

Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan HOH 400

Messe in einem  
Teilbereich der ega

B e g r ü n d u n g

Erfurt den, 14.10.1998

<p><b>Ausfertigung:</b></p> <p><i>M. Ruge</i></p> <p>M. Ruge Oberbürgermeister</p>		<p>Erfurt, den <u>29.7.99</u></p>
--	--	-----------------------------------

Bearbeitet: STADT  
BAU  
Plan  
Stand: Oktober 1998

## 1. GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES, BISHERIGER PLANUNGSABLAUF

- im Norden: die Nordkante der zur Gothaer Landstraße zählenden Parzelle 69/6 bis zur Südwestgrenze der Parzelle 484/23<sup>0</sup> (jeweils Flur 3 Gem. Schmira). Entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grenze bis zur Parzelle 222/53 (Flur 8 Gem. Erfurt). Entlang der nordöstlichen, dann südöstlichen Kante der die Parzelle durchschneidenden Straße nach Osten bis zur Cyriak-Siedlung. Weiter die Nordostkante der südwestlich der Siedlung gelegenen Straße nach Südosten bis zur Gothaer Landstraße und die nördliche Begrenzung der Gothaer Landstraße (Parzelle 394/53, 53 (Flur 8 Gem. Erfurt) nach Osten bis auf Höhe der Einmündung des nördlichen Wachsenburgweges.
- im Osten: die Flurstücke der Gothaer Straße teilend nach Südosten, die östlichen Grenzen der zum Weg gehörenden Grundstücke 107, 109, 106/4 und die südöstliche Grenze von 106/4 nach Südwesten bis zum Flurstück 48/3 (Flur 7, Gemarkung Hochheim) und dessen nordöstliche Grenze in Richtung Südosten bis auf Höhe der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 50/5. Von hier das Flurstück 48/5 teilend nach Südwesten.
- im Süden: die nordwestlichen Grenzen der Wohnbebauung entlang des Wachsenburgweges 50/5, 50/8, der Wegeparzellen 124/2, 123/2, 122/2, wieder der Wohngrundstücke 51/4, 53/5, 54/1, 55/1; die nordöstliche Grenze von 56 in Richtung Südosten, dann wieder in Richtung Südwesten, die Flurstücke 56, 58, 60, 61/2 entlang der nordwestlichen Grenze des bestehenden Wohnweges teilend; die nordöstlichen Grenzen von 62/2, 63/2 und 64/2 (bis hierher jeweils Flur 7, Gemarkung Hochheim), dann in Flur 12, Gemarkung Hochheim die nordwestlichen Grenzen von 114/2, 115/2, 116/2, 64/2, 63/2, 62/4 und 62/3; die südwestliche Grenze von 62/3 in Richtung Südosten, über den Wachsenburgweg, die Wegeparzellen 113, 111 und 110 teilend und dann die östliche Grenze der Wegeparzelle 110 in Richtung Wartburgstraße und über diese hinweg, die Wegeparzelle 88/1 teilend; entlang der südlichen Grenzen der zur Wartburgstraße gehörenden Parzellen 88/1 (Flur 12 Gem. Hochheim) bis zur Parzelle 133/1 (Flur 12 Gem. Hochheim). Die westliche Grenze dieser Parzelle kurz nach Norden und dann die nördliche Grenze in Richtung Westen bis zur Wegeparzelle 131.
- im Westen: die östliche Grenze des Flurstücks 131 nach Norden bis zur südlichen Grenze der Wegeparzelle 127 und diese in Richtung Osten bis auf Höhe der westlichen Grenze von 493/245. Von hier in Richtung Norden, die Parzelle 127 und 250/2 teilend, und entlang der westlichen Grenze von 493/245 zur Gothaer Straße und über diese hinweg, das Flurstück 69/6 teilend.

### Planungsablauf

Am 21.06.1995 hat der Stadtrat das "Leitkonzept zur städtebaulichen Entwicklung auf dem ega-Gelände" beschlossen. Zur Umsetzung dieses Leitkonzeptes wurden für den westlichen (Messe) und mittleren (MDR) Teilbereich des ega-Geländes separate Bebauungspläne aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf "Messe" HOH 400 wurde am 24.05.1995 durch den Stadtrat gefasst. Daraufhin wurde ein Entwurf erarbeitet, der das "Leitkonzept zur städtebaulichen Entwicklung auf dem ega-Gelände" für den westlichen Bereich konkretisiert

Der Entwurf wurde im Sommer 1995 erstmals öffentlich ausgelegt. Die nachfolgenden Überlegungen führten jedoch zur Änderung der ursprünglichen Planung und zu einer erneuten Offenlage im Herbst 1996.

1. Das gesamte Bauvolumen der Messebauten wurde reduziert. Hierdurch verkleinern sich auch die nötigen Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (minus 12 ha).
2. Aus der Offenlage und der Veränderung der Messeplanung hatte sich ein Umplanungsanlaß hinsichtlich des Lärmschutzes für die südlich gelegenen bestehenden Wohngebiete ergeben.  
Der Lärmschutz im südlichen Bereich sollte zudem so verbessert werden, daß eine neue Wohnbebauung am Siedlungsrand Hochheims möglich wird.  
Für diese neue Wohnbebauung wurde der Geltungsbereich geringfügig nach Süden ausgedehnt (plus 0,3 ha).

Durch die Konkretisierung der Messebauten wurde im Laufe des Jahres 1997 offensichtlich, daß im Bereich der Nord-Süd-Grünverbindung, südlich der Ausstellungshallen eine Regenrückhalteanlage eingeordnet werden muß. Desweiteren erfolgte im Zuge der Abwägung eine Umplanung der verkehrlichen Erschließung und damit eine Umwidmung von Flächen im Bereich des Wachsenbugweges und eine Umorganisation der Gebäudestellung der Siedlungserweiterung Cyriak im Bereich der Wendeanlagen statt. Der Entwurf wurde geändert und da die Grundzüge der Planung berührt waren vom 8.05. bis 02.06.1998 erneut öffentlich ausgelegt.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Rahmenplan zur Flächennutzung von September 1990  
Leitkonzept zur städtebaulichen Entwicklung auf dem ega-Gelände (Rahmenplan) von Mai 1995  
Vorentwurf zum Flächennutzungsplan von November 1995.

## 3. BESTAND

Auf dem zukünftigen Grundstück der Messe befinden sich im östlichen Bereich Hallen und Freiflächen der bisherigen Gartenbaumesse, westlich davon Ausstellungsfreigelände und gärtnerische Nutzflächen. Teile der Ausstellungsfreifläche werden von einer Fertighaus-Ausstellung eingenommen. Die seit Jahren brachliegenden ehemals gärtnerisch genutzten Flächen haben in dieser Zeit z.T. eine deutliche ökologische Aufwertung erfahren.

Nördlich der Gothaer Landstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine landwirtschaftliche Brachfläche und östlich davon die versiegelte Fläche des bisherigen Messeparkplatzes. Hier schließt außerhalb des Geltungsbereiches westlich ein Einkaufsmarkt mit ausgedehnten Parkierungsflächen und östlich das Wohngebiet "Cyriak-Siedlung" an.

Der südliche Rand des Geltungsbereiches wird weitgehend durch Brachflächen gebildet, die direkt an das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Wohngebiet Hochheim/Wachsenburgweg grenzen.

Die o. g. Wohngebiete stellen wenig dichte, mit Einzel- und Doppelhäusern bebaute, stark durchgrünte Siedlungen dar. Das Wohngebiet Wachsenburgweg hat in den letzten Jahren eine wenig geordnete Nachverdichtung erfahren.

Bezüglich der Erschließung zerfällt das Planungsgebiet in zwei Teile. Der nördliche Teil wird durch die Gothaer Landstraße erschlossen. Der südliche Rand des Geltungsbereiches wird über die aus Hochheim kommende Wartburgstraße erschlossen, die erst westlich des Plangebiets in die Gothaer Landstraße mündet.

Die entlang der Gothaer Landstraße aus der Innenstadt kommende Straßenbahnlinie endet derzeit ca. 400 m östlich des Plangebietes. Auf der Gothaer Landstraße verkehrt die Buslinie Nr. 80 in Richtung Schmira.

#### 4. ZIELE UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Der thüringische Landtag beschloß für den Bereich der ega Erfurt unter anderem die Umstrukturierung und Erweiterung der bestehenden, durch eine landeseigene Gesellschaft betriebenen Gartenbaumesse. Der Kernbereich des ega-Geländes unmittelbar westlich des Haupteinganges wurde an den Mitteldeutschen Rundfunk zur Errichtung eines Landesfunkhauses veräußert. Der östliche ega-Bereich wurde der Stadt Erfurt zugeordnet.

Für die Vorhaben auf dem gesamten ega-Gelände wurde von Büro StadtBauPlan ein „Leitkonzept zur städtebaulichen Entwicklung auf dem ega-Gelände“ erarbeitet. Dieser Bebauungsplan soll das erforderliche Baurecht zur Entwicklung der regionalen Fachmesse auf dem westlich an den Kernbereich anschließenden Gelände schaffen.

Die Bebauungsplanung dient der:

- geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes einschließlich einer funktionstüchtigen verkehrlichen Erschließung
- städtebaulichen Integration der geplanten, deutlich größeren und ganzjährig betriebenen Messe in das bestehende sensible Umfeld einschließlich einer funktionstüchtigen verkehrlichen Anbindung
- Gewährleistung des Messebetriebes in der geplanten Form der ganzjährigen Veranstaltung von Fachmessen
- Sicherung des Grünzuges einschließlich einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen freier Landschaft und innenstadtnahem iga-Park.
- Sicherung und Arrondierung bestehender Wohnnutzung

Dem übergeordneten Konzept entsprechend wird das Planungsgebiet parallel zur Gothaer Landstraße von einem Grünzug durchdrungen. Dieser ist gleichzeitig als verbindendes (Innenstadt und ega-Park im Osten mit der freien Landschaft im Westen) und gliederndes Element (zwischen Messe- und Wohnnutzung) wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.

Die Messebebauung wird nördlich des Grünzuges an die Gothaer Landstraße angelagert.

Die Stadtgestalt der Cyriak-Siedlung wird durch drei Wohnhausgruppen nach Südwesten abgeschlossen.

Hierin wird vom Rahmenplan zum Flächennutzungsplan abgewichen, weil die Nutzung der gesamten Fläche zwischen Allkauf (großflächiger Einzelhandel) und der bestehenden Siedlung als Parkplatz nicht notwendig und städtebaulich nicht wünschenswert ist. Die Flächen können einer hochwertigeren Nutzung zugeführt und die Wohnbaufläche kann um ca. 80 m parallel zur Gothaer Straße erweitert werden. Die Siedlungsarrondierung wird vom Messeparkplatz durch einen 20 Meter breiten Grünstreifen (öffentliche Grünfläche) getrennt. Eine größere Grünzäsur erscheint gestalterisch und funktional (i.S. einer Grünvernetzung) nicht sinnvoll, da sie auf der Südseite der Gothaer Straße keine Entsprechung findet. Die Abweichung vom „Rahmenplan zum Flächennutzungsplan“ erscheint insofern ausreichend begründet und kann in die Flächennutzungsplanung einfließen.

Das Wohngebiet Hochheim/Wachsenburgweg wird nach Nordwesten ergänzt und bis zur Wartburgstraße maßvoll verdichtet. Wichtige Ziele sind die Schaffung neuer Wohnbauflächen innerhalb des bebauten Bereiches von Hochheim zur Schonung der offenen Landschaft und die Ausbildung eines Siedlungsrandes zum Grünzug (s.o.) südlich der Messe.

## 5. DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG IM EINZELNEN

### Baustruktur

#### Baustruktur Sondergebiet Messe

Der Nutzung als Messe entsprechend sind Hallen bis zu 90 Metern Länge (abweichende Bauweise) zulässig. Die Abstandsflächen zwischen den Hallen dienen der Anlieferung. Um die Hallen führen zum großen Teil auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Anlieferung nötige Fahrspuren.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 bezieht sich nur auf die Hauptanlagen und beschränkt die Ausdehnung der Hochbauten innerhalb der überbaubaren Flächen. Für Nebenanlagen ist wegen dem für die Messenutzung typischen hohen Anteil von Nebenanlagen (Anlieferungsspuren, Stellplätze, Freiausstellungsgelände, ...) eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,7 zulässig. Dieser Maximalwert korreliert mit dem festgesetzten Mindestanteil an Grünflächen im Baugebiet und entspricht der vorliegenden Planung der Messe GmbH.

Entsprechend dem derzeitigen Bebauungskonzept der Messe-Gesellschaft sind die überbaubaren Flächen in Abschnitte gegliedert, für die maximale Sockel und Traufhöhen festgesetzt werden. Die Höhenfestsetzung verfolgt das Ziel, die Höhenlage der Hallen zueinander und ihre absolute Höhe dem Geländeprofil weitgehend anzupassen. An der südlichen Talseite sollen dadurch zur Schonung des Landschaftsbildes überhöhte Stützmauerkonstruktionen für die Anlieferungsfahrbahnen, deren Höhe an die Sockelhöhe der Hallen gebunden ist weitgehend verhindert werden.

Für den Bau einer Mehrzweckhalle ist in der südöstlichen überbaubaren Fläche auch bei maximaler Sockelhöhe eine Traufhöhe von 14,5 m möglich. An der Gothaer Straße wird für Verwaltungs- und Hotelnutzungen in der östlichsten überbaubaren Fläche eine Bebauung (bei maximaler Ausnutzung der Sockelhöhe) von bis zu 22 Metern Traufhöhe ermöglicht. Wegen der festgesetzten Flachdachausbildung sind nur begrenzt Überschreitungen der Traufhöhen möglich.

Durch die überhöhten Baukörper der Mehrzweckhalle, der Messerverwaltung und des Hotels wird eine städtebauliche Betonung des Messeforums und des Messehaupteinganges erreicht und ein signifikanter Baukörper mit Orientierungswirkung im Straßenraum der Bundesstraße 7 ermöglicht. An die Gestaltung des Gebäudes sind entsprechend hohe Anforderungen zu stellen.

#### Baustruktur der Wohngebiete (WA und WR)

##### allgemeine Vorbemerkungen

Bezüglich der Dichte wird vor allem aus Gründen des Bodenschutzes und um die Möglichkeiten für preiswerteren Wohnungsbau zu eröffnen im Vergleich zum Bestand eine etwas höhere Dichte zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl (GFZ) wird verzichtet und das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ und die für jede überbaubare Fläche festgesetzte Geschossigkeit begrenzt. Vor allem im reinen Wohngebiet kann so die zu kleinteilige Untergliederung in Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungswerten vermieden werden.

### Baustruktur der Siedlungsarrondierung Cyriak-Siedlung (WA)

Die Struktur des neuen allgemeinen Wohngebiets knüpft an die der bestehende Cyriak-Siedlung an (Arrondierung). Die weitestgehend von Wohnen geprägte Nutzungsstruktur der Siedlung soll nicht wesentlich verändert werden; es sind jedoch in geringem Umfang Versorgungseinrichtungen möglich und wünschenswert. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (BauNVO) sollten - in Würdigung der allgemeinen Immissionsituation - dagegen nur nach sorgfältiger Prüfung zugelassen werden.

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen.

Die zwingende Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise mit Satteldach (30° bis 45° Dachneigung) oder Pultdach (15° bis 30° Dachneigung), von Materialien und hellen Farben für die Fassaden und die Gestaltung der Einfriedungen dient dem städtebaulichen Ziel einer harmonischen Bebauung. Die zweigeschossige Bauform ermöglicht sowohl die Nutzung als Einfamilienhaus als auch als Geschosswohnungsbau, etwa mit erdgeschossiger Etagenwohnung und Maisonette in OG und DG. Die Aufteilung in viele Kleinwohnungen wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude verhindert.

### Baustruktur der Siedlungsarrondierung Wachsenburgweg (WR)

Die Randlage des Gebietes rechtfertigt die Einschränkung der Nutzung auf das Wohnen in Form eines reinen Wohngebietes. Allerdings sollten die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - nach spezifischer Prüfung - zugelassen werden.

Die Mischung der Bauformen zielt a) auf das Anknüpfen an die vorhandene Bebauung, b) auf eine leichte Verdichtung (i.S. des Bodenschutzes) der Bebauung und c) auf die Mischung der Wohnformen Einfamilienhaus und Geschosswohnung. Dem entspricht eine sich von Nordosten nach Südwesten zur Wartburgstraße hin verdichtende Bebauung mittels zunächst offener, dann geschlossener Bauweise (jeweils maximal zweigeschossig) mit Höhenbetonungen an der Erschließungsstraße (zwingend zweigeschossig, Stadtvillen).

Die harmonische Gestaltung von Hauszeilen soll durch entsprechende Gestaltungsvorschrift für Fassaden und Dächer gesichert werden.

Die Vorschrift von Flachdächern/flachgeneigten Dächern in Verbindung mit der Beschränkung der Gebäudehöhe durch die Festsetzungen von maximalen Traufhöhen sowie den Ausschluß von zusätzlichen Dachgeschossen bzw. Staffeigeschossen sollen die landschaftliche Einbindung der Siedlungserweiterung sichern und den Blick vom geplanten Grünzug in das Geratal und auf die gegenüberliegenden Anhöhen ermöglichen.

Um die Realisierung von Modellen des preiswerten Wohnungsbaus zu ermöglichen, sind für nicht unterkellerte Wohngebäude besondere Festsetzungen getroffen: In Richtung der Erschließungsstraße darf das Erdgeschoß (als Ausnahme) um einen Kellerersatzraum in der nicht überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden. Die Festsetzungen sind auf die Gebäude im Baugebiet WR-1 beschränkt. Die Eröffnung der Möglichkeit zusätzlicher Versiegelung auf dem Grundstück geschieht in Abwägung des Zieles der sozialdienlichen Wohnversorgung gegen das Ziel des Bodenschutzes.

## Erschließung

MIV (Motorisierter Individualverkehr)

### Sondergebiet Messe

Das Sondergebiet Messe wird ausschließlich von der Gothaer Straße aus erschlossen.

Die Erschließung aller Stellplätze von der Gothaer Straße erfolgt durch zusätzliche Lichtsignalgeregelter Abbiegespuren. Die Lichtsignalregelung wird so bemessen, daß die Funktion der Gothaer Straße als Bundesstraße B7 nicht beeinträchtigt wird.

#### Siedlungsarrondierung Cyriak-Siedlung (VA)

Die Neubebauung wird von der Gothaer Straße aus über die südwestlich der bestehenden Siedlung verlaufende Straße erschlossen. Hiervon zweigen einmal in Verlängerung der mittigen Wohnstraße, ein zweitesmal in Verlängerung der gemeinsamen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Cyriak-Siedlung als Sackgassen mit Wendehammer ausgebildete Wohnstraßen ab. Die nördlichste Hauszeile wird durch eine bestehende Straße außerhalb des Geltungsbereiches erschlossen.

#### Siedlungsarrondierung Wachsenburgweg (WR)

Der Siedlungsteil wird von der Wartburgstraße aus über eine an den nordwestlichen Grundstücksgrenzen z.T. bebauter Grundstücke annähernd höhengleich verlaufende Straße erschlossen. Von dieser Straße zweigen einzelne Erschließungsstiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich ab. Im zweiten Drittel besteht eine schmale Querverbindung zum Wachsenburgweg. Das Ende der öffentlichen Erschließungsstraße wird durch einen Wendehammer gebildet. Die Erschließung der weiter östlich gelegenen Gebäude erfolgt über eine weitere Stichstraße / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich. (Die Erschließung kann hier alternativ auch durch eine privatrechtliche Regelungen gesichert werden - und über den bestehenden privaten Wohnweg bzw. dessen angemessenen Ausbau geschehen.)

#### ÖPNV

Die Straßenbahnlinie, die derzeit ca. 400 m östlich des Plangebietes endet, soll mittelfristig entlang der Gothaer Straße auf deren Nordseite fortgesetzt werden. Westlich der Messebauten überquert sie dann die Gothaer Straße und erhält außerhalb des Geltungsbereiches vorerst eine Wendeschleife, bevor sie ggf. weiter nach Westen geführt wird. Gegenüber dem neuen Messeforum mit dem Messehaupteingang wird eine Haltestelle angeordnet. Diese dient sowohl der Anbindung der Messe als auch den nördlich der Gothaer Straße gelegenen Baugebiete mit Wohnbebauung und Einkaufsmarkt. Weitere Haltestellen sind am Knoten Einfahrt Parkplatz Ost / mdr und im Bereich der provisorischen Wendeschleife vorgesehen.

#### Rad- und Fußwegeverbindungen

Entlang der Gothaer Landstraße wird ein Rad- und Fußweg in Richtung Schmira und in Richtung Innenstadt geführt. Im Grünzug südlich der Messe wird ebenfalls eine Rad- und Fußwegeverbindung - aus der freien Landschaft im Westen kommend - in Richtung Innenstadt hergestellt. Als Nord-Süd-Verbindung der beiden Wegetrassen und der Wohngebiete sind im Bereich der Messe aus organisatorischen (überwachungstechnischen) Gründen nur öffentliche Wege östlich und westlich der Messestellplatzflächen (außerhalb des Geltungsbereiches) möglich.

In den Wohngebieten werden in den Bereichen mit geschlossener Bebauung zur rückwärtigen Erschließung der Hausgärten sog. „Mistwege“ als Gerechte zugunsten der unmittelbaren Anwohner festgesetzt.

## Stellplätze

### SO und Messe-Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)

Auf den für Messenutzung vorgesehenen Stellplatzflächen und Parkplätzen stehen unter Berücksichtigung des Grünordnungsplans folgende Besucherstellplätze zur Verfügung (ca. 25 m<sup>2</sup> GfL je Stellplatz):

P Nord ca. 770 Stellplätze, P Ost ca. 1700 Stellplätze.

Westlich und nördlich der überbaubaren Flächen für die Messehallen befinden sich Flächen für Aussteller- und Angestelltenstellplätze der Messe sowie voraussichtlich ein Parkplatz für das Hotel.

Die Stellplatzflächen werden durch Grünstreifen und Baumpflanzungen (gemäß der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt 1 Baum pro 4 Stellplätzen) gegliedert und gestalterisch eingebunden. Die Baumpflanzungen dienen neben dem ökologischen Ausgleich auch zur Beschattung der Fläche und damit der Verringerung der für das Mikroklima negativen Aufheizung der Fläche, aber auch dem Komfort der Nutzer. Die Stellplatzflächen der Messe werden nach Norden zur Gothaer Straße hin durch die bestehende und weitgehend zu erhaltende Baumhecke optisch abgeschirmt. Der Parkplatz-Nord erhält im Südwesten zur optischen Abschirmung ebenfalls einen Pflanzstreifen mit Bäumen. Als Abschirmung zum Wohngebiet hin ist ein Grünstreifen festgesetzt.

Zum Schutz der Grundwasserreserven und zur Verringerung des Regenwasserabflusses werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt und die Pflanzstreifen als Sickermulden ausgebildet, um einen Großteil des anfallenden Regenwassers versickern zu können.

### Siedlungsarrondierung Cyriak-Siedlung (WA)

Zur Reduzierung der Baumassen und zur Gewährleistung der Durchgrünung des Gebietes wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Bau von Garagen ausgeschlossen und die Anzahl der Stellplätze auf einen in Nähe der Erschließungsstraße beschränkt. Einzige Ausnahme bilden die seitlichen Abstandsfäche, in denen die Errichtung einer Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, sofern diese mit dem Gebäude verbunden ist.

Zum Schutz der Grundwasserreserven und zur Verringerung des Regenwasserabflusses werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt, um einen Großteil des anfallenden Regenwassers versickern zu können. Sofern Carport ausgebildet werden, sind diese mit Kletterpflanzen einzugrünen.

### Siedlungsarrondierung Wachsenburgweg (WR)

Prinzipiell gelten bei der Siedlungsarrondierung Wachsenburgweg (WR) dieselben Überlegungen wie in der Wohnarrondierung Cyriak-Siedlung (WA).

Auch im WR-Gebiet sind zur Reduzierung der Baumassen und zur Gewährleistung der Durchgrünung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplätze und Carports zulässig. Wobei die Anzahl der Stellplätze pro Gebäude auf maximal einen bzw. bei den Geschosswohnungsbauten (WR-3 und die zwingend Zweigeschossigen 'Stadtvillen') auf einen pro Wohneinheit beschränkt ist. Der Stellplatz / Carport ist - auch aus Gründen der räumlichen Wirkung - auf der dem Gebäuden jeweils unmittelbar zugeordneten Fläche (St bzw. GSt) entlang der Erschließung anzuordnen.

Da in dem WR-Gebiet die Realisation von platzsparenden und preisgünstigen Bauweisen gewünscht ist, kann nicht in jeden Fall von einer Integration von Garagen in die Gebäude ausgegangen werden. Bei der Dimensionierung der öffentlichen Erschließung mit 11 m ist die Unterbringung der Besucherstellplätze daher berücksichtigt worden.

Zum Schutz der Grundwasserreserven und zur Verringerung des Regenwasserabflusses werden die Stellplätze auch im WR-Gebiet mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt, um einen Großteil des anfallenden Regenwassers versickern zu können. Sofern Carport ausgebildet werden, sind diese mit Kletterpflanzen einzugrünen.

## Grün

### Öffentliche Grünflächen:

Der von Nordosten nach Südwesten das Gebiet durchschneidende Grünzug wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für die Neubebauung bepflanzt und gestaltet. (Hierzu wird auf den Grünordnungsplan und seine Erläuterungen in Anlage I verwiesen.) Im nördlichen Bereich des Grünzuges werden zur Anböschung der Lärmschutzwand (bis mindestens 2,50 Meter unter deren Oberkante) z.T. erhebliche Geländemodulationen nötig. Teile des Grünzuges werden von naturhaften Teichen zur Regenwasserversickerung und -verdunstung eingenommen.

Eine weitere, bedeutend kleinere öffentliche Grünfläche ist zwischen der Siedlungsarrondierung Cyriak-Siedlung und Parkplatz-Nord vorgesehen.

### SO

Für das Sondergebiet wird im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ein Grünflächenanteil von 30% festgesetzt. (Dem steht die maximal zulässige bauliche Nutzung von GRZ 0,7 - incl. Nebenanlagen - gegenüber.)

Für die Bebauung des Messegeländes werden Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt.

### WA und WR

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen verfolgen gestalterische Ziele wie die Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes, aber auch ökologische Ziele der Eingriffsminimierung.

Die Gestaltungsvorschriften zu den Einfriedungen verfolgen an der Vorder- (Zugangs-)seite der Häuser das Ziel, einen durch die Einbeziehung der privaten Vorzonen großzügigen, begrünten Straßenraum mit guter Aufenthaltsqualität zu schaffen. Für die Wohnstraßenstiche sind Ausnahmen möglich, die dem Ziel des preiswerten Wohnungsbaues dienen (siehe unter „Baustruktur WR“). Auf der Gartenseite wird durch Einfriedungen in Form von Hecken (ggf. mit innengeführtem Zaun) die Abgrenzung privater Bereiche möglich, wobei die Hecken stark zur Durchgrünung des Baugebiets beitragen.

Zur Reduzierung der Versiegelung und damit Verringerung des abfließenden Niederschlagswassers und Schutz des Grundwassers wird die Möglichkeit der Versiegelung der unbebauten Fläche eingeschränkt und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung festgesetzt.

Auf die Möglichkeiten der Regenwassernutzung und der Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers wird hingewiesen.

## Entwässerung

### Regenwasser

Die max. Einleitmenge aus dem Messegelände beträgt 200l/s (Wartburgstraße). Davon werden in der ersten Ausbaustufe der Messe 85 l/s aus dem Regenrückhaltebecken am Anschlusspunkt im Wachsenburgweg und über einen Zweitanschluss im Nienburgweg 50 l/s (Parkplatzentwässerung) eingeleitet. Die Differenz von 65 l/s Regenwasser ist für Flächen der 2. Ausbaustufe der Messe vorbehalten.

Die Wohnbebauung am Wachsenburgweg kann nach einer hydraulischen Untersuchung des Einzugsgebietes ohne Rückhaltung an den Kanal an der Wartburgstraße angeschlossen werden. Es muss aber in Kauf genommen werden, dass im tieferliegenden Kanalabschnitt in der Straße Am Angerberg nur das einjährige Regenereignis abgeführt werden kann. Bei 2- und 5-jährigen Regenereignissen kommt es zu Überflutungen auf der Straße. Das überlaufende Abwasser (Regenwasser) ist schadlos über das Straßenprofil in den Vorfluter (Mühlgraben) abzuleiten.

Oberhalb des Wohngebietes liegt die Regenrückhaltung des Messegeländes. Die Anlage ist ausreichen bemessen, hat aber keine Notentlastung in einen Vorfluter. Im Versagungsfall läuft die Teichanlage über. Für diesen Fall ist die Wohnanlage zu schützen. Dafür ist in der öffentlichen Grünfläche eine Mulde auszubilden, die das überlaufende Regenwasser schadlos um das Wohngebiet in Richtung Wartburgstraße ableitet.

Die geplante Wohnbebauung westlich der Cyriak-Siedlung erfordert eine abwassertechnische Erschließung "gegen das Gelände". Für den Regenwasserkanal ist vom Tiefpunkt der Ablaufkanal der Parkplatzentwässerung messe nur in unvertretbarer Tiefenlage erreichbar. Eine Möglichkeit besteht in der Ableitung des Regenwassers in einem trockenen Graben zum Eselsgraben. Für die Lösung ist die behördliche Genehmigung einzuholen und die Einleitmenge zu klären.

#### Schmutzwasser

Die max. Einleitmenge aus dem Messegelände beträgt 20 l/s (Wartburgstraße) und aus der Wohnbebauung Wachsenburgweg 5 l/s (Wartburgstraße).

## 6. UMWELTSCHUTZ

### Immissionsschutz (Lärmschutz)

Durch Geräuschquellen im Planungsgebiet werden an der benachbarten Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches Geräuschimmissionen verursacht.

#### *Zwischen Bundesstraße B7 und Siedlungsarrondierung Cyriak-Siedlung (WA) z*

Durch die Bundesstraße B7 (Gothaer Straße) werden im nördlich geplanten Wohngebiet Geräuschimmissionen verursacht.

An den nächstgelegenen Baugrenzen kann die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht gewährleistet werden, so daß nördlich der Bundesstraße eine Lärmschutzwand (bzw. ein Lärmschutzwall) festgesetzt wurde.

Trotz dieser Lärmschutzmaßnahme treten an den nächstgelegenen Süd- bzw. Südwestfassaden nachts Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von bis zu 3 dB(A) auf, so daß als Ausgleich weiterhin Festsetzungen zur geplanten Bauausführung getroffen wurden.

#### *Zwischen Messe und Wohngebieten*

Die Geräusche des geplanten Messestandortes werden in der Hauptsache durch die auftretenden Fahrgeräusche im Freien (Lieferverkehr bei Auf- und Abbau der Messe, Parkplätze) hervorgerufen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts an der benachbarten Wohnbebauung kann ohne die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen nicht gewährleistet werden.

Die Höhe der einwirkenden Geräuschemissionen hängt insbesondere von dem geplanten Erschließungskonzept der Messe (innerhalb des Messegeländes) und der geplanten Bauausführung ab. Je nach Konzept werden sich unterschiedlich hohe Geräuschemissionen an der benachbarten Wohnbebauung prognostizieren lassen. Um die Geräuschemissionen zu beschränken, d.h. um schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen notwendig, die jedoch im starken Maße vom Erschließungskonzept und von der Bauausführung abhängen werden.

Im Bebauungsplan sind Erschließung und Bebauung nicht detailliert festgelegt. Daher werden auch konkrete Lärmschutzmaßnahmen (mit Ausnahme einer Lärmschutzmaßnahme im Süden und Osten des Planungsgebietes) im textlichen bzw. im zeichnerischen Teil nicht festgesetzt.

Die Beurteilung der konkreten (endgültigen) Planungsabsichten ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Durch ein schalltechnisches Gutachten ist die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte an der maßgebenden Wohnbebauung nachzuweisen. Wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht gewährleistet, werden im Genehmigungsbescheid entsprechende Lärmschutzmaßnahmen als Auflagen erteilt.

#### *Zwischen Messe und Hochheim*

Unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren und den dann ggf. erforderlichen Auflagen zum Lärmschutz wurde im Süden und Osten des Planungsgebietes eine Lärmschutzmaßnahme mit entsprechender Lage und Höhe im zeichnerischen Planteil festgesetzt, da abzusehen ist, daß ohne Schallschutzmaßnahmen der Immissionsrichtwert im benachbarten Wohngebiet Wachsenburgweg nachts nicht eingehalten werden kann.

Für das neue reine Wohngebiet wurde der Nachtwert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit Zustimmung der zuständigen Ämter um 5 dB(A) auf maximal 40 dB(A) erhöht. Die Erhöhung wird mit der Vorbelastung des Gebietes durch die vordem schon vorhandene Gartenmesse und die - im Unterschied zum Straßenverkehr - nicht täglich auftretenden Belastungen begründet.

#### *Zwischen Messe und Siedlung Schmira*

Die Wohnbebauungen Schmira und Cyriak-Siedlung grenzen unmittelbar an die Bundesstraße B7 an. Durch die Bundesstraße werden an den nächstgelegenen Immissionsorten Beurteilungspegel tagsüber von bis zu 65 dB(A) und nachts 58 dB(A) hervorgerufen.

Die Geräusche, die durch den Fahrverkehr auf dem Messegelände hervorgerufen werden, unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Frequenzzusammensetzung und ihres Zeitverlaufs nicht wesentlich von den Geräuschemissionen der Bundesstraße B7.

Bei der Prüfung, ob Lärmschutzmaßnahmen auch an der nördlichen Wohnbebauung erforderlich sein werden, kann die Vorbelastung der Bundesstraße B7 entsprechend TALärm (Punkt 2.211 - 2.213) berücksichtigt werden.

Es wird davon ausgegangen, daß die Erhöhung der Lärmpegel durch die Messenutzung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Gothaer Straße nicht zum Bau von Lärmschutzmaßnahmen führen wird.

Für die nördlich vorhandene Wohnbebauung wurde deshalb keine Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wand bzw. eines Walles festgesetzt.

### *Zwischen Parkplatz-Nord und Arrondierung Cyrjak-Siedlung*

Zum Schutz des Wohnens soll in die öffentliche Grünfläche durch Geländemodulierung weiterer Schallschutz geschaffen werden, auch wenn die Richtwerte nicht überschritten werden.

### Verbot bestimmter Brennstoffe und der Abfallverbrennung

Wegen der Einstufung Erfurts als Smoggefährdungsgebiet gem. Smogverordnung und wegen der Festsetzung Erfurts als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG sind Beschränkungen der Verwendung luftverunreinigender Stoffen notwendig.

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Hierzu wird auf die Anlage 2 "Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung" verwiesen. Hiernach ist der geplante Eingriff in das ökologische Wirkgefüge durch Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie durch Baum- und Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich nicht vollständig ausgleichbar bzw. ersetzbar (ca. 65%).

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Grünzuges werden mit der Aufrechterhaltung der Verbindung von Landschaft im Westen und ega-Park im Osten und der Öffnung für den Rad- und Fußgängerverkehr wesentliche landschaftsplanerische Ziele gewahrt.

In den textlichen Festsetzungen wurde eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Bauabschnitte des Sondergebiets sowie der Wohnbauflächen getroffen, um eine Grundlage für die gleichzeitige Realisierung von Eingriff und Ausgleich zu schaffen.

### Wasser

Durch entsprechende Festsetzungen wird zum Schutz der Grundwasserreserven und zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers in die Kanalisation und die Vorfluter beigetragen. Der Versiegelungsgrad ist so klein wie möglich gehalten. Das Niederschlagswasser ist in naturhaft gestalteten Teichen (Sondergebiet Messe), in den Wohngebieten alternativ auch in Zisternen zu sammeln.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird auf die Möglichkeiten eines umweltverträglichen Umganges mit Regenwasser hingewiesen.

## 7. BODENORDNUNG

Bei einem Großteil der für die Messeentwicklung benötigten Grundstücke sind Restitutionsansprüche zu klären. Weiterhin ist hierfür der Kauf bzw. Tausch von Kirchengrundstücken erforderlich.

Die Eigentumsverhältnisse zwischen der Stadt Erfurt und der Messe Erfurt GmbH werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Baugebiete:	SO - Messe (inkl. P-Nord)	22,33 ha
	WA	1,28 ha
	WR	2,97 ha
öffentliche Grünfläche		5,52 ha
private Grünfläche		1,89 ha
öffentliche Verkehrsflächen (davon Parkplatz: 1,97 ha)		4,43 ha
<hr/>		
Geltungsbereich:		38,42 ha

## 9. KOSTEN UND BEITRÄGE

Durch folgende Maßnahmen entstehen Kosten für die Stadt Erfurt:

- Vermessungsarbeiten im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung
- Umbau der Gothaer Landstraße im Zusammenhang mit der Straßenbahn und der Erschließung der Wohngebiete
- Herstellung bzw. Umbau der die Gothaer Landstraße begleitenden Geh- und Radwege
- Ausbau von 4 Anschlußknoten an der Gothaer Landstraße für den Messebereich einschließlich der erforderlichen Erweiterung der Lichtsignalanlagen, Verlegung der Straßenbeleuchtung und der vorhandenen Versorgungsleitungen
- Herstellung der öffentlichen Grünfläche nördlich der Gothaer Landstraße einschließlich Lärmschutzwall
- Herstellung der öffentlichen Grünfläche südlich des Messegeländes entsprechend der Maßgabe des Grünordnungsplans als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Die Finanzierung der Lärmschutzmaßnahme südlich der Messe muß durch den Messebetreiber geleistet werden ebenso wie das Straßenbegleitgrün an der Gothaer Landstraße und die Herstellung des Parkplatzes-Nord.

Während Herstellung und Pflege der öffentlichen Grünfläche im Süden der Messe von der Stadt zu finanzieren ist, stellt die Messe GmbH Erfurt die hierfür erforderlichen Flächen bereit; weitere Einzelheiten hierzu (z.B. Zurverfügungstellen des Bodenaushubmaterials für die Geländemodulationen) regelt der städtebauliche Vertrag.

Herstellung und Unterhaltung der Regenrückhalteanlagen auf der öffentlichen Grünfläche ist vom Messebetreiber zu finanzieren.

Weitere Maßnahmen zum Ausbau städtischer Erschließungsanlagen bezüglich Messe und Wohngebieten (z.B. Kanalverlängerung zum 2. Anschlußpunkt am Wachsenburgweg) sind durch die Betreiber und Investoren entsprechend den Maßgaben des städtebaulichen Vertrags durchzuführen und zu finanzieren.

## Herstellungskosten

### 1. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Herstellungskosten beziehen sich auf den bereits erfolgten Ausbaus im Bereich der Gothaer Straße.

Bei der Herstellung der anderen öffentlichen Verkehrsflächen geht die Stadtverwaltung von einer Übernahme Kosten durch einen privaten Investor aus im Rahmen eines Erschließungsvertrages aus

Länge der Strecke der Gesamtmaßnahme : 1625m  
Länge der Strecke im Geltungsbereich des BPL : 905m  
Prozentual wurden die Kosten entsprechen der Streckenverteilung mit 56% der Gesamtkosten angesetzt

Bau	= 3.602.732,00	DM
Stadtbeleuchtung nur LSA	= 530.645,00	DM
Planung und Bauüberwachung	= 497.275,00	DM
<u>sonstiges</u>	<u>= 21.612,00</u>	<u>DM</u>
	4.652.264,00	DM

### 2. Öffentliche Grünfläche

Grünzug südlich der Messe	= 1.023.500,00	DM
Grünfläche westlich der Cyriaksiedlung	= 310.000,00	DM
311 Bäume x 1041,00 DM (Pflanzgut)	= 323.751,00	DM
164 Bäume x 800,00 DM (Pflanzkosten) (Pflanzung in Baumscheiben)	= 131.200,00	DM
147 Bäume x 500,00 DM (Pflanzkosten) (Pflanzung in der Grünfläche)	= 73.500,00	DM
<u>Planungskosten</u>	<u>= 180.000,00</u>	<u>DM</u>
	2.041.951,00	DM

### 3. Beleuchtung

Montage / Montagegeräte	=	47.307,00	DM
Fremdleistungen	=	97.045,00	DM
<u>Material</u>	=	<u>48.174,00</u>	<u>DM</u>
		192.526,00	DM

### Gesamtkosten für Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen

6.886.741,00 DM

(ohne Erschließung der beiden Wohnarrondierungen,  
da diese privat durch einen Investor erschlossen  
werden sollen)

## Laufende Kosten

### 1. Öffentliche Verkehrsfläche (Pfleßmaßnahmen)

22.600 qm x 1,20 DM/qm/a vorheriger	= 27.120,00 DM/a	exklusive Bestand Gothaer Landstrasse
--	------------------	---

### 2. Öffentliche Grünflächen (Pfleßmaßnahmen)

55.200 qm x 1,84 DM/qm/a	= 101.568,00 DM/a
311 Bäume x 37,50 DM/Baum/a	= 11.663,00 DM/a
<u>164 Bäume x 3qm x 7,50 DM/qm/a</u>	<u>= 3.690,00 DM/a</u>
Baum- scheibe	116.921,00 DM/a

### 3. Beleuchtung

0,9 km x 5.504,53 DM/km/a	= 4.954,00 DM/a	Anliegerstr./ Wohnweg
0,8 km x 5.303,49 DM/km/a	= 4.243,00 DM/a	Fußweg öffent- licher Grünzug
	<u>9.197,00 DM/a</u>	

Gesamtkosten Pflege und Unterhaltung pro Jahr	<u>153.238,00 DM/a</u>	=
--	------------------------	---