

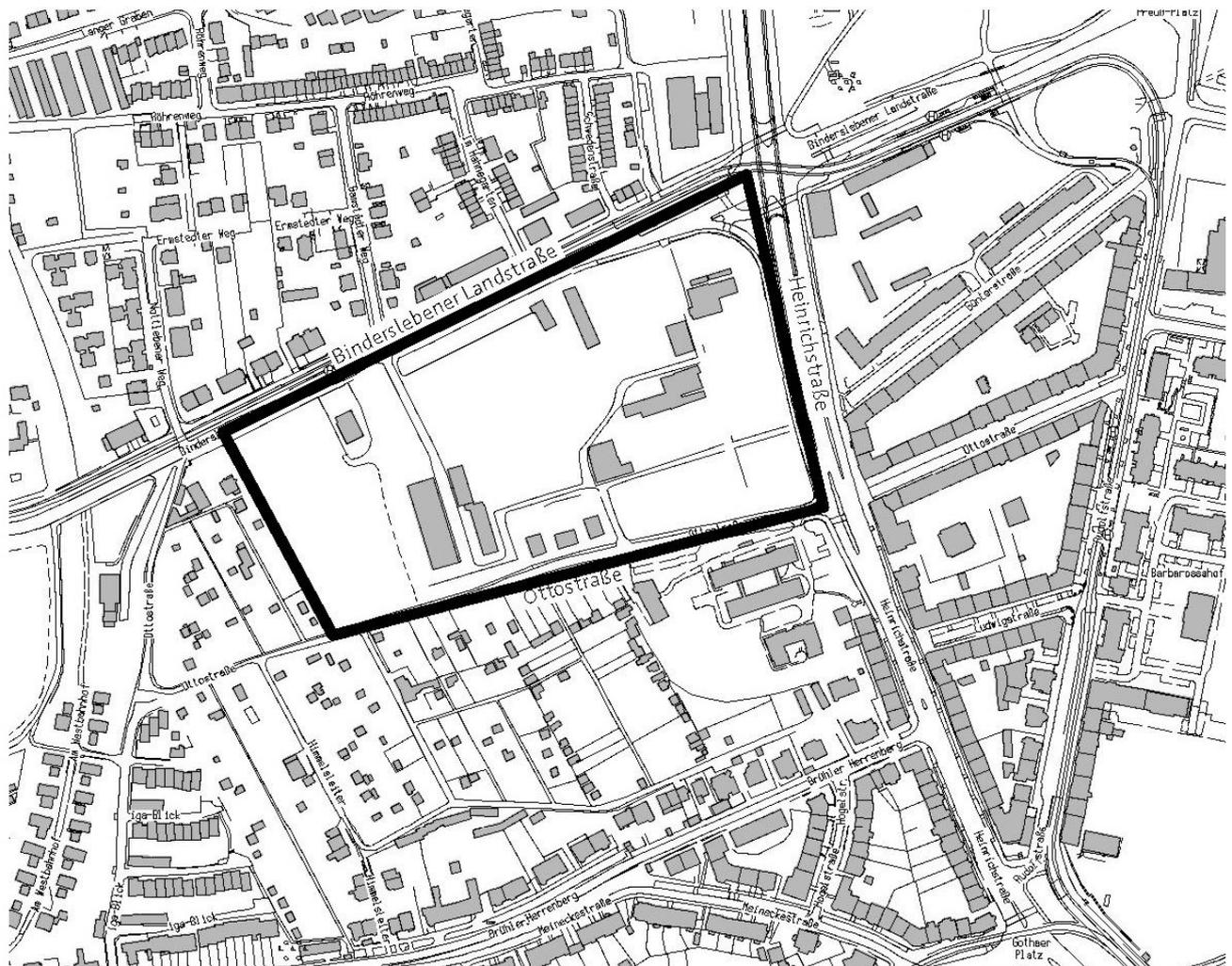
# Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 17

Bereich Brühlervorstadt

„Binderslebener Landstraße – westlich Heinrichstraße“

Feststellungsexemplar

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum:**  
01.03.2013

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>1</b>
1.1.	Änderungsbereich, Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.2.	Planungsanlass und -erfordernis .....	2
1.3.	Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.4.	Verfahrensablauf.....	3
1.5.	Übergeordnete Planungen.....	4
1.5.1.	Landesplanung .....	4
1.5.2.	Regionalplanung.....	6
1.5.3.	Sonstige Planungen und Konzepte.....	7
1.6.	Beschreibung des Planungsumfeldes .....	13
1.7.	Erschließung und Technische Infrastruktur .....	13
<b>2.</b>	<b>Inhalte der Planung</b> .....	<b>13</b>
2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern; Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
4.1.	Einleitung .....	17
4.1.1.	Kurzbeschreibung .....	17
4.1.2.	Übergeordnete Ziele.....	18
4.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	20
4.2.1.	Bestandsaufnahme.....	20
4.2.2.	Prognose.....	20
4.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	25
4.2.4.	Alternativen.....	27
4.3.	Ergänzende Angaben.....	27
4.3.1.	Methodik.....	27
4.3.2.	Monitoring.....	27
4.3.3.	Zusammenfassung.....	27



## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Änderungsbereich, Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich für den wirksamen Flächennutzungsplan (mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam) liegt im westlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Brühlervorstadt. Die Entfernung zum Citybereich der Erfurter Innenstadt beträgt ca. 1,8 km (Luftlinie bis Anger). Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha.

Der Änderungsbereich ist wie folgt zu umgrenzen:

- die Binderslebener Landstraße im Norden
- die Heinrichstraße im Osten
- die Ottostraße im Süden
- die Kleingartenanlage „Brühler Herrenberg“ im Westen.

Der Änderungsbereich ist seit ca. 20 Jahren nicht genutzt und im Bestand überwiegend durch brachliegende Flächen geprägt. Es bestehen ungenutzte baufällige Gebäude, umfangreiche Bauwerksreste sowie Gehölzstrukturen. Der Änderungsbereich weist in großen Teilen eine starke Oberflächenversiegelung auf, unter anderem durch Fundamentplatten nicht mehr bestehender Gewächshäuser sowie durch ehemalige Betriebswege. Das Gelände verfügt über eine nach Südwesten geneigte Topographie, welche bereits für die vorhergehenden Nutzungen terrassenförmig modelliert wurde. Vom Änderungsbereich sind stadträumlich markante Blickbeziehungen über die Stadt bzw. zum Dom möglich.

Der Wahl des Änderungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Das Gelände der ehemaligen Betriebs- und Produktionsstätte eines Gartenbauunternehmens soll wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Auf Grund des östlich angrenzenden kompakt bebauten Siedlungsbereiches und der günstigen Verkehrsanbindung soll im Änderungsbereich großflächiger Einzelhandel eingeordnet werden. Eine Vereinbar-



Quelle Luftbild: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 22. April 2011

keit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt ist nachgewiesen. Nördlich vom Änderungsbereich befinden sich aufgelockerte Siedlungsstrukturen, westlich und südwestlich Kleingartennutzungen. Hieran anschließend ist im Änderungsbereich die Entwicklung einer zentrennahen Wohnbebauung sowie entlang der Binderslebener Landstraße eine straßenbegleitende Grünfläche mit Vernetzungsfunktion vorgesehen.

Die Darstellungsänderung konzentriert sich auf den Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten:

- Gemischten Bauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Maßgeblich ist hierzu die Planzeichnung zur Änderung.

Im Änderungsbereich befindet sich folgender Bebauungsplan in Bearbeitung:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV562 „Beim Bunten Mantel“.

## 1.2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für ein Sondergebiet Einzelhandel und ein Wohngebiet. Dieser Antrag wurde vom Stadtrat positiv beschieden. Als Bedingung wurden unter anderem eine Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt sowie der Ausschluss von Beeinträchtigungen der vorgesehenen Wohnungsbauentwicklung „Klimagerechte Pilot-siedlung Marienhöhe“ vorausgesetzt. Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auch der Auftrag zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem v. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 „Beim Bunten Mantel“. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des FNP. Damit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB verstoßen. Der B-Plan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

## 1.3. Ziele und Zwecke der Planung

Die im Änderungsbereich gelegene Brachfläche soll neuen baulichen Nutzungen zugeführt werden. In der gegebenen innenstadtnahen Lage sollen Potentiale zur städtebaulichen Innenentwicklung aktiviert werden. Unmittelbar an zwei Hauptverkehrsstraßen der Stadt angrenzend soll das Stadtbild mit besonderer Öffentlichkeitswirksamkeit repariert werden.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes Handel - großflächiger Einzelhandel und einer Wohnbaufläche geschaffen werden. Dabei werden insbesondere die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Revitalisierung einer innenstadtnahen Brachfläche und deren qualitätsvolle Nachnutzung als dauerhafte städtebauliche Entwicklung
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO Handel) zur Verbesserung der Gebietsversorgung bezüglich Einzelhandels in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt
- Markt- und nachfragegerechte Ausweisung urbaner Wohnbauflächen
- Konfliktvermeidung bzw. -minimierung bezüglich auftretender Emissionen durch Straßenverkehr

- Einbindung des Standortes in das übergreifende Grün- und Freiflächenkonzept der Stadt mittels linearer Grünvernetzung

Zweck der Änderung ist es, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland und Einzelhandelswaren, vor der Inanspruchnahme neuer Flächen, brachliegende Bauflächen zu nutzen. Weiterhin sind die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 „Beim Bunten Mantel“ als Satzung beschließen zu können. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

#### **1.4.        Verfahrensablauf**

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1947/11 vom 23.11.2011 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.2011) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 „Beim Bunten Mantel“ wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die FNP-Änderung soll im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden, wobei jedoch auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits hinreichend bekannt sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 „Beim Bunten Mantel“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.01. - 10.02.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.2011.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur FNP-Änderung Nr. 17 mit Schreiben vom 10.05.2012 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Stadtrat Erfurt hat den Entwurf der FNP-Änderung Nr. 17 mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Nr. 0987/12 vom 19.07.2012).

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 17 vom 07.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17, dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 17.09.2012 bis zum 19.10.2012 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2012 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll, nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und dem Beschluss der Abwägung, die FNP-Änderung Nr. 17 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Nach Erteilung der Genehmigung wird die FNP-Änderung Nr. 17 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

## 1.5. Übergeordnete Planungen

### 1.5.1. Landesplanung

Im Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP) 2004 (Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 6. Oktober 2004, GVBl. S. 754, in Kraft getreten am 30. Oktober 2004) ist der Änderungsbereich als Bestandteil des Oberzentrums Erfurt, des Verdichtungsraumes Erfurt, des Stadt- und Umlandraumes Erfurt und der landesbedeutsamen Entwicklungsachsen von Erfurt nach Norden, Westen und Süden ausgewiesen.

Das in Aufstellung befindliche Landesentwicklungsprogramm (E-LEP) 2025 (erster Entwurf, 12. Juli 2011) formuliert zu beachtende Erfordernisse der Raumordnung. Der 1. Entwurf des LEP 2025 ist als in Aufstellung befindlicher Raumordnungsplan als „weiteres Erfordernis der Raumordnung“ gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG beachtlich. In der Festlegungskarte des E-LEP ist der Änderungsbereich als Teil des Oberzentrums Erfurt dargestellt. Entsprechend der Karte „Raumstrukturgruppen und -typen“ gehört der Änderungsbereich zu dem als „Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ eingestuften „Innerthüringer Zentralraum“.

Folgende relevante Aussagen sind im Hinblick auf die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen zu nennen.

#### LEP:

##### Z 2.2.6

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

##### Z 2.3.3

Verdichtungsräume sind die Oberzentren Erfurt, Gera und Jena mit ihrem verdichteten Umland.

##### Z 3.2.1

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig. Hersteller-Direktverkaufszentren als eine Sonderform der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind nur in städtebaulich integrierter Lage in Oberzentren zulässig.

##### G 2.3.2

Die Verdichtungsräume sowie Stadt- und Umlandräume im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume gestärkt und so weiterentwickelt werden, dass sie als leistungsfähige Standorträume im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können.

##### G 2.4.1

Entwicklungsachsen sollen länderübergreifend die Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, stärken.

##### G 3.1.2

Allen Gemeinden soll eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht, Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die ökologische Belastbarkeit des Raums berücksichtigt.

### G 3.1.3

Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ansiedlung soll in den Zentralen Orten sowie in den Siedlungsschwerpunkten der Entwicklungsachsen erfolgen.

### G 3.1.4

Der Siedlungserneuerung im Bestand soll der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum gegeben werden.

### G 3.2.3

Einzelhandelsgroßprojekte sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) errichtet werden.

### G 3.2.4

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll sich an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur des Zentralen Ortes sowie benachbarter Zentraler Orte sollen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### G 3.4.1

Konversions- und Brachflächen sollen raumverträglich genutzt und, sofern regional bedeutsam, bevorzugt interkommunal entwickelt werden. Der Bedarf an Bauflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen bei grundsätzlicher Eignung vordringlich auf diesen Flächen realisiert werden.

### G 4.1.2

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf Verkehrsvermeidung, Verkehrsminimierung bzw. Verkehrsverlagerung auf möglichst umweltverträgliche Verkehrsträger, insbesondere das Schienennetz und den öffentlichen Personennahverkehr, sowie auf Lärmvermeidung orientiert werden. Durch die Verknüpfung der Verkehrssysteme soll Mobilität möglichst wirtschaftlich und umweltverträglich gewährleistet werden. Eine Verlagerung von Verkehren auf umweltverträgliche Verkehrsträger soll sowohl im Güter- als auch im Personenverkehr unterstützt werden.

## **E - LEP:**

### Z 2.2.5

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

### Z 2.6.1

Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).

### G 2.4.1

Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

### G 2.4.2

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

#### G 2.5.1

In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraumbestand soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

#### G 2.6.2

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als Räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

#### G 2.6.3

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte dürfen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

#### G 2.6.4

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

#### G 4.4.1

Bei raumbedeutsamen Nutzungen soll der Verkehrsvermeidung, Verkehrsminimierung sowie der Verkehrsverlagerung auf umweltverträglichere Verkehrsträger ein besonderes Gewicht beigemessen werden, insbesondere in den Entwicklungskorridoren. Die Flächeninanspruchnahme sowie die Umweltbeeinträchtigungen sollen möglichst gering gehalten und die Zerschneidung großer zusammenhängender Freiräume vermieden werden.

#### Fazit:

Die vorliegende Änderung erfolgt unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Landesplanung.

### **1.5.2. Regionalplanung**

Der Änderungsbereich liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RPMT) 2011 (veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011) ist der Änderungsbereich nachrichtlich als Siedlungsbereich im Bestand gekennzeichnet.

Folgende relevante Aussagen sind im Hinblick auf die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen zu nennen:

#### Z 1-2

In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen ist durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gem. LEP, 2.2 bzw. die Grundzentren gem. Regionalplan, 1.2.4 die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern.

#### Kreisfreie Stadt Erfurt:

- Grundversorgungsbereich Erfurt (Oberzentrum) – Stadt Erfurt sowie die Gemeinden

- Bienstädt, Dachwig, Döllstädt, Gierstädt, Großfahner, Nottleben und Zimmernsupra im Landkreis Gotha
- Rockhausen im Ilm-Kreis
- Alperstedt, Andisleben, Eckstedt, Elxleben, Großmölsen, Großrudstedt, Kleinmölsen, Markvippach, Nöda, Ollendorf, Riethnordhausen, Udestedt, Walschleben und Witterda im Landkreis Sömmerda
- Klettbach und Mönchenholzhausen im Landkreis Weimarer Land

Landkreis Gotha:

- Grundversorgungsbereich Nesse-Apfelstädt (Grundzentrum) – Gemeinde Nesse-Apfelstädt sowie die Gemeinde Drei Gleichen

G 2-1

Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen Regionalplan, 4.2 sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

G 2-2

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

G 2-3

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Fazit:

Die vorliegende Änderung erfolgt unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Regionalplanung.

### 1.5.3. Sonstige Planungen und Konzepte

#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 (vom Stadtrat am 29.10.2008 bestätigt) werden allgemeine Ziele der Stadtentwicklung benannt.

Folgende relevante Aussagen sind im Hinblick auf die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen zu nennen:

Handlungsfeld Wohnen - Ziele

- Flächenrecycling in innenstadtnahen Lagen unterstützen
- Eigenheimstandorte an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- nachfragegerechte Vielfalt an Wohnungsangeboten weiter ausbauen
- nicht aus Angst vor einem Überangebot neue Vielfalt am Wohnungsmarkt verhindern

Als räumliches Leitbild „Wohn- und Lebensqualität“ wird im Änderungsbereich dargestellt:

- aufgelockertes Wohnen in Zentrennähe
- neue Wohnstandorte

#### Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel - Ziele

- gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept - Schutz zentraler Versorgungsbereiche, weitere Stärkung der Altstadt
- kein Ausbau zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen auf der grünen Wiese

#### Handlungsfeld Freizeit und Lebensqualität - Ziele

- Aufbau eines öffentlichen Freiraumsystems aus Parks, Plätzen und Alleen
- Aufbau eines vernetzten Grünsystems

#### Handlungsfeld Grün, Freiraum, Landschaft - Ziele

- Strategien für eine kostensparende, effiziente Grünflächenunterhaltung

#### Fazit:

Die vorliegende Änderung entspricht den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 formulierten allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung.

#### **Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame FNP enthält in seiner Grundkonzeption eine zukünftige Entwicklungspriorität für Bauflächen an „Entwicklungsachsen“ zur Stabilisierung vorhandener Infrastrukturen. Die Entwicklungsachse West erstreckt sich zwischen den Gründerzeitgebieten westlich der Innenstadt bis zur A 71 bei den Erfurter Ortsteilen Bindersleben und Schmira. Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teilbereich dieser Achse. Der Erläuterungsbericht führt zu dieser Achse unter anderem aus:

- Errichtung von Einfamilienhausgebieten in Innenstadtnähe und mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV
- Erhaltung einer Stadt der kurzen Wege bei gleichzeitiger Erweiterung von Bauflächen.

Folgende relevante Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes sind im Hinblick auf die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen zu nennen:

#### Wohnbedarf

Es ist anzunehmen, dass unter anderem auf Grund der besser zu erreichenden Infrastrukturangebote Baugrundstücke verstärkt in integrierten Lagen des kompakten Stadtkörpers nachgefragt werden. Von wesentlicher Bedeutung ist jedoch zum einen die Verfügbarkeit derartiger Lagen zum anderen der anzusetzende Bodenpreis.

Die Thüringische Landeshauptstadt muss in jedem Fall mit einem attraktiven Baulandangebot und angemessenen Baulandpreisen wirkungsvoll der Abwanderung ihrer bauwilligen Bevölkerung in umliegende Gemeinden und den mit derartigen Suburbanisierungsprozessen verbundenen negativen volkswirtschaftlichen Folgen entgegentreten können.

#### Siedlungskonzept Wohnen

Die Integration und Schwerpunktsetzung der Siedlungsfunktion „Wohnen“ in einem gesamtstädtischen Achsen- und Zentrenkonzept soll unter anderem nach der nachfolgenden Prämisse erfolgen:

- Setzung zukünftiger Entwicklungsprioritäten auf den Stadtkern und die Entwicklungsachsen zur Stabilisierung bereits vorhandener Infrastrukturen
- Weiterentwicklung neu ausgewiesener stadtnaher Wohnbauflächen für den Eigenheimbau im Bereich städtischer Entwicklungsachsen und stadtnaher Wohnungsbau Schwerpunkte

### Wohnungsbaukapazitäten

Im FNP sind ca. 1.853 ha als Wohnbaufläche und ca. 1.085 ha als gemischte Baufläche dargestellt. Durch wirksam gewordene Flächennutzungsplan-Änderungen sind ca. 4,6 ha Wohnbaufläche hinzugekommen und ca. 6 ha gemischte Baufläche entfallen.

Die in diesen Darstellungen enthaltenen Kapazitäten für den Wohnungsbau sind ausreichend, um alle Anforderungen (z. B. Ersatz, Erweiterung, Nachholbedarf bezüglich Wohnfläche je Einwohner usw.) abdecken zu können. Der Änderungsbereich ist als Erweiterungsfläche im Beiplan „Wohnen“ des wirksamen FNP enthalten, welche auf Grund der bisherigen Darstellung als gemischte Baufläche ca. zur Hälfte für Wohnungsbau entwickelt werden kann.

### Zentrenstruktur

Entsprechend der oberzentralen Funktion ist die Erfurter Innenstadt Einzelhandelsschwerpunkt zur Deckung überregionaler und gesamtstädtischer Versorgungsbedarfe. Weiterhin gewährleisten großflächige Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Branchen und Strukturprägung die Deckung des Versorgungsbedarfes der Bewohner der Stadt Erfurt, der Region Mittelthüringen und des Freistaates Thüringen. Die wohnortnahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, wird durch zahlreiche größere und kleinere Einzelhandelseinrichtungen sichergestellt, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Dabei ergeben sich, z. B. an wichtigen Kreuzungsbereichen, Hauptverkehrsstraßen und planerisch konzipierten zentralen Bereichen, Einzelhandelskonzentrationen.

Im Beiplan „Zentrenstruktur“ des wirksamen FNP wird der Änderungsbereich als Bestandteil eines Konzentrationspunktes „Nahversorgungszentrum“ gekennzeichnet.

### Großflächiger Einzelhandel

Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind als Sondergebiet (SO) dargestellt. Als Planungsziel zur Darstellung von Sondergebieten wird unter anderem genannt:

- Sicherstellung einer flächendeckenden, ausgewogenen und möglichst gleichmäßigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes. Die Sicherung der wohn- und quartiersbezogenen Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist zu fördern.
- Restriktive Handhabung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Innenstadt zur Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt sowie der quartiersbezogenen Nahversorgung.

### Freiflächenentwicklung

Mit den sich stetig vergrößernden Bauflächen wächst in gleichem Maße die Bedeutung von städtischen Freiräumen für ökologische und für sozialhygienische Funktionen.

Unter der Kategorie Grünflächen werden im Flächennutzungsplan öffentliche und halböffentliche Grünanlagen, Parks, privates Grün (Gärten), Spiel- und Sportflächen, Freibäder, Grünflächen ohne Zweckbestimmung und Friedhöfe dargestellt und zum Teil durch Zusatzsymbole kenntlich gemacht. Neben dem Anteil der Freiflächen im bebauten Bereich der Stadt sind deren Lage, Ausdehnung, Vernetzung und Qualität von besonderer Wichtigkeit. Die Verteilung der Grünflächen im Gebiet der Stadt Erfurt ergibt sich einerseits aus den naturräumlichen Gegebenheiten, vorrangig vom Relief und den Fließgewässern bestimmt, und andererseits aus der Siedlungsentwicklung.

Grundlegendes Ziel ist die Sicherung, Ergänzung und Vernetzung des bestehenden Grün- und Freiflächensystems der Stadt Erfurt. Wesentliche Elemente des vorhandenen und weiterzuentwickelnden Grundgerüsts sind unter anderem:

- die Parkanlagen,
- die Cyriaksburg und der Petersberg als ehemalige Festungsanlagen,
- die Gartenanlagen, die sich im Süd- und Westteil der Stadt konzentrieren,
- der Hauptfriedhof und die Friedhöfe in den Ortschaften.
- die Sportfreiflächen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006)

Insbesondere sieht der wirksame Flächennutzungsplan die Vernetzung der Freiflächensysteme Petersberg- Hauptfriedhof- und der ehemaligen Bahntrasse Erfurt- Nottleben im Bereich Westbahnhof entlang der Bindersleber Landstraße vor.

Fazit:

Im wirksamen Flächennutzungsplan stellt der Planbereich keinen Standort für großflächigen Einzelhandel dar, jedoch entspricht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes den grundsätzlichen Zielen des Flächennutzungsplanes, unter anderem die wohnortnahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Inwiefern die Darstellung einer Sonderbaufläche „Handel“ für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung städtebaulich verträglich ist und welche Folgen dies für andere Standorte im Stadtgebiet hat, wurde gesondert in einer städtebaulichen Wirkungsanalyse dazu betrachtet. Infolge dessen ist der Umfang der Verkaufsflächen des Einzelhandelsvorhaben den Ergebnissen der Analyse entsprechend angepasst worden, sodass schließlich nachgewiesen werden konnte, dass das Vorhaben den Zielen des Flächennutzungsplanes entspricht und keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen hat. (Siehe hierzu auch den Punkt 1.5.3 „Einzelhandelskonzept“) Das ursprüngliche Ziel, an dieser Stelle einen großflächigen Gartenbaumarkt zu errichten, wird zugunsten des großflächigen Lebensmittelmarktes aufgegeben.

Das grundlegende Ziel des wirksamen Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Vernetzung der Freiflächensysteme Petersberg- Hauptfriedhof- und der ehemaligen Bahntrasse Erfurt-

Nottleben im Bereich Westbahnhof kann auch bei einer Reduzierung der Breite der dargestellten Grünfläche erreicht werden, maßgeblich ist hierzu insbesondere die Qualität und Funktion der einzelnen umzusetzenden Maßnahmen. Der Flächennutzungsplan als Instrument der Bodenordnung kann jedoch keine detaillierten Festlegungen dazu treffen, dies geschieht in nachgeordneten Planverfahren. (siehe hierzu auch Punkt 2.1 „Darstellung von Grünflächen (...)“

Somit ist die vorliegende Änderung mit der Grundkonzeption des wirksamen FNP vereinbar.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. In der Entwicklungskarte des gültigen Landschaftsplanes von 1997 ist der Änderungsbereich überwiegend als Vorrangfläche für den Gartenbau und im Westen teilweise als Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin ist entlang der Binderslebener Landstraße eine Grünachse in Form einer doppelreihigen Baumreihe sowie entlang der Heinrichstraße eine einfache Baumreihe dargestellt.

Als Zielvorgabe wird u. a. benannt:

- Entwicklung von markanten Alleen bzw. deren Ergänzung an den wesentlichen Stadteinfahrten (z.B. an den Autobahnzubringern)

In der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Landschaftsplanes wird der Änderungsbereich als Wohnbebauung mit hohem Durchgrünungsanteil dargestellt. In der Aktualisierung der Zielaussagen wird unter anderem benannt:

- Innenentwicklung und Brachflächenrevitalisierung fördern, dabei Erhaltung der Wohnumfeldqualitäten beachten

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (siehe Punkt 4 „Umweltbericht“ dieser Begründung“).

### **Einzelhandelskonzept**

Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt (StR-Beschluss Nr. 0252/09 vom 29.04.2009) dient als Leitlinie für kommunalpolitische Entscheidungen sowie das Verwaltungshandeln der Landeshauptstadt Erfurt und als Orientierungshilfe für Investoren. In dem Konzept erfolgt die Bestimmung schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche. Es wird aufgezeigt, wo im Stadtgebiet von Erfurt die Ansiedlung von Einzelhandel angestrebt wird und wo Handlungsbedarf zur Steuerung des Einzelhandels besteht. Ein zentrales Hauptanliegen des verabschiedeten Einzelhandelskonzeptes ist insbesondere der Schutz und die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Altstadt.

Über Ansiedlungsbegehren zu Einzelhandelsvorhaben von Gewicht, die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der jeweils gültigen Fassung widersprechen, wird zur Sicherung der Interessen der Landeshauptstadt Erfurt und der Ansiedlungsinteressenten in einem transparenten und formalisierten Verfahren nach berechenbaren und sachorientierten Grundsätzen geprüft und entschieden. Ob es sich um ein Vorhaben von Gewicht handelt, ergibt sich nach Prüfung des Einzelfalls aus Art, Umfang und Lage des Vorhabens.

Zur Durchführung des Verfahrens wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsnutzungen im Bereich Binderslebener Landstraße / Heinrichstraße (Junker und Kruse, Stand 02/2012) erstellt (siehe auch Punkt 2.1 „Art der baulichen Nutzung/ Dar-

stellung eines sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Handel - großflächiger Einzelhandel ..." dieser Begründung).

Fazit:

Um die Vereinbarkeit des Vorhabens- und damit auch der vorliegenden Änderung- mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erfurt zu prüfen, ist ein standardisiertes Prüfungsverfahren vorgesehen und auch durchgeführt worden, um durch eine gesondert durchgeführte städtebauliche Wirkungsanalyse die städtebaulichen Auswirkungen, die Wahrung der Nahversorgerfunktion und die Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bei der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkt an dieser Stelle gutachterlich zu untersuchen, respektive um die Größenordnung einer solchen Ansiedlung zu prüfen. Im Ergebnis der Analyse ist die Größenordnung der ursprünglich vorgesehen Verkaufsflächen auf ein laut Gutachter verträgliches Maß reduziert worden. Laut Gutachten steht das Vorhaben im Sinne einer Einzelfallbetrachtung im Einklang mit der Ausnahme zu Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt (2009). Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird vermieden. Die Ziele der Stadtentwicklung sowie das Einzelhandelskonzept sind demzufolge hinreichend berücksichtigt. (Weiteres siehe auch unter Punkt 2.1 Art der baulichen Nutzung/ Darstellung eines sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Handel - großflächiger Einzelhandel ...)

### **Sektorale Entwicklungskonzeption (SEK) Wohnen 2020 - Teilbereich Neubau**

Die SEK Wohnen 2020 - Teilbereich Neubau, Arbeitsstand 2005 widmet sich der Darstellung eines Entwicklungsrahmens, möglicher Szenarien und erforderlicher Prioritätensetzungen für die Siedlungsfunktion „Wohnen“ bezüglich des Wohnungsneubaues in der Stadt Erfurt.

Folgende relevante Aussagen sind im Hinblick auf die im Änderungsbereich geplante Wohnnutzung zu nennen:

Die Wohnungsneubaupotentiale der Stadt Erfurt liegen quantitativ in einem den örtlichen Bedingungen und voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde angemessenen und erforderlichen Rahmen. Die Bereitstellung der Neubaupotentiale soll nach Lage, Ausstattung und Erschließung entsprechend dem Siedlungskonzept Wohnen (siehe auch vorstehende Ausführungen unter „Wirksamer Flächennutzungsplan“ in dieser Begründung) vorrangig wie folgt erfolgen:

- Setzung der Entwicklungsprioritäten auf den Stadtkern und die Entwicklungsachsen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Infrastrukturen.

Vorderste Priorität wird der Innenentwicklung im Bereich der Erfurter Altstadt und in den ringförmig um die Altstadt gelegenen Wohngebieten mit überwiegender gründerzeitlicher Prägung sowie der Nutzung von Baulückenpotentialen und von Brachen im kompakten Stadtgebiet gegeben. Weiterhin wird die vorrangige Entwicklung neu ausgewiesener stadtnaher Wohnbauflächen für den Ein – und Zweifamilienhausbau im Bereich städtischer Entwicklungsachsen und stadtnaher Wohnungsbauschwerpunkte angestrebt.

Fazit:

Die vorliegende Änderung ist mit der SEK Wohnen 2020 der Stadt Erfurt vereinbar.

## **1.6. Beschreibung des Planungsumfeldes**

Das räumliche Umfeld wird überwiegend durch folgende Nutzungen geprägt:

Nördlich der Binderslebener Landstraße befinden sich ein Schulstandort sowie aufgelockerte Wohnnutzungen. Die Binderslebener Landstraße schließt an die Hersfelder Straße an und fungiert unter anderem als Zubringer zur Anschlussstelle Bindersleben der Bundesautobahn (BAB) 71. Östlich der Heinrichstraße befinden sich öffentliche Verwaltungen. Daran schließen sich nach Süden überwiegend für das Wohnen genutzte kompakte Blockrandbebauungen an. Die Heinrichstraße ist Teil des Hauptstraßensystems der Stadt Erfurt.

Südlich der Ottostraße befindet sich eine Kindertagesstätte. Daran schließt sich nach Westen die Kleingartenanlage „Brühler Herrenberg“ an.

Im weiteren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich Bestandteile des städtischen Grün- und Freiflächensystems von gesamtstädtischer Bedeutung, wie z. B. der Erfurter Hauptfriedhof sowie der Petersberg.

## **1.7. Erschließung und Technische Infrastruktur**

Die Erschließung durch den ÖPNV ist sehr gut. Der Änderungsbereich ist direkt an der Haltestelle „Gamstädter Weg“ der Stadtbahn gelegen. Weiterhin ist die Haltestelle „Bundesarbeitsgericht“ in wenigen Minuten Fußweg zu erreichen.

Eine Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz ist entlang der Binderslebener Landstraße sowie der Heinrichstraße gegeben.

Der Änderungsbereich liegt mit der Binderslebener Landstraße und der Heinrichstraße an zwei Hauptzufahrtstraßen Erfurts und ist somit aus der Stadt wie auch über das überörtliche Straßennetz sehr gut zu erreichen.

Anschlussmöglichkeiten des Änderungsbereiches an die öffentliche Ver- und Entsorgungssysteme sind gegeben.

## **2. Inhalte der Planung**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Den allgemeinen Zielen der vorliegenden Änderung entsprechend (siehe Begründung Punkt 1.3. „Ziele und Zwecke der Planung“) wird im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Handel - großflächiger Einzelhandel
- Wohnbauflächen
- Grünflächen ohne Zweckbestimmung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 „Beim Bunten Mantel“ vorgesehene planungsrechtliche Umsetzung eines spezifischen Vorhabens kann aus diesen Darstellungen entwickelt werden. Das Vorhaben sieht auf ca. 1/3 des Änderungsbereiches die Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen und auf ca. 2/3 des Änderungsbereiches die Entwicklung von Wohnungsbau vor.

Die Anordnung der Nutzungen im Änderungsbereich erfolgt nach dem Gebot der Konfliktvermeidung bzw. -minimierung. Da insbesondere der östliche Teil des Änderungsbereiches einer hohen Immissionsbelastung durch den Kreuzungsbereich Binderslebener Straße /

Heinrichstraße ausgesetzt ist, erfolgt hier die Darstellung einer weniger empfindlichen Flächennutzung als SO-Gebiet. Die vorgesehene Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt im Anschluss mit entsprechendem Abstand zum unmittelbaren v. g. Kreuzungsbereich.

### **Die zu ändernden Darstellungen im Einzelnen:**

#### **Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Handel - großflächiger Einzelhandel, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO**

Die Darstellung begründet sich neben der angestrebten Zielsetzung der Nahversorgung bzw. Gebietsversorgung mit Einzelhandelsangeboten auch aus der o. g. Zuordnung weniger lärmempfindlicher Nutzungen.

Die gute verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches an das Hauptverkehrsnetz in Erfurt und die Lage an der Kreuzung „Binderslebener Knie“ bieten gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Großflächiger Einzelhandel, der nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO haben kann, ist planungsrechtlich nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig. Ein großflächiger Versorger kann an diesem Standort entwickelt werden, weil die gute verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches zusätzlich entstehende Verkehrsströme aufnehmen kann. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Heinrichstraße und die Binderslebener Landstraße als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt. Aus diesem Grund war für den Standort ursprünglich ein großflächiger Gartenmarkt angedacht.

Aufgrund der vorgesehenen Größenordnung handelt es sich bei dem dieser Änderung zu Grunde liegenden Vorhaben um ein Einzelhandelsvorhaben von Gewicht. Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 0313/10 vom 05.05.2010 „Standardisiertes Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen“ sind derartige Vorhaben einem formalisierten Prüfverfahren zu unterwerfen. Zur Durchführung des Verfahrens wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsnutzungen im Bereich Binderslebener Landstraße / Heinrichstraße (Junker und Kruse, Stand 02/2012) erstellt. So sind unter anderem auch die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche mit den jeweiligen Einzugsgebieten betrachtet worden. Im Nahbereich (Radius 500- 600 m) der geplanten Einzelhandelsansiedlung sind ca. 4.300- 5.600 Einwohner ansässig. Der nächste zentrale Versorgungsbereich mit einem Lebensmittelvollsortimenter und 1.100 qm Verkaufsfläche befindet sich in 800 m Entfernung. Der nächste Lebensmittelvollsortimenter mit 1.500 qm Verkaufsfläche (inkl. 300 qm Getränkemarkt) befindet sich in 700 m Entfernung.

Infolge dessen ergibt sich aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse folgende Bewertung:

„(...) Das Vorhaben steht im Einklang mit der Ausnahme zu Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt (2009). In diesem Sinne ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Vorhabens (in der modifizierten Größenordnung) aufgrund einer Einzelfallbetrachtung aus gutachterlicher Sicht zu befürworten, da das Vorhaben der Verbesserung der Gebietsversorgung in der Brühlervorstadt dient und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Umsetzung des Vorhabens mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter, 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt sowie 250 m<sup>2</sup> für eine Bäckerei mit Bistro eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Brühlervorstadt im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Erfurt und damit nicht zuletzt auch im Sinne des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erlangt werden kann. Aus gutachterlicher Sicht sind die

bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 11 (3) BauNVO zur Genehmigung des Vorhabens erfüllt.“<sup>1</sup>

Auf den ursprünglich für diesen Standort vorgesehene großflächige Gartenbaumarkt wird zugunsten des großflächigen Lebensmittelmarkts verzichtet. Auf den als sonstiges Sondergebiet „Handel“ für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dargestellten Flächen soll ausschließlich das beschriebene Vorhaben mit der in der städtebaulichen Wirkungsanalyse für diesen Standort verträglichen Verkaufsfläche einschließlich erforderlicher Nebenanlagen (Parkplätze etc.) errichtet werden.

### **Darstellung von Wohnbauflächen, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO**

Aus dem wirksamen FNP sind hinreichend Wohnbaupotentiale entsprechend dem vorhersehbaren Bedarf der Stadt Erfurt entwickelbar. Hierbei ist der Änderungsbereich (als bisher dargestellte Gemischte Baufläche zu ca. 50 % der Fläche) berücksichtigt. Die mit der Änderung vorgesehene geringfügige Vergrößerung auf ca. 2/3 der Fläche ist mit den Zielen des wirksamen FNP vereinbar.

Den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung folgend wird hier eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen, da ein Bedarf an integrierten innenstadtnahen Lagen besteht und somit ein Angebot in diesem Segment ermöglicht wird. Ziel ist, Wohnnutzungen dauerhaft und rechtssicher entsprechend dem bestehenden Bedarf anbieten zu können.

Dem im Randbereich des kompakten Stadtgebiets brachliegenden Änderungsbereich ist gemäß der Sektoralen Entwicklungskonzeption Wohnen 2020 - Teilbereich Neubau, welche dem wirksamen FNP zu Grunde gelegt wurde, eine ausgesprochen hohe Entwicklungspriorität beizumessen. Mit der vorliegenden Änderung werden im Sinne einer nachhaltigen kompakten Siedlungsentwicklung bestehende Entwicklungspotentiale in der westlichen Siedlungsachse zunächst in den zum Stadtzentrum gewandten Bereich gelenkt.

Im Rahmen einer Markt- und Nachfrageanalyse für die „Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe“ wurde mit Bezug auf unterschiedliche Standortqualitäten keine direkte Konkurrenz durch ein Wohnbauvorhaben im Änderungsbereich diagnostiziert. Aufgrund der räumlichen Lage besitzt der Änderungsbereich einen Standortvorteil durch die fußläufige Nähe zu zentralen Stadtlagen.

Die sehr guten verkehrlichen Anbindungen durch den ÖPNV und die topographischen Gegebenheiten stellen überaus positive Standortfaktoren für Wohnnutzungen im Änderungsbereich dar. Diese können durch mögliche stadträumlich markante Blickbeziehungen zum Dom bzw. über die Stadt ergänzt werden.

### **Darstellung von Grünflächen, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB**

Wichtige Bestandteile des weiterzuentwickelnden Grün- und Freiflächensystems der Stadt Erfurt sind der östlich vom Änderungsbereich gelegene Petersberg und der westlich gelegene Hauptfriedhof. Die Binderslebener Landstraße stellt hierzu eine direkte Verbindung und die entlang der Straße vorgesehenen Grünflächen eine lineare Vernetzungsmöglichkeit dar. Im Abschnitt Hauptfriedhof - Binderslebener Knie ist im Teilbereich „Marienhöhe“ als Vernetzungselement innerhalb eines großräumigen Grünzuges bereits eine doppelreihige Baumallee vorhanden.

---

<sup>1</sup> (Kruse, S.; Kopischke, E.: Städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsnutzungen im Bereich Binderslebener Landstraße/ Heinrichstraße in der Landeshauptstadt Erfurt, Dortmund Februar 2012, S. 27)

Mit der vorliegenden Änderung wird ebenfalls die Vernetzung von Grünbereichen angestrebt. Die Grünflächendarstellung entlang der Binderslebener Landstraße wird dabei in ihrer Tiefe zugunsten der Darstellung innerstädtischer Bauflächen reduziert. Die Vergrößerung der Baufläche dient dem Ziel der Reaktivierung einer sehr gut erschlossenen innerstädtischen Brachfläche im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklungsziele zur Innenentwicklung.

Die mit dem wirksamen FNP angestrebten Entwicklungsziele zur Grünfläche im Änderungsbereich können auch mit der reduzierten Grünflächendarstellung erreicht werden. Die Grünfläche entlang der Binderslebener Landstraße stellt eine zwar flächig reduzierte, aber dennoch weiterhin bestehende Nutzungszäsur zwischen den dargestellten Bauflächen (südlich) und der Binderslebener Landstraße (nördlich) dar. Innerhalb der verbliebenen Grünfläche kann die angestrebte Entwicklung einer straßenbegleitenden Allee (auch doppelreihig) als übergeordnetes Vernetzungselement des Grün- und Freiflächensystems der Stadt Erfurt umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen im einzelnen wird auf den nachfolgenden Planungsebenen geregelt.

## 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im wirksamen FNP der Stadt Erfurt wurde generell kein Maß der baulichen Nutzung dargestellt, um flexibel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die entsprechenden Erfordernisse reagieren zu können. Aus diesem Grund wird im Verfahren zur 17. Änderung des FNP ebenfalls kein Maß der baulichen Nutzung dargestellt.

## 3. Städtebauliche Kennziffern; Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/städtebaulichen Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 17. Änderung des FNP:

Flächendarstellung in Hektar	wirksamer FNP	17. Änderung
Gemischte Baufläche	5,26 ha	-
Wohnbaufläche	-	3,95 ha
Sondergebiet Handel- großflächiger Einzelhandel	-	2,48 ha
Grünflächen	1,93 ha	0,76 ha
<b>Bauflächen gesamt</b>	<b>7,19 ha</b>	<b>7,19 ha</b>

Folgekosten für die Stadt Erfurt, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der FNP-Änderung Nr. 17 ergeben, sind nicht zu erwarten.

## 4. Umweltbericht

### 4.1. Einleitung

#### 4.1.1. Kurzbeschreibung

##### Gesetzliche Grundlage

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Brühlervorstadt „Binderslebener Landstraße - westlich Heinrichstraße“ wird die Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen und eines großflächigen Einzelhandels mit straßenbegleitendem Grünzug geschaffen. In diesem Zusammenhang werden im wirksamen FNP ausgewiesene Grünflächen entlang der Binderslebener Landstraße in ihrer Breite reduziert. Die entfallenden Grünflächen und Gemischte Bauflächen werden durch Wohnbauflächen und ein Sondergebiet Einzelhandel ersetzt. Die Änderung des FNP erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren BRV562 „Beim Bunten Mantel“. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend § 2a BauGB die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung notwendig und ein Umweltbericht anzufertigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum FNP.

##### Lagebeschreibung

Der Planungsraum befindet sich im Randbereich zur Erfurter Innenstadt. Der Planungsraum wird eingegrenzt durch die Heinrichstraße, die Binderslebener Landstraße und die Ottostraße. Er ist zum aktuellen Zeitpunkt gekennzeichnet durch offengelassene Flächen des Erwerbsgartenbaues mit Grünstrukturen in Rand- und Böschungsbereichen.

##### Art und Umfang der zu erwartenden FNP-Änderungen

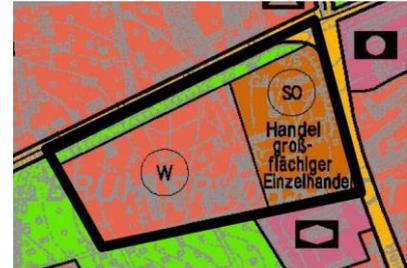
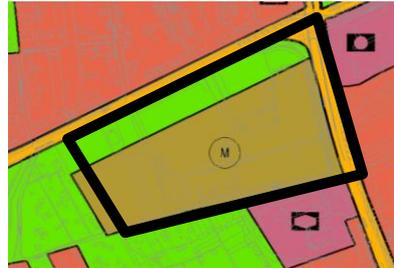
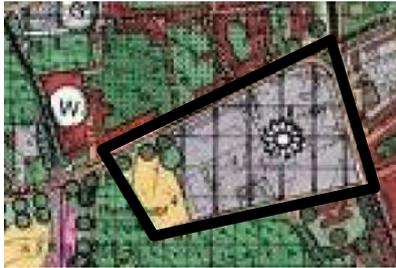
Im wirksamen FNP wurde für den Planungsraum die Entwicklung einer gemischten Baufläche sowie einer ca. 50 m breiten Grünstruktur entlang der Binderslebener Landstraße dargestellt. Nach überschlägiger Betrachtung wurde bei der bisherigen FNP-Zielsetzung der Anteil der versiegelten Flächen im Vergleich zur Bestandssituation konstant gehalten.

Mit der Änderung des FNP werden folgende Nutzungsarten neu definiert:

FNP (2006)	FNP-Änderung Nr. 17	betroffene Fläche	davon Versiegelung
Grünfläche	→ Wohnbaufläche	0,8 ha	+ 0,3 ha
Grünfläche	→ SO Einzelhandel	0,3 ha	+ 0,2 ha
Gemischte Baufläche	→ Wohnbaufläche	3,1 ha	- 0,6 ha
Gemischte Baufläche	→ SO Einzelhandel	2,2 ha	+ 0,4
			<b>+ 0,3 ha</b>

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und Flächen für Einzelhandel auf bisher im wirksamen FNP dargestellten Grünflächen (1,1 ha) und gemischten Bauflächen (5,3 ha) ist unter Heranziehen der überbaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer Erhöhung des Versiegelungsanteils von ca. 0,3 ha zu rechnen.

## Plangrundlagen



Bestand: Landschaftsplan (1997)

Zielstellung wirksamer FNP (2006)

FNP-Änderung Nr. 17 (2012)

### 4.1.2. Übergeordnete Ziele

Ziele	Berücksichtigung in der Änderung des FNP
<p><b>Regionalplan Mittelthüringen, 2011</b> Versorgung Grundbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung und Revitalisierung</li> </ul>	<p>Der Zielstellung des Regionalplanes wird mit der Änderung des FNP entsprochen.</p>
<p><b>Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt, 1997</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gartenbaulich geprägtes Gewerbegebiet mit Grünstrukturen</li> <li>Grünstrukturen entlang der Heinrichstraße und der Binderslebener Landstraße</li> </ul>	<p>Die im Landschaftsplan geforderten Grünstrukturen im Baugebiet und entlang der Binderslebener Landstraße sind mit der aktuellen Planung realisierbar. Für die geforderte Grünstruktur entlang der Heinrichstraße sind in der nachfolgenden Bebauungsplanung Maßnahmenstrategien zu entwickeln.</p>
<p><b>FNP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundkonzeption: Entwicklung von Bauflächen an „Entwicklungsachsen“</li> <li>Planzeichnung: Gemischte Baufläche, ca. 50 m breiter Grünstreifen entlang der Binderslebener Landstraße;</li> </ul>	<p>Das Planungsziel ist mit der Grundkonzeption des FNP vereinbar. Die konkrete Zielsetzung für den Planungsraum wird mit der aktuellen FNP-Änderung hinsichtlich der Nutzung und der Grünflächenstruktur überarbeitet.</p>
<p><b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>innenstadtnahe Wohnstandorte, vor-</li> </ul>	<p>Die FNP-Änderung entspricht den Zielstellungen des ISEK.</p>

zugsweise Flächenrecycling

- Schutz zentraler Versorgungsbereiche, Stärkung der Altstadt
  - Aufbau eines öffentlichen Freiraumsystems
- 

### Klimagutachten 1996

- Übergangsbereich zu Überwärmungsgebiet und Klimaschutzzone 2. Ordnung
  - Klimaschutzzone 1. Ordnung in der Ottostraße als Kaltluftzuführung und Funktion einer Durchlüftungsbahn entlang der Heinrichstraße
- Mit der FNP-Änderung Nr. 17 wird für die Durchlüftungsbahn Heinrichstraße eine abweichende Zielstellung getroffen, da in der Klimaschutzzone 1. Ordnung entlang der Heinrichstraße ein Gewerbe errichtet werden soll.
- 

### Luftreinhalteplan (2012)

- Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Brennstoffe (Punkt 4.8, Nr. 2.3.1 des Maßnahmeplanes)
- Die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes werden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.
- 

### Abfallwirtschaftssatzung

- Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung; gering halten des Anfalls von Abfällen; ordnungsgemäße Entsorgung nicht vermeidbarer Abfälle mittels Einrichtung geeigneter Abfallbehälter-Standplätze oder Entsorgungsräume für die einzelnen Objekte
- Die Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung werden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.
- 

### Thüringer Altlasteninformationssystem (Kennziffer 10268):

stoffliche Vorbelastungen im Bereich der ehem. Gärtnerei

- oberflächennahe Bereiche (0,00-0,30m) einer Teilfläche im westlichen Planungsraum weisen erhöhte Belastungen von Kupfer und Zink auf, keine Grenzwertüberschreitungen jedoch auf Grund der Kupferbelastung gefährlicher Abfall
- keine Verunreinigung durch Pflanzenschutzmittel, Schwermetalle, organische Parameter
- bisher keine Kenntnisse zu organoleptischen Auffälligkeiten und Bodenbelastungen im Bereich von Restgebäuden und Anlagen

Die Beseitigung und ordnungsgemäße Entsorgung des als gefährlicher Abfall eingestuften Bodenmaterials sowie die fachgutachterliche Begleitung der betreffenden Tiefbauarbeiten und der Beweissicherung des Untergrundes erfolgt in der nachfolgenden Umsetzungsphase des Projektes. Analog wird in der nachfolgenden Umsetzungsphase die Belastung des abzurechenden Gebäude- und Anlagebestandes gutachterlich ermittelt und ggf. ein Entsorgungskonzept erstellt.

#### 4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1. Bestandsaufnahme		4.2.2. Prognose	
		über die Entwicklung des Umweltzustands in Bezug zur gesamtstädtischen Entwicklung (-) erheblich nachteilige Auswirkungen (+/-) keine erheblichen Auswirkungen (+) positive Auswirkungen	
4.2.1. a) Tatsächlicher Bestand	4.2.1. b) langfristige Bestandsentwicklung laut Zielstellung FNP (2006): - Gemischte Baufläche - ca. 50 m breiter Grünstreifen entlang der Binderslebener Landstraße	4.2.2. a) Prognose bei Umsetzung der Zielstellung FNP 2006 (= Nichtdurchführung der Planung)	4.2.2. b) Durchführung der Planung: - Wohngebiet - SO Einzelhandel - ca. 20 m breiter Grünstreifen entlang der Binderslebener Landstraße
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</b>			
<b>Flora / Fauna</b>			
ehem. Gärtnereiflächen, teilweise verbusch, desolater Gebäudebestand als Rückzugsraum für Zauneidechsen sowie heimische Vogel und Fledermausarten; Grünlandbereiche im Westen als Nahungshabitat	lokal bedeutsamer Lebensraum für siedlungsbewohnende Tierarten und einem durchschnittlichen Pflanzenartenspektrum	(+/-) Entwicklung umfangreicher Grünstrukturen mit durchschnittlichem Pflanzenartenspektrum als Lebensraum heimischer, siedlungsbewohnender Tierarten	(-) Reduzierung des Lebensraumangebotes für heimische Tier- und Pflanzenarten durch Verringerung des Begrünungsanteils um ca. 0,3 ha
<b>Boden</b>			
überwiegend anthropogen überformte Böden, randlich Böden mit hoher Ertragsfähigkeit, Normalstandort als Lebensraum	anthropogen überformter Boden im Siedlungsraum	(+/-) Verlust der natürlichen Funktionen im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche wird durch Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Flächen	(-) Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades und somit des dauerhaften Verlustes der Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion derzeit bereits

		des Gartenbaubetriebes ausgeglichen	überwiegend anthropogen überformter Böden um ca. 0,3 ha; im gleichen Umfang verringert sich die Kaltluft produzierende Fläche.
<b>Oberflächengewässer</b>			
keine Fließgewässer im Planungsraum, südlich angrenzend Eselsgraben	Gemischte Baufläche ohne Bezug zu angrenzenden Fließgewässern	(+/-) Erhöhung des Oberflächenabflusses im Bereich zu versiegelnder Standorte wird durch Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Flächen des Gartenbaubetriebes ausgeglichen	(-) Erhöhung des Oberflächenabflusses durch zusätzlich zulässige Flächenversiegelung um 0,3 ha
<b>Grundwasser</b>			
oberster Grundwasserleiter im unteren Keuper, geringe Geschütztheit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, mittlere Grundwasserneubildung, keine Trinkwasserschutzgebiete	Gemischte Baufläche mit untergeordneter Bedeutung für die Grundwasserneubildung	(+/-) konstante Grundwasserverhältnisse durch ausgeglichene Ver-/ Entsiegelungsbilanz	(-) Reduzierung der geplanten Infiltrationsflächen um 0,3 ha
<b>Klima / Luft</b>			
Übergangszone zum Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch; Luftleitbahn mit hoher Bedeutung für die Durchlüftung des Erfurter Stadtgebietes in der Ottostraße als Kalt- und Frischluftzuführung und als Durchlüftungsbahn entlang der	Übergangszone zum Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch; reduzierte Luftleitbahn mit hoher Bedeutung für die Durchlüftung des Erfurter Stadtgebietes im Bereich der Heinrichstraße	(-) Reduzierung des Kaltluftvolumenstromes und der Strömungsgeschwindigkeit im Bereich Heinrichstraße, immissionsökologische Zusatzbelastungen durch zusätzlich auftretende Verkehrsströme Verlust an Kaltluftentstehungsfläche und Reduzierung der	(-) Reduzierung von geplanten Kaltluftentstehungsflächen um 0,3 ha und größere Reduzierung des Kalt- und Frischluftvolumenstroms Verringerung des Verdünnungseffekts in der hoch belasteten Heinrichstraße durch unbelastete Luft in größerem Umfang Weitere Erhöhung der Luftschadstoff-

Heinrichstraße		<p>Kalt- sowie Frischluftzufuhr</p> <p>Verringerung des Verdünnungseffekts in der hochbelasteten Heinrichstraße durch unbelastete Luft</p> <p>Erhöhung der Luftschadstoffbelastung in der Heinrich-, Otto-, und Binderslebener Landstraße</p>	<p>belastung in der Heinrich-, Otto-, und Binderslebener Landstraße</p> <p>Die Änderungen sind im nachfolgenden Bebauungsverfahren zu untersuchen.</p>
<b>Landschaftsbild</b>			
Randlage zum Erfurter Innenstadtbereich, isolierte verbusste Brachfläche ohne Bezug zu angrenzenden Räumen; Grünland im westlichen Teil des Planungsraumes	Gemischte Baufläche mit straßenbegleitender Grünfläche	<b>(+)</b> Umnutzung der Brachfläche und der angrenzenden Grünfläche mit positiver Auswirkung auf Durchwegbarkeit, Grünausstattung und randliche Einbindung	<b>(-)</b> Qualitätsminderung der geplanten Ortsbildsituation durch Reduzierung der ursprünglich geplanten ca. 50 m breiten Grünstruktur entlang der Binderslebener Landstraße auf ca. 20 m
<b>biologische Vielfalt</b>			
desolater Gebäudebestand, naturnahe Gehölzflächen und Grünlandbereiche mit mittlerer bis hoher Artenvielfalt	Gemischte Baufläche mit geringer bis mittlerer Artenvielfalt	<b>(-)</b> Reduzierung der bestehenden mittleren bis hohen Artenvielfalt auf siedlungstypische Tier- und Pflanzenarten	<b>(+/-)</b> keine über die ursprüngliche FNP-Fassung hinausgehende nachteilige Auswirkung auf das Artenspektrum
<b>Wirkungsgefüge</b>			
Randlage zur Erfurter Innenstadt mit überwiegend anthropogen überprägter Bodenstruktur und mittlerer Grundwasserneubildung; Sukzessionsflächen in den Randbereichen und desolater Gebäudebestand bedingen eine hohe Artenvielfalt sowie	Gemischte Baufläche in Randlage zur Erfurter Innenstadt, anthropogen überprägte Bodenoberfläche und eine mittlere Grundwasserneubildungsrate bei geringer bis mittlerer Artenvielfalt, durch Gemischte Baufläche in ihrer Funktion reduzierte klimatisch bedeut-	<b>(z. T. -):</b> Überformung und Versiegelung der verbusteter Brachen und Grünlandbereiche, nachteilige Auswirkungen auf Wasser und Boden werden die Entsiegelung anderer Bereiche ausgeglichen; Reduzierung der Artenvielfalt durch Nutzungsintensivierung; Aufwertung	<b>(z. T. -):</b> Reduzierung ursprünglich geplanter Grünflächen an der Binderslebener Landstraße und Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades um ca. 0,3 ha führen zur Reduzierung des Lebensraumangebotes für heimische Tier- und Pflanzenarten, den dauerhafte Verlust

Defizite in der Landschaftsbildqualität und Erholungseignung; klimatisch bedeutsame Luftleitbahn im Bereich der Heinrichstraße	same Luftleitbahn im Bereich Heinrichstraße	des Ortsbildes durch Grünstreifen an der Binderslebener Landstraße; Reduzierung des Kaltluftvolumenstromes und der Strömungsgeschwindigkeit im Bereich Heinrichstraße, immissionsökologische Zusatzbelastungen	der Bodenfunktionen, einer Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie der Reduzierung der Grundwasserneubildungs- und Kaltluftbildungsrate; Qualitätsminderung der Ortsbildsituation.
<b>Natura 2000 Gebiete</b>			
Im Umfeld des Planungsraumes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete.	Im Umfeld des Planungsraumes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete.	(+/-) keine Auswirkungen	(+/-) keine Auswirkungen
<b>Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB</b>			
<b>Menschen und ihre Gesundheit</b>			
Der Planungsraum wird von dem durch Wohnbebauung geprägten Bereich der Binderslebener Landstraße und der Heinrichstraße sowie der Kindertagesstätte und den Gärten an der Ottostraße umschlossen.	Das Mischgebiet wird von dem durch Wohnbebauung geprägten Bereich der Binderslebener Landstraße und der Heinrichstraße sowie der Kindertagesstätte und den Gärten an der Ottostraße umschlossen. Fluglärmbelastete Wohnbebauung	(-) Fluglärmbelastung, Luftschadstoff- und Lärmbelastungen durch zusätzlich auftretende Verkehrsströme, welche im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu qualifizieren sind	(-) zusätzliche Luftschadstoff- und Lärmbelastung durch erhöhte Quell- und Zielverkehrsströme (Bereich SO Einzelhandel; Wohngebäude) sowie auf Grund der Abstandsverringerung zwischen Emissionsquelle (Fahrbahn) und Gebäude, deren Auswirkungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu qualifizieren sind
<b>Bevölkerung insgesamt</b>			
Auf Grund seiner isolierten Lage wird der Planungsraum nicht als Erholungs-	Gemischte Baufläche mit siedlungsbezogener Durchwegung	(-)Gesundheitliche Beeinträchtigung durch Zunahme der Lärm- und Luft-	(-)Gesundheitliche Beeinträchtigung durch Zunahme der Lärm- und Luft-

raum genutzt.		schadstoffbelastung und höherer thermischer Belastung	schadstoffbelastung und höherer thermischer Belastung
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB</b>			
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>			
<p>Im Planungsraum sind keine Bodendenkmale / Bodenfunde gemäß ThürDSchG bekannt, Bodenfunde sind jedoch nicht auszuschließen.</p> <p>Im Planungsraum befindet sich eine Fernwärmeleitung.</p>	Entwicklung der gemischten Baufläche bedarf Sicherung der Kultur-/ Sachgüter während der Baumaßnahmen	(+/-) archäologische Bodenfunde / Fernwärmeleitung werden im Zuge der Baumaßnahmen gesichert	(+/-) keine weiteren Auswirkungen
<b>Wechselwirkungen</b>			
<p>anthropogen überprägter Bereich mit eingeschränkten Wasser-/ Bodenfunktionen; und hohem bis mittlerem Artenspektrum, geringer Landschaftsbildqualität; klimatisch bedeutsame Leitbahnen im Bereich der Heinrichstraße; tangiert durch Wohnbebauung an der Binderslebener Landstraße, Heinrichstraße und Gärten / Kindertagesstätte Ottostraße; Fernwärmeleitung.</p>	<p>Gemischte Baufläche mit eingeschränkten wasser-/boden- und klimatischen Funktionen, mittleres bis geringes Artenspektrum, mittlere Ortsbildqualität</p> <p>reduzierte klimatisch bedeutsame Luftleitbahn im Bereich der Heinrichstraße; tangiert durch Wohnbebauung an der Binderslebener Landstraße, Heinrichstraße und Gärten / Kindertagesstätte Ottostraße; ein von der Bevölkerung nutzbares Wegesystem;</p> <p>Fernwärmeleitung.</p>	<p>(z. T. -) Überformung verbuschter Brachen und der angrenzender Grünlandbereiche, die durch Entsiegelungen im Zuge der Gebietsentwicklung ausgeglichen werden; Anlage eines ca. 50 m breiten Grünstreifens an der Binderslebener Landstraße mit positiven Auswirkungen auf Ortsbildsituation und klimatische Austauschprozesse; immissions-ökologische Zusatzbelastungen durch zusätzlich auftretende Verkehrsströme sind im nachfolgenden Bauverfahren zu qualifizieren; Verbesserung der Durchwegung des Planungsraumes;</p> <p>archäologische Bo-</p>	<p>(z. T. -) Reduzierung der ursprünglich geplanten Grünflächen und somit der Verminderung des Lebensraumangebotes, der Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung und der Kaltluftentstehungsflächen und des Kaltluftvolumenstromes um ca. 1 ha; verminderte Ortsbildqualität durch Reduzierung des Grünstreifens an der Binderslebener Landstraße, erhöhte Einwirkungen durch Geräusche und Luftschadstoffe durch heranrückende Wohnbebauung an der Binderslebener Landstraße, zusätzliche Luftschadstoff- und Lärmbelastung durch Anstieg des Verkehrsaufkom-</p>

		denfunde / Fernwärmeleitung werden im Zuge der Baumaßnahmen gesichert	mens für die Bestandsbebauung, deren Auswirkungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu qualifizieren sind
--	--	---	---

#### 4.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der FNP-Änderung Nr. 17 werden im Vergleich zu den bestehenden Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich Binderslebener Landstraße - westlich Heinrichstraße folgende erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert:

Schutzgut	Umweltauswirkung
Flora / Fauna	(-) Reduzierung des Lebensraumangebotes für heimische Tier- und Pflanzenarten durch Verringerung des geplanten Begrünungsanteils um ca. 0,3 ha
Boden	(-) Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades und somit des dauerhafte Verlustes der Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion derzeit bereits überwiegend anthropogen überformter Böden um ca. 0,3 ha
Oberflächenwasser	(-) Erhöhung des Oberflächenabflusses durch zusätzlich zulässige Flächenversiegelung um 0,3 ha
Grundwasser	(-) Reduzierung der geplanten Infiltrationsflächen um ca. 0,3 ha
Klima / Luft	(-) Reduzierung von geplanten Kaltluftentstehungsgebieten um ca. 1 ha, Erhöhung der Luftschadstoffbelastung in der Heinrich-, Otto- und Binderslebener Landstraße
Landschaftsbild	(-) Qualitätsminderung der geplanten Ortsbildsituation durch Reduzierung der ursprünglich geplanten ca. 50 m breiten Grünstruktur entlang der Binderslebener Landstraße auf ca. 20 m
Menschen und ihre Gesundheit	(-) Zusatzbelastungen an Luftschadstoffen und erhöhte Lärmeinwirkungen durch Anstieg der Verkehrsströme für die Bestandsbebauung und durch Verringerung des Abstandes zwischen Fahrbahn und Gebäude, deren Auswirkungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu qualifizieren sind
Bevölkerung insgesamt	(-) Gesundheitliche Beeinträchtigung durch Zunahme der Lärm- und Luftschadstoffbelastung und höherer thermischer Belastung

Mit der durch den FNP vorbereiteten Mehrversiegelung entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 110.000 Wertpunkten. Dies entspricht der Entwicklung eines 10 m breiten Fließgewässers.

serrandstreifens auf einer Länge von 750 m. Dieser ist auf der Grundlage des wirksamen FNP (2006) im Stadtgebiet umsetzbar.

### Ermittlung des Kompensationsumfanges

Zielstellung bestehender FNP	m <sup>2</sup>	Biotopwert	Summe ökologischer Wert	Zielstellung FNP - Änderung Nr. 17	Biotopwert	Summe ökologischer Wert
Grünfläche	8.000	30	240.000	Wohnbaufläche, angenommene GRZ 0,4	15	120.000
Grünfläche	3.000	30	90.000	Sondergebiet Einzelhandel, angenommene GRZ 0,8	5	15.000
Gemischte Baufläche, angenommene GRZ 0,6 (versiegelt)	31.000	10	310.000	Wohnbaufläche, angenommene GRZ 0,4	15	465.000
Gemischte Baufläche, angenommene GRZ 0,6 (unversiegelt)	22.000	10	180.000	Sondergebiet Einzelhandel, angenommene GRZ 0,8	5	110.000
<b>Summe</b>			<b>820.000</b>			<b>710.000</b>
<b>Differenz</b>						<b>-110.000</b>

### Ausgleich

Bestandsbiotop	m <sup>2</sup>	Biotopwert	Summe ökologischer Wert	Planung	Biotopwert	Summe ökologischer Wert
Acker	7.333	20	146.660	Gewässerrandstreifen	35	256.655
<b>Differenz</b>						<b>+109.995</b>

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft können die Verluste von Biotopstrukturen in ihrer Funktion als Lebensraum im Erfurter Stadtgebiet vollständig kompensiert werden. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen stellen eine Aufwertung des Bodenlebensraumes sowie dessen Filter- und Reglereigenschaften dar. Aufgrund der mit der Ausgleichsmaßnahme verbundenen Optimierung der Filtereigenschaften des Bodens führen die Ausgleichsmaßnahmen zur Funktionsverbesserung der Grundwassereigenschaften. Zudem trägt die Ausgleichsmaßnahme zur Verbesserung der Gewässerqualität und des Gewässerökosystems bei. Die Strukturanreicherung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Nachteilige Auswirkungen, welche aus den immissionsökologischen Zusatzbelastungen durch zusätzlich auftretende Verkehrsströme resultieren, bedürfen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren einer Präzisierung und der Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs.

#### **4.2.4. Alternativen**

Standortalternativen wurden nicht untersucht, da es sich um Eigenbedarf aus dem Gebiet heraus handelt.

### **4.3. Ergänzende Angaben**

#### **4.3.1. Methodik**

Die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung wurde auf Basis folgender Quellen vorgenommen:

- Landschaftsplan der Stadt Erfurt (1997)
- Klimagutachten 1993 und 1995
- Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS)
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU, 08/2005)
- Thüringer Leitfaden zur Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung (TMLNU, 1993)
- Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Wirkraum des Bebauungsplanes BRV 562 "Beim Bunten Mantel" Erfurt (IBS, 06/2012)

Aufgrund der Untersuchungstiefe des FNP sind Aussagen zu folgenden Schwerpunkten auf den nachgelagerten Planungsebenen abschließend zu bewerten:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Energienutzung
- Erhalt der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, insbesondere Aussagen zu Befeuerungsanlagen
- Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses / Hochwasserabwehr

#### **4.3.2. Monitoring**

Die Definition der notwendigen Maßnahmen zur langfristigen Prüfung der prognostizierten Umweltauswirkungen wird auf die Ebene des Bebauungsplanes verlagert.

#### **4.3.3. Zusammenfassung**

Mit der FNP-Änderung Nr. 17 werden im Vergleich zu den bestehenden Zielen des Flächennutzungsplanes (2006) für den Bereich Binderslebener Landstraße - westlich Heinrichstraße erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Flora / Fauna, Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch / Bevölkerung prognostiziert.

Insbesondere mit der durch den FNP vorbereiteten Mehrversiegelung von ca. 0,3 ha entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 110.000 Wertpunkten. Dies entspricht der Entwicklung eines 10 m breiten Fließgewässerrandstreifens auf einer Länge von 750 m. Dieser ist auf der Grundlage des wirksamen FNP (2006) im Stadtgebiet umsetzbar. Diese schutzgutübergreifenden Kompensation der mit der Ausweisung des Wohngebietes / Sondergebiet groß-

flächiger Einzelhandel vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft weist insbesondere positive Wirkungen auf die Schutzgüter Klima / Boden / Wasser, Mensch, Flora/ Fauna, Landschaftsbild aus.

Nachteilige Auswirkungen, welche aus der Zunahme der Lärm- und Luftschadstoffbelastung und höherer thermischer Belastung resultieren, bedürfen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren einer Präzisierung und der Erarbeitung erforderlicher Maßnahmen.