bis 1 m</p> <p>M4 - wechselfeuchte Rasenmulden zur Regenwasserbewirtschaftung</p> <p>M5 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, Breite 1,20 m</p> <p>M6 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, baumüberschirmt, Breite über 4m</p> <p>V7 - Dachbegrünungsmaßnahmen</p> <p>Der bei Bauarbeiten anfallende Mutterboden ist getrennt abzutragen und einer Nutzung auf dem Baugrundstück zuzuführen.</p> <p>Anm.: Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallwirtschaftssatzung.</p> <p>Berücksichtigung der Vorgaben des ThürBodSchG (Bebauungsplan "Hinweise" Nr. 3 - Auffälliger Bodenaushub) insbesondere im Zusammenhang mit dem Abriss der Tankstelle; hier sind ergänzend zum bestehenden Gutachten und der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt Untersuchungen notwendig</p>
<p>Bei Nichtdurchführung der Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des gewachsenen Bodens in seiner Funktion als Lebensraum, Wasserspeicher, Filter, Puffer 		

Bestandsaufnahme	Prognose	Maßnahmen
<p><u>Wasser</u></p> <p><u>Oberflächenwasser im Nahbereich:</u> verrohrter Schwemmbach</p> <p>Vorbelastung: - Verrohrung</p>	<p>Bei Durchführung der Maßnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagebedingte Auswirkungen: keine 2. Betriebsbedingte Auswirkungen : keine 3. Baubedingte Auswirkungen: keine <p>Bei Nichtdurchführung der Maßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Umsetzung der ökologischen Regenwasserbewirtschaftung 	
<p><u>Grundwasser:</u></p> <p>geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate (50 mm bis 150 mm)</p> <p>Grundwasserqualität sehr gering</p> <p>Grundwasserhöffigkeit nicht nutzbar</p> <p>Vorbelastung: - Versiegelung - Einträge durch intensive Nutzung</p>	<p>Bei Durchführung der Maßnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagebedingte Auswirkungen: - Erhöhung der Infiltrationsrate 2. Betriebsbedingte Auswirkungen : - keine 3. Baubedingte Auswirkungen: - keine <p>Bei Nichtdurchführung der Maßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Umsetzung der ökologischen Regenwasserbewirtschaftung 	<p>Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen:</p> <p>M4 - wechselfeuchte Rasenmulden zur Regenwasserbewirtschaftung</p> <p>V2 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Fuß- und Radwege</p> <p>V1 - Dezentrale Bewirtschaftung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser</p> <p>Anm.: Anfallendes Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz entsorgt.</p>

Bestandsaufnahme	Prognose	Maßnahmen
<p><u>Klima / Luft</u></p> <p>Lage in der Klimasanierungszone gem. Klimabewertungskarte zum Klimagutachten von 1996 (Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt, 07/1997)</p> <p>Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fläche mit mäßiger bis hoher Überwärmung und negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima - Versiegelung - Verkehrsstrassen - Verkehrsbelastung im Plangebiet - Blockierung der Luftleitbahn durch Gebäude 	<p>Bei Durchführung der Maßnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der klimatischen Situation, durch Entseelung, Durchgrünung und Dachbegrünung 2. Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - temporäre Stoffeinträge 3. Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - temporäre Stoffeinträge <p>Bei Nichtdurchführung der Maßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des gegenwärtigen Zustandes, keine Verbesserung der bioklimatischen Situation 	<p>Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation:</p> <p>M3 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, ziergehöldominiert, Höhe bis 1 m</p> <p>M5 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, Breite 1,20 m</p> <p>M6 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, baumüberschirmt, Breite über 4m</p> <p>M7/8 - Baumpflanzungen</p> <p>M9 - Baumpflanzungen</p> <p>M1 - Entseelungsmaßnahmen</p> <p>V7 - Dachbegrünungsmaßnahmen</p> <p>Anm.: bereits derzeit überschrittenen Immissionsgrenzwerten wird durch gesamtstädtische Maßnahmen (Luftreinhalteplan) entgegengewirkt</p> <p>Die Nutzung erneuerbarer Energien wird der Verantwortung der Vorhabenträger übertragen.</p>
<p><u>Landschaftsbild</u></p> <p>Bestandteil des wohnungsnahen Erholungsbereichs, geringer Erholungswert</p> <p>Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehr - unproportionierte Gebäude - Überprägung / Überformung - fehlende Durchwegung für die Öffentlichkeit - Umgebende Mauer als Störung im Stadtbild - mangelnde grünordnerische Einbindung in das Stadtbild 	<p>Bei Durchführung der Maßnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Morphologie - visuelle Barriere - Zerstörung von Vegetationsstrukturen 2. Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Keine 3. Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Keine <p>Bei Nichtdurchführung der Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung des gegenwärtigen Zustandes 	<p>Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen zur Integration in das Stadtbild:</p> <p>M5 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, Breite 1,20 m</p> <p>M6 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, baumüberschirmt, Breite über 4m</p> <p>M7/8 - Baumpflanzungen</p> <p>M9 - Baumpflanzungen</p> <p>V7 - Dachbegrünungsmaßnahmen</p> <p>Zwischen den Anknüpfungspunkten AP1 und AP2 wird eine in ihrer Lage variable mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.</p>

Bestandsaufnahme	Prognose	Maßnahmen
<u>biologische Vielfalt</u>		
geringe Artenvielfalt bei mittlerer Strukturvielfalt, anthropogen überformt	Bei Durchführung der Maßnahme:	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen:
Vorbelastung:	1. Anlagebedingte Auswirkungen:	M2 - Anlage von Rasen durchschnittlicher Ausprägung
- Nutzungsdruck	- Verlust von Bäumen, Alter zum Teil >30 Jahre	M3 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, zierrhododendrondominiert, Höhe bis 1 m
- Zerschneidung, Verinselung	- Verlust von extensiven Randbereichen mit Ruderalflächen und offengelassenem Grasland	M4 - wechselseufte Rasenmulden zur Regenwasserbewirtschaftung
- Verlärmung	2. Betriebsbedingte Auswirkungen:	M5 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, Breite 1,20 m
	- keine	M6 - Anlage von Strauchgehölzpflanzungen, baumüberschirmt, Breite über 4m
	3. Baubedingte Auswirkungen:	M7/8 - Baumpflanzungen
	- keine	M9 - Baumpflanzungen
	Bei Nichtdurchführung der Maßnahme:	S1 - Sicherung / Schutz des Baumbestandes gegen baubedingte Beeinträchtigungen
	- Erhalt des Baumbestandes	Verwendung heimischer Pflanzenarten, Ausnahmen an Gestaltungsschwerpunkten zulässig
	- Beibehalt der gering entwickelten Lebensraumqualität	
	- Beibehalt der gering ausgeprägten Biotopfunktion	

Bestandsaufnahme	Prognose	Maßnahmen
<p><u>Wirkungsgefüge:</u></p> <p>der Planungsraum ist geprägt von bereits versiegelten Flächen, mit geringer Bedeutung als Lebensraum und geringer Bedeutung für die Funktionalität der abiotischen Faktoren, sowie von Grünstrukturen mit geringem bis mittlerem Biotopwert sowie natürlichen Boden-, Wasser und klimatischen Funktionen</p>	<p>Bei Durchführung der Maßnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust der schutzgutbezogener Funktionen im Bereich heutiger unversiegelter Flächen 2. Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - keine 3. Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - keine 	<ul style="list-style-type: none"> - durch Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Bedeutung als Lebensraum und der Entseigelungsmaßnahmen führen zur Wiederherstellung von abiotischen Schutzfunktionen - Begrünungsmaßnahmen bewirken die Integration in das Stadtbild, verbessern maßgeblich den Gesamteindruck - Begrünungsmaßnahmen fördern maßgeblich die Integration in das „mosaikreiche“ ehemalige Schwemmbachtal
<p>Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB</p> <p><u>Menschen und ihre Gesundheit</u></p>	<p>Bei Nichtdurchführung der Maßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der aktuellen schutzgutbezogenen Funktionen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen - Zur Lärmvorsorge werden flächenbezogene Schalleistungspegel im Schallschutzgutachten definiert
<p>Wohnbebauung wird von dem geplanten Bebauungsgebiet nicht direkt betroffen</p> <p>Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsbelastung auf der Straße „Am Schwemmbach“ / „Kranichfelder Straße“ - Vorbelastung durch die gegenwärtige Nutzung auf dem Gelände 	<p>Bei Durchführung der Maßnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Verkehrsbewegungen 2. Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Verkehrsbewegungen 3. Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verlärmung - Emissionen <p>Bei Nichtdurchführung der Maßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der aktuellen schutzgutbezogenen Funktionen 	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünungsmaßnahmen verbessern maßgeblich die Integration in das Stadtbild und stellen stadtoökologisch und visuell eine Bereicherung dar - Verbesserung des Straßenraumprofils der Kranichfelder Straße und Verbesserung der randlichen Begrünung - Im Lärmeinwirkungsbereich der Straßen „Am Schwemmbach“ und „Kranichfelder Straße“ sind die Außenbauteile der Fassaden zur Schalldämmung gemäß den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden.

2.1 Bestandsaufnahme

sonstige Sachgüter

Wegeverbindungen zu Wohngebieten

2.2 Prognose

Bei Durchführung der Maßnahme:

1. Anlagebedingte Auswirkungen:
 - positive Auswirkung, Wegebeziehung wird im Gebiet dauerhaft für die Öffentlichkeit entwickelt (Planungsrechtliche Festsetzung)
2. Betriebsbedingte Auswirkungen:
 - keine
3. Baubedingte Auswirkungen:
 - keine

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB

Wechselwirkungen

2.3 Maßnahmen

Festsetzung B-Plan - Zwischen den Anknüpfungspunkten AP1 und AP2 wird eine in ihrer Lage variable mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche in einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

- Bei Durchführung der Maßnahme:
1. Anlagebedingte Auswirkungen:
 - Verlust von Lebensräumen führt zum Rückgang der Tierpopulation und zur Verminderung der Landschaftsbildqualität
 - Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung führen zum Verlust der Grundwasserneubildungsfunktion, der klimatischen Ausgleichsfunktion
 2. Betriebsbedingte Auswirkungen: entfällt
 3. Baubedingte Auswirkungen : entfällt
- Bei Durchführung der Maßnahme:
- Neuschaffung von Lebensräumen führt zum Erhalt der Tierpopulation und der Landschaftsbildqualität
 - Entsiegelungsmaßnahmen führen zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildungsfunktion, der klimatischen Ausgleichsfunktion
 - Aufwertung des Straßenraumprofils der Kranichfelder Straße durch Baumpflanzung
 - intensive Begrünung der Randbereiche mit verbessernder Wirkung auf das Stadtbild

Die Umsetzung des Bebauungsplanes DAB 525 ist mit dem Verlust von 13.549 m² aufgelassenes Grasland, 1.713 m² Ruderalfläche, 22.485 m² Zierrasen, 687 m² Ziergehölze und 109 St. Laubbäume durch Versiegelung / Überformung verbunden. Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden 9.759,4 m² vollversiegelte und 6.057,9 m² teilversiegelte Fläche entsiegelt, 221 Stück Laubbäume gepflanzt sowie Grünstrukturen in einer Größenordnung von 31.878 m² geschaffen.

2.4 Alternativen

a. Standortalternativen

Die grundsätzliche Eignung des Standortes wurde im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie überprüft, die im Auftrag des Thüringer Finanzministeriums im Jahr 1999 erarbeitet und mit den Ämtern der Stadt Erfurt abgestimmt wurde.

Ziele der Stadtentwicklung und der Umweltverträglichkeit bei Einordnung eines Sondergebietes auf dem Plangebiet wurden mit Entwicklung des FNP der Stadt Erfurt (Stand 05/2006) und des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt (Stand 2003) geprüft.

Der FNP weist danach das Plangebiet als Sondergebiet aus.

Der Hauptteil der Flächen des Plangebietes ist bereits überwiegend mit Kasernengebäuden und zugehörigen Nebengebäuden bebaut.

Neben den Anforderungen zur Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes, der sich durch den schlechten Bauzustand der ehemaligen Kasernengebäude und insbesondere der sonstigen Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet ergibt, werden gemäß der internen Erfordernissen des Thüringer Innenministeriums die Polizeidienststellen und nachgeordneten Einrichtungen des Thüringer Innenministeriums auf der landeseigenen Liegenschaft konzentriert, um Synergieeffekte nutzen zu können und die Arbeitsbedingungen der Bediensteten zu verbessern. Standortalternativen scheiden aus genannten Gründen aus.

b. Alternativen auf dem Standort

Für das Plangebiet wurde ein begrenzt offener einstufiger Realisierungswettbewerb durch das Thüringer Finanzministerium ausgeschrieben, welcher mit der Tagung des Preisgerichts am 28./29.06.2000 abgeschlossen wurde.

Auf der Grundlage von Preisträgerentwürfen des Realisierungswettbewerbes für die Polizeidienststellen Kranichfelder Straße wurden städtebauliche Entwürfe erstellt.

Der jetzt als Grundlage für den Bebauungsplan dienende städtebauliche Entwurf weist in Bezug auf Vermeidung und Minderung von nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen besondere Eignung zur Umsetzung auf dem Standort aus, im Besonderen bei:

- Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch
- Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Wasser / Grundwasser, Boden, Arten- und Biotope, Landschaftsbild

3. Ergänzende Angaben

3.1 Methodik

Inhalt und Methodik werden durch das BauGB in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 bestimmt.

In § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ werden die Anforderungen an die Bauleitplanung zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen dargestellt.

Der § 2 BauGB „Aufstellung der Bauleitplanung“ beinhaltet die Forderung des Gesetzgebers nach Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht zu beschreiben sind.

BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) gibt die Bestandteile des Umweltberichts vor.

Im Umweltbericht ist abschließend darzustellen, ob durch die Umsetzung der Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und welche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich durchzuführen sind. Dies erfolgt in den zentralen Arbeitsschritten Ermittlung, Beschreibung und Bewertung.

3.2 Monitoring

Im Rahmen des Monitoring sind folgende Werte zu überprüfen:

1. naturschutzrechtliche Maßnahmen
 - Erfolgskontrolle
 - Zustand / Wirksamkeit
 - Prüfung 3 Jahre nach Erstellung
2. Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung
 - Umsetzung / Wirksamkeit
 - Prüfung 2 Jahre nach Erstellung

3.3 Zusammenfassung

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von 10,8 ha. Es ist als Sondergebiet festgesetzt, von dem 70% überbaut und 30% begrünt werden.

Mit der Baumaßnahme sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie in das Wohnumfeld im Umgriff der Maßnahme verbunden.

Die Bewertung des Naturraumpotentials erfolgte auf der Grundlage von Erhebungen und Auswertung vorhandener Daten. Zur Ableitung geeigneter Maßnahmen dienten übergeordnete Planungen, Fachplanungen, Fachgesetze, Gutachten und Satzungen aus denen gleichzeitig Umweltqualitätsziele für das Plangebiet hergeleitet werden können.

Durch naturschutzfachliche Maßnahmen – Schutzmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen – sowie Umsetzung von Maßnahmen des technischen Umweltschutz wird erreicht, dass Eingriffe in angemessener Frist ausgeglichen werden und keine nachhaltigen oder erheblichen Umweltbeeinträchtigungen im Plangebiet und im Umgriff der Maßnahme verbleiben.