

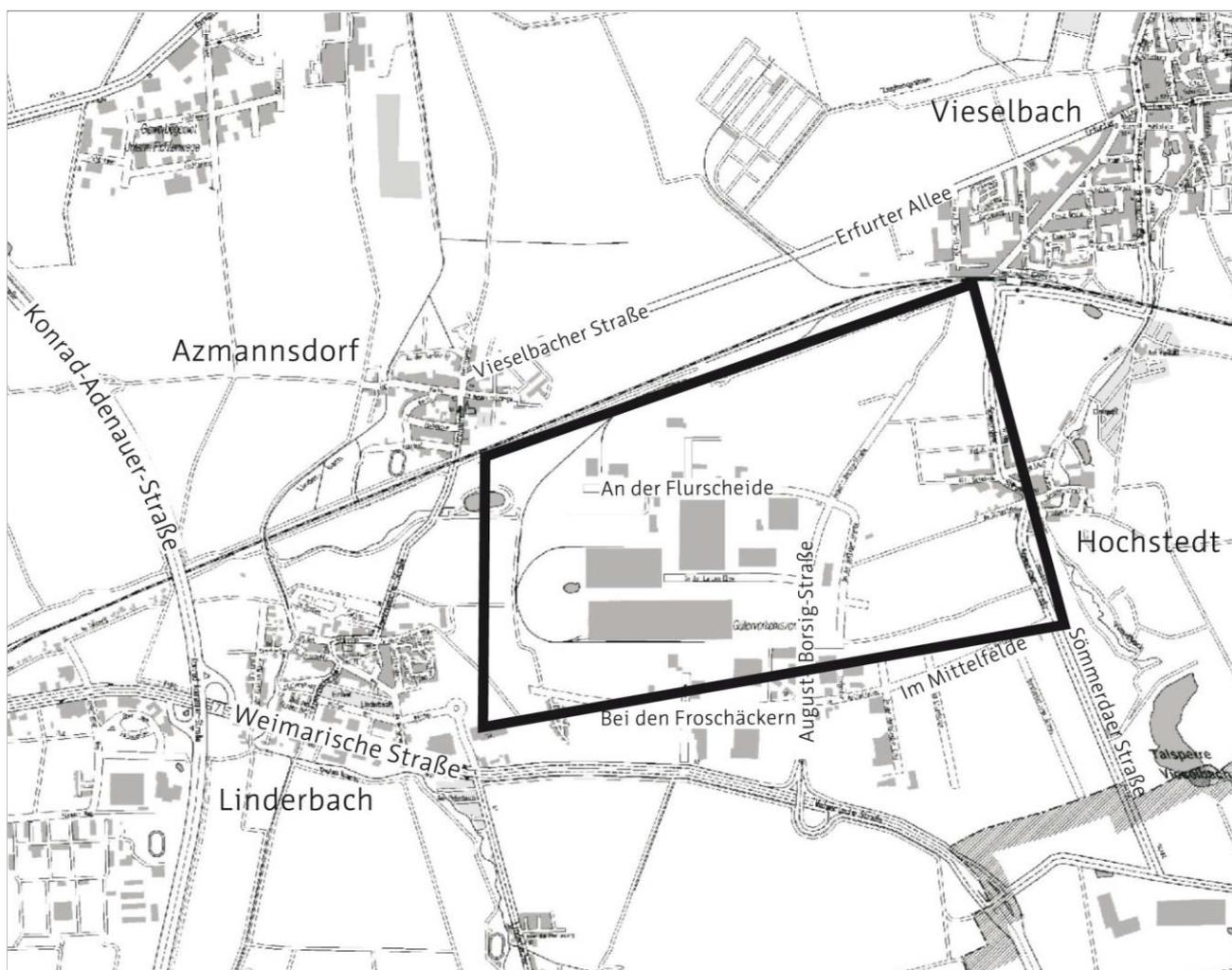
# Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 9

## Bereich Linderbach, Hochstedt „Güterverkehrszentrum (GVZ) Erfurt“

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum:**  
07.07.2014

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1.	Grundlagen .....	1
1.2.	Verfahren .....	1
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>2</b>
2.1.	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2.2.	Ziele und Zwecke der Planung .....	2
2.3.	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.4.	Planungsalternativen.....	6
2.5.	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP.....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
3.1.	Landesplanung.....	7
3.2.	Regionalplanung .....	9
3.3.	Kommunale Planungen.....	10
3.3.1.	Formelle Planungen.....	10
3.3.2.	Informelle Planungen.....	10
3.4.	Fachplanungen.....	12
3.4.1.	Planfeststellungsverfahren .....	12
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>13</b>
4.1.	Denkmalschutz .....	13
4.2.	Bauschutzbereich .....	13
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung</b> .....	<b>13</b>
5.1.	Darstellungen.....	13
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.1.2.	Flächen für den überörtlichen Verkehr .....	15
5.1.3.	Grünflächen .....	16
5.1.4.	Flächen für die Landwirtschaft .....	17
5.1.5.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>18</b>
7.1.	Einleitung.....	18
7.1.1.	Kurzbeschreibung.....	18
7.1.2.	Übergeordnete Ziele und deren Berücksichtigung im FNP .....	20
7.2.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen.....	21
7.2.1.	Bestandsaufnahme .....	21
7.2.2.	Prognose .....	21
7.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	26
7.2.4.	Alternativen.....	28
7.3.	Ergänzende Angaben .....	28
7.3.1.	Methodik .....	28
7.3.2.	Monitoring.....	28
7.3.3.	Zusammenfassung.....	28



## **1. Einleitung**

### **1.1. Grundlagen**

Die Stadt Erfurt verfügt seit dem 27.05.2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt.

Der FNP ist aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

Für die Stadt Erfurt selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

### **1.2. Verfahren**

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) zu Grunde.

Folgende Verfahrensschritte sind bisher erfolgt:

Mit Änderungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 0189/09 vom 25.03.2009 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7 vom 24.04.2009) zum Bebauungsplan LIA284 „Güterverkehrszentrum Erfurt“, 5. Änderung wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur vorgenannten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.05.-05.06.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 vom 24.04.2009.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP-Änderung mit Schreiben vom 12.10.2009 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Da die FNP-Änderung im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt wird, wurde somit auch ein Umweltbericht erstellt (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" dieser Begründung).

Im nächsten Verfahrensschritt soll der Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellung-

nahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Des Weiteren sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB informiert und gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt werden.

## **2. Allgemeine Begründung**

### **2.1. Planungsanlass und -erfordernis**

Planungsanlass für die FNP-Änderung ist das Betreiben der Stadt Erfurt, die bestehenden Gewerbeflächen des GVZ zu optimieren und um eine größere zusammenhängende gewerbliche Baufläche zu erweitern. In Erfurt werden verstärkt größere zusammenhängende Gewerbeflächen (Größenordnung ab 10 ha) nachgefragt. Um die Neuinanspruchnahme von Flächen durch neue Gewerbegebiete zu mindern, sollen Flächenreserven für großflächige Ansiedlungen auch im Bereich bestehender Gewerbegebieten erschlossen werden. Hierzu bieten sich die im GVZ bereits erschlossen vorliegenden Flächen besonders an.

Das GVZ hat sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt. Bisher haben sich 62 Unternehmen unterschiedlicher Branchen im GVZ angesiedelt (Stand 01/2013). Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind u. a.: Logistikzentren, Speditionen, Großhandelsbetriebe, Bau- und Dienstleistungsunternehmen. In den letzten Jahren ist im GVZ ein erheblicher Zuwachs der gewerblich genutzten Flächen erfolgt, so dass bereits ca. 96 % der gewerblichen Netto-Baufläche des GVZ vermarktet bzw. fest optioniert sind. Auf die noch freien Gewerbeflächen des GVZ besteht ein Entwicklungsdruck durch ansiedlungswillige Unternehmen. Die besondere Standortqualität des GVZ ist dabei die angestrebte, wirtschaftlich effektive Konzentration von Nutzungen mit Lager-, Umschlags- und sonstigen Behandlungsaktivitäten auf der Grundlage des Lastkraftverkehrs, ergänzt durch Gleisanschlüsse der Eisenbahn.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen des GVZ soll auf Flächen erfolgen, welche bisher als Grünflächen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmeflächen) vorgesehen waren. Die Erweiterung der Gewerbeflächen soll weiterhin auf einer Fläche erfolgen, welche bisher als Fläche für Bahnanlagen vorgesehen war.

Für die vorgesehene Erweiterung der gewerblichen Bauflächen sind zusätzliche Maßnahmeflächen auszuweisen, welche bei Bedarf für Bauvorhaben im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz herangezogen werden können.

Für die neuen Maßnahmeflächen sollen bisher für die Landwirtschaft vorgesehene Flächen genutzt werden. Dabei sollen für die Ortslagen von Hochstedt und Linderbach zum GVZ Abschirmungsflächen (Abstands- / Schutzgrün) vorgesehen werden.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan LIA284 „Güterverkehrszentrum Erfurt“, 5. Änderung. Die mit der v. g. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des FNP. Damit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend zu ändern.

### **2.2. Ziele und Zwecke der Planung**

Grundlegendes Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Optimierung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Güterverkehrszentrum (GVZ) Erfurt“. Mit der Planung soll eine Stärkung und der Ausbau der regionalen und lokalen Wirtschaftsstruktur ermöglicht werden.

Im Einzelnen werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von großflächigen gewerblichen Nutzungseinheiten durch die Zusammenlegung und die Vergrößerung bestehender Gewerbeflächen, unter Inanspruchnahme bisher vorgesehener Grünflächen und von Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind (Maßnahmeflächen) sowie von Verkehrsflächen
- Neuordnung von vorgesehenen Grünflächen sowie von Maßnahmeflächen unter besonderer Berücksichtigung einer Abschirmung des Ortsteiles Hochstedt zu den Gewerbeflächen des GVZ
- Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich des Eingriffs in Bezug auf die zu schützenden Güter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter, dabei insbesondere die verträgliche Einbindung in den Landschaftsraum.
- Anpassungen von Flächenabgrenzungen zur Vereinfachung der Planzeichnung

Die städtebaulichen Entwicklungsziele werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens LI-A284 „Güterverkehrszentrum Erfurt“, 5. Änderung weiter konkretisiert.

Zweck der FNP-Änderung ist es, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, um die vorgenannte Änderung des Bebauungsplanes LIA284 als Satzung beschließen zu können. Damit auch die Planungsziele konkretisieren zu können und entsprechend das Baurecht zu regeln.

### 2.3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

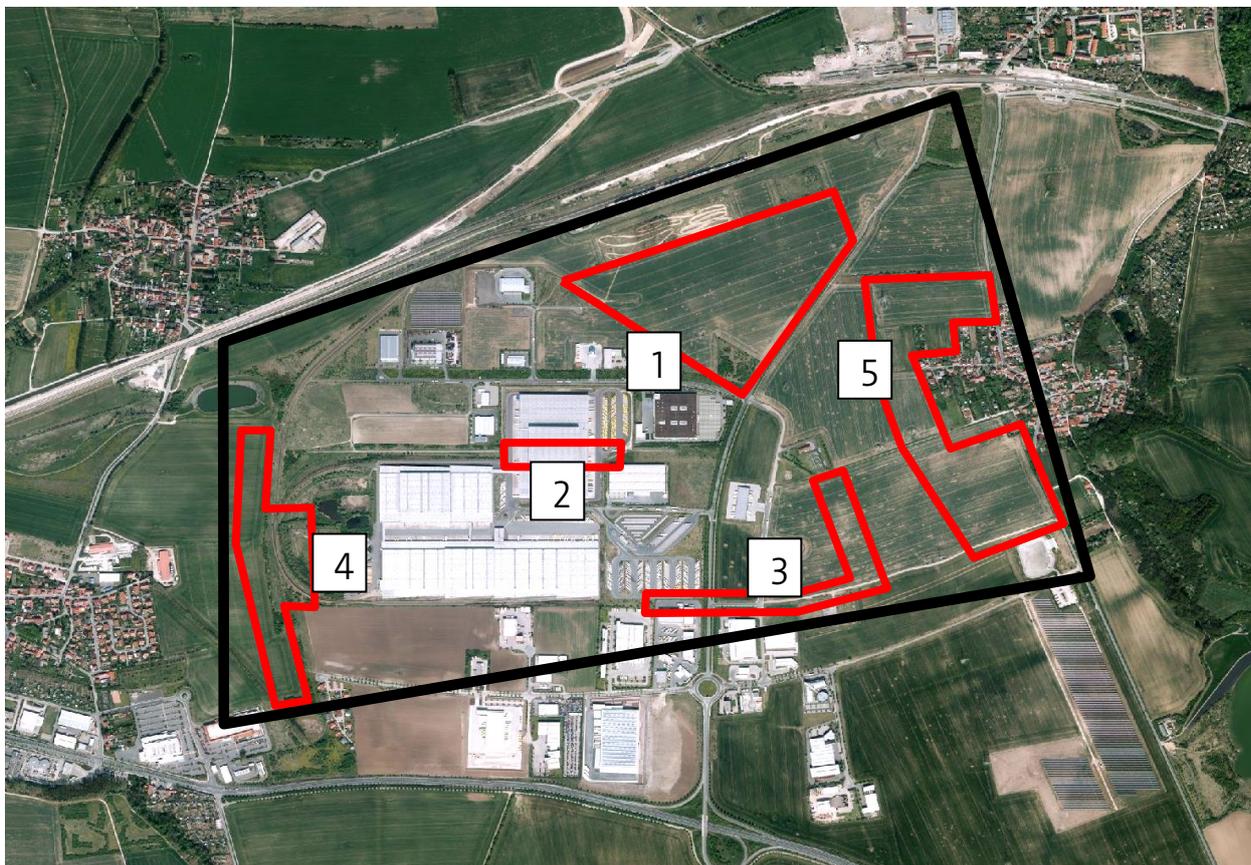
Das Plangebiet der FNP-Änderung befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Erfurt. Es berührt die Ortsteile Linderbach, Hochstedt, Azmannsdorf, Vieselbach sowie Büßleben. Die Entfernung zum Citybereich der Erfurter Innenstadt beträgt ca. 6,5 km (Luftlinie bis Anger).



Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt (vgl. nachstehend abgebildetes Luftbild) zwischen:

- der Bahnstrecke Halle (Saale) Hbf - Gunterhausen im Norden
- der Sömmerdaer Straße im Osten
- den Straßen bei den Froschäckern und Im Mittelfelde im Süden
- an Linderbach angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen.



Plangebiet und Teilflächen 1 - 5 der FNP-Änderung; Quelle Luftbild: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 22. April 2011

Aufgrund aktueller Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele sollen für Teilflächen des Plangebietes die Darstellungen des wirksamen FNP geändert werden. Diese Teilflächen umfassen insgesamt ca. 33,3 ha. Im Einzelnen handelt es sich (s. a. vorstehend abgebildetes Luftbild) um die:

- Teilfläche 1  
Diese liegt im Norden des GVZ, nördlich der Straße An der Flurscheide und westlich der August-Borsig- Straße. Die Fläche wird bisher annähernd vollständig als landwirtschaftliche Fläche und teilweise als Grünfläche genutzt. Sie ist unbebaut und umfasst ca. 12,4 ha.
- Teilfläche 2  
Diese liegt im mittleren Bereich des GVZ, südlich der Straße An der Flurscheide, westlich der August-Borsig- Straße und nördlich der Straße In der langen Else. Die Fläche wird als gewerbliche Fläche genutzt. Sie ist mit einem Logistikgebäude vollständig bebaut und umfasst ca. 1,3 ha.
- Teilfläche 3  
Diese liegt im mittleren Bereich des GVZ, auf Höhe der Straße An der Büßlebener Grenze beidseitig an der August-Borsig-Straße und setzt sich bis zur Wegeverlängerung der Straße Am Bürgerhaus fort. Die Fläche wird anteilig als gewerbliche Fläche und als landwirt-

schaftliche Fläche sowie als Verkehrsfläche und Grünfläche genutzt. Sie ist unbebaut jedoch teilweise versiegelt und umfasst ca. 2,0 ha.

- Teilfläche 4  
Diese liegt im Westen des GVZ. Sie wird anteilig als landwirtschaftliche Fläche sowie als Grünfläche und Fläche für Bahnanlagen genutzt. Die Fläche ist mit Ausnahme der bestehenden Gleisanlagen unbebaut und umfasst ca. 3,1 ha.
- Teilfläche 5  
Diese liegt am Rand der Ortslage von Hochstedt gegenüber dem GVZ. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Sie ist unbebaut und umfasst ca. 14,5 ha.

Der Wahl des Plangebietes liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Im Plangebiet sollen die gewerbliche Bauflächen des GVZ optimiert und mit Anschluss an die bestehenden Bauflächen und bereits vorhandene Erschließungsanlagen vergrößert werden.
- Zum Schutz und zur Abschirmung der das GVZ umgebenden Ortsteile sollen eingriffsnahen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmeflächen) ausgewiesen werden. Für die gemäß Beschluss des Stadtrates (Nr. 2549/09 vom 25.11.2009) zu berücksichtigenden Maßnahmeflächen zwischen dem GVZ und den Ortslagen von Linderbach und Hochstedt wurde eine Erweiterung des Plangebietes gegenüber dem Vorentwurf der FNP-Änderung erforderlich.
- Die nördlich der Bahnstrecke Halle (Saale) Hbf - Gunterhausen gelegenen Flächen stehen nicht in einem funktionalen bzw. unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Aus der vorliegenden Planung ergibt sich für diesen Bereich kein Änderungsbedarf des FNP. Daher wurde das Plangebiet gegenüber dem Vorentwurf entsprechend angepasst und an die v. g. Bahnstrecke als in der Örtlichkeit gegebene Raumzäsur gelegt.

## **Planungsumfeld**

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einem großräumig mit landwirtschaftlichen Nutzungen versehenen Planungsumfeld. Es wird durch ein relativ homogenes Landschaftsbild gekennzeichnet, welches durch die Ortslagen eingemeindeter Ortsteile geprägt wird. Die landwirtschaftlichen Flächen werden vorwiegend zur Pflanzenproduktion genutzt. Im näheren Planungsumfeld befinden sich außerdem an das Plangebiet anschließende Bahnanlagen sowie weitere gewerblich genutzte Flächen des GVZ. Südlich des Plangebietes verläuft die überörtliche Hauptverkehrsstraße (B 7).

## **Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung bzw. Anbindungsmöglichkeit an das überregionale Straßen- und Schienennetz. Er besitzt insofern eine besondere Lagegunst. Für den motorisierten Verkehr ist ein Straßennetz vorhanden und dessen weiterer Ausbau vorgesehen.

Hinsichtlich des ÖPNV ist eine Anbindung über eine durch das GVZ führende Buslinie gegeben. Für den Fuß- und Radverkehr sind das Straßennetz sowie separate Fuß- und Radwege nutzbar bzw. vorgesehen.

Anschlusspunkte an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz für die einzelnen Medienträger wie Wasser/ Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt.

Das Plangebiet wird von Hochspannungsfreileitungen durchquert.

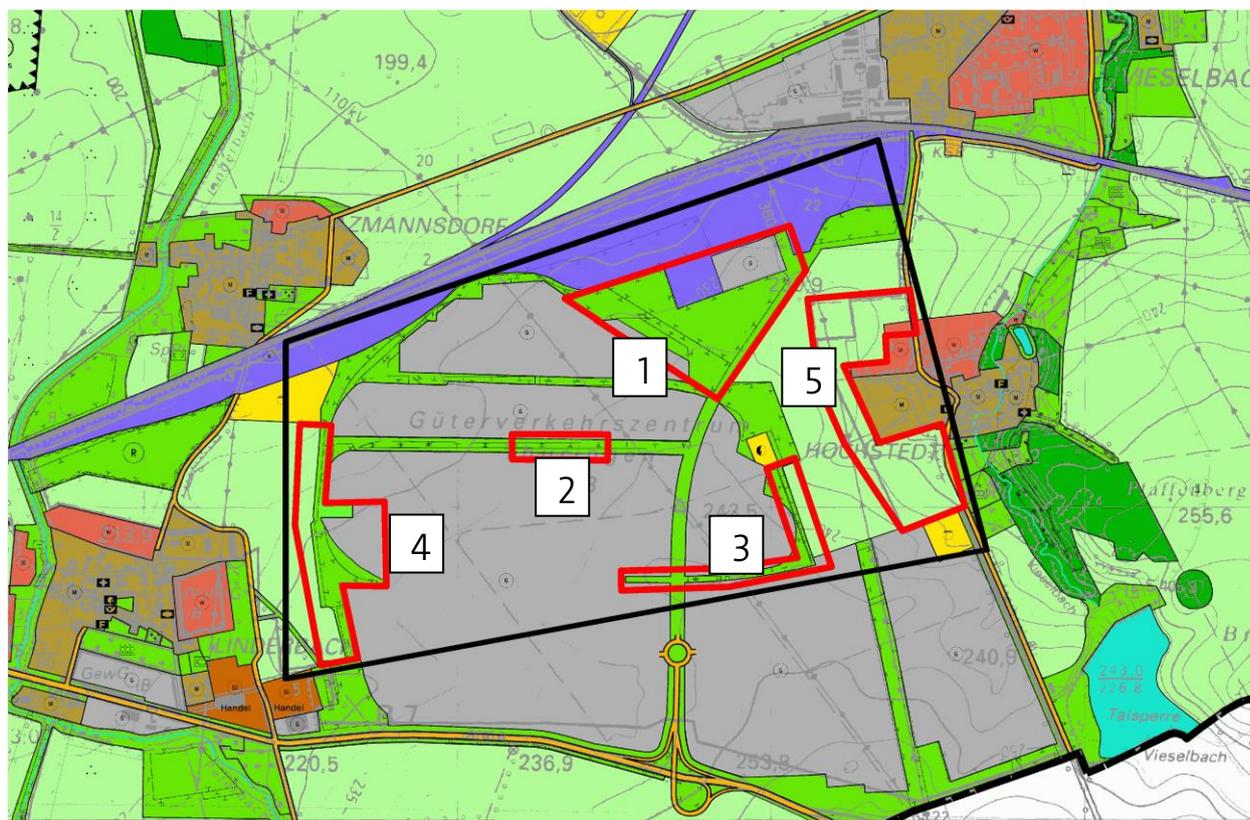
## 2.4. Planungsalternativen

Planungsziel ist die Optimierung und Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes GVZ. Die Frage nach einer Planungsalternative zur Umsetzung des Planungszieles an einem anderen Standort im Stadtgebiet stellt sich somit nicht.

## 2.5. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Die FNP-Änderung konzentriert sich (maßgeblich sind die Teilflächen 1 - 5 des Plangebietes) auf den Bereich der im wirksamen FNP enthaltenen:

- Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge - Bahnanlagen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und Abs. 4 BauGB)
- Wohnbauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006, mit Plangebiet und Teilflächen 1 - 5 der FNP-Änderung

Die folgenden Aussagen des Erläuterungsberichtes des wirksamen Flächennutzungsplanes sind im Hinblick auf die FNP-Änderung zu nennen.

## Rahmenbedingungen und Ziele:

### Leitbilder für Stadtentwicklung und Städtebau

- Die Stadt Erfurt übernimmt auf Grund ihrer historischen Bedeutung und in ihrer Funktion als Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen die besondere Ordnungs- und Entwicklungsfunktion eines Oberzentrums. Entsprechend dieser Bedeutung ist die Wirtschaft vornehmlich in den Bereichen Handel und Dienstleistung sowie Logistik weiterzuentwickeln.

### Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes

- Dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen kommt die größte Bedeutung innerhalb der Entwicklungsziele zu. (...) Die Schaffung neuer Arbeitsplätze kann nur durch Erweiterung bestehender Unternehmen und Ansiedlung neuer Unternehmen am Standort Erfurt erreicht werden.

## Inhalte des Flächennutzungsplanes:

### Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes

- Die bauliche Entwicklung Erfurts passt sich der Entwicklung des Verkehrsnetzes und der Siedlungsflächen im Umland an. Wichtigste bestimmende Größen sind hierbei der entstehende geschlossene Erfurter Ring um die Stadt (A 4 – A 71 – Ostumfahrung – B 7 – Autobahnzubringer Eichelborn) sowie das Güterverkehrszentrum (GVZ).

### Gewerbliche Bauflächen

- Im Osten entlang der Weimarischen Straße: (...) Auf der Fläche des GVZ sind im Bereich des Gleisanschlusses vorrangig Ansiedlungen von Unternehmen für Logistik und Spedition vorgesehen. Weiterhin können auch Gewerbebetriebe verschiedenster Branchen und Großhandelseinrichtungen in diesem Gebiet errichtet werden.

### Fazit:

Die vorliegende FNP-Änderung ist mit der Grundkonzeption des wirksamen FNP vereinbar.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1. Landesplanung**

Die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025) wurde am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und ist am 05.07.2014 in Kraft getreten.

In der darin enthaltenen Karte „Zentrale Orte und Infrastrukturen“ ist Erfurt als Oberzentrum und als Teil eines Entwicklungskorridores im Umfeld der BAB 4 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:

#### Z 2.2.5

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

#### G 1.1.2

In den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumnutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden. Der „Innerthüringer Zentralraum“ soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen. (...)

#### G 4.2.1

In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Landesbedeutsame Entwicklungskorridore sind:

- A 4 Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen (...)

#### G 4.5.6

Den Standortvoraussetzungen für die verladende Wirtschaft soll durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zur Ertüchtigung des Schienengüterverkehrs, insbesondere zur Kapazitätssteigerung sowie zum Erhalt und Ausbau erforderlicher Ladestellen, Güterverkehrsbahnhöfe und Anschlussbahnen, Rechnung getragen werden. (...)

#### G 4.5.12

Thüringen soll als Logistikstandort gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu sollen die Einbindung in das nationale und europäische Verkehrsnetz weiter verbessert sowie insbesondere die Standortgunst der Entwicklungskorridore genutzt werden.

#### G 5.2.3

In dem Trassenkorridor Höchstspannungsnetz Vieselbach – Altenfeld und Altenfeld – Landesgrenze Bayern (Redwitz) soll der vordringliche Ausbaubedarf des Höchstspannungsnetzes bei konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen berücksichtigt werden.

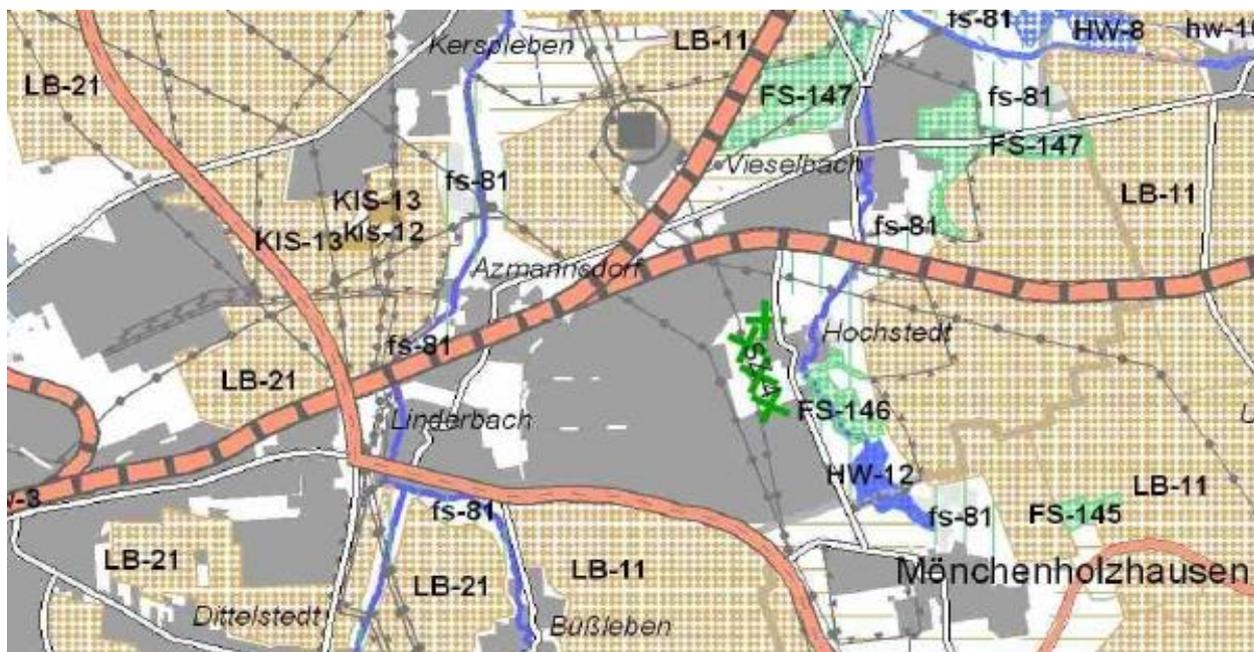
#### Fazit:

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

### 3.2. Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) 2011 (veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011, erneut veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012)



Auszug aus der Raumnutzungskarte Ost, Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen 2011

Folgende relevante Aussagen sind im Hinblick auf die FNP-Änderung zu nennen.

#### Z 2-3

In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Siedlungsflächen sind naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende oder für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnaher Freiräume und Areale zu sichern. Siedlungsflächenenerweiterungen über die mittels Siedlungsflächen begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen. (...) SZ-4 – Hochstedt Güterverkehrszentrum (Erfurt) (...)

#### G 2-8

Die großen bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete sollen als vorhandene Wirtschaftspotenziale der Region vorrangig ausgelastet und ihre Wirksamkeit für die Region gestärkt werden.

#### G 3-27

Die Funktionen des regionalen Güterverkehrszentrums Thüringen (GVZ Erfurt) für den kombinierten Ladungsverkehr sollen gesichert und entwickelt werden.

#### Fazit:

Die vorliegende FNP-Änderung erfolgt unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung.

### **3.3. Kommunale Planungen**

#### **3.3.1. Formelle Planungen**

##### **Bebauungspläne**

Im Plangebiet befindet sich folgender rechtskräftiger Bebauungsplan:

- Bebauungsplan "Güterverkehrszentrum Thüringen" und dessen 1. - 4. Änderung

Im Plangebiet befindet sich folgender Bebauungsplan in Bearbeitung:

- Bebauungsplan LIA284 „Güterverkehrszentrum Erfurt“, 5. Änderung

Fazit:

Parallel zur FNP-Änderung erfolgt die Bearbeitung des Bebauungsplanes LIA284 „Güterverkehrszentrum Erfurt“, 5. Änderung. Mit der vorliegenden FNP-Änderung kann diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) entwickelt werden.

#### **3.3.2. Informelle Planungen**

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

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

Die folgenden relevanten Aussagen sind im Hinblick auf die FNP-Änderung zu nennen:

Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel:

Ziele

- Adressbildung von einzelnen Standorten unterstützen
- Profilstärkung (z.B. als Logistikstandort)

Konzeptbaustein Wirtschaft und Innovation:

Leitsätze

- "Die Unternehmen vor Ort stärken"  
Die Erfurter Wirtschaftsstruktur ist durch eine große Zahl an kleinen und mittleren Unternehmen und ihre große Branchenvielfalt geprägt. Sie wurden in den vergangenen Jahrzehnten ergänzt durch leistungsstarke Unternehmen der Mikrotechnik, der Mikrosystemtechnik, der Photovoltaik, dem Medienbereich und der Logistik. Diese Wirtschaftsstruktur gilt es als Stabilitätsfaktor zu verstehen und in einem entsprechenden unternehmensfreundlichen Klima zu unterstützen.
- "Branchenspezifische Netzwerke aufbauen"  
Im Zusammenhang mit der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur und sich weiter abzeichnenden branchenorientierten Standortkonzentrationen haben sich bereits erhebliche Synergieeffekte herausgestellt.
- "Zukunftsbranchen und Innovationsstandorte stärken"  
In Erfurt haben sich in jüngerer Zeit Unternehmen angesiedelt, die wichtigen Zukunftsbranchen angehören und das Wirtschaftsprofil der Stadt und damit auch ihr Image bereits

deutlich prägen. Deshalb bekennt sich die Stadt Erfurt (u. a.) als Logistikstandort. Das Güterverkehrszentrum und das Internationale Logistikzentrum (ILZ) sind in der Hauptsache den Logistikunternehmen vorbehalten.

- „Standortentwicklung im Hinblick auf die Infrastruktur den Stadtraum und die spezifischen Erfordernisse betreiben“

Ein großer Schwerpunkt kommt zukünftig einer gezielten und auf die vorhandene Infrastruktur aufbauenden Flächenbevorratung zu, damit expansionswillige Unternehmen in ihrem Umfeld geeignete Möglichkeiten finden und ausreichend gewerbliche Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Die räumlichen Schwerpunkte der gewerblichen und industriellen Nutzung umfassen daher (u. a.) die Sicherung und den Ausbau der Produktionsstandorte im Osten des Stadtgebietes. Unternehmen mit einem hohen Fahrzeugaufkommen sollen nach Möglichkeit in der Nähe zum überregionalen Verkehrsnetz lokalisiert werden, um die Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebietes zu minimieren.

In den Karten "Wirtschaft und Innovation" und "Räumliches Leitbild, Erfurt 2020" wird der Wirtschaftsstandort GVZ als Schwerpunktraum „Logistik und Gewerbe“ dargestellt.

Fazit:

Die vorliegende FNP-Änderung berücksichtigt die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 formulierten allgemeinen Ziele der Stadtentwicklung.

## **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Zum Plangebiet enthält der Landschaftsplan als Ziel folgende Darstellungen:

- Gewerbegebiet mit Grünstrukturen innerhalb und am Rand des Gebietes
- Ackerflächen westlich von Hochstedt
- Aufwertung der Ortsränder

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist das mit der FNP-Änderung vorgesehene Rahmengrün West (Linderbach / Azmannsdorf) und Ost (Hochstedt / Vieselbach) zur weiteren Eingrünung des Güterverkehrszentrums als ergänzende landschaftsbildprägende und sichtverschattende Gehölzpflanzungen dargestellt.

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gem. § 9 Abs. 4 BNatSchG erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept (Masterplan Grün, 2011), welche anschließend in einzelnen Detailplanungen konkretisiert werden.

Im Rahmenkonzept ist das GVZ als Gewerbefläche dargestellt. Hierzu ist als Leitbild die Einbindung in die Umgebung durch Grünstrukturen definiert. Die im Plangebiet neu vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Rahmengrün Ost + West) liegen in der Landschaftseinheit Vielfältige Kulturlandschaft. Hierzu wird als Ziel definiert, dass vielfältige landwirtschaftliche Nutzungsformen sowie weitere Kulturlandschaftselemente Bestandteil sein sollen. Diese sind damit schwerpunktmäßig für Schutz und Erhaltung von Arten und Biotopen geeignet, die einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung bedürfen.

Die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (vgl. Pkt.7 "Umweltbericht" dieser Begründung).

### **3.4. Fachplanungen**

#### **3.4.1. Planfeststellungsverfahren**

##### **Energie**

Im Plangebiet befindet sich der 2. Abschnitt der im Bau befindlichen "Südwestkuppelleitung" des Netzbetreibers 50Hertz Transmission GmbH. Seit 31. Januar 2012 liegt der entsprechende Planfeststellungsbeschluss "380-kV-Leitung Vieselbach - Altenfeld einschließlich der 100-kV-Anbindung Umspannwerk Stadtilm" vor. Im Plangebiet finden derzeit Baumaßnahmen für die Neubautrasse und den damit verbundenen Umbau der bestehenden 380-kV-Trasse Mecklar - Vieselbach statt. Eine Unterbauung der Leitungen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch im Einzelfall zu prüfen. Im Bereich der Freileitungen sind ggf. Einschränkungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen sowie die Einhaltung von Abständen zur Leitungstrasse einzuhalten. Konkrete Anfragen sind hierzu an den Betreiber der Freileitung zu richten.

##### **Bahn**

Im Plangebiet liegen Flächen des Kombinierten Verkehrs (KV) -Terminals mit Frachtzentrum und Servicecenter Erfurt der Deutschen Umschlaggesellschaft Schiene - Straße (DUSS) mbH, planfestgestellt mit Planfeststellungsbeschluss vom 05.02.1996, AKZ 1010/1013/Rap/92/95; Planfeststellungsabschnitt 1 der Strecke Halle - Guntershausen Kilometer 100,3+85 - 103,2+50.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll in die v. g. Flächen der Deutschen Bahn AG, respektive der DUSS, südlich der baulichen Anlagen des KV-Terminals eingegriffen werden. Der Eingriff betrifft eine Fläche die in der Planfeststellung (im Landschaftspflegerischen Begleitplan) als eine Ausgleichsfläche vorgesehen, jedoch noch nicht in der Örtlichkeit umgesetzt wurde. Rechtlich gesehen handelt es sich somit um eine planfestgestellte Fläche.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt nun diese Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und hierfür die Zustimmung der zuständigen Planfeststellungsbehörde zu erwirken. Diese obliegt für Betriebsanlagen der Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes dem Eisenbahnbundesamt. Mit dem Eisenbahnbundesamt erfolgte eine Abstimmung, dass die Fläche in eine Gewerbliche Baufläche umgewandelt werden kann, wenn zuvor einem Antrag auf Planänderung gemäß § 18 d AEG ("Planänderung vor Fertigstellung des Vorhabens") in Verbindung mit § 76 Abs. 2 VwVfG ("Absehen von einem neuen Planfeststellungsverfahren") zugestimmt werden konnte. Der Bahn soll für die planfestgestellten Ausgleichflächen ein entsprechender Flächenersatz durch die Stadt Erfurt zur Verfügung gestellt werden.

##### **Fazit:**

Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll in planfestgestellte Flächen der Bahn eingegriffen werden. Die bestandskräftige Planfeststellung hat Vorrang vor der gemeindlichen Bauleitplanung. Das langfristige Ziel der Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in diesem Bereich kann erst wirksam werden, wenn eine Planänderung nach § 18 AEG erfolgt ist. Daher ist eine bedingte Darstellung in der FNP-Änderung erforderlich (vgl. Pkt. 5.1.2 "Flächen für den überörtlichen Verkehr" dieser Begründung).

## **4. Hinweise**

### **4.1. Denkmalschutz**

#### **Archäologische Funde**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **4.2. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Erfurt-Weimar gem. § 12 LuftVG und befindet sich innerhalb der An- und Abflugsektoren.

## **5. Inhalte der Planung**

### **5.1. Darstellungen**

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden. (vgl. Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 5 Rn.19)

Den allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend (vgl. Pkt. 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) werden im Plangebiet Teilflächen in der Art der Nutzung geändert. Dies betrifft:

- Gewerbliche Bauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Wohnbauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge - Bahnanlagen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

Die beabsichtigte Optimierung von Flächenzuschnitten und die Schaffung von großflächigen gewerblichen Nutzungseinheiten im GVZ kann aus den Darstellungen der FNP-Änderung entwickelt werden. Die damit verbundene Neuordnung der Nutzungen im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung des Gebotes der Konfliktvermeidung bzw. -minimierung. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die mit der FNP-Änderung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind berücksichtigt.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die FNP-Änderung beschränkt sich auf die Darstellung von für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung.

#### Gewerbliche Bauflächen

Erfurt ist ein historisch gewachsener Industrie - und Gewerbestandort. Im Stadtgebiet ist für vielfältige Wirtschaftsbranchen ein entsprechender Gewerbeflächenbedarf zu decken. Die traditionellen gewerblichen Bauflächen befinden sich überwiegend im Norden Erfurts, aber auch in anderen Teilen der Stadt. Mit der Gebietsreform von 1994 wurde das GVZ als größte zusammenhängende Gewerbegebietsentwicklung in das Erfurter Stadtgebiet aufgenommen.

Auf Grund der Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung (Bundesautobahn A 71 / Erfurter Ring) und der zentralen geographischen Lage Erfurts ist eine positive Wirtschaftsentwicklung zu verzeichnen. Für Erfurt waren in den letzten Jahren mehrere großflächige gewerbliche Neuansiedlungen zu verzeichnen. Aktuell sind fast alle Gewerbeflächenreserven in höherer Größenordnungen (ab 10 ha) vergeben. Somit sind nicht mehr ausreichend Gewerbeflächen für neue gewerbliche Investitionen verfügbar.

Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen stehen vielfach in Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen, vor allem der Landwirtschaft. Außerdem besteht für die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen in der Regel ein hoher Bedarf an Ausgleichsflächen, welche nur noch schwer im Erfurter Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden können. Für eine nachhaltige gewerbliche Entwicklungen der Stadt Erfurt sind nachgefragte, geeignete Erweiterungsflächen planungsrechtlich zu sichern. Um die Neuinanspruchnahme von Flächen für großflächige gewerbliche Ansiedlungen zu mindern, soll auch eine Aktivierung vorhandener Flächenreserven im Bereich bereits bestehender Gewerbegebiete erfolgen.

Das GVZ ist durch seine Anbindung an den Erfurter Ring aus leistungsfähigen Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen als Gewerbestandort prädestiniert. Durch die Anbindemöglichkeit an die Bahnstrecke Halle (Saale) Hbf - Guntershausen und das Kombinierten Verkehrs (KV) - Terminal mit Frachtzentrum und Servicecenter Erfurt ist das GVZ dabei besonders als Umschlagsplatz für Güter zwischen Straße und Schiene geeignet.

Die im GVZ nicht mehr verfügbaren Flächen in höherer Größenordnung (ab 10 ha) verhindern gegenwärtig größere Ansiedlungen an diesem Standort. Die im Plangebiet befindlichen bereits erschlossenen bzw. zum Teil erschlossenen Flächen bieten sich für eine entsprechende Optimierung und eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des GVZ an. Im Plangebiet betrifft dies die folgenden Teilflächen (vgl. Punkt 2.3 "Lage und Beschreibung des Plangebietes" dieser Begründung).

- Teilfläche 1:  
Zur Erweiterung einer bestehenden gewerblichen Baufläche südlich des Terminals für Kombinierten Verkehr (KV-Terminal) der Deutschen Umschlagsgesellschaft Schiene - Straße (DUSS) mbH werden zusätzliche Gewerbeflächen dargestellt. Der Stadt Erfurt fehlen größere zusammenhängend erschlossene Gewerbeflächen, die ggf. auch einen Bahnanschluss zulassen. Die Änderung ist erforderlich, um eine solche Fläche für die erforderliche wirtschaftliche Entwicklung bereitstellen zu können und damit das weiterhin bestehende Erfordernis der Neuausweisung von Gewerbeflächen im Siedlungsumfeld zu vermindern. Im Bereich des Überganges der bereits dargestellten gewerblichen Baufläche zur Bauflächenerweiterung (Bereich der Hochspannungsleitungen) sind Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Klimafunktionen des Plangebietes erforderlich. Dieses kann in nach-

folgenden Planungen erfolgen (z. B. in Form eines Freihaltekorridors und weiteren Baubeschränkungen im Bebauungsplan).

- Teilfläche 2:  
Mit der FNP-Änderung werden zwei bereits dargestellte gewerbliche Bauflächen miteinander verknüpft. Mit der Änderung erfolgt eine Anpassung der Flächendarstellungen, für die bereits eine entsprechende Baugenehmigung mittels Befreiung von planungsrechtlichen Festsetzungen erteilt wurde. Die bereits erfolgte gewerbliche Nutzung entspricht den gesamtstädtischen Entwicklungszielen für das Plangebiet. Der Zuschnitt der dargestellten gewerblichen Bauflächen wird somit nach realen gewerblichen Nutzungsanforderungen optimiert. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer Grün- und Maßnahmefläche sind an dieser Stelle nicht mehr umsetzbar.
- Teilfläche 3:  
Westlich der August-Borsig-Straße wird die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche in ihrem Zuschnitt optimiert. Östlich der August-Borsig-Straße werden bereits dargestellte gewerbliche Bauflächen miteinander verbunden. Weiterhin erfolgt für diese eine Vereinfachung (Generalisierung) der Flächenabgrenzung.

### **Wohnbauflächen**

Für einen wirksamen optischen Schutz bzw. die Abschirmung des Ortsteiles Hochstedt zum GVZ sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Hierzu ist die am nördlichen Ortsrand von Hochstedt dargestellte Wohnbaufläche geringfügig anzupassen (unter 0,5 ha). Der Bereich nördlich der Straße "Am Feldblick" wird in Grünfläche und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft geändert.

#### **5.1.2. Flächen für den überörtlichen Verkehr**

##### **Bedingte Darstellung von Bahnanlagen**

Von der FNP-Änderung wird eine planfestgestellte Fläche der Bahn berührt. Diese liegt in der Teilfläche 1 des Plangebietes südlich der baulichen Anlagen des KV - Terminals. In der Planfeststellung wurde diese Fläche als Ausgleichsfläche (LBP-Maßnahme) für das nördlich angrenzende KV -Terminal vorgesehen. Dementsprechend wurde sie in den wirksamen FNP übernommen und als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge - Bahnanlagen dargestellt.

Mit der FNP-Änderung soll für die v. g. Fläche entsprechend der gewerblichen Entwicklungsziele (vgl. Pkt. 5. 1.1 "Art der baulichen Nutzung" dieser Begründung) eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Da die bestandskräftige Planfeststellung aber Vorrang vor der gemeindlichen Bauleitplanung hat, kann das langfristige Entwicklungsziel einer gewerblichen Baufläche erst wirksam werden, wenn dieser Vorrang erloschen ist. Daher wurde mit der zuständigen Planfeststellungsbehörde abgestimmt, unter welchen Voraussetzungen dies eintritt (vgl. Pkt. 3.4.1 " Planfeststellungsverfahren" dieser Begründung).

In der FNP-Änderung erfolgt somit für die v. g. Fläche die bedingte / befristete Darstellung einer Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge - Bahnanlagen (Erstnutzung), welche eine Gewerbliche Baufläche überlagert. Die Bedingung hierzu ist, dass die Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge - Bahnanlagen nur so lange gilt, bis eine Planänderung nach § 18 AEG erfolgt ist. Erst dann wird die Darstellung der Gewerblichen Baufläche wirksam.

### 5.1.3. Grünflächen

Im Erfurter Stadtgebiet ergibt sich die Verteilung der Grünflächen einerseits aus den naturräumlichen Gegebenheiten, vorrangig vom Relief und den Fließgewässern bestimmt, und andererseits aus der beabsichtigten Siedlungs- und Freiflächenentwicklung. Die Grünflächen dienen vor allem der Gesundheit, der Erholung, der Freizeit, ökologischen Belangen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie stellen ein wichtiges, strukturierendes Element der Flächennutzung dar. Dies geht im Erfurter Stadtgebiet von der punktuellen Auflockerung bebauter Flächen bis hin zu großflächigen Grünbereichen unterschiedlicher Zweckbestimmung.

Im Plangebiet werden die bisher dargestellten Grünflächen in ihren Zuschnitten geändert und insgesamt vergrößert. Die neu dargestellten Grünflächen werden dabei annähernd vollständig auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt. Im Plangebiet betrifft dies die folgenden Teilflächen:

- Teilfläche 1:  
Auf Grund der vorgesehenen Erweiterung der angrenzenden gewerblichen Baufläche wird die bisherige Grünflächendarstellung reduziert. Die am Rand verbleibende Grünflächendarstellung ist als Nutzungszäsur zwischen den dargestellten gewerblichen Bauflächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. In dieser liegt die August-Borsig-Straße als Erschließungsstraße mit anschließendem raumwirksamen Begleitgrün. Weiterhin sind die dargestellten Grünflächen für ökologische Zwecke (Maßnahmeflächen) vorgesehen.
- Teilfläche 2:  
Das bisherige Ziel der Grünflächendarstellung ist nicht mehr umsetzbar (erfolgte Überbauung).
- Teilfläche 3:  
Die bisher dargestellte Grünfläche entfällt teilweise westlich und östlich der August-Borsig-Straße zur Optimierung und Vergrößerung der angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Die verbleibende Grünflächendarstellung wird für eine raumwirksame Eingrünung der gewerblichen Bauflächen und deren Einbindung in die Landschaft in Richtung Osten vergrößert. Dabei erfolgt eine Vereinfachung (Generalisierung) der Flächenabgrenzung. Die dargestellten Grünflächen sind auch für ökologische Zwecke (Maßnahmeflächen) vorgesehen.
- Teilfläche 4:  
Die bisher dargestellten Grünflächen werden für eine zusätzliche raumwirksame Eingrünung der dargestellten gewerblichen Bauflächen in Richtung Linderbach vergrößert. Mit einer Bepflanzung dieser Flächen soll ein optischer Schutz sowie eine Abschirmung für die Ortslage von Linderbach gegenüber dem GVZ erreicht werden. Im Bereich der Bauflächen des GVZ wird zur Vereinfachung der Flächenabgrenzung die Grünflächendarstellung verkleinert. Die dargestellten Grünflächen sind auch für ökologische Zwecke (Maßnahmeflächen) vorgesehen.
- Teilfläche 5  
Es erfolgt eine Grünflächendarstellung, welche eine raumwirksame Nutzungszäsur zwischen den dargestellten gewerblichen Bauflächen und Hochstedt gewährleisten soll. Mit einer Bepflanzung der neuen Grünflächen soll ein optischer Schutz sowie eine Abschirmung für die Ortslage von Hochstedt gegenüber dem GVZ erreicht werden. Gleichzeitig soll die Fläche im südlichen Teil als Retentionsraum für das angrenzende Regenrückhalte-

becken genutzt werden. Die dargestellten Grünflächen sind überwiegend auch für ökologische Zwecke (Maßnahmeflächen) vorgesehen.

#### **5.1.4. Flächen für die Landwirtschaft**

Flächen für die Landwirtschaft dienen vorrangig der landwirtschaftlichen Erzeugung. Sie können aber auch der Gliederung der Siedlungsstrukturen und allgemeinen ökologischen Zwecken nützen.

Der ländliche Raum im Osten der Stadt Erfurt soll neben agrarstrukturellen Aufgaben zusätzlich die Funktion eines Siedlungsfreiraumes für die im Umfeld befindlichen bebauten Siedlungsflächen übernehmen. Im Plangebiet ist es zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen erforderlich, bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche als Grünflächen und Maßnahmeflächen darzustellen. Dies betrifft die folgenden Flächen:

- Teilfläche 3 +4  
Es erfolgt eine Vergrößerung bereits bestehender Grün- und Maßnahmeflächen in Richtung der angrenzenden Ortslagen auf bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft.
- Teilfläche 5  
Es erfolgt eine neue Darstellung von Grünflächen bzw. von Grün- und Maßnahmeflächen am westlichen Rand von Hochstedt.

#### **5.1.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf Grund der vorgesehenen Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen und der Optimierung des Zuschnittes bestehender Gewerbeflächen im Plangebiet ist es erforderlich, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmeflächen) neu darzustellen. Die neuen Maßnahmeflächen sind überwiegend im Bereich bestehender, intensiv genutzter Ackerflächen vorgesehen.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen sind positive Wirkungen auf die Schutzgüter Klima / Boden / Wasser, Mensch, Flora/ Fauna, Landschaftsbild zu erwarten. Mit den als Maßnahmeflächen umgrenzten Grünflächen wird gleichzeitig der Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen, wie der weitere Eingrünung des GVZ und der Schaffung von Abschirmungsflächen zu den angrenzenden Ortslagen Hochstedt und Linderbach, entsprochen.

Bezüglich des Schutzgutes Klima/ Lufthygiene ist darauf zu verweisen, dass das Plangebiet ursprünglich als Teil eines bedeutenden Kaltluftentstehungsgebietes mit regionaler Bedeutung für die Frischluftzufuhr der Stadt Erfurt und des Erfurter Beckens zu bewerten ist. Im Gebiet befinden sich Hauptventilationsbahnen. Mit der FNP-Änderung werden zugunsten der Darstellung großflächiger gewerblicher Bauflächen in den Teilflächen 1 und 2 bisher vorgesehene Grünzüge unterbrochen, die Bestandteil dieser Luftleitbahnen sind. Im Rahmen nachfolgender Planungen sind durch geeignete Maßnahmen die hierdurch zu erwartenden lufthygienischen und klimatischen Beeinträchtigungen zu minimieren. Der Bebauungsplan LIA284 „Güterverkehrszentrum Erfurt“, 5. Änderung setzt hierfür einen nur eingeschränkt baulich nutzbaren Freihaltekorridor im Bereich der Teilfläche 1 des Plangebietes fest.

Die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden im weiteren gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" dieser Begründung).

## 6. Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Die folgenden Flächengrößen / städtebaulichen Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung.

Darstellungsänderungen	Wirksamer FNP	FNP- Änderung
Gewerbliche Bauflächen	-	14,5 ha
Grünflächen	12,5 ha	18,8 ha
davon: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	davon: 11,3 ha	davon: 17,6 ha
Flächen für die Landwirtschaft	18,4 ha	-
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge - Bahnanlagen	2,0	-
Wohnbaufläche	0,4 ha	-
<b>Summe</b>	<b>33,3 ha</b>	<b>33,3 ha</b>

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

## 7. Umweltbericht

### 7.1. Einleitung

#### 7.1.1. Kurzbeschreibung

#### Gesetzliche Grundlage

Für die FNP-Änderung ist die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung notwendig und ein Umweltbericht anzufertigen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung.

Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes LIA284 "Güterverkehrszentrum Erfurt".

#### Lagebeschreibung

Der Planungsraum befindet sich im Bereich des Güterverkehrszentrum Thüringen, dem Kombinierten Verkehrs-Terminal und Frachtzentrum sowie den angrenzenden Feldfluren in unmittelbarer Nähe der Ortsteile Linderbach, Azmannsdorf, Vieselbach und Hochstedt. Er ist zum aktuellen Zeitpunkt gekennzeichnet durch die gewerblichen Nutzungen des Güterverkehrszentrums, des KV-Terminals (Bahnanlagen), Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie intensiv genutzten Ackerflächen.

Der wirksame FNP sieht für den Planungsraum Gewerbeflächen, Bahnanlagen, Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Landwirtschaft vor.

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Güterverkehrszentrum (GVZ)“ wird die Voraussetzung für die Ansiedlung großflächiger Gewerbegebiete geschaffen. In diesem Zusammenhang werden derzeit im FNP ausgewiesene Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Gesamtgröße von ca. 12,5 ha in Gewerbeflächen umgewandelt.

Um die nachteiligen Umweltauswirkungen im Umfeld des GVZ ausgleichen zu können, erfolgt die Neuausweisung von Grünflächen kombiniert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich zwischen dem GVZ und den angrenzenden Ortschaften Hochstedt und Linderbach auf einer Gesamtfläche von ca. 17,6 ha.

Mit der Änderung des FNP werden folgende Nutzungsarten neu definiert:

Entwicklung gewerblich genutzter Flächen auf derzeit ausgewiesenen:

- Grünflächen: ..... 1,2 ha
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen: ..... 11,3 ha
- Bahnanlagen: ..... 2,0 ha

Entwicklung von Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf derzeit ausgewiesenen:

- Flächen für die Landwirtschaft: ..... 18,4 ha
- Wohnbauflächen: ..... 0,4 ha

Mit der Überformung der Grün-/ Ausgleichsflächen durch Gewerbeflächen auf einer Größe von insgesamt 12,5 ha ist unter Beachtung der zulässigen überbaubaren Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 mit einer zu erwartenden Neuversiegelung von ca. 10 ha zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung durch Gewerbeflächen im Bereich des IKEA Logistikzentrums (ca. 1,3 ha) bereits innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens abgedeckt wurde und daher hier nicht noch einmal betrachtet wird.

Die zu erwartende Neuversiegelung wird daher mit insgesamt 8,7 ha angenommen.

Auf Grund der aktuell bereits zulässigen Überbaubarkeit der Bahnflächen ist die Höhe der Neuversiegelung im Bereich der Bahnanlagen nicht quantifizierbar.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Ausgleichswertes besteht für die Änderung des FNP der Bedarf von Ausgleichsmaßnahmen auf einer Flächengröße von 17,6 ha. Um die Biotopausstattung sowie das Landschaftsbild im Umfeld des GVZ zu stärken sowie einen angemessenen Sichtschutz zwischen dem GVZ und den angrenzenden Ortschaften zu erzielen, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im östlichen und westlichen Randbereich des GVZ ausgewiesen.

## 7.1.2. Übergeordnete Ziele und deren Berücksichtigung im FNP

<b>Regionalplan Mittelthüringen (RP-M 2011) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)</b>	
<b>Ziele / Grundsätze der Raumordnung</b>	<b>Berücksichtigung</b>
SZ-4 Siedlungszäsur zwischen Hochstedt und GVZ dient dem kleinräumigen Schutz insbesondere in Siedlungsnähe; Siedlungszäsuren sind insbesondere notwendig, um ökologische Ausgleichsfunktionen und kleinklimatische Verbesserungen zu ermöglichen	Zielstellung des RP wird mit Änderung des FNP entsprochen
<b>Landschaftsplan der Stadt Erfurt (1997) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)</b>	
<b>Ziele</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Gewerbegebiet mit Grünstrukturen innerhalb / am Rand des Gebietes; Ackerflächen westlich von Hochstedt	Die im Landschaftsplan dargestellten Grünstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes werden durch die Änderung des FNP zu Gunsten von Gewerbeflächen überformt Die randliche Eingrünung des Gewerbegebietes wird verstärkt und, abweichend vom Landschaftsplan, durch Grünstrukturen westlich von Hochstedt ergänzt.
<b>Schutzgebiete (s. Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes 2011) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, b, g BauGB)</b>	
<b>Ziele</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Umweltbezogene Schutzgebiete (z.B. nach Wasser- oder Naturschutzrecht) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Natura 2000-Gebiete oder -Objekte befinden sich nicht in relevanter Entfernung zum Plangebiet.	
<b>Klimagutachten der Stadt Erfurt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e, g, h BauGB)</b>	
<b>Ziele</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Sicherung von Kalt- und Frischluftgebieten sowie Freihaltung der Luftleitbahnen im Stadtgebiet Sicherung der Grünbereiche	Übergeordnete bestehende Luftleitbahnen sind von der FNP-Änderung nicht betroffen; Grünbereiche innerhalb des Gewerbegebietes werden zu Gewerbeflächen,
<b>Luftreinhalteplan der Stadt Erfurt (2005 / 2012) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e, g, h BauGB)</b>	
<b>Ziele</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Maßnahme 2.3.1: Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Brennstoffe Maßnahme 2.5.1: Generelle Beachtung regional- und lokalklimatischer Zusammenhänge	Verlagerung auf B-Plan-Verfahren Freihalten von Luftleitbahnen und Sicherung der Grünflächen

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB) Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt	
Ziele	Berücksichtigung
Der Anfall von Abfällen ist so gering wie möglich zu halten, die ordnungsgemäße Entsorgung der nicht vermeidbaren Abfälle mittels Einrichtung geeigneter Abfallbehälter-Standplätze oder Entsorgungsräume für die einzelnen Objekte ist erforderlich.	Die Umsetzung der Zielstellung wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert.

## 7.2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen

7.2.1. Bestandsaufnahme	7.2.2. Prognose	4.2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich
der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	über die <u>erhebliche</u> Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung [+] positive Auswirkungen [-] nachteilige Auswirkungen	Ausgleichsmaßnahmen im Randbereich des GVZ ca. 17,6 ha
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</b>		
<b>Flora / Fauna</b>		
<u>Ausgewiesene Ausgleichsflächen im Gewerbegebiet</u> : lokal bedeutsame strukturreiche Gehölz-/ Offenlandbiotope mit hoher Bedeutung für heimische Tierarten <u>Gewerbeflächen</u> : Gebäudebrüter, Nischenbrüter, siedlungstypische Anpflanzungen, Scherrasen <u>Intensivacker</u> : strukturarme Feldflur auf hochwertigen Böden mit geringer Bedeutung für Biotopverbund und hohe Regenerierbarkeit, potenzieller Lebensraum für Tierarten des Agrarraumes im Umfeld des Gewerbegebietes	<u>Durchführung der Planung</u> : [-] anlagebedingte zusätzliche Versiegelung führt zum dauerhaften Verlust von im FNP ausgewiesenen Grünstrukturen mit hoher Bedeutung als Lebensraum heimischer Tier- und Pflanzenarten auf einer Flächengröße von 12,4 ha bau-/ betriebsbedingt: ./ (Störreize durch gesetzliche Regelungen vermeidbar) <u>Nichtdurchführung der Planung</u> : [+/-] Beibehalten geplanter Grünstrukturen im Gewerbegebiet als bedeutsamer Lebensraum in der Agrarlandschaft	Verlagerung und Erweiterung von Grünstrukturen mit Lebensraumfunktionen für Tierarten des Siedlungsrandes und der Agrarlandschaft (Vogelarten, Kleinsäuger) im Randbereich des Gewerbegebietes
<b>Boden</b>		
- Lehm des Alluvium, Auelehme und nichtbindiger Schotter entlang des Linderbach, mit sehr hoher bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahlen 60-80) und hoher Empfindlichkeit gegenüber Wasser-/ Wind	<u>a) Prognose bei Durchführung der Planung</u> : [-] anlagebedingte Versiegelung führt zum dauerhaften Verlust der Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion des Bodens auf einer Flächengröße von	Kompensation der Speicherfunktionen und der Lebensraumfunktionen des Bodens durch Anlage einer dauerhaft begrünter Pflanzfläche auf einer Flächengröße von 17,6 ha auf derzeit intensiv genutzten Ackerflächen

<p>erosion und Verdichtung im Bereich GVZ; Normalstandort für Pflanzen-/ Tierarten im Bereich des GVZ</p> <p>Vorbelastung: Verlust der Bodenfunktionen im bestehenden Gewerbegebiet</p>	<p>10,0 ha</p> <p>bau- / betriebsbedingt: ./ (Stoffeinträge durch gesetzliche Regelungen vermeidbar)</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> eingeschränkte Bodenfunktionen im Bereich bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen, Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich von Ausgleichs-/ Ackerflächen</p>	
<p><b>Wasser</b></p>		
<p><u>Oberflächengewässer:</u> Der Planungsraum GVZ weist keine Fließgewässer auf, westlich angrenzend befindet sich der Linderbach, östlich angrenzend der Vieselbach, Gewässer II. Ordnung.</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> [-] anlagebedingte Flächenneversiegelung auf 10,0 ha führt zur Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p>betriebs-/ baubedingte Stoffeinträge in angrenzende Gewässer sind durch gesetzliche Regelungen vermeidbar</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> [+/-] Beibehalten der aktuellen Abflusssituation</p>	<p>Bepflanzung erhöht die Rückhaltefähigkeit der Ackerfläche, Entlastung der Vorflut</p>
<p><u>Grundwasser:</u> Lage des obersten Grundwasserleiters im unteren Keuper; geringer Schutz gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, geringe Grundwasserneubildung im Bereich des Gewerbegebietes; hohe Grundwasserneubildungsrate in östlich gelegener Feldflur; keine Trinkwasserschutzgebiete</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> [-] anlagebedingter Verlust der Infiltrationsfläche durch Versiegelung von ca. 10,0 ha</p> <p>bau-/ betriebsbedingte Stoffeinträge in angrenzende Gewässer sind durch gesetzliche Regelungen vermeidbar</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> [+/-] Beibehalten der aktuellen Versickerungssituation</p>	<p>Bepflanzung erhöht die Infiltrationsfähigkeit heutiger intensiv genutzter Ackerflächen, Erhöhung der Grundwasserqualität</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p>		
<p>Gewerbegebiet: Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch angrenzende Feldflur: Klima-</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> [-] anlagebedingter Verlust von Kalt- und Frischluftentstehungs-</p>	<p>Erhöhung der Kalt-/ Frischluftproduktion im Bereich geplanter Grünflächen</p>

<p>schutzzonen I / II mit größter Bedeutung für die Belüftung des Erfurter Beckens</p>	<p>flächen auf einer Flächengröße von 10,0 ha</p> <p>betriebs-/ baubedingt: bauzeitliche Verlärmung und Staubbelastung, deren Erheblichkeit mit der Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen vermieden werden kann</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>  <b>[+/-]</b> Erhalt der kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Randbereich des GVZ</p>	
<p><b>Landschaftsbild</b></p>		
<p>Strukturarmes offenes Ackerland der Melchendorf-Kersplebener Lössplatte, Gehölzflächen in den Randbereichen des Gewerbegebietes; Siedlungs-/ Gewerbeflächen;                  Vorbelastung: GVZ, KV-Terminal, Bahntrasse, B7</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u>  <b>[-]</b> die Erweiterung der Gewerbeflächen führt auf Grund der Topografie und Ortsnähe anlagebedingt zu erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Ortsrandsituation der umliegenden Orte, die jedoch durch die Neuanlage der Grünstrukturen im Randbereich des GVZ ausgeglichen wird.</p> <p>bau-/ betriebsbedingt: ./.</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>  <b>[+/-]</b> Beibehalten der aktuellen Gewerbeflächen sowie der randlichen Grünstrukturen</p>	<p>Randliche Eingrünung des Gewerbegebietes gewährleistet die landschaftliche Einbindung des Baugebietes</p>
<p><u>biologische Vielfalt</u>                  Die aktuellen Zielsetzungen des FNP lassen für den Planungsraum, welcher sich aus Gehölzflächen (Ausgleichsmaßnahme), Siedlungsbiotopen und der freien Feldflur zusammensetzt, eine mittlere biologische Vielfalt erwarten</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u>  <b>[+/-]</b> Verlagerung von geplanten Grünstrukturen und somit der aus dem FNP resultierenden Artenvielfalt im Gebiet</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>  <b>[+/-]</b> Erhalt der Gebietscharakteristik und somit des aktuell zu erwartenden Artenspektrums</p>	<p>Erhalt des derzeit entsprechend FNP vorgesehenen Artenspektrums durch die Ausweisung von zusätzlichen Grünstrukturen in der Agrarlandschaft</p>
<p><b>Wirkungsgefüge:</b></p>		
<p>Der Planungsraum ist charakterisiert durch die die Lage des GVZ in einer intensiv genutzten</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u>                  Bau-/ betriebsbedingte Beein-</p>	<p>Die Verlagerung und Erweiterung von Grünstrukturen im Randbereich des Gewerbegebietes</p>

<p>Agrarlandschaft mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit, welche durch den anstehenden Keuper in Teilen eine hohe Grundwasserneubildungsrate aufweist. Bedingt durch die ausgewiesenen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sowie die umliegende Feldflur, welche als Nahrungshabitat genutzt wird, ist ein umfangreiches Spektrum heimischer Tierarten, insbesondere Kleinsäuger, Vögelarten und Insekten, zu erwarten.</p> <p>Auf Grund der Lage des Planungsraumes im Bereich einer ebenen Agrarlandschaft sind durch das bestehende Gewerbegebiet und die Strukturarmut Defizite in der Landschaftsbildqualität zu verzeichnen. Klimatisch bedeutsame Leitbahnen sind westlich und östlich des Gewerbegebietes im Bereich der Bachauen zu finden.</p>	<p>trachtigungen können durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften vermieden werden.</p> <p><b>[-] anlagebedingt:</b> Mit dem Verlust des Vegetationsbestandes durch Versiegelungsmaßnahmen wird die klimatische Ausgleichsfunktion des Gebietes sowie das Angebot an Lebensräumen weiterhin reduziert. Gleichzeitig erfolgt mit der Versiegelung eine Vernichtung des Bodens, was die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nach sich zieht die zusätzlichen Versiegelung von Oberflächen und die Regelung der Entwässerungslösung im Planungsgebiet zieht die Einleitung erhöhter Niederschlagsmengen in den Vorfluter nach sich; Prognosen und ggf. Gegenmaßnahmen sind im Rahmen des B-Planes zu regeln.</p> <p><b>b) <u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></b> Erhalt des aktuell im FNP geplanten Versiegelungsgrades und dessen nachteilige Auswirkungen auf Boden, Klima und Wasserhaushalt sowie der geplanten Gehölzstrukturen, welche die Lebensraumfunktionen kompensieren</p>	<p>tes führt zur Kompensation der Lebensraumfunktionen des Planungsraumes für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie der Stabilisierung des Artenspektrums. Die geplanten Grünflächen sind in der Lage, die Speicher- und Lebensraumfunktionen des Bodens am Standort zu kompensieren, die Wasserrückhaltefähigkeit, die Infiltrationsleistung zu erhöhen Infiltrationsleistung sowie die Frisch- und Kaltluftproduktion am Standort zu verbessern und auf Grund der geplanten Gehölzstrukturen eine landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes zu erreichen.</p>
<p><b>Natura 2000 Gebiete</b></p>		
<p>In 1,5 km Entfernung zum GVZ befindet sich das EG-Vogelschutzgebiet Nr. 17 Ackerhügelland nördlich Weimar mit Etersberg.</p>	<p><b><u>Prognose bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung:</u></b> Auf Grund des großen Abstands zum angrenzenden EG-Vogelschutzgebiet sind durch das Gewerbegebiet keine bau-/ betriebs-/ anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.</p>	<p>./.</p>
<p><b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB</b></p>		
<p><b>Menschen und ihre Gesundheit</b></p>		
<p>Das Gewerbegebiet wird durch die umliegende Feldflur von den Ortsteilen Azmannsdorf, Linderbach, Büßleben und Vieselbach sowie Mönchenholzhausen (Landkreis Weimarer Land) um-</p>	<p><b>a) <u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u></b> bau-/ betriebsbedingt nachteilige Auswirkungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht zu erwarten</p>	<p>Randliche Eingrünung des Gewerbegebietes erhöht die Sichtschutzfunktion zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Orten.</p>

<p>grenzt. Auf Grund der Topografie ist das Gewerbegebiet von den benannten Ortslagen einsehbar. Das GVZ ist nicht als Naherholungsraum ausgewiesen, wird jedoch als Kurzzeiterholungsraum von den Anwohnern der angrenzenden Ortschaften frequentiert</p>	<p><b>[–]:</b> die Erweiterung der Gewerbeflächen führt auf Grund der Topografie und Ortsnähe anlagebedingt zu zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld der umliegenden Orte</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Beibehalten der aktuellen Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Ortschaften, welche bereits zum aktuellen Zeitpunkt negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld besitzt</p>	
<p><b>Bevölkerung insgesamt</b></p>		
<p>direkter Planungsraum befindet sich nicht in einem für die Wochenenderholung genutzten Raum</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> keine betriebs-/ bau-/ anlagebedingten Auswirkungen auf die Gesamtbevölkerung des Erfurter Stadtgebietes</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> keine betriebs-/ bau-/ anlagebedingten Auswirkungen auf die Gesamtbevölkerung des Erfurter Stadtgebietes</p>	<p>./.</p>
<p><b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB</b></p>		
<p><b>Kultur-/ Sachgüter</b></p>		
<p>als archäologisches Relevanzgebiet von Bedeutung für das Erfurter Stadtgebiet</p> <p>geringe Bedeutung für Schutzgut „Sachgüter“, beschränken sich auf Gewerbestandorte, Bahnanlagen, Freileitungen</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> Anlagebedingter dauerhafter Verlust archäologischer Bodenfunde, welche jedoch vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend den denkmalschutzrechtlichen Regelungen gesichert werden</p> <p>bau-/ betriebsbedingt: ./.-</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Anlagebedingter dauerhafter Verlust archäologischer Bodenfunde im Bereich des aktuell bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes, welche jedoch vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend den denkmalschutz-</p>	<p>./.</p>

	rechtlichen Regelungen gesichert werden  bau-/ betriebsbedingt: ./.-	
<b>Wechselwirkungen</b>		
Lage des Planungsraumes im Bereich der Melchendorf-Kersplebener Lössplatte, welche neben dem Gewerbegebiet durch eine intensiv ackerbaulich genutzte Feldflur archäologischer Relevanz geprägt ist und auf Grund der Strukturarmut lediglich einen mittleren bis geringen Wert als Lebens- und Erholungsraum aufweist; insbesondere im Gewerbegebiet sind die klimatischen Austauschprozesse sowie die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt.	Die mit dem Gewerbegebiet in Verbindung stehenden Bau-/ Versiegelungsmaßnahmen wirken sich erheblich nachteilig auf den Naturhaushalt im direkten Umfeld aus. Das bereits zum aktuellen Zeitpunkt durch Gewerbe geprägte Gebiet wird durch die Erweiterung der Gewerbeflächen eine weitere Reduzierung der Bedeutung als Kurzzeiterholungsraum erfahren.	Die Verlagerung und Erweiterung von Grünstrukturen führt zur Stabilisierung der Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten. Die geplanten Grünflächen sind in der Lage, die Bodenfunktionen am Standort zu kompensieren, die Retentions- und Infiltrationsleistung zu optimieren sowie die Frisch- und Kaltluftproduktion am Standort zu verbessern und auf Grund der geplanten Gehölzstrukturen eine landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes sowie den notwendigen Sichtschutz zu den angrenzenden Ortschaften zu erzielen.

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

#### Ermittlung des Kompensationsumfanges

Flächennutzung bestehender FNP	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Summe ökologischer Wert	Flächennutzung FNP – Änderung	Biotopwert	Summe ökologischer Wert
Grünflächen (12.000x0,8)	9.600	18	172.800	Gewerbe (Versiegelt)	0	0
Grünflächen (12.000x0,2)	2.400	18	43.200	Gewerbe (Begrünung)	12	28.800
Ausgleichsflächen (113.000x0,8)	90.400	20	1.808.000	Gewerbe (Versiegelt)	0	0
Ausgleichsflächen (113.000x0,2)	22.600	20	452.000	Gewerbe (Begrünung)	12	271.200
Summe	125.000		2.476.000			300.000
<b>Differenz</b>						<b>-2.176.000</b>

## Ausgleichsbedarf:

Flächen- nutzung bestehender FNP	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotop- wert	Summe ökologischer Wert	Flächen- nutzung FNP – Änderung	Biotop- wert	Summe ökologischer Wert
Acker	172.000	8	1.376.000	Ausgleichs- fläche	17	2.924.000
Wohnbauflä- che	4.000	4	16.000	Ausgleichs- fläche	17	68.000
Summe	176.000		1.392.000			2.992.000
						<b>+1.600.000</b>

*\*Wertermittlung analog B-Plan LIA284, 5. Änderung*

Mit der durch den FNP vorbereiteten Neuversiegelung entsteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 2.176.000 Wertpunkten. Davon ausgehend, dass die Eingriffe im Bereich IKEA Distributionszentrum bereits als ausgeglichen angenommen werden, reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf ca. 2.000.000 Wertpunkte. Im Bebauungsplanverfahren LIA 284 wird seit der 2. Änderung davon ausgegangen, dass ein Ausgleichserfordernis von ca. 80% besteht.

ermittelter Ausgleichsbedarf FNP Änderung Nr. 9: ca. 2.000.000 Wertpunkte

80% Ausgleichserfordernis gem. Bebauungsplan: ca. 1.600.000 Wertpunkte

Dies entspricht der Entwicklung von Grünstrukturen auf bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größe von 17,2 ha sowie 0,4 ha Wohnbaufläche.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umfeld des GVZ umgesetzt, um die Eingriffe in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort ausgleichen zu können. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen sowohl die ökologischen Bedingungen im Umfeld des GVZ stabilisieren, als auch Sichtschutzfunktionen zwischen dem GVZ und den angrenzenden Ortschaften erfüllen.

Die entsprechenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind:

Rahmengrün Hochstedt 14,5 ha

Rahmengrün West 3,1 ha

---

**17,6 ha**

Mit der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Flächengröße von 17,6 ha können die Verluste von Biotopstrukturen in ihrer Funktion als Lebensraum im Umfeld des GVZ 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. Die Strukturanreicherung der Landschaft wirkt sich positiv auf die Sichtschutzwirkung zu angrenzenden Ortschaften aus und führt zu einer besseren Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum.

#### **7.2.4. Alternativen**

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

#### **7.3. Ergänzende Angaben**

##### **7.3.1. Methodik**

Die Umweltprüfung wurde auf Basis folgender Quellen vorgenommen:

- Landschaftsplan der Stadt Erfurt, 1997
- Gesamtstädtisches Klimagutachten 1993
- Klimatische Charakterisierung der eingemeindeten Ortschaften 1995
- Thermalbefliegung 1991 und 2002
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU, 08/2005)
- Thüringer Leitfaden zur Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung (TMLNU, 1993)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan LIA284, 5. Änderung, 2. öffentliche Auslegung

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 Befeuchtungsanlagen
- Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses / Hochwasserabwehr

##### **7.3.2. Monitoring**

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

##### **7.3.3. Zusammenfassung**

Mit einer Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 12,5 ha im Bereich des GVZ wird eine Neuversiegelung von ca. 10,0 ha derzeit im FNP ausgewiesener Grün-/ Ausgleichsflächen vorbereitet. Aufgrund der erwarteten Flächengröße sind die mit der Änderung des FNP vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt in einer Größenordnung von 10,0 ha Neuversiegelung als erheblich einzuschätzen.

Zur schutzgutübergreifenden Kompensation der mit der Ausweisung des Gewerbegebietes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Erweiterung der randlichen Eingrünung des GVZ auf bestehenden intensiv genutzten Ackerflächen auf einer Flächengröße von 17,6 ha vorgesehen, welche insbesondere positive Wirkungen auf die Schutzgüter Klima / Boden / Wasser, Mensch, Flora/ Fauna, Landschaftsbild entfaltet.

Mit der Erweiterung der Gewerbeflächen ist eine negative Veränderung der Sichtbeziehungen zwischen den umliegenden Ortschaften und dem Gewerbegebiet zu erwarten, welche durch die Ausweisung großflächiger Grünbereiche entlang des Gewerbegebietes sowie der Ortschaft Hochstedt kompensiert wird.