

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
KRV684 „Alter Posthof“
der Stadt Erfurt

Zusammenfassende Erklärung

Datum
04.05.2020

Zusammenfassende Erklärung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen schutzgutbezogen untersucht und im Umweltbericht geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen, welche im gesonderten Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Abwägungsergebnis zur Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der sonstigen relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch den Stadtrat bestätigt.

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV684 „Alter Posthof“ soll die erforderliche städtebauliche Neuordnung der brach gefallenen ehemals gewerblich genutzten Fläche erfolgen. Ziel der Planung ist der Bau eines neuen Quartiers mit ca. 440 Wohneinheiten als Geschosswohnungsbau sowie die Schaffung von öffentlichen und privaten Freiflächen im Quartiersinnenbereich und attraktiven Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Mit der Schaffung des Baurechts für den Bebauungsplanes KRV684 „Alter Posthof“ werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz sowie Gestaltung festgesetzt. Die festzusetzenden Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Umwelt im Bebauungsplangebiet. Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe werden im Plangebiet KRV684 „Alter Posthof“ ausgeglichen.

Durch das Planverfahren werden die nachfolgenden Schutzgüter maßgeblich berührt:

1.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Artenschutz

Für das Plangebiet wurden auf Grund vermuteter Betroffenheit nachfolgende Gutachten erstellt:

Faunistische Bestandserfassung (Fledermäuse, Vögel, Reptilien), Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Dezember 2016

Grünordnungsplan, Friedemann & Weber, Erfurt, 04.05.2020

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dezember 2016

In der vorliegenden saP wurden

1. die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,

2. für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob § 8 Abs. 2 ThürNatG einschlägig ist.

Flora-Fauna-Habitat (FFH)- oder Vogelschutz(SPA)- Gebiete sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der Umgebung. Zur Abschätzung potentieller Betroffenheit wurden im Zeitraum 18.03. bis 30.09.2016 Begehungen und Überwachungen im Plangebiet durchgeführt.

Zur Minderung der Betroffenheit der vorgefundenen Arten wurde auf Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen.

Säugetiere: Fledermäuse (Mammalia: Chiroptera)

Am 09.06.2016 und 29.08.2016 erfolgen Detektorbegehungen. Im Zeitraum 20.09. bis 30.09.2016 wurde das Plangebiet permanent durch einen „batcorders 3.1.“ überwacht. Im Ergebnis wurden 5 Fledermausarten als jagende Arten nachgewiesen. Potentiell können vor dem Hintergrund ihrer Verbreitung im Stadtgebiet drei weitere jagende Arten vorkommen. Möglicherweise können auch zwei ziehende Arten auf ihrem jährlichen Durchzug das Plangebiet berühren.

Sommer-/Männchenquartiere und Wochenstuben sowie Winterquartiere wurden wegen fehlender geeigneter Gehölze/Höhlen/Stollen/Keller o.ä. ausgeschlossen.

Vögel (Aves)

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte zu folgenden Terminen: 18.03.2016, 19.04.2016, 04.05.2016, 07.06.2016 und 20.09.2016. Im Rahmen der durchgeführten Bestandserfassung wurden 21 Vogelarten für das Plangebiet belegt.

Das Artenspektrum ist typisch für den urbanen Raum innerhalb der Stadt Erfurt. Die geringen Arten- und Brutpaarzahlen waren der Strukturarmut und der erheblichen täglichen Beunruhigung durch die ortsansässige Bevölkerung, oft mit mehreren Hunden gleichzeitig, geschuldet. Unter den festgestellten Arten befanden sich keine in Thüringen oder/und bundesweit bestandsbedrohten Vogelarten. Als streng geschützte Art nach BNatSchG trat lediglich der Turmfalke als Nahrungsgast im Plangebiet auf.

Kriechtiere (Reptilia)

Eine Begehung des Plangebiets zur Sichtbeobachtung ggf. vorkommender Exemplare oder Gelege erfolgte zu folgenden Terminen: 19.05.2016, 07.06.2016, 29.08.2016 und 20.09.2016. Des Weiteren wurden die Daten LINFOS 2016 sowie die vorliegenden Arbeiten von Bachmann (2014), Bößneck (2008) und Weipert (2001) ausgewertet.

Die aktuelle Suche nach der Zauneidechse erbrachte im Plangebiet 2016 keine Sichtbeobachtungen oder Gelegefunde.

Sonstige Taxa

Im Rahmen der Begehungen wurde das gesamte Gelände auf das Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten kontrolliert. Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter, streng geschützter Taxa (Farne, Flechten, Samenpflanzen, Flußkrebse, Lurche, Landsäugetiere, Libellen, Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer) konnten im Ergebnis der Kartierungen und vor dem Hintergrund der vorhandenen Biotopausstattung und wegen der zoogeographischen Situation dieser Taxa ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Maßnahmen ermittelt, mit denen eine Verletzung der Zugriffsverbote vermieden werden können. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die im Rahmen der getroffenen sonstigen Festsetzungen umsetzbar sind und in den nachgeordneten Zulassungsverfahren angeordnet werden können.

Eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gegeben, da nachweislich keine dauerhaften oder unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

Durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Bebauungsplan werden Vollzugsbehörden und Bauherren darüber informiert, dass im nachgeordneten Plan- und Zulassungsverfahren folgende artenschutzrechtliche Auflagen zu erwarten sind:

Als übergeordnete Maßnahme ist für die Dauer des Vorhabens eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBB) einzurichten. Diese berät und begleitet bei der zeitlichen Planung und Koordination der artspezifischen V-Maßnahmen (V1-V7) und begleitet vor Ort deren fachgerechte Umsetzung.

Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für den Gebäudeabriss zum Schutz von Fledermäusen

Vermeidungsmaßnahme V2: Ersatzquartiere Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V3: Schutz von Zauneidechsen durch Abfangen

Vermeidungsmaßnahme V4: zeitlich begrenzte Baufeldfreimachung zum Schutz von Vögeln

Vermeidungsmaßnahme V5: Ersatzquartiere Vögel

Vermeidungsmaßnahme V6: Umpflanzung schutzwürdiger Pflanzen (Aufbringung auf Dachflächen)

Vermeidungsmaßnahme V7: Minimierung Falleneffekt zum Schutz für Nachtinsekten

1.2. Schutzgut Boden

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bereits durch frühere Nutzungen des Plangebiets stark anthropogen überformt. Der ursprünglich vorhandene Boden ist nicht mehr vorhanden. Die ehemals fast gänzlich bebaute und gewerblich genutzte Fläche wurde beim Rückbau der vorhandenen Gebäude und Flächenbefestigungen mit Abbruchmaterialien verfüllt. Die Auffüllung erfolgte mit Lößlehm/Kies mit Beimengungen von Hartsteinsplitt, Kalksteinschotter, Bauschutt und Ziegelresten. Kellerbereiche und Gruben wurden mit Recyclingbauschutt verfüllt.

Nach der vorliegenden Planung ist die Errichtung eines Tiefgaragenkomplexes unter den Gebäuden und teilweise unter Freiflächen vorgesehen, wodurch ein Großteil des Bodens bzw. der Auffüllungen entfernt wird.

Durch das Vorhaben kommt es jedoch zur Neuversiegelung von Grundflächen; damit entsteht ein weiterer Verlust der Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion des Bodens. Durch die Ausweisung von Begrünungsmaßnahmen, insbesondere Gehölzpflanzungen wird die Regler- und Speicherfunktion des Bodens verbessert.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bestehende Versiegelungsgrad der beräumten Brachfläche beibehalten.

1.3. Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet selbst kommen keine Fließ- und Oberflächengewässer vor.

Durch die Neuversiegelung von Bau- und Freiflächen tritt ein Verlust von Infiltrationsflächen ein.

Mit der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses durch die Anlage der ebenerdigen Grünflächen sowie Dachbegrünung und der Versickerung auf dem Grundstück durch Rigolen wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe festgesetzt.

1.4. Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich nach aktuellem gesamtstädtischem Klimagutachten in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich.

Der Gehölzbestand im Geltungsbereich und am Rande des Geltungsbereiches ist als kleinklimatisch hochwertiger Bestand zu betrachten. Diese vorhandenen Gehölzstrukturen und Grünlandflächen haben durch die Verschattung und Kaltluftentstehung eine hohe Bedeutung für das Kleinklima des Standortes.

Bei Durchführung der Planung kommt es zum Verlust und zur Beeinträchtigung von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen.

Zur Minimierung klimatischer Auswirkungen der Planung wurden deshalb entsprechende Festsetzungen getroffen:

Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes an der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches, Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, Ausführung der Dächer als extensive Gründächer, Fassadenbegrünung, Minimierung der Versiegelung durch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster auf Fußwegen und Stellplätzen, Bepflanzung der Tiefgaragendächer, Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in Rigolen, Realisierung einer öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Plangebiets, Beschränkung für die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen und der Betreibung von Kaminen.

1.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Erfurt und ist anthropogen überprägt. Das Orts- und Landschaftsbild wurde von der verbuschenden Ruderalflur und insbesondere von den im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets und unmittelbar angrenzend stehenden Großbäumen geprägt. Durch den Standort der Bäume im Randbereich vermittelte die Fläche den Eindruck einer stark begrünten Fläche innerhalb der Ortslage. In der östlichen Vorstadt zählte sie zu den größten zusammenhängenden Grünflächen. Die Fläche war mit einem Zaun versehen und offiziell nicht nutzbar, wurde jedoch zur Erholungsnutzung insbesondere als "Hundewiese" genutzt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind als nicht erheblich und nicht nachhaltig eingeschätzt. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine öffentliche Grünfläche im Zentrum des Plangebiets mit Großbäumen geschaffen. Die bestehenden Großbäume im nördlichen Randbereich sollen erhalten werden.

1.6. Schutzgut Mensch und Gesundheit

Mit Durchführung der Planung erfolgt durch die Erschließung der Fläche für Wohn- und Erholungsnutzung eine Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes mit gebietstypischer Eingliederung in das lokale Stadtbild.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Versiegelung und Bebauung vordem unversiegelter Flächen möglich. Durch die Umsetzung der zum o.g. Punkt 1.3. Klimaschutz genannten Festsetzungen sind weder negative Auswirkungen für die Bewohner noch für die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Weiterhin wird durch die Realisierung von ca. 440 Mietwohnungen der in der Stadt Erfurt u.a. im ISEK Erfurt 2030 nachgewiesene Wohnungsbedarf gedeckt. Gleichzeitig werden durch die Aufwertung des Wohnumfeldes mittels vielfältiger Begrünungsmaßnahmen sowie Gestaltung einer zentralen öffentlichen Grün- und Platzfläche mit Spielplatz als Quartiersmittelpunkt die Lebensbedingungen der Bewohner in der Äußeren Oststadt verbessert. Es ist zu erwarten, dass dies positive Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung hat.

Lärmimmissionen

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die Auswirkungen von Verkehrslärm, Gewerbelärm und Lärm durch Sportanlagen untersucht. Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor:

- Verkehrslärm auf den Straßen Am alten Nordhäuser Bahnhof, Geschwister-Scholl-Straße, Hallesche Straße, Leipziger Straße sowie Eisenbahnstrecken Nr. 6292, 6300, 6301 und 6302 der Deutschen Bahn Netz AG
- Gewerbliche Anlagen in der Geschwister-Scholl-Straße 45 und an der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof im Süden und Osten des Plangebiets
- Sportanlagen nördlich des Plangebiets: Bolzplatz und Skateranlage

Zur Reduzierung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden Festsetzungen zu Anforderungen an Schalldämm-Maße für Außenwandteile, Festsetzungen zu zulässigen Grundrissanordnungen und Gebäudestellungen sowie Festsetzungen zur Ausführung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe eines archäologischen Relevanzgebietes. Es ist damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- und Grabefunde zerstört werden können. Deshalb benötigen alle Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Fazit:

Grundsätzlich wird festgestellt, dass keine negativen Umweltauswirkungen bei der Planrealisierung zu erwarten sind. Wenn die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden, wird keine Verschlechterung der Gesamtsituation im Plangebiet und im Umfeld eintreten.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ konzentriert die bauliche Entwicklung auf einen brachliegenden, bereits städtebaulich integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort in der Äußeren Oststadt. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche basierend auf dem Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt um.

In diesem Rahmenkonzept, das vom Stadtrat am 20.01.2016 als Sanierungsziel beschlossen wurde, werden nach einer grundlegenden Analyse der städtebaulichen, funktionalen, naturräumlichen und sozialen Stärken und Schwächen dieses Stadtquartiers die Entwicklungspotentiale in Bezug der Lage des Gebietes in der gewachsenen Ortslage der Landeshauptstadt Erfurt herausgearbeitet.

Einer der für eine zukünftige Wohnnutzung herausgearbeiteten Bereiche ist die brachgefallene Fläche des "Alten Posthofs", die Gegenstand dieser Planung ist.

Dieses Bebauungsplankonzept entspricht damit den grundsätzlichen vom Stadtrat beschlossenen Entwicklungszielen in diesem Stadtteil und vermeidet die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb des kompakten Stadtkörpers mit negativen Folgen, wie die Inanspruchnahme und Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen oder das Heranrücken an hochwertige Naturräume.

Mit der Nachnutzung dieser gewerblichen Brachfläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen, um den hohen Wohnraumbedarf innerhalb der Kernstadt zu decken.

Da der Vorhabenträger zudem im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden für dieses Vorhaben andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Die städtebauliche Lösung des Vorhabens im Plangebiet in Form eines nach außen geschlossenen Quartiers entspricht zudem den Sanierungszielen des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016. Hiernach sind mehrgeschossige Wohngebäude mit geschlossenen Raumkanten an der Geschwister-Scholl-Straße sowie Am Alten Nordhäuser Bahnhof, eine öffentliche grüne Quartiersmitte und angrenzende Wohnhöfe mit ruhigen Innenbereichen, die den jeweiligen Wohnungen als Freiräume zugeordnet werden, umzusetzen.

Fazit:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aus o.g. Gründen Standortalternativen ausscheiden und es bei der Nichtdurchführung der Planung nicht zum Bau von dringend benötigtem Wohnraum auf innenstadtnahen Brachflächen kommen würde. Damit würde eine Verschlechterung der Situation im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch/sowie Bevölkerung insgesamt in der Kernstadt entstehen. Bei alternativer Realisierung der Planung auf nicht erschlossenen und nicht in das Stadtgefüge integrierten Flächen wären voraussichtlich erheblichere Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu erwarten.

Der Stadtrat hat sich mit seinen Beschlüssen dieser Bewertung angeschlossen.