

Stadtverwaltung Erfurt
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan "MDR in einem Teilbereich
der ega" (HOH 445)

B e g r ü n d u n g

Erfurt, 04.09..2006

Ausfertigung:		Erfurt, den <u>14. NOV. 2006</u>
 A. Bausewein Oberbürgermeister		

Bearbeitet:

Stadtplanungsamt Erfurt

Stand: September 2006

Zusammenfassende Erklärung

Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung wurde durch den Stadtrat bestätigt.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Tier-, Pflanzen-, Boden- und Wasserschutz

Zu den anlagebedingte und betriebsbedingten bzw. baubedingten Auswirkungen der Planung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
- Entwicklung artenreicher Parkwiesen und strukturreicher Laubgehölzstrukturen des Artenspektrums Eichen-Hainbuchen-Wald
- Baum- und Strauchpflanzungen
- Entsiegelungsmaßnahmen
- Erhalt der in Ausgleichsflächen befindlichen Laubgehölze
- Nutzung der Ausgleichsflächen unter parkpflegerischen Kriterien
- Dachbegrünungsmaßnahmen auf Tiefgaragen
- Sicherung / Schutz des Baumbestandes gegen baubedingte Beeinträchtigungen
- Fassadenbegrünung ab 50m² fensterloser Wandflächen
- Verpflanzung von schützenswerten Baumarten
- Verwendung heimischer Pflanzenarten
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen, Fuß- und Wirtschaftswegen
- Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers

1.2 Klimaschutz

Zu den anlagebedingten Auswirkungen der Planung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe (Verbot zum Verbrennen von Abfällen; sowie zur Verwendung flüssiger und fester Brennstoffe; Ausnahme: zusätzliche Kaminfeuerstellen)
- Anm.: bereits derzeit überschrittenen Immissionsgrenzwerten wird durch gesamtstädtische Maßnahmen (Luftreinhalteplan) entgegengewirkt
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wurde der Verantwortung der Vorhabenträger übertragen.

1.3 Immissionsschutz

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden im Bereich der Erschließungsstraße nicht überschritten.

Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird eine ausreichende Lärmvorsorge gewährleistet.

Es erfolgte eine Zonierung der Sondergebietsflächen: Zuordnung von Sondergebietsflächen mit Mischgebietscharakter zum angrenzenden Wohngebiet sowie Einordnung von Grünflächen und Schutzstreifen

1.4 Denkmalschutz

Die Gestaltungskonzeption von Lingner, 1961, wurde im Bebauungsplan berücksichtigt: Ausrichtung und Höhenstaffelung der Gebäude erfolgte unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes für den Lingnerschen Park

1.5 Bevölkerung insgesamt

Zu den anlagebedingte Auswirkungen der Planung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Sicherung der öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen und Grünflächen für die Kurzzeiterholung durch Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten und öffentlichen Fußwegen

1.6 Landschaftsbild

Zu den anlagebedingte Auswirkungen der Planung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grünordnerische und landschaftspflegerische, Stellplatzbegrünung mittels Laubbaumpflanzungen
- Erhalt der Grünfläche "Lingnerscher Park" (N1), Erhalt und Entwicklung des Grünzuges als Landschaftspark

1.7 Wirkungsgefüge

Zu den anlagebedingte Auswirkungen der Planung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Durch Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen Wiederherstellung der ursprünglichen Vegetationsstrukturen mit ihrer Bedeutung als Lebensraum / Entsiegelungsmaßnahmen führen zur Wiederherstellung von abiotischen Schutzgutfunktionen

1.8 Wechselwirkungen

Zu den anlagebedingte Auswirkungen der Planung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Neuschaffung von Lebensräumen (Parkartige / naturnahe Strukturen) führt zum Erhalt der Tierpopulation und der Landschaftsbildqualität
- Entsiegelungsmaßnahmen führen zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildungsfunktion, der klimatischen Ausgleichsfunktion

2. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mit der geplanten Bebauung wurde beabsichtigt, die ehemaligen baulichen Anlagen im Bereich der ega einer zukünftigen Nutzung zuzuführen. Das Land Thüringen hatte hier die Möglichkeit auf eigenen Flächen das übergeordnete Leitbild des Landes zur Entwicklung eines Medienclusters mit dem Schwerpunkt Erfurt umzusetzen. Dabei sollte insbesondere die Bebauung an die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen des Lingnerschen iga-Konzeptes angepasst werden. Die Einordnung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Flächenansprüche der einzelnen Sondergebiete sowie die

Anforderungen an die Flächenausdehnungen durch das denkmalpflegerische Konzept ließen eine Betrachtung weiterer Planungsalternativen nicht zu. Nur hier waren neben der Ansiedlung des Landesfunkhauses und des Kinderkanals auch eine genügend große Erweiterungsfläche für das MAGZ, für Büros, Institute und anderen in Verbindung mit den Medien stehende Einrichtungen am Standort umsetzbar.

Der Erfurter Stadtrat hat sich mit seinen Beschlüssen dieser Bewertung angeschlossen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG
- 1.1 Planungserfordernis
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Grenzen des Geltungsbereichs
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Verbindliche Bauleitplanung
- 1.6 Bestandsdarstellung
- 1.7 Allgemeine Planungsziele
- 1.8 Umweltverträglichkeit

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
- 2.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.6 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

3. KENNZEICHNUNGEN
- 3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

4. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

5. ANLAGEN
- Bestandskarte mit Nummerierung der Hallen
- Umweltbericht
- Grünordnungsplan
- Schallimmissionsprognose Multifunktionsfläche MAGZ Erfurt,
Schallschutz cdf- Bericht Nr. 02 1045/04, Bearbeitet von Dr.-Ing. P. Fürst, Dresden
- Verkehrsgutachten von INVER, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH Erfurt, Juli 2002
- Orientierende Altlastuntersuchung und Ermittlung der kontaminierten Bausubstanz von emc, Gesellschaft zur Erfassung und Bewertung von Umweltdaten mbH
- Schalltechnisches Gutachten TÜV-Bericht Nr. 8121/148/04 vom 06.07.2004 und 1.Überarbeitung
TÜV-Bericht Nr. 8121/069/05 vom 06.12.05
- Bebauungsplan HOH 400 "Messe in einem Teilbereich der ega"

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 Planungserfordernis

Nach Beschluss des thüringischen Landtags vom 08.09.1994 soll der Bereich der ega umfassend in einer Dreiteilung umstrukturiert werden:

- Auf den westlichen Flächen soll die bestehende Gartenbaumesse zu einer regionalen Fachmesse aus- und umgebaut werden.
- Im Kernbereich unmittelbar westlich des Haupteingangs sollen die Sendeanstalten des MDR Thüringen errichtet werden.
- Im östlichen Bereich soll die Parklandschaft als städtische Erholungseinrichtung erhalten und ausgebaut werden.

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde ein "Leitkonzept zur städtebaulichen Entwicklung auf dem ega-Gelände" erarbeitet. Es stellt die zusammenfassende und harmonisierende Klammer für alle geplanten und oben benannten Vorhaben auf dem ega-Gelände dar.

Auf diesen Rahmenplan und auf den Ergebnissen des vom MDR durchgeführten städtebaulichen Ideen- und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs aufbauend, soll das erforderliche Baurecht für den Neubau MDR in Erfurt (Landesfunkhaus, Kinderkanal, Werbung), medienbezogenes Gewerbe, das Medienapplikations- und Gründerzentrum und die damit im Zusammenhang stehenden baulichen Maßnahmen geschaffen werden.

Dabei ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, seine Einbeziehung in die Stadtstruktur sowie die Sicherung der übergeordneten Freiraumbezüge eine verbindliche Bauleitplanung notwendig.

1.2 Verfahrensablauf

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 "MDR / Bauabschnitt Sendeanstalten" HOH 445 wurde am 25.09.1996 (239/96) durch den Stadtrat gefasst. Daraufhin wurde ein Vorentwurf erarbeitet, der das "Leitkonzept zur städtebaulichen Entwicklung auf dem ega-Gelände" für den Geltungsbereich konkretisiert und auf den Ergebnissen des städtebaulichen Ideen- und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs des MDR aufbaut. Hiermit wurde im Oktober 1996 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der folgenden Abwägung der politischen Gremien und der städtischen Fachämter konnte über die im Süden der Sendeanstalten vorgesehene Wohnbebauung im Dezember 1996 noch kein Einvernehmen erreicht werden. Um aber für das Landesfunkhaus umgehend Baurecht zu schaffen, wurde zunächst nur der Bereich des Landesfunkhauses, die damit verflochtenen Nutzungen an der Gothaer Straße, der zentrale Bereich der Lingner'schen Gartenanlage und die Weiterführung des Nord-Süd-Grünzuges als Entwurf im Aufstellungsverfahren weitergeführt, der Geltungsbereich also geteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen und Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05. bis 27.06.1997 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.1997 öffentlich bekanntgemacht.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern Bedenken hinsichtlich des Bestandsschutzes ihrer Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geäußert. Nach rechtlicher Prüfung der Sachlage musste eine Überarbeitung des Entwurfes zur Sicherung der berechtigten privaten Interessen erfolgen.

Die 2. öffentliche Auslegung wurde vom Stadtrat am 22. April 1998 beschlossen und vom 18. Mai bis 2. Juni 1998 durchgeführt.

Nach der 2. öffentlichen Auslegung wurden weitere Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, die die Grundzüge der Planung berührten:

1. Die Grundbesitzverhältnisse im Geltungsbereich wurden auch im Bereich der Parkanlage derart verändert, dass eine Teilung erfolgte. Der östliche Teilbereich, der Ausstellungsbereich der ega, muss abgrenzbar sein, um Eintrittsgelder erheben zu können. Dennoch soll eine für die Allgemeinheit jederzeit zur Verfügung stehende Durchwegung erhalten bleiben, um u.a. die Erreichbarkeit des ÖPNV an der Gothaer Straße für die südlich des Geltungsbereichs gelegene Wohnquartiere zu sichern.
2. Der südliche Bereich (südlich der Hallen 2 bis 4) wurde wieder auf die Grenzen des Vorentwurfes erweitert und konnte aber nicht mehr für Wohnen und Ateliers zur Verfügung gestellt werden, sondern wird für das Medienapplikations- und Gründerzentrum, medienbezogene gewerbliche Einrichtungen

und Institutsgebäude aus dem Bereich Medien und aus dem Bereich Forschung benötigt. Die verkehrliche Erschließung dieses Bereiches soll gemeinsam mit der der Sendeanstalten über die Gothaer Straße erfolgen.

Somit wurde eine 3. öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfes im weiteren Verfahren erforderlich.

Nach der 3. öffentlichen Auslegung wurde der Entwurfes des Bebauungsplanes geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Es wurde bestimmt, dass bei dieser erneuten Auslegung Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können und die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Gemäß § 46 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250) i.V. mit der Verordnung über die Umlegungsausschüsse vom 06.08.1991 (GVBl. S. 341), geändert am 28.09.1995 (GVBl. S. 316) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOH 445 "mdr, in einem Teilbereich der ega" die Umlegung angeordnet.

Die 4. öffentliche Auslegung wurde vom 05.01. bis 19.01.2004 durchgeführt. Es wurde auch hier bestimmt, dass bei dieser erneuten Auslegung Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können und die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Weitere Änderungen im Zuge der Änderung der Trinkwasserschutzzonenfestsetzung in diesem Bereich, im Ergebnis der Ausführungsplanung der Erschließungsstraße, die Erweiterung der Wohnbaufläche und der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln machten eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Die 5. öffentliche Auslegung des Entwurfes, der Begründung mit den entsprechenden Gutachten und des Umweltberichtes, sowie der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 03.07. bis 04.08.2006 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt waren, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt worden.

Mit dem Satzungsbeschluss erfolgt auch die Beschlussfassung über die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen.

1.3 Grenzen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,63ha. Seine Grenzen sind wie folgt:

- Im Norden: die Gothaer Straße bzw. genauer die Einfahrt Messe/MDR und der Südrand der Rahmenpflanzung bis zur Parzelle 28 mit der vorhandenen Gaststätte; ab hier östlich der Nordrand des Weges im ega-Gelände.
- Im Osten: die Westgrenze der Parzellen 29, deren Verlängerung bis zur Parzelle 30, die Ostgrenze der Parzellen 30 nach Süden folgend weiter die Westgrenze des Burg-Gleichen-Weges bis zum Wachsenburgweg.
- Im Süden: die Mitte des Wachsenburgweges bis zur nördlichen Stichstraße (ehemalige Wirtschaftszufahrt ega), die derzeit die Grundstücke Wachsenburgweg 82-86 erschließt bis zur Südgrenze des Wegeflurstücks 119/2 und dieses nach Westen folgend bis zur Ostgrenze des Flurstück 118/3
- Im Westen: die Lärmschutzwand östlich des Messeparkplatzes in Richtung Norden, die östliche Straßenkante der Zufahrt zum Messeparkplatz bis zur Einfahrt in den MDR und ab dort die Westkante der Zufahrt Messe/MDR bis zur Gothaer Straße. In diesem Bereich überschneidet sich der Geltungsbereich mit dem des Bebauungsplanes "Messe". In diesem Bereich ersetzen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes diejenigen des Bebauungsplans Messe.

1.4 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt wurde am 27.05.2006 bekanntgemacht und ist seit dem wirksam. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebiet "MDR" und "medienbezogenes Gewerbe", "Wohnbaufläche" und Grünfläche dargestellt.. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5. Verbindliche Bauleitplanung

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HOH 400 "Messe" (Rechtskraft seit dem 06.08.1999) durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOH 445 überlagert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes HOH 445 verdrängt diese spätere Norm selbst ohne diesbezüglichen Willensentschluss der Gemeinde (Aufhebungs-/Änderungsbeschluss) die frühere Norm (so auch BVerwG-Urt. vom 10.8.1990 - 4 C 3.90 = BauR 1991, 51).

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes HOH 445 wird auf dem Bebauungsplan HOH 400 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung durch HOH 445 angebracht. Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter, bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht. (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlass der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.)

Die Teile des Bebauungsplanes HOH 400, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOH445 überlagert werden sind als Anlage der Begründung beigefügt.

(entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87)

1.6 Bestandsdarstellung

a) Im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Kernstück der internationalen Gartenbauausstellung von 1961 mit seinen Freiflächen und Gebäuden. Dieser Ausstellungsbereich westlich des Haupteingangs ist in seinen wesentlichen Gestaltungselementen noch in der von Prof. Lingner entworfenen Fassung erhalten. Lediglich einige Gebäude an der Gothaer Straße und die innere Struktur der Blumenwiese sind verändert.

Das Gelände der ehemaligen 1. Internationalen Gartenbauausstellung "iga-Erfurt 1961" ist mit Wirkung vom 14.12.1992 nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 Thüringer Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal aus-

gewiesen. Dieses Ensemble zählt zu den wenigen künstlerisch unumstrittenen und anspruchsvoll gestalteten Gartenanlagen, die nach 1945 auf dem Gebiet der ehemaligen DDR entstanden sind. Die "i-ga-Erfurt 1961" ist ein Zeitdokument der gartenbaulichen Ausstellungsgestaltung, das es in dieser Form in Deutschland sonst nicht gegeben hat. Daher besteht aus künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung. Unerlässliche Voraussetzung dafür ist aber ein Nutzungskonzept.

1961 fand hier die "1. Internationale Gartenbauausstellung der sozialistischen Länder" statt. Die Gesamtplanung oblag dem Gartenarchitekten und späteren Professor an der Humboldt-Universität Berlin, Reinhold Lingner.

Zur Lingner'schen Gestaltungsabsicht:

Lingners Absicht war es, dass sich in der formalen Gesamterscheinung der Ausstellungsgestaltung wesentliche Merkmale der freundschaftlichen Verständigung unter den Nationen und ihren Kulturen widerspiegeln. Dieser ideelle Inhalt sollte sich vor allem in der harmonischen "Zueinanderordnung der architektonisch einheitlichen Hallen um einen einzigen großen Freiraum mit klarer Wegführung und disziplinierter, großzügiger Gliederung des Raumes mit bewusster Betonung des Gesellschaftlichen in bezug auf Plätze und Bepflanzung" widerspiegeln (Lingner, Deutsche Gartenarchitektur, H. 1, 1962, S. 1 - 5). Von Bedeutung sind darüber hinaus neben den Sondergärten die vielfältigen Pflanzensammlungen in Form "einer neuzeitlichen, großflächigen, ornamentalen Gestaltung von Blumenbeeten" (Greiner, Deutsche Gartenarchitektur, H. 3, 1961) und das 6.000 m² große Blumenbeet (Entwurf Alice Lingner) entlang der südlichen Hauptwegeachse, das den traditionsreichen Blumensamenbau der Stadt Erfurt repräsentieren sollte.

Das vorgenannte betrifft einen großen Teil der Fläche des Geltungsbereiches. Darüber hinaus ist eine Fläche südlich der ehemaligen Hallen 6 und 7 Bestandteil des Geltungsbereiches; sie ist denkmalpflegerisch von geringerer Bedeutung und derzeit mit vier privaten Einfamilienhäusern bebaut.

b) Im Umfeld

Südlich der Hallen 2 bis 4, die noch zentraler Bestandteil der Lingner'schen Gesamtanlage (und des Geltungsbereiches) sind, schließt sich ein Gelände an, das denkmalpflegerisch von weitaus geringerer Bedeutung ist. Auf diesem nach Süden leicht abfallenden Bereich befinden sich Wirtschaftsge-

bäude der ehemaligen ega, nicht zur Ausstellung vorgesehene Glashäuser und Fundushallen. Dieses Gelände ist umgeben von stark eingegrüntem Wohnhäusern am Wachsenburg- und Burg-Gleichen-Weg.

Westlich des Geltungsbereiches liegt das neu errichtete Messegelände (siehe Festsetzungen des Bebauungsplans Messe). Die hier unmittelbar angrenzende Nutzung ist der Besucherparkplatz, der zum Geltungsbereich hin von einem Grünstreifen und nunmehr einer öffentlichen Erschließungsstraße abgegrenzt wird, die der Erschließung der Messe, des Landesfunkhauses und des Medienapplikations- und Gründerzentrums dienen soll.

Jenseits der Gothaer Straße, die den Geltungsbereich nach Norden abgrenzt, liegt die Cyriaksiedlung mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken.

Östlich des Geltungsbereiches liegt der ega-Park, der als attraktive Erholungs- und Kultureinrichtung erhalten und ausgebaut wird.

c) Grünbestand und schutzgutbezogene Umweltbeschreibung

Die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasserhaushalt, Landschaftsbild/Erholung, Boden und Klima besitzen eine mittlere bis hohe Eignung (Funktion) im Naturhaushalt des Plangebietes bzw. des erweiterten Untersuchungsraumes. Eine Ausgleichbarkeit im Sinne des Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes ist gegeben. Bei Überlagerung der besonderen empfindlichen Bereiche ergeben sich besondere Konfliktzonen durch Verlust von Baumhecken und markanten Einzelbäumen.

Auf den übrigen Flächen verbleiben bei Einordnung des Sondergebietes ausgleichbare Risiken.

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bewertung	Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung	Gefährdungspotential	Vorbelastung	Verbl. Belastbarkeit
Boden (b) 1. lö1 Schwarzerde und Braunerde auf Löß	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum Bodenorg. - Ausgleichskörper Wasserkreislauf - Filter / Puffer für Schadstoffe - Entwicklungspotential für Vegetation auf Sonderstandorten - landw. Nutzungseignung (durchschn. Bodenzahl) - lokale Seltenheit 	<p>mittel - mittel - hoch hoch gering hoch - sehr hoch 68-78 gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Schutzfunktion gegen Verunreinigung des Grundwassers - hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Auf-/ Abtrag - Wassererosion - Verdichtung im Baufeld - Schadstoffanreicherung - Entwässerung 	<p>gering mittel - mittel - hoch hoch sehr gering</p>	<p>weitere Belastungen sind so gering wie möglich zu halten</p>
Wasser (w) 1. Oberflächenwasser 2. Grundwasser	<p>im Plangebiet nicht vorhanden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserflurabstand - Grundwasserhöffigkeit - Grundwasserneubildung - Grundwasserqualität 	<p>> 10 m lokal begrenzt hoch mittel - hoch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Grundwasserneubildung - Trinkwasserschutzzone III 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung - Absenkung - Veränderung der Deckschicht - Schadstoffeintrag 	<p>hoch mittel - mittel - hoch mittel - hoch</p>	<p>weitere Belastungen sind so gering wie möglich zu halten</p>

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bewertung	Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung	Gefährdungspotential	Vorbelastung	Verbl. Belastbarkeit
Klima / Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> - Frisch-/Kaltluftentstehungsflächen - Abflussflächen und Leitbahnen - Vegetationsflächenanteil - Luftqualität 	<p>mittel</p> <p>mittel</p> <p>mittel</p> <p>mittel</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung - Veränderung der Oberflächenform - Entfernung von Vegetationsbeständen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehr der B7 und auf Gelände - Versiegelung (Aufheizung) 	aufgrund der Vorbelastungen und bes. Bedeutung gering
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - seltene und gefährdete Arten - Artenvielfalt - Strukturvielfalt - seltene und gefährdete Biotopotypen - Vernetzungsstrukturen - Entwicklungsgrad 	<p>mittel</p> <p>mittel</p> <p>mittel</p> <p>gering</p> <p>mittel</p> <p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Biototypen mit Entwicklungsdauer > 30 Jahre (Baumhecken) 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust v. Lebensraum - Trennwirkung - Eutrophierung - Verärmung - Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehr der B7 und auf Gelände - Versiegelung - Anbau nicht heimischer Pflanzenarten 	aufgrund der Vorbelastungen sind zusätzliche Belastungen so gering wie möglich zu halten
Landschaftsbild/ Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftliche Vielfalt - Landschaftscharakter, Eigenart, Schönheit - Relief / Geländegestaltung - Ruhebereiche 	<p>mittel</p> <p>mittel - hoch</p> <p>mittel</p> <p>hoch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wohnungsnaher Erholungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Morphologie - Visuelle Barriere - nicht in die Landschaft eingepasste Bauwerke - Zerschneidung von Wegeverbindungen - Zerstörung von Vegetationsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehr B 7 - Gebäude 	

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet und Umgriff der Maßnahmen:

- Das Gartendenkmal „Ensemble iga 61“
- Die öffentliche Durchwegung zur allseitigen Erreichung der Wohngebiete und des Grünzuges Messe – mdr – ega
- Die Typik der angrenzenden Wohngebiete mit hoher Durchgrünung
- Die Verbindung von Plangebiet durch Geh- und Radwege in die umgebende Landschaft (Elsterberg, Gerahangkante, Eselsgraben)

d) Baugrund

Der geplante Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet der gut tragfähigen Gesteine des Oberen Muschelkalkes. Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Wechselfolge von plattigen bis bankigen Kalksteinen und Tonsteinschichten. Die meist grauen Gesteine sind in Oberflächennähe zu einem geringmächtigen zähen tonig-steinigen Material verwittert. Durch Auslaugungsvorgänge in den unterlagernden Gesteinen des Mittleren Muschelkalkes besteht eine latente Erdfallgefahr. Die Eintreffwahrscheinlichkeit solcher Ereignisse ist nach statistischen Gesichtspunkten aber äußerst gering. Unter Einbeziehung eines geringen Restrisikos sind konstruktive Sicherungen der Bauwerke nicht erforderlich. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen sollte auf lokal erhöhte Lockergesteinsmächtigkeiten, insbesondere beim Antreffen von organogenen Einlagerungen, geachtet werden, da es sich hierbei möglicherweise um ältere Erdfälle handelt. In diesen Fällen sollte eine ingenieurgeologische Begutachtung erfolgen.

Die triadischen Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen überlagert, deren Mächtigkeiten engräumig schwanken können. An der Erdoberfläche sind tonig-sandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung abgelagert. Bei diesen pleistozänen Lockergesteinen handelt es sich um Löß beziehungsweise Lößlehm, der an der Basis eine kiesige Komponente aufweisen kann.

Mit Grundwasserdrang ist allgemein erst in größerer Tiefe unter Gelände zu rechnen. Nach ergiebigen Niederschlägen beziehungsweise nach der Schneeschmelze sind Schicht- oder Stauwässer in lokaler Verbreitung in Oberflächennähe nicht auszuschließen.

Gemäß der DIN 1054 weisen die bindigen quartären Lockergesteine vermutlich zulässige Sohlpressungen zwischen 120 und 150 kN/m² auf. Die Festgesteine erreichen Werte zwischen 200 und 500 kN/m², wobei die kleineren Zahlen für das Verwitterungsmaterial gültig sind.

Entsprechend der DIN 18300 sind folgende Boden- und Felsklassen zu erwarten:

Löß bzw. Lößlehm	4
Verwitterungsmaterial	5 bis 6
unverwitterte Festgesteine	6
bankige Kalksteine	7

Sowohl die bindigen Lockergesteine, als auch das Verwitterungsmaterial der Festgesteine weisen eine hohe Frostveränderlichkeit auf.

Die geotechnischen Angaben stellen grobe Richtwerte dar. Die Zahlenangaben sind dem Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen zu entnehmen.

1.7 Allgemeine Planungsziele

a) Stadtplanerische Zielstellung

Dieser Bebauungsplan soll das städtebauliche und denkmalpflegerische Ziel der nachhaltigen Sicherung der wesentlichen Strukturen des Lingner'schen iga-Konzeptes von 1961 durch den Neubau MDR in Erfurt (Bereich der Halle 7), den damit in Zusammenhang stehenden Gewerbebauten (Bereich der Hallen 8 bis 10) an der Gothaer Straße und dem Medienapplikation- und Gründerzentrums im Süden der Freianlage (Bereich der Hallen 2 bis 4) sichern.

Der im "Leitkonzept zur städtebaulichen Entwicklung" vorgesehene verbindende Grünzug zwischen Gothaer Platz und der freien Landschaft im Westen soll - ebenso wie im Bebauungsplan Messe - auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die Festschreibung des Lingner'schen Freiraums gesichert werden.

Die oben beschriebene Bau- und Nutzungsstruktur stimmt mit den überarbeiteten Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan überein.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des SO3 basieren auf einer Machbarkeits- und einer städtebaulichen Studie, die beide zu dem Schluss gekommen sind, dass neben der Ansiedlung des MAGZ auch eine genügend große Erweiterungsfläche für Büro, Institute und anderen in Verbindung mit den Medien stehende Einrichtungen am Standort umsetzbar ist.

Der gewählte Standort weist wesentliche Vorteile für die Errichtung eines Medienapplikation- und Gründerzentrums auf. Insbesondere die Nähe zum Kinderkanal und dem mdr sind hierbei hervorzuheben, aber ebenso die bevorzugte Lage an der ega sowie die vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten.

Auch das übergeordnete Leitbild des Landes Thüringen zur Entwicklung eines Medienclusters mit dem Schwerpunkt Erfurt wird mit diesem Projekt vorteilhaft vorangetrieben. Neben den offensichtlichen Synergien wird insbesondere Fernsehen von und mit Kindern als zentrales Thema angesehen. Daher ist die unmittelbare räumliche und funktionale Nähe zum Kinderkanal unverzichtbar.

Hinzu kommen, dass Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Objekten erwünscht sind und erwartet werden, wie die Nutzung der insgesamt 3 Studios, der Regie, der Kantine und sicher anderer Einrichtungen, die teilweise auch einen gewissen direkten schnellen Austausch von Medien bedürfen, sei es Technik, Material, Personal oder Kulissen.

Die Frage der Alternativstandorte kann dahingehend beantwortet werden, dass im unmittelbaren Umfeld keine Alternativflächen zu Verfügung stehen.

b) Denkmalpflegerische Zielstellung

Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen muss das Denkmalensemble "iga-Erfurt 1961" in seiner Gesamtheit bestehen und für Besucher erhalten bleiben.

Kernstück des geschützten Ensembles "iga Erfurt 61" ist die Freifläche zwischen den ehemaligen Hallen 2 bis 10 in ihren noch erhaltenen Proportionen. Unverzichtbarer Bestandteil dieser Raumbildung ist die Staffelung der Kopfbauten der Hallen 2 bis 4, die in ihren raumbildenden Kanten, nicht jedoch in der bestehenden materiellen Ausprägung erhalten bleiben müssen. Bei einem materiellen baulichen Ersatz sind die Volumina der bestehenden Hallen mindestens bis in eine Tiefe von 15 m jeweils wieder aufzunehmen. Südlich davon kann von diesen Proportionen abgewichen und auch eine Zusammenfassung der Baukörper zu einem Gebäude zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild zum denkmalgeschützten Freiraum hin nicht wesentlich verändert wird. Ein Ersatz der Ausstellungshallen 2 bis 4 durch andere bauliche Elemente ist denkbar. Wesentlich ist hierbei die Wiederaufnahme der Staffelung, der Reihung und der Proportionen zur Freifläche hin.

Die Gebäude 2 bis 6 und 8 bis 10 sind als nicht erhaltenswert einzuordnen; unbedingt zu erhalten ist aber deren raumbildende Wirkung: Neubauten haben vorhandene Standorte und Kubaturen aufzunehmen.

Die gleichen Spielräume und Grenzen gelten für einen Ersatz der Halle 7, jedoch mit folgenden Modifikationen: Anders als die nördlichen Baufluchten der vorgenannten Hallen kann Halle 7 durch ein Gebäude ersetzt werden, das mit seiner östlichen Bauflucht weiter in den Freiraum hinein verlagert wird. Hierdurch dürfen die Proportionen der Freifläche jedoch nicht wesentlich verändert werden, d.h. ein Verlagern der Bauflucht nach Osten darf nicht weiter als ca. 50 m in den Freiraum hineingehen.

Für die durch die Hallen 8, 9 und 10 gegebene räumliche Fassung der Freifläche nach Norden hin gilt sinngemäß das gleiche wie für die Hallen 2 bis 6. Die Zwischengebäude können ersatzlos entfernt werden.

c) Zielstellung der Grünordnung, Landschaftspflege und des Naturschutzes

Landschaftspflege und Naturschutz

Wesentliche Planungsziele aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht sind:

1. weitgehender Bestandsschutz von bodenständigen und standorttypischen Gehölzen, Anreicherung der vorhandenen und geplanten Vegetationsstrukturen mit Gehölzen der hpnV

2. Anforderungen an den Grünzug

- Aufnahme des west-östlich verlaufenden Grünzuges und Fortführung zum ega-Park in einer Mindestbreite von 30-50 m
- Entwicklung von reich strukturierter, naturnah geschichteter Vegetation
- Freihalten von baulichen Anlagen und sonstigen versiegelten Flächen
- Vegetationsstrukturen sind mit Wildstauden, Strauchgehölzen und Stammbüschen (mehrstämmig) zu entwickeln, um einen naturnahen Charakter zu erzielen

3. Spielanlagen nicht in den Grünzug, sondern in benachbarte Grünflächen einordnen.

4. Ressourcenschutz durch:

- Minimierung des Eingriffs in Schutzgut Arten und Biotope durch Pflanzung von Gehölzstrukturen mit Arten der hpnV, Schutz ökologisch hochwertiger Strukturen, bei Ausgleich und Ersatz Schaffung von an den Naturraum angepassten Biotopstrukturen und Förderung des Biotopverbunds
- Erhalt der Erholungsfunktion für Kurzeiterholung im Bereich des gesamten ega-Geländes durch Abschirmung großvolumiger Bauten mit Baumhecken

5. Ressourcenschutz durch:

- Entsiegelung von Flächen und Minimierung der Neuversiegelung
- Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt durch Regenrückhaltung unverschmutzten Oberflächenwassers, begrenzte Versiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Grünordnung

Im GOP sind aus grünordnerischer (und landschaftsplanerischer) Sicht folgende Schwerpunktziele zu verfolgen:

1. Sicherung der Freiraumqualität in Verbindung mit dem Park an der Cyriaksburg
2. Erhalt der Transparenz, Durchlässigkeit und Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit
3. Entwicklung des Grünzuges (mittlere Breite 30-50 m) vom östlichen Anschluss B-Plan Messe zum Park an der Cyriaksburg (ehem. Festplatz), unter Einbeziehung der Vegetationsstrukturen des privaten Wohnungsbaus (Enklave), des vorhandenen Baumbestandes um die Ausstellungshallen 2-4.

Unter Beachtung der Zielsetzung, dass das Volumen der ehemaligen Ausstellungshallen in der Neuplanung wieder von Baukörpern eingenommen werden sollte, sind für eine ökologische und grünordnerische Funktionsfähigkeit folgende Voraussetzungen herzustellen:

4. Sicherung der Flächen zwischen Funkhaus und Halle 4 als Grünflächen (Wegfall Halle 5 und 6)
5. Minimierung der Durchschneidung mit Straßenverkehrsflächen

Gartendenkmalpflege

Eine konservierende Denkmalpflege ist auf Grund der Eingriffe und damit verbundene Konflikte nicht durchsetzbar.

Es ist festzustellen, dass aufgrund der nicht vorhandenen Nachnutzung der baulichen Anlagen mit Ausstellungscharakter eine Neudefinition der Inhalte und Aufgaben des Gesamtgeländes, auch ohne den mdr, erforderlich wäre.

Aufgabe der Planer muss sein, die Wert- und Funktionselemente des Gartendenkmals aus der denkmalpflegerischen Zielsetzung herzuleiten und als Festsetzungen in Verbindung mit der Neubepanung in den B-Plan aufzunehmen.

Die Festsetzungen stellen gewissermaßen Qualitätsziele für das planerische Vorgehen (Stadtgestaltung, Landschaftsplanung, naturschutzfachliche Planung) und auch Restriktionen dar (siehe Pkt 4).

Die denkmalpflegerischen Ziele für diesen Abschnitt des Gartendenkmals sind glaubhaft nur aufrecht zu halten, wenn bei Umsetzung der Zieltypen Erhalt, Sanierung und Neugestaltung - Fortschreibung der bisherigen Ansprüche an Teile der Gesamtanlage - die Elemente des Gartendenkmals erhalten bleiben.

1. Erhalt der Raumkomposition des Gartendenkmals (durch Bestandserhalt, Rückbau und Neubau).
2. Beachtung der aus dem Gartendenkmal herzuleitenden Maßstäblichkeit und Proportionalität beim Einfügen neuer Baukörper in den Freiraum.
3. Übernahme der denkmalrelevanten Flächenstrukturen in die Planbearbeitung. Darstellung der Raumkanten ausschließlich mit Mitteln der Architektur.

1.8 Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan HOH 445 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist dem Umweltbericht (siehe Anlage 2) zu entnehmen.

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

a) Sendeanstalten

Das Kernstück des ega-Geländes wird als Sondergebiet "Sendeanstalten" für das Landesfunkhaus mit dem Kinderkanal und mit den Sendeanstalten im Zusammenhang stehende Nutzungen festgesetzt.

Das Landesfunkhaus nimmt in seiner Stellung die Axialität des Lingner'schen Freiraumkonzeptes wieder auf. Durch integrierte Glashauselemente soll an die gläsernen Fassaden der alten Ausstellungshallen erinnert werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen zum großen Teil der Andienung der Gebäude, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Schaffung eines repräsentativen Umfeldes durch die Gestaltung des Zugänge und durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen.

Dem Landesfunkhaus zugeordnet ist der als SO1 festgesetzte Freibereich in der Parkanlage N1 zur Nutzung für Freiluftveranstaltungen bzw. Produktionen im Freien. Dadurch wird die Besonderheit des Standorts auf dem ega-Gelände in den Medien vermittelbar.

b) Medienbezogene Gewerbebauten an der Gothaer Straße

Die Bauten entlang der Gothaer Straße sind der Ansiedlung von medienbezogenen Gewerbe oder anderen eng mit den Sendeanstalten in Verbindung stehenden Einrichtungen vorbehalten.

Sie ersetzen die vorhandenen Ausstellungshallen und sollen durch die Ausbildung von Gebäudeteilen in Glas-Stahl-Konstruktionen und einem Flachdachabschluss an die vormalige Architektur erinnern.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Andienung und Eingrünung der Gebäude.

c) Medienapplikations- und Gründerzentrum und medienbezogenes Gewerbe im Süden

Die Hallen im südlichen ega-Bereich (Hallen 2 bis 5) werden durch Neubauten ersetzt und durch weitere Gebäude in Richtung Süden ergänzt. Sie dienen der Aufnahme der Nutzung als Medienapplikations- und Gründerzentrum, der Aufnahme von Studios, gewerblichen Einrichtungen mit Medienbezug und von Institutsgebäuden aus dem Bereich Medien und Forschung.

d) Wohnbebauung: WA-Gebiet

Die Festsetzung der Wohnbauten im Süden der neuen Sendeanstalten soll der nachhaltigen Sicherung der bestehenden vier Einfamilienhäuser dienen. Dabei ist der momentan vorhandene stark durchgrünte Charakter der Grundstücke, die zukünftig unmittelbar neben dem neu gestalteten Grünzug liegen, zu erhalten.

Da es sich bei der Wohnbebauung nur um vier Einzelgebäude handelt, können diese natürlich keinen eigenständigen Gebietscharakter entwickeln, sondern sie bilden eine Abrundung des geplanten und vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes am Wachsenburgweg und sind diesem zugeordnet.

Der planerische Ansatz für das Gesamtgebiet ist neben Wohngebäuden und dem bereits Vorhandenen auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch weiterhin zuzulassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um die für die Sendeanstalten erforderlichen Nutzflächen realisieren zu können, muss nahezu die gesamte Breite der Westseite der historischen iga-Freifläche bebaut werden. Damit ist es notwendig, als abweichende Bauweise eine Gebäudelänge vom maximal 95 m festzusetzen.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 bezieht sich nur auf die Hauptanlagen und beschränkt die Ausdehnung der Hochbauten innerhalb der überbaubaren Flächen. Für die Tiefgarage, Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

Da für die Sendeanstalten aufgrund der Nutzungsanforderungen keine durchgehenden Geschosse zu erwarten sind, wurde anstelle der GFZ eine maximale Baumassenzahl von 5,5 festgesetzt. Um die Proportionen zu wahren, wurde zudem die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf 261,3 m über Normalnull und die Trauf- und Firsthöhe auf 15,6 m beschränkt.

Mit diesen Festsetzungen erhält das Gebäude der Sendeanstalten eine seiner Bedeutung entsprechende Dominanz in der künftigen räumlich-baulichen Struktur im Kernbereich des denkmalgeschützten ega-Geländes.

Damit die Proportionen der Gesamtanlage durch das notwendigerweise größere Volumen der Sendeanstalten nicht aus dem Gleichgewicht geraten, sollen auch Ersatzbauten der seitlichen Gebäude höher als der Bestand ausgebildet werden, wenn auch nicht in gleichem Maße wie das Funkhaus. Hier ist eine Dreigeschossigkeit mit einer Traufhöhe von maximal 9,00m bis 11,00 m vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll das Maß der bestehenden Bebauung gesichert werden; die festgesetzten Werte von GRZ (0,2) und GFZ (0,4) entsprechen etwa der vorhandenen zweigeschossigen

Bebauung. Diese Werte sowie der Zuschnitt der überbaubaren Fläche sind ausreichend großzügig bemessen, um z.B. kleine Anbauten im Zuge von Modernisierungen zu ermöglichen.

2.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Die erforderlichen Stellplätze für die Sendeanstalten in Erfurt werden größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht. Diese wird dem Gebäude nach Westen vorgelagert. Der so versiegelte, vorgelagerte Teil wird oberirdisch ebenfalls für Stellplätze, für die Andienung der Studios usw. und zum Abstellen der Übertragungswagen genutzt.

Für größere Veranstaltungen im Landesfunkhaus mit Besucherverkehr soll mit der Messe ein Vertrag zur Mitbenutzung des Parkplatzes abgeschlossen werden.

Die Stellplätze für den Bereich des Medienbezogenen Gewerbes entlang der Gothaer Straße werden ebenfalls in einer Tiefgarage unter den Gebäuden untergebracht.

Im Bereich des Medienapplikations- und Gründerzentrums wird der ruhende Verkehr teilweise oberirdisch auf einem mit Bäumen überstandenen Parkplatz und teilweise unterirdisch untergebracht.

Im WA-Gebiet sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Landesfunkhaus und die medienbezogenen Gewerbebauten entlang der Gothaer Straße wurden in den bisherigen Planungsüberlegungen über die mit der Messe gemeinsam zu nutzende Ein- und Ausfahrt von der Gothaer Straße aus unmittelbar westlich des Neubaus MDR Thüringen erschlossen. In den Festsetzungen des Bebauungsplans Messe wurde in diesem Bereich für die Zufahrt zu den Besucherstellplätze der Messe eine zusätzliche Einfahrtspur vorgesehen, um die Erschließung des Neubaus MDR Thüringen auch bei Besucherandrang der Messe flüssig zu gestalten.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Medienapplikations- und -gründerzentrums wurden 3 Varianten durch ein Verkehrsgutachten untersucht. Variante 1 beschreibt eine rückwärtige Erschließung im Zuge des vorhandenen Straßennetzes Wartburgweg, Nienburgweg und Wachsenburgweg. In den Varianten 2 und 3 werden Erschließungsmöglichkeiten über die Gothaer Straße untersucht. Die Neubaustrecke nach Variante 2 liegt im Zuge des Rad-/Gehweges zwischen dem mdr- und dem Messe-Gelände. In Variante 3 wurde eine Erschließung im Zuge des vorhandenen Rad-/Gehweges zwischen dem Landesfunkhaus und dem medienbezogenen Gewerbe entlang der Gothaer Straße überprüft.

Im Ergebnis der Untersuchung muss die Erschließungsvariante 3 aufgrund ihrer nachteiligen Wirkung auf die Verkehrsverhältnisse im Zuge der B 7 Gothaer Straße ausgeschlossen werden. Eine Erschließung des MAGZ nach den Varianten 1 und 2 ist dagegen grundsätzlich möglich, d. h. die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Straßenquerschnitte und der Knotenpunkte ist gewährleistet. Die unterschiedlichen Wirkungen der Varianten werden in der folgenden Tabelle gegenübergestellt.

Variantenvergleich

Bewertungskriterium	Variante 1	Variante 2
Erreichbarkeit	Mittelmäßig	Sehr gut
Lärmbelastung	Grenzwerte nach 16. BImSchV eingehalten	Grenzwerte nach 16. BImSchV eingehalten
	Orientierungswerte nach DIN 18005 im Analyse- und Prognosezustand überschritten (Wartburgstraße)	Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten
	Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich	Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
Kosten	Niedrig (135.000 €)	Hoch (255.000 € + Grunderwerb)
Verkehrssicherheit	Wird beeinträchtigt	Wird nicht beeinträchtigt

Die Festlegung der Variante 2 als Vorzugsvariante ist unter Beachtung von städtebaulichen, immissionsschutz- und eigentumsrechtlichen, wirtschaftlichen und verkehrlichen Aspekten erfolgt. Eine besondere Rolle spielten dabei Aspekte wie Qualität der Erreichbarkeit des MAGZs, Adressenbildung

und Orientierung im städtischen Gefüge und die Abwägung des Umfangs der Betroffenheiten in Bezug auf die Lärmbelastung durch die verkehrliche Erschließung.

Somit soll die Erschließung des MDRs, des Medienapplikations- und Gründerzentrums und auch erstmalig die Sicherung einer öffentlichen Verkehrserschließung der 4 Wohnhäuser (WA-Gebiet) auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens von der Gothaer Straße her erfolgen.

Diese wird nach dem Abzweig zum MDR als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50m Richtung Süden geführt und dann in Richtung Osten fortgesetzt.

Die Mischverkehrsfläche sollte gestalterisch gegliedert werden.

Um unerwünschte Durchgangsverkehre zu vermeiden wird der Anschluss an den Wachsenburgweg und Burg-Gleichen-Weg lediglich als Fuß- und Radweg ausgebildet.

Die Führung der Mischverkehrsfläche von der Gothaer Straße zum MAGZ wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in mehreren Varianten untersucht.

Östlich der Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen des Neubaus MDR Thüringen sind die gewerblichen Gebäude über die private Grundstücksfläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit anfahrbar.

Die Fläche südwestlich des Geltungsbereiches, auf dem sich derzeit die Fundushallen der ega befinden, wird verkehrsseitig an die neue Erschließungsstraße in Richtung Norden angebunden.

Bei einer zukünftigen Überplanung der Fläche, entsprechend des Flächennutzungsplanentwurfs der Stadt Erfurt mit Wohnungsbau, muss die verkehrliche Erschließung dieser Fläche neu geplant werden.

ÖPNV

Die Straßenbahnlinie entlang der Gothaer Straße ist entlang der Nordseite der Gothaer Straße verlängert worden. Im Bereich der öffentlichen Zufahrt Sendeanstalten und Messe ist eine Haltestelle eingeordnet und bereits gebaut worden.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Die fußläufige Haupterschließung erfolgt über den Bereich, der dem Neubau in Richtung Gothaer Straße vorgelagert ist. Der für fußläufige Besucher der Sendeanstalten attraktivste Weg führt von der

Haltestelle der Straßenbahn über die geplante Vorfläche zum Haupteingang der Sendeanstalten. Er kann weiter in Richtung Süden fortgesetzt werden und führt durch den Grünzug nach Westen in die freie Landschaft zwischen Hochheim und Schmira.

Von der Straßenbahnhaltestelle "MDR/Landesfunkhaus" ist neben der Kfz-Zufahrt auch eine Fußgängererschließung vorgesehen.

Entlang der Gothaer Straße sind weitere Geh- und Radbahnen vorhanden.

Während der Veranstaltungszeiten der ega kann der ega-Bereich mittels Schiebetore nördlich und südlich der Wasserfläche, welche die N1-Parkanlage teilt, abgeschlossen werden. Für die Öffentlichkeit steht dann ein Geh- und Radweg, festgesetzt als g1 (Gehrecht für die Allgemeinheit), westlich der Wasserfläche zur Querung des Sendeanstalten- bzw. ega-Geländes zur Verfügung.

2.4.2 Technische Erschließung

Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig im Trennsystem zu erschließen. Der Anschlusspunkt liegt im Straßenkreuzungsbereich Wachsenburgweg / Nienburgweg. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser kann nicht ohne Rückhaltung in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Die konkreten Anschlussbedingungen, zum Beispiel Einleitmenge Regenwasser, sind für die einzelnen Baumaßnahmen mit dem Entwässerungsbetrieb abzustimmen.

Die Belastung des Kanalnetzes und der Vorfluter soll durch Verwendung des Regenwassers an Ort und Stelle und durch zeitverzögerte Ableitung möglichst gering gehalten werden.

2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

a) Immissionsschutz (Lärmschutz)

Um Störungen auszuschließen, erfolgt eine Reglementierung der Geräuschemissionen durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan, die eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40dB(A) nachts an den nächstliegenden Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Vorbelastung von Messe und EGA gewährleisten. An entfernter liegenden Wohngebäuden werden somit diese Werte sogar unterschritten.

Von den Sendeanstalten, dem MAGZ und dem medienbezogenen Gewerbe selbst sind aufgrund der Art der baulichen Nutzung keine die Nachbarschaft belastenden Geräuschemissionen zu erwarten. Diesbezüglich war vorrangig zu prüfen, ob nicht wegen der vorhandenen, im Bau befindlichen und geplanten Nutzungen wie Gothaer Straße und Messe am Funkhaus selbst Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden müssen.

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1, Abs. 5, Nr. 1 BauGB wurden mehrere schalltechnische Prognosegutachten erstellt. Diese Gutachten kommen zu dem übereinstimmenden Ergebnis, dass je nach Nutzung vom Freigelände im SO 1 Geräuschemissionen ausgehen können, die die einschlägigen Immissionsrichtwerte in der umliegenden Nachbarschaft überschreiten können. Mit der Schallkontingentierung wurde dies ausgeschlossen.

Die neue Erschließungsstraße grenzt im Norden an den Messe- und den Landesfunkhaus-Parkplatz. Dieser Abschnitt ist als unkritisch zu bewerten. Im Süden wird ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 4 Wohnhäusern tangiert, das hinsichtlich des Straßenverkehrslärms derzeit nicht vorbelastet ist. Überschlägige schalltechnische Berechnungen (siehe Anlage, Verkehrsgutachten) nach dem Verfahren „lange gerade Straße“ der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) haben ergeben, dass durch die geplante Erschließung folgende Beurteilungspegel zu erwarten sind:

Beurteilungspegel in dB(A) Tag / Nacht: ca. 53 / 45

Da sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A)Tag/Nacht) als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A) Tag/Nacht) für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

b) Verbot bestimmter Brennstoffe und der Abfallverbrennung

Im Klimagutachten für die Stadt vom Juli 1993 wird empfohlen, aufgrund der Hauptwindrichtung Südwest für alle Planungsgebiete im westlichen Stadtgebiet Heizmedienbeschränkungen festzuschreiben. Die Stadt Erfurt hat sich mit Ratsbeschluss 191/98 zu einer CO₂- Minderung um 50% für den Zeitraum von 1993 bis 2010 verpflichtet.

2.6 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

(siehe Anlage GOP)

Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen

Durch Bau, Anlage und Betrieb der Sondergebiete werden die Funktionen der Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Wasser, Klima und das Landschaftsbild zum Teil erheblich und / oder nachhaltig beeinträchtigt.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsort umgesetzt, stellen die Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in einer Entwicklungszeit von 5-20 Jahren wieder her, sodass die betroffenen besonderen Wert- und Funktionselemente als ausgeglichen betrachtet werden können:

(gem. § 19 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG bzw. § 7 Abs. 2 Satz 2 ThürNatG)

– Verlust von Biotopflächen durch Versiegelung und Überbauung

Funktionsbezogener Eingriff

Die Funktion der Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Wasser und Klima werden erheblich und nachhaltig beeinträchtigt und die Flächen dem ökologischen Wirkungsgefüge dauerhaft entzogen.

Ausgleichsmaßnahmen

Entsiegelung von Beton- und Bitumenflächen als einzig echte Ausgleichsmaßnahme für Schutzgut Boden in Verbindung mit Gestaltungsmaßnahmen als Ausgleich für das Landschaftsbild. (A 4)

Anlage von Biotopkomplexen und Vegetationsstrukturen mit gestalterischem Anspruch zur erheblichen Verbesserung der Bodenfunktionen, Erhöhung der Retentionsfähigkeit, Verbesserung des Kleinklimas, Aufwertung der Freiraumqualität und der Erholungsfunktion in den Pausenzeiten. (A 1).

Anlage dezentraler Regenwasserbehandlung

- Verlust von Gras-, Stauden-, Ruderalfluren, Baumhecken, Strauchhecken, Einzelbäumen mit einer Entwicklungszeit <30 Jahre

Funktionsbezogener Eingriff

Verlust von Lebensraum, regulativ im Wasserhaushalt, klimatischen Funktionen, Retentionsfunktionen und landschaftsbildrelevanten Strukturen.

Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von Feldgehölzen mit Artenspektrum der hpnV (A 2) und Pflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen in parkartig angelegten artenreichen Wiesenflächen A 3 / A 1).

Ziel Begründung:

Entwicklung kleinklimatisch und als Regulativ im Wasserhaushalt wirksamer Strukturen, Ausgleich für Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A 1 / A 4:

Entwicklung artenreicher Wiesenflächen in standortbedingter Ausprägung. Das Artenspektrum setzt sich aus heimischen, standortgerechten Arten in Anlehnung an das Arrhenatheretum zusammen.

Die Maßnahme wird südlich des SO 1 umgesetzt und ist mit der Ausgleichsmaßnahme A 4 - Entsiegelung von Bitumenbeton, Beton und Betonplatten - sowie der Ausgleichsmaßnahme A 3 verknüpft.

Pflege:

Extensive Pflege ohne Dünge- und Pestizideinsatz. Mahd 1-2 x pro Jahr ab Ende Juni und Abtransport des Mahdguts.

Ausgleichsmaßnahme A 2:

Entwicklung von strukturreichen, gestuft aufgebauten Laubgehölzen mit dem Arteninventar der hpnV (Eichen-Hainbuchenwald) durch Anreicherung des bestehenden Feldgehölzes westlich des LFH und Anpflanzungen im südlichen Anschluss daran. Kombination mit Ausgleichsmaßnahme A 3.

Pflege:

Fertigstellungspflege und 4-jährige Entwicklungspflege und extensive Unterhaltungspflege. Nach Bedarf alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf Stock setzen.

Ausgleichsmaßnahme A 3:

Pflanzung von Laubbäumen als Solitär und als Baumgruppen. Gepflanzt werden sollen Stammbüsche aus dem Artenspektrum des Eichen-Hainbuchenwaldes sowie einzelne dekorative Arten an Gestaltungsschwerpunkten.

Pflege:

Fertigstellungspflege und 4-jährige Entwicklungspflege und extensive Unterhaltungspflege.

Verbleibende nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen

Folgende Eingriffe wurden durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen:

- Verlust von Biotopflächen durch Versiegelung und Überbauung durch A 1, A 2, A 3
- Verlust von Gras-, Stauden- und Ruderalfluren mit einer Entwicklungszeit <30 Jahre durch A 2
- Verlust von Gehölzflächen mit einer Entwicklungszeit <30 Jahre durch A 3, A 4

Nach Realisierung der aufgeführten Verminderungs- / Vermeidungs-, Gestaltungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 5.2 bis 5.5) kann davon ausgegangen werden, daß die verbleibenden Beeinträchtigungen unter der Erheblichkeitsschwelle liegen. Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen mit grünordnerischen und gestalterischen Funktionen

Nach § 7 Abs. 2 ThürNatG ist „der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff auszugleichen...“

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsort umgesetzt, stellen das Landschaftsbild in einer Entwicklungszeit von 5-20 Jahren wieder her, sodass die betroffenen besonderen Wert- und Funktionselemente als ausgeglichen betrachtet werden können (gem. § 7, Abs. 2, Satz 2 ThürNatG).

Beschreibung der Gestaltungsmaßnahmen

- Pflanzung markanter Einzelbäume und Baumgruppen analog Ausgleichsmaßnahme A 3

Ziel / Begründung:

Entwicklung strukturreicher Parkräume, Bereicherung des Landschaftsbildes und Integration der baulichen Flächen- und Raumstrukturen in das Parkgelände.

Sicherung der Erholungseignung.

Pflege:

Fertigstellungspflege nach DIN 18916, 4-jährige Entwicklungspflege und Unterhaltungspflege (DIN 18919)

- dekorative Gehölzpflanzungen als Strauchgruppen oder flächige Bepflanzung
Anpflanzen verschiedener Ziergehölze mit bemerkenswertem Blüten- und Beerenschmuck

Ziel / Begründung:

Parkstrukturen, Entwicklung gestalterischer Qualität und Bereicherung des Landschaftsbildes und Verknüpfung des neuen Grünzugs mit dem Lingnerschen Park.

Pflege:

Fertigstellungspflege nach DIN 18916, 4-jährige Entwicklungspflege und Unterhaltungspflege (DIN 18919)

- Anlage von Parkwiesen
Einsaat von Regelsaatgutmischung gemäß FLL-Richtlinie: z.B. Landschaftsrasen Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2)

Ziel / Begründung:

Entwicklung des Grünzuges mit hoher Gebrauchseigenschaft für aktive und passive Erholung
Gestaltung neuer Parkflächen mit Erholungseignung im Wohnumfeld

Pflege:

Fertigstellungspflege nach DIN 18917

- Fassadenbegrünung an Gewerbe- und Wohnbebauung

Begrünung von Fassaden mit mehr als 50 m² Fläche mit Rankgehölzen. Anbringen einer geeigneten Rankhilfe (je nach Pflanzenwahl), Auswahl standortgeeigneter Pflanzen; Schaffung ausreichender Vegetationsfläche (Bodensubstrat).

Ziel / Begründung:

Eingliedern der Baukörper in das Landschaftsbild, respektive das Umfeld des Gartendenkmals 'Ensemble iga 61'.

- Anlegen von Parkwegen - wassergebundene Decke (dies betrifft ausschließlich Parkwege im neuanzulegenden Grünzug - für die Makadam-Wege im Lingnerschen Park gilt Bestandsschutz in Qualität und Quantität - siehe textliche Festsetzungen 9.4.2 Nr. 1 und Nr. 2)

3. KENNZEICHNUNGEN

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die emc GmbH Erfurt wurde mit einer orientierenden Altlastenuntersuchung auf dem Gelände des geplanten Medienapplikations- und Gründerzentrum (MAGZ) in Erfurt beauftragt. Die Untersuchung umfasste die Ermittlung kontaminierter Bausubstanz und eine Erkundung des Bodens in nutzungsbedingten Verdachtsbereichen mittels Rammkernsondierungen. Aufgrund der organoleptischen Beurteilung der Proben während der Probenahme und der vorab-Analytikergenergebnisse wurde am 26.11.2002 kurzfristig eine Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen Tankanlagen nachbeauftragt.

Ziel der Untersuchung war eine Erstbewertung des Standortes hinsichtlich der Altlastensituation und die Untersuchung und Beurteilung der Entsorgung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich des kontaminationsbedingten Mehraufwandes.

Zusammenfassende Bewertung:

Bei den gefundenen Verunreinigungen handelt es sich in erster Linie um lokal (sowohl vertikal als auch horizontal) eng begrenzte Schadensereignisse. Da z.Zt. kein Eintrag mehr stattfindet und eine Mobilisierung z.B. durch den Eintrag von Niederschlägen oder lateralem Hangzugwasser aufgrund der Abdeckung durch die Gebäude unwahrscheinlich ist, besteht derzeit keine offensichtliche Gefährdung.

Die entsprechende Fläche wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die genauen Erläuterungen zu den Ergebnissen der Untersuchung, einer Gefährdungsabschätzung und weiteren Maßnahmen können im Gutachten, das Anlage der Begründung ist, eingesehen werden.

Im Rahmen des Neubaus des Medienapplikations- und gründerzentrums (MAGZ) wurde durch GeoConsult Erfurt am 30.08.2005 Unterlagen zur Abschlussdokumentation zum Rückbau von Gebäuden und Anlagen des ehemaligen Wirtschaftshofes der EGA erstellt. Diese Unterlagen liegen dem Staatlichen Umweltamt Erfurt vor. Im Ergebnis der Abschlussdokumentation können folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Grund der ermittelten Restbelastung im Boden (Bereich des Untergrundes Gebäude 4) sind zukünftige Tiefbau- und Gründungsarbeiten durch einen Fachgutachter überwachen zu lassen. Für Aushubmaterial be-

steht in diesem Bereich eine Deklerationspflicht auf der Grundlage der Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Boden. Der Umfang der Arbeiten und die entsprechenden Untersuchungsparameter sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem SUA Erfurt, Referat Abfall- und Kreislaufwirtschaft, abzustimmen.

4. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Die Umbaukosten der Gothaer Landstraße sind bereits im Bebauungsplan Messe erfasst, die Erschließung der Sendeanstalten erfolgen auf dem eigenen Grundstück und werden vom MDR getragen. Für den notwendigen Grunderwerb und die Erschließung der Wohnbebauung und des MAGZ entstehen der Stadt Erfurt Erschließungskosten in dem Umfang, wie sie im städtebaulichen Vertrag geregelt sind.

Anlage 1
der Begründung zum Bebauungsplan
„MDR / Bauabschnitt Landesfunkhaus“ HOH 445

Nummerierung der Hallen auf dem ega-Gelände

