

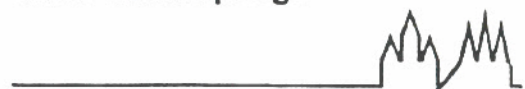


# Sanierungssatzung

## Bahnhofsquartier Erfurt

SA ALT 489

## Sanierungsziele



## **Sanierungsziele im Bahnhofsquartier**

### **Oberziele der Sanierung**

1. Behebung der schwerwiegenden Funktionsmängel des Gebietes durch eine intensive Entwicklung der Flächen zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof.
2. Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Neugestaltung der Bahnhofstraße, des Willy-Brandt-Platzes sowie der angrenzenden Seitenstraßen.
3. Umbau des Hauptbahnhofes zum ICE-Bahnhof auf Grundlage der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung sowie des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes.
4. Neuordnung des Bahnhofsbereiches zum zentralen Umsteigepunkt zwischen Eisenbahn und städtischem / regionalem ÖPNV.
5. Entwicklung des Bahnhofsquartiers aus seinen angelegten, vielfältigen Strukturen zu einer lebendigen Collage unterschiedlicher Stadtfelder.
6. Behebung der Substanzmängel in den angrenzenden Seitenstraßen durch sorgfältige Sanierung und Instandsetzung der Bausubstanz.
7. Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Stabilisierung der kleinstrukturierten Handelsnutzungen.
8. Entwicklung der Brachflächen. Nutzung des hohen Entwicklungspotentials, sachgerechter Umgang mit kontaminationsverdächtigen Flächen und Gebäuden.
9. Verbesserung des Grün- und Freiraumangebotes im Gebiet durch Entsiegelungs- und Nachbegrünungsmaßnahmen, Entwicklung durchgehender Grünbeziehungen.

### **Allgemeine Ziele der Sanierung im Bahnhofsquartier**

#### **Stadtstruktur**

##### **S01 Stadtgrundriss, Baufluchten**

Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes sind die straßenseitigen Baufluchten zu erhalten bzw. zu ergänzen, oder bei erforderlichen Eingriffen wieder herzustellen. Straße, Block und Parzelle stellen das städtebauliche Ordnungsprinzip im Bahnhofsquartier dar.

##### **S02 Stadtstrukturelle Verknüpfung mit der Innenstadt**

Die Bahnhofstraße, der Willy-Brandt-Platz und der neue Bahnhof sind wieder zu einer attraktiven, belebten Straßen- und Platzfolge der Innenstadt zu entwickeln. Die stadtstrukturelle Verknüpfung zwischen dem Hauptbahnhof und der Kernstadt mit Anger und Schlösserstraße ist wiederherzustellen.

##### **S03 Quartiersinterne Fußgängerverbindungen**

Das Bahnhofsquartier wird durch Öffnung, Wiederherstellung und Aufwertung der quartiersinternen Fußwegeverbindungen wieder zu einem in sich funktionsfähigen, urbanen Stadtviertel. Daher soll die in den 50er Jahren geschlossene, ehemalige Ernstengasse zur Arkade der Bahnhofstraße hin wieder geöffnet, öffentlich gesichert und angemessen in angrenzende Neuplanungen integriert werden.

Zwischen dem historischen Bahndirektionsgebäude und dem Bahndamm wird eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung vom Willy-Brandt-Platz zu den neuzuordnenden Flächen südlich der Thomasstraße geschaffen.

## **Nutzung**

### **N01 Grundsätze zur Nutzung**

Das Bahnhofsquartier wird zum innerstädtischen, urbanen Stadtviertel aufgewertet. Eine bewusste und detaillierte Steuerung der zulässigen Nutzungen unterstützt die Maßnahmen der Stadterneuerung und bewirkt eine gezielte Imageverbesserung des Gebietes, besonders für den fußläufigen Stadtbenutzer.

### **N02 Einzelhandelseinrichtungen und -betriebe**

Einzelhandelseinrichtungen oder -betriebe über 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn ein schädigender Einfluss auf das umgebende Einzelhandelsnetz ausgeschlossen werden kann. Größere Einzelhandelseinrichtungen, die aus mehreren Geschäften zulässiger Größe bestehen, sowie großflächige Einzelhandelseinrichtungen können nicht zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des umgebenden Einzelhandelsnetzes zu befürchten ist. Eine wohnungsnahe Versorgung soll sichergestellt werden.

### **N03 Büroflächen**

Büroflächen sollen straßenseitig grundsätzlich erst ab dem ersten Obergeschoss vorgesehen werden.

### **N04 Gewerbliche Nutzungen**

Störende gewerbliche Nutzungen im Gebiet sind zu verhindern. Nichtstörende kleinstrukturierte Gewerbebetriebe sind zu erhalten und zu stärken. Erweiterungen und Umstrukturierungen sind im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit zu prüfen. Die Durchmischung verträglicher Nutzungen wird angestrebt.

### **N05 Einzelhandel und Handwerk**

Kleinflächige, hochspezialisierte Fachgeschäfte in Verbindung mit zugehörigen nichtstörenden Handwerksbetrieben finden in den Seitenstraßen des Bahnhofsquartiers eine besondere Entfaltungsmöglichkeit.

### **N06 Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzungen**

Nur dort wo die Rahmenbedingungen gesunde Wohnverhältnisse und ein qualitätsvolles Wohnen ermöglichen, können vorhandene Wohnnutzungen gesichert bzw. neu entwickelt werden. Emissionsbelastete Wohnungen sind durch lärmindernde Maßnahmen zu verbessern.

### **N07 Sozialverträgliche Wohnnutzung**

Wohnungen sind so zu gestalten, dass die Sozialstruktur im Gebiet verbessert wird; sie sollen mindestens dem Standard des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Je Wohnung sind mindestens ein, ab drei Räumen mindestens zwei Räume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Die Vorgaben der DIN 4109 sind einzuhalten (Lärmschutzfenster, Lüftungseinrichtungen).

### **N08 Dachgeschossausbauten**

Der Ausbau eines zweiten Dachgeschosses ist im Ausnahmefall zulässig, jedoch nur als Teil einer Wohnung im 1. Dachgeschoss

- N09 Sex-Shops und Spielhallen**  
Zunächst befristet auf die Dauer der Sanierung werden im Gebiet Sex-Shops und Spiel- bzw. Automaten-Spielhallen nur ausnahmsweise zugelassen, um die städtebaulichen Folgen einer damit einhergehenden Verschlechterung des Warenangebotes im Umfeld ("Trading-down-Effekt") zu verhindern.
- N10 Sexgewerbliche Vergnügungsstätten**  
Sexgewerbliche und sexgewerbenähe Vergnügungsstätten, die städtebauliche Missstände verursachen können, sind im Gebiet nicht zulässig. Dies sind insbesondere, Einrichtungen mit Sexfilm-, Sex-Video- oder gewaltverherrlichenden Vorführungen, insbesondere in Verbindung mit Videotheken, ferner Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease- und Life-Sex-Lokale, Sauna-Clubs, Eroscenter, bordellartige Betriebe, Bordelle, sowie Unterkünfte, die der Prostitution dienen.
- N11 Zulässigkeit von Nutzungen auf unbebauten Grundstücken**  
Die zulässigen Nutzungen auf den heute unbebauten Grundstücken werden durch vertiefende Planungen definiert. Einzelvorhaben und Vermietungen für Zwischennutzungen können zuvor nur dann zugelassen werden, wenn von ihnen keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld ausgehen und wenn sie den für die jeweiligen Flächen zu entwickelnden Sanierungszielen nicht entgegenstehen.

### **Baustruktur und Gestaltung**

- B01 Modernisierung, Instandsetzung**  
Die Bausubstanz im Bahnhofsquartier ist grundsätzlich zu erhalten und wird entsprechend der ihr eigenen Gestaltungsmerkmale sorgfältig modernisiert bzw. instandgesetzt. In den stark überbauten Innenhofbereichen soll minderwertige Bausubstanz abgebrochen werden, wenn dies zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich ist.
- B02 Vorgründerzeitliche Bebauung**  
Die an der Thomasstraße, der Schmidtstedter und der Bürgermeister-Wagner-Straße in Teilen noch erhaltene vorgründerzeitliche Bebauung ist mit besonderer Sorgfalt zu erhalten und zu sanieren.
- B03 Gestaltungsgrundsätze**  
Die gestalterischen Grundsätze des jeweiligen Straßenraumes sind aufzunehmen. Bei der Errichtung, Sanierung und Änderung baulicher Anlagen sind diese in Kubatur, Form, Maßstäblichkeit, Gliederung, Material und Farbe entsprechend der Entstehungszeit des Gebäudes in das Orts- und Straßenbild einzufügen. An Gebäuden mit hochwertigen Fassadengliederungen ist eine zusätzliche äußere Wärmedämmung unzulässig.
- B04 Neubauten**  
Neubauten sollen bewusst modern, mit den bautechnischen Mitteln der heutigen Zeit errichtet werden, jedoch auf die Struktur und Typik des Straßenraumes und die Gestaltungsmerkmale der angrenzenden Bebauung Bezug nehmen.
- B05 Erdgeschosszonen**  
Bei der Öffnung von Erdgeschosszonen sind tragende Elemente wie Stützen und Pfeiler beizubehalten bzw. in ihren Abmessungen in Übereinstimmung mit der Gliederung der Gesamtfassade einzufügen. Nischen und Rücksprünge sind nur für Zugänge zu oberen Geschossen sowie für Ladenzugänge in geringer Tiefe zulässig. Sämtliche Schaufensteranlagen sind bündig zur Außenfassade auszuführen.

- B06**     **Zusätzliche Bauteile**  
An der Straßenfassade angebrachte zusätzliche Bauteile wie Vordächer, Markisen, Einzelausleger sowie Werbeanlagen müssen dem Straßenbild, den Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes und der umgebenden Bebauung in Gestalt, Größe und Lage angepasst sein und sind nur ausnahmsweise zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Dächern, Giebeln, Brandwänden und anderen hochragenden Bauteilen sowie an Einfriedungen ist unzulässig. Satelliten-Empfangsanlagen sind auf der straßenabgewandten Seite einzuordnen.

### **Öffentlicher Freiraum und Grünflächen**

- F01**     **Die Bahnhofstraße als charakteristische Hauptachse des Gebiets**  
Die Bahnhofstraße wird zur Fußgänger- und ÖPNV-Achse umgestaltet und wesentlich aufgewertet.
- F02**     **Arkaden in der Bahnhofstraße**  
Die Arkaden in der Bahnhofstraße werden deutlich aufgewertet und in die Gestaltung des Straßenraumes mit einbezogen. Sie sind von jeglichen festen Einbauten und sonstigen Profileinschränkungen freizuhalten. Eine gastronomische Nutzung des Freiraumes kann nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Raumeindruck und Begehbarkeit der Arkaden nicht beeinträchtigt werden.
- F03**     **Der Willy-Brandt-Platz**  
Der Willy-Brandt-Platz wird als Endpunkt der Bahnhofstraße und Übergang zum neuen Bahnhofsgebäude wesentlich in Gestaltung und Funktion verbessert. Dabei wird besonders der Aufenthaltsqualität des ganztags besonnten Platzes Rechnung getragen. Daher ist die Platzfläche von Überfahrten und Anlieferverkehr weitestgehend freizuhalten. Eine ergänzende Außengastronomie zu in Gebäuden vorhandenen Einrichtungen kann auf Teilflächen dann zugelassen werden, wenn sie der Qualität des Platzes Rechnung trägt.
- F04**     **Grün- und Freiraumangebot**  
Zur Verbesserung der Lebenssituation und des Kleinklimas wird straßenbegleitendes Großgrün dort ergänzt und erweitert, wo es stadträumlich keine trennende Wirkung verursacht und der unterirdische Bauraum dies zulässt. Der geringe Altbaumbestand im Gebiet kann nur nach sorgfältiger Prüfung und bei Vornahme ausreichender Ersatzpflanzungen zur Disposition gestellt werden.
- F05**     **Innenhöfe**  
Der Grünbestand in den Innenhöfen ist zu erhalten und gezielt zu entwickeln. Die Innenhöfe wohnlich genutzter Gebäude sind bei zu hoher Verdichtung zu entkernen, als wohnungsnaher Freiräume herzurichten und entsprechend der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt zu begrünen. Sie tragen wesentlich zur Sicherung und Attraktivität der Wohnnutzung im Gebiet bei und werden zu Erholungsbereichen aufgewertet.
- F06**     **Ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung**  
Bei allen Baumaßnahmen im Gebiet ist eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung auf dem zugehörigen Grundstück so sicherzustellen, dass die Wohn- und Arbeitsbedingungen im Gebäude und seinem Umfeld nicht beeinträchtigt werden.

## **Verkehr**

- V01 Busbahnhof**  
Auf der Fläche des heutigen Busbahnhofes wird ein neuer zentraler Busbahnhof mit wesentlich verbesserter Aufenthaltsqualität errichtet.
- V02 ÖPNV-Verknüpfungspunkt**  
Anstelle des heutigen Bahnhofstunnels soll eine neue Eisenbahnüberführung errichtet werden, in der die zentrale Haltestelle für Stadtbahn und Stadtbus witterungsgeschützt eingeordnet wird. Von der Haltestelle aus bestehen direkte Zugänge zu allen Bahnsteigen. Sie wird damit zu einem optimalen Verknüpfungspunkt zwischen städtischem ÖPNV-Netz und dem Fern- und Nahverkehrsnetz der Bahn.
- V03 Verteilerstraßen im Gebiet**  
Der Anschluss des Gebietes an das Straßenhauptnetz erfolgt unverändert im Ostteil über die Trommsdorffstraße und die Bürgermeister-Wagner-Straße, im Westteil über das Thomaseck, die Große Engengasse und die Rosengasse.
- V04 Verkehrsberuhigung**  
Alle untergeordneten Verkehrsbeziehungen sind, unterstützt durch stadtplanerische Maßnahmen, so zu gestalten, dass das Verkehrsaufkommen minimiert wird.
- V05 Fahrradverkehr**  
Das Bahnhofsquartier muss seiner Bedeutung als wichtiger Zielpunkt im Radwegkonzept der Stadt gerecht werden. In der Nähe des neuen Bahnhofes sind daher ausreichende Fahrradabstellanlagen (Bike & Ride - Anlage) vorzusehen.
- V06 Ruhender Verkehr**  
Die nachzuweisenden Stellplätze sind konzentriert im Gebiet zu schaffen. Die wenigen Innenhöfe der Gebäude mit Wohnnutzungen dienen der Erholung; eine Parkierung in den Innenhöfen kann daher grundsätzlich nicht zugelassen werden. Ist die Abdeckung des Stellplatzbedarfes nicht möglich, wird die Ablösung entsprechend Ablösesatzung oder im Einzelfall eine kostendeckende Beteiligung an der Herstellung von Gemeinschaftsanlagen verlangt.

## **Durchführung und Maßnahmen**

- D01 Förmliche Festlegung**  
Das Gebiet wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Sanierung wird im Vollverfahren nach §142 Abs.1 und 3 BauGB durchgeführt
- D02 Beratung**  
Die Sanierung wird durch fachlichen Rat unterstützt, die Betroffenen privater Maßnahmen werden durch die Stadt individuell beraten. Bauherrenkoordination, -moderation und -betreuung werden als Instrument der Investitionsförderung gezielt eingesetzt.
- D03 Weitere Planungen**  
Die Planungs- und Entwicklungsziele werden für die einzelnen Teilbereiche nach Erfordernis durch Blockkonzepte und Bauleitplanungen konkretisiert.

**D04 Öffentlichkeitsarbeit**

Eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit informiert über die Entwicklung der Sanierung des Gebiets. Information und kritische Diskussion sollen Transparenz und Akzeptanz in der Bevölkerung erzeugen und die vorliegende Konzeption optimieren.