

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1161/19 der Sitzung des Stadtrates vom 04.03.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"-  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige  
Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2019 für das Vorhaben KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes EFN083 "Ringelberg" – 2. Änderung südlich der Leipziger Straße westlich des bestehenden Wohngebietszentrums (Flurstück 624/16, Flur 47 Gemarkung Erfurt Mitte) soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt
- die vorhandene Bebauung des Gewerbeareals an der Leipziger Straße, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt soll baulich und funktional qualitativ ergänzt werden.
- Umsetzung der Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung sowie zur Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zu Realisierung des Vorhabens mit Geschäftsunterlagerungen und Organisation des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen
- Die Flachdächer über Niveau 1, 2 und 3 sollen als Dachgärten begrünt werden und Nutzungsmöglichkeiten

03

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg in Erfurt" in seiner Fassung vom 24.06.2019 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725"Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

05

Der Vorhabenträger ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zu verpflichten, mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum nach der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell in der Fassung des bestätigten Entwurfes (Stadtratsbeschluss DS 0346/19 vom 22.05.2019) bzw. in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Durchführungsvertrages geltenden Fassung herzustellen.

06

Mit dem Investor ist über eine anteilige Berücksichtigung sozialen Wohnungsbau zu verhandeln.

07

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Einwohnerversammlung am Ringelberg zum Bauprojekt durchzuführen.

08

Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Nutzungskonzept für die gewerblichen Bereiche vorzulegen, Ziel ist es das Quartier am Ringelberg zu stärken. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob im neuen Wohngebiet eine Boccia Anlage sowie ein Bürgerraum für die Anwohner des Ringelbergs integriert werden kann.

09

Für Gewerbe und Wohneinheiten sind ausreichend Stellplätze im Gebäude vorzusehen, um eine Belastung des öffentlichen Parkraumes zu vermeiden. Zudem ist bei der weiteren Planung des Gebäudes auf eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität, die sich zum Quartier öffnet und integriert zu achten.

10

Die Verwaltung wird beauftragt eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchzuführen, dazu sind bisherige Untersuchungen zur Frischluftzufuhr und Umweltgutachten, durch das Umweltamt vorzustellen, zugrundeliegende Freiräume und Beschränkungen für bisherige sowie geplante Bauvorhaben zu präsentieren und auch Auswertungen mit den Bürgern am Ringelberg zu besprechen. Außerdem ist auf die Schaffung neuer Infrastruktur/Verkehrswege bei Wachstum des Ringelberges unabhängig von einzelnen Bauvorhaben einzugehen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1360/19 der Sitzung des Stadtrates vom 04.03.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" - Einleitungsbeschluss, Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2019 für das Vorhaben "Löbertor" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt.

02

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“ beschlossen am 24.06.2015 (Beschluss Nr. 0198/15) wird wie folgt geändert:

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB fortgeführt

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Entwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT424 „Löbertor“ in seiner Fassung vom 19.07.2019 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

05

Fahrradstellplätze sind in das Gesamtkonzept in ausreichender Menge (mindesten 100 Stellplätze für Fahrräder) zu integrieren.

06

Innerhalb des Baukörpers sind Flächen für Kunst und Kultur vorzuhalten.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1688/19 der Sitzung des Stadtrates vom 04.03.2020

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt, "Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße - Quartier Lingel" - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Genauere Fassung:

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt, „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße – Quartier Lingel“ eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt, „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße – Quartier Lingel“ in der Fassung vom 23.09.2019 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2615/19 der Sitzung des Stadtrates vom 04.03.2020

Einwohnerantrag nach § 16 ThürKO i. V. m. §§ 1 ff. ThürEBBG - Behandlung des Ratsbeschlusses 0674/18 im Stadtrat Erfurt - Entscheidung über die Zulässigkeit (§ 7 Abs. 3 ThürEBBG)

Genaue Fassung:

Der Einwohnerantrag "Behandlung des Ratsbeschlusses 0674/18 im Stadtrat Erfurt" ist unzulässig.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2700/19 der Sitzung des Stadtrates vom 04.03.2020

**Wahl bzw. Nachwahl Schiedspersonen**

Genaue Fassung:

**Für den Schiedsbezirk VII wird Frau Bärbel Forker als Schiedsfrau wiedergewählt.**

**Für den Schiedsbezirk VIII wird Frau Yvonne Treu als Schiedsfrau gewählt.**

**Für den Schiedsbezirk X wird Herr Martin Reichenbach als Schiedsmann gewählt.**

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0142/20 der Sitzung des Stadtrates vom 04.03.2020

Änderung Besetzung Mitglieder Jugendhilfeausschuss sowie Stellvertreter

Genaue Fassung:

01

Der Stadtrat wählt als erste Stellvertreterin für Frau Lilli Fischer (alt: Herr Dominik Kordon) Frau Mandy Grabe.

02

Der Stadtrat wählt als zweiten Stellvertreter für Frau Lilli Fischer, Herrn Dominik Kordon (alt: Herr Niklas Waßmann).

03

Der Stadtrat wählt als ersten Stellvertreter für Frau Ute Karger, Herrn Peter Weise (alt: Frau Mandy Grabe).

04

Der Stadtrat wählt als zweite Stellvertreterin für Frau Ute Karger, Frau Bianca Rudolph (alt: Herr Peter Weise).

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0289/20 der Sitzung des Stadtrates vom 04.03.2020

Änderung Besetzung Jugendhilfeausschuss

Genauere Fassung:

01

Der Stadtrat wählt als stimmberechtigtes Mitglied in den Jugendhilfeausschuss:  
Herrn Nico Paul (bisher: Frau Leonie Freitag)

02

Der Stadtrat wählt als 1. Stellvertreterin:  
Frau Katja Sindermann

03

Der Stadtrat wählt als 2. Stellvertreter:  
Herrn Jens Adolphs

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2569/19 der Sitzung des Stadtrates vom 04.03.2020

1. Nachtragshaushaltssatzung 2020 und 1. Nachtragshaushaltsplan 2020 sowie  
Anpassung der Finanzplanung 2021 - 2023

Genauere Fassung:

01

Die 1. Nachtragshaushaltssatzung und der 1. Nachtragshaushaltsplan 2020 mit seinen Bestandteilen und Anlagen

- Gesamtplan
- Erläuterungen zum 1. NTHH
- Verwaltungshaushalt/Vermögenshaushalt
- Sammelnachweise
- Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen
- Übersicht über den vorläufigen Stand der Schulden
- Stellenplan
- geänderte Wirtschaftspläne des Eigenbetriebes Entwässerung der Landeshauptstadt Erfurt, des Eigenbetriebes Theater Erfurt, des Eigenbetriebes Thüringer Zoopark Erfurt, des Eigenbetriebes Erfurter Sportbetrieb und des Eigenbetriebes Multifunktionsarena Erfurt

werden beschlossen.

02

Der mit dem 1. Nachtragshaushalt 2020 geänderte Finanzplan 2021 - 2023 und das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2023 werden beschlossen.

03

Die geänderten Haushaltsgrundsätze zur Ausführung des Haushaltsplanes 2020 inkl. der geänderten Deckungsvermerke werden beschlossen.

04

Planungen für Schulsporthallen

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Planungen für Schulsporthallen künftig so zu beauftragen, dass die erfolgten Planungen weitestgehend auf mindestens fünf weitere Standorte übertragen werden können und hierdurch Planungsmittel im Haushalt eingespart werden.

05

#### Institutionelle Förderung im Bereich Kultur

Die Kulturdirektion erarbeitet Vorschläge für eine Überarbeitung der institutionellen Förderung ab dem Jahr 2021 an die Entwicklungen im Kulturbereich. Die Ergebnisse sind dem Kulturausschuss bis zu seiner Sitzung am 16. Juni 2020 vorzulegen.

06

#### Vorlage Personalkonzept

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sämtliche Beschlüsse zum Personalentwicklungskonzept aufzugreifen und umzusetzen. Das Konzept ist dem Stadtrat bis zum Ende des zweiten Quartals des Jahres 2020 vorzulegen und soll in den Haushalten ab 2021 Berücksichtigung finden.

07

#### Konzeptionelle Unterlegung Digitalpakt Schule

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Umsetzung des Digitalpaktes Schule und die Verwendung der Fördermittel konzeptionell zu unterlegen.

08

#### Schulsporthalle Stotternheim

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei der Haushaltsplanung 2021/22 Haushaltsmittel für die Realisierung des Neubaus der Schulsporthalle Stotternheim einzustellen.

Die Planungsvoraussetzungen sind gemäß des Haushaltsantrages 4 der CDU-Fraktion bereits im Jahr 2020 zu schaffen. Gleichzeitig sollen Fördermöglichkeiten geprüft werden.

09

#### Gerätehaus Freiwillige Feuerwehr Azmannsdorf

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ab 2021 und in der mittelfristigen Finanzplanung die benötigten Mittel für den Bau des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Azmannsdorf einzuplanen.

10

#### Fahrbibliothek

Der Betrieb der Fahrbibliothek ist schnellstmöglich, spätestens jedoch bis Juni 2020 wieder aufzunehmen und zu sichern. Entsprechend offenstehende Personalstellen sind zu besetzen.

11

#### Reinigung von Hinweisschildern

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ab dem Haushaltsjahr 2021 sicherzustellen, dass Hinweistafeln und Beschilderungen an Kirchen und Denkmälern gepflegt, gereinigt und nötigenfalls erneuert werden. Die benötigten Mittel werden im Haushalt 2021 eingeplant.

12

#### Kosten bei Flüchtlingsunterkünften anpassen

Die Kosten für die angemieteten Gebäude und Container im Zusammenhang der Flüchtlingsunterbringung sollen entsprechend des Bedarfs gesenkt werden. Auslaufende Mietverträge für entsprechende Unterbringungen werden nicht mehr verlängert.

Zudem ist eine vorzeitige Beendigung der bestehenden Verträge zu prüfen und zu realisieren, wenn daraus keine weiteren Kosten resultieren, die die ausstehenden Mietzahlungen bis zum Vertragsende übersteigen.

Der Verkauf oder eine anderweitige Nutzung der Container zur Flüchtlingsunterbringung ist zu prüfen.

13

#### Förderung des Klanggerüst e.V.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, alle notwendigen Schritte vorzubereiten, um dem Klanggerüst e.V. ab dem Haushaltsjahr 2021 eine institutionelle Förderung zur Verfügung zu stellen.

14

#### Abfallbehälter in Ortsteilen

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die im Zuge der Modernisierung von Abfallbehälter in der Innenstadt ersetzten Behälter einzulagern und den Ortsteilen als zusätzlich zur Verfügung zu stellen. Über die zusätzlichen Standorte entscheiden die jeweiligen Ortsteilräte.

15

#### Taktzeitverdichtung

Die Stadtwerke Erfurt werden beauftragt zu begutachten, in welcher Größenordnung weitere Busse anzuschaffen sind. Ziel ist die Erneuerung der Flotte, Taktzeitverdichtung und Einführung neuer Buslinien.

Es ist dabei zu prüfen, wie die Finanzierung erfolgen kann, welche Auswirkungen das auf das Defizit der Stadtwerke hat und wie dieses ausgeglichen werden kann.

16

#### Erweiterung des Open Governments sowie des E-Governments

Der Oberbürgermeister wird gebeten, Strategien zur Erweiterung des Open Governments sowie des E-Governments in Erfurt zu implementieren und dem Stadtrat darüber zu berichten.

17

#### Berichterstattung audit berufundfamilie

Der Oberbürgermeister wird gebeten, schrittweise die Voraussetzungen für das audit berufundfamilie zu schaffen, um so die Attraktivität der Stadtverwaltung als Arbeitgeber zu erhöhen.

18

#### Contracting-Projekt im GSZ

Der Oberbürgermeister wird gebeten, das Contracting-Projekt im GSZ und ggf. weitere durchzuführen und über finanzielle und sonstige Erfahrungen diesbezüglich dem Stadtrat zu berichten.

19

#### Folgekostenkalkulation für BUGA-Projekte

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in Einzelaufstellung bis zum 01.12.2020, für alle im Haushalt ausgewiesenen BUGA-Projekte die entsprechend § 10 Thüringer Gemeindehaushaltsverordnung notwendige Folgekostenkalkulation, als Grundlage der Planung der notwendigen Haushaltsmittel für Investitionen, Bewirtschaftung und Instandhaltung für die Jahre 2022-2024 dem Fachausschuss und dem Stadtrat vorzulegen.

20

#### Bedarfsgerecht Standorte für Fahrradstellplätze

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zum 30.06.2020 eine Übersicht für bedarfsgerechte Standorte für insgesamt 25 Fahrradabstellplätze (für je mindestens 10 Fahrräder) und für 4 Fahrradabstellanlagen (mit je mindestens 25 Fahrradabstellplätze) im Innenstadtbereich vorzulegen. Ergänzend sind bis zum 31.10.2020 weitere bedarfsgerechte Standorte für 25 weitere Fahrradabstellplätze (für je mindestens 10 Fahrräder) im Stadtgebiet, in radverkehrstechnisch relevanten Bereichen vorzulegen.

21

Personalentwicklungskonzept auf Basis Aufgabenkritik und Strukturanalyse

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zum 30.09.2020 ein auf Basis einer durchgeführten Aufgabenkritik und Strukturanalyse entwickeltes Personalentwicklungskonzept vorzulegen, welches als realistische Grundlage für einen mittelfristig ausfinanzierten Stellenplan im Haushalt der Stadt Erfurt dient.

22

Gesamtprojektablaufplan für alle aktuellen Schulsanierungs- und Schulneubauprojekte

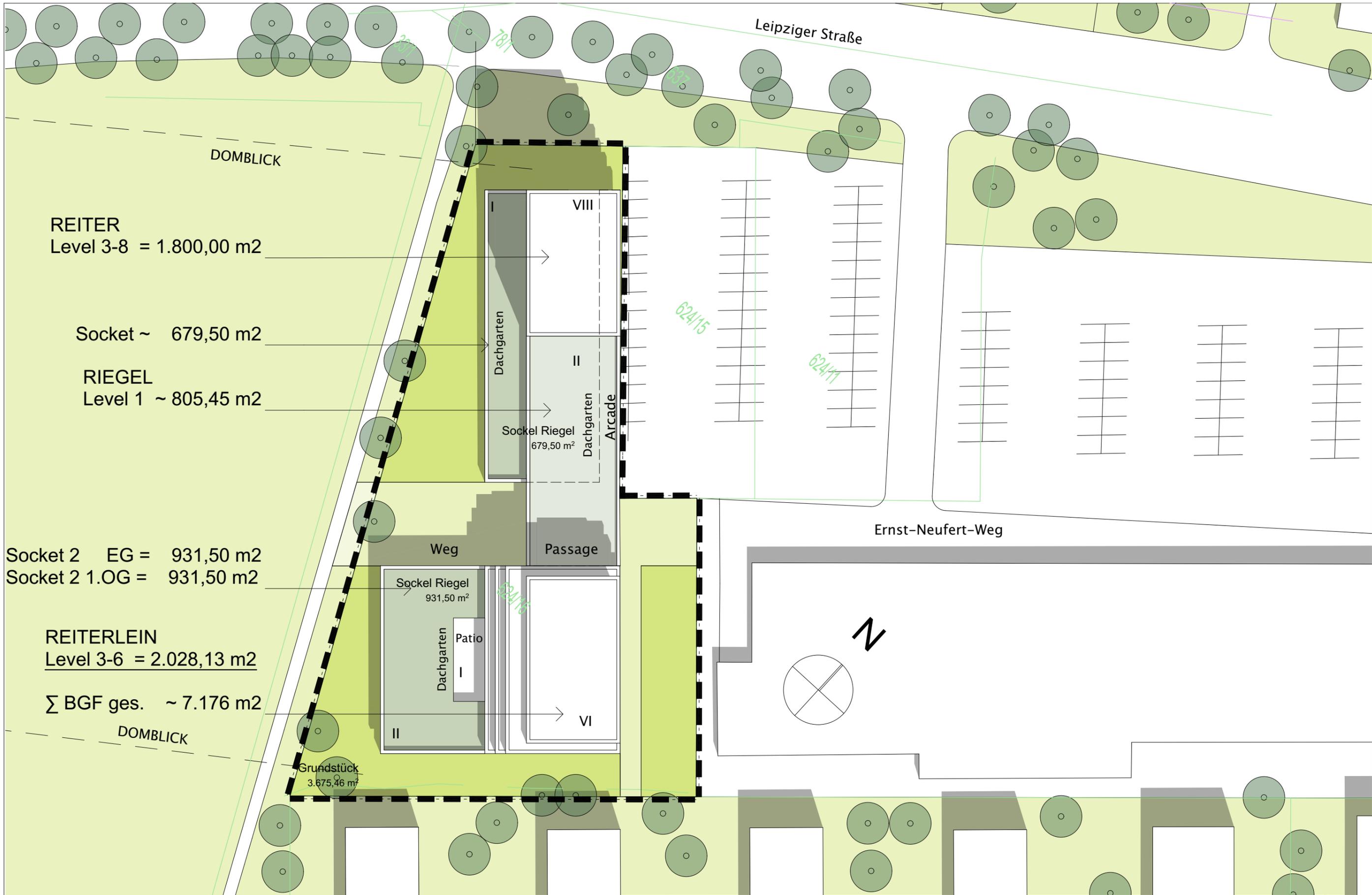
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zum 31.04.2020 einen Gesamtprojektablaufplan für alle aktuellen Schulsanierungs- und Schulneubauprojekte vorzulegen. Dazu sind die jeweils in den Kalenderjahren notwendigen Finanzmittel auszuweisen.

23

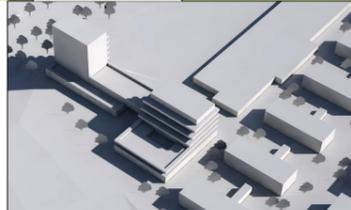
Konzept zur Bodenbevorratung

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zum 30.09.2020 ein Konzept zur Bodenbevorratung der Stadt Erfurt für die langfristige Entwicklung kostengünstiger Wohnbauflächen zur Verwertung im Rahmen des Wohnbaulandmodells, für genossenschaftliches Wohnen bzw. für familienfreundliches Bauen, vorzulegen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister



--- Grenze Geltungsbereich

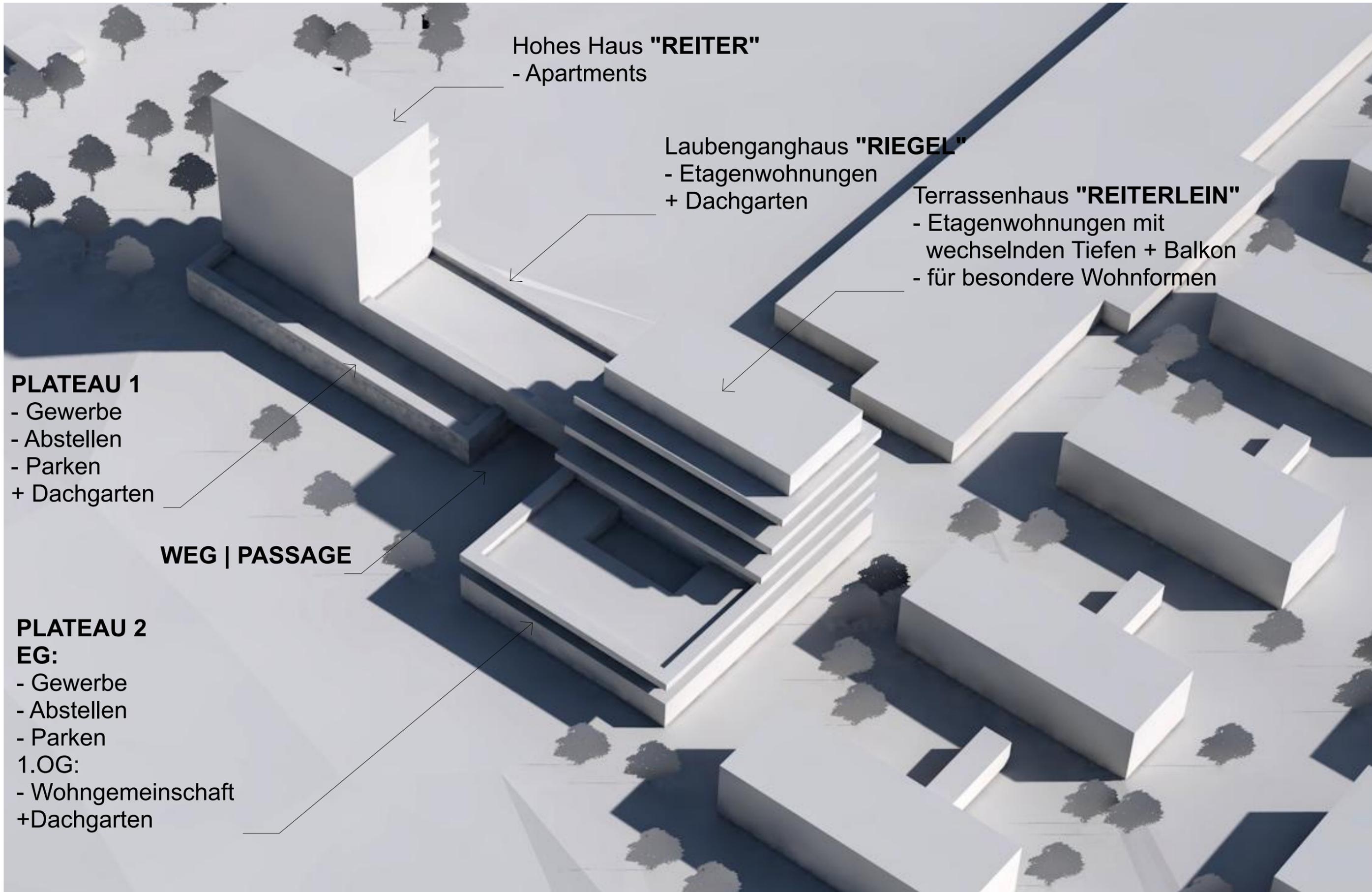


Auftraggeber :  
**Riegel & Reiter Bau GmbH**  
 Am Heiligenberg 8, 99334 Amt Wachsenberg  
 Mai: sekretariat@wachsenburghaus.de  
 Tel/Fax: 0361/601 179 4

Architekt :  
**Osterwold\*Schmidt EXP/ANDER Architekten BDA**  
 Brühl 22, 99 423 Weimar, mail@osterwold-schmidt.de  
 Tel/Fax: 03643/ 77 365 80/ 81

Bauvorhaben :  
**Riegel & Reiter**  
 auf dem Ringelberg in Erfurt

Planungsstufe : Zeichnung : Datum : Maßstab : Zeichn.-Nr.:  
 LPH 2 Lageplan 500 24.06.19 1:500 A-06\_12\_1



Hohes Haus "REITER"  
- Apartments

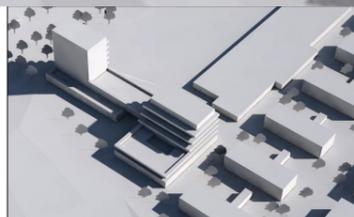
Laubenganghaus "RIEGEL"  
- Etagenwohnungen  
+ Dachgarten

Terrassenhaus "REITERLEIN"  
- Etagenwohnungen mit  
wechselnden Tiefen + Balkon  
- für besondere Wohnformen

PLATEAU 1  
- Gewerbe  
- Abstellen  
- Parken  
+ Dachgarten

WEG | PASSAGE

PLATEAU 2  
EG:  
- Gewerbe  
- Abstellen  
- Parken  
1.OG:  
- Wohngemeinschaft  
+Dachgarten

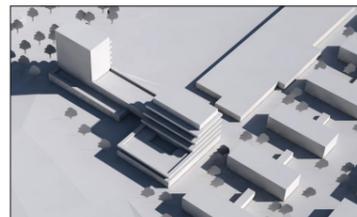
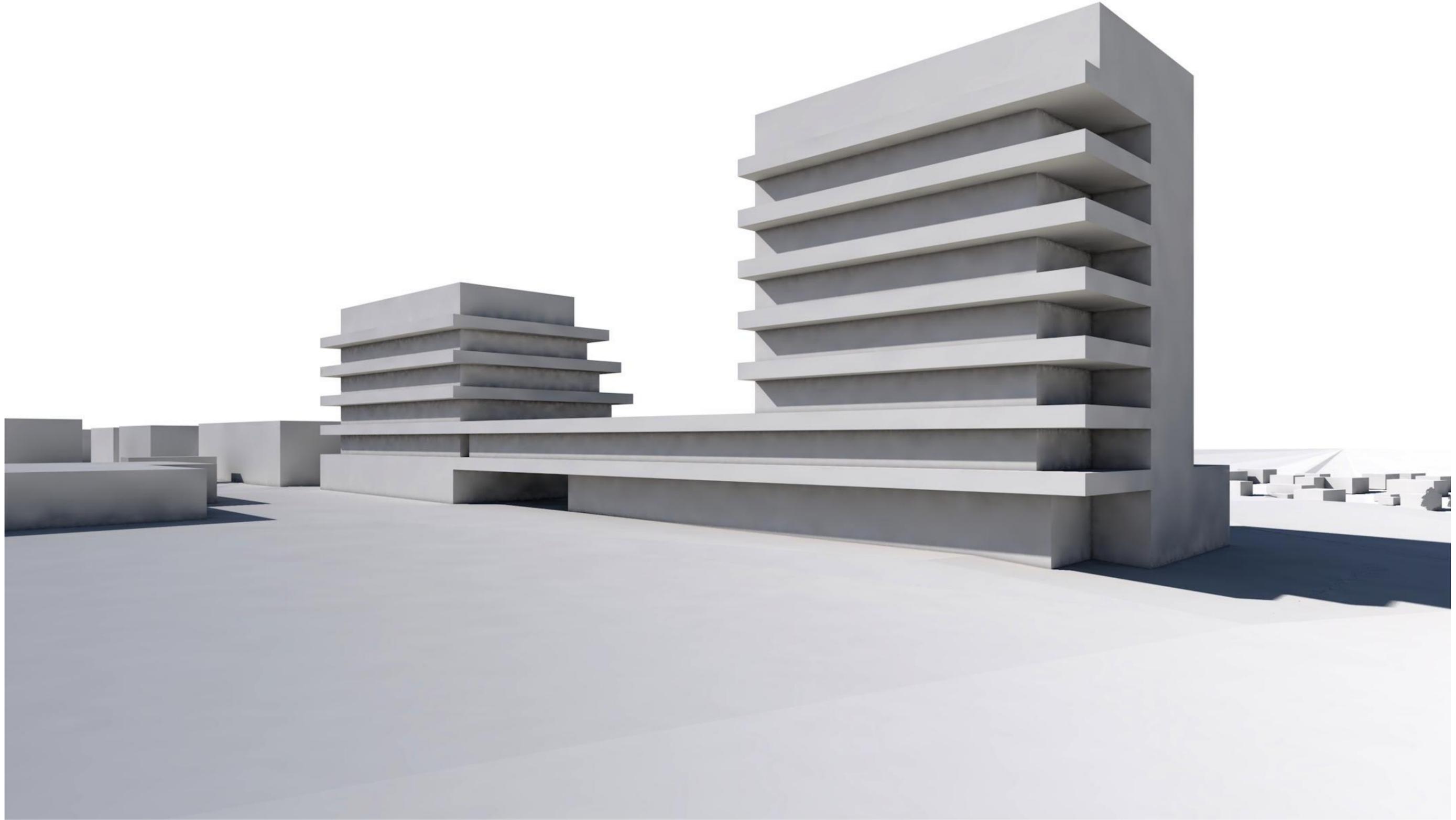


Auftraggeber :  
**Riegel & Reiter Bau GmbH**  
Am Heiligenberg 8, 99334 Amt Wachsenberg  
Mai: sekretariat@wachsenburghaus.de  
Tel/Fax: 0361/601 179 4

Architekt :  
**Osterwold\*Schmidt EXP|ANDER Architekten BDA**  
Brühl 22, 99 423 Weimar, mail@osterwold-schmidt.de  
Tel/Fax: 03643/ 77 365 80/ 81

Bauvorhaben :  
**Riegel & Reiter**  
auf dem Ringelberg in Erfurt

Planungsstufe : Zeichnung : Datum : Maßstab : Zeichn.-Nr.:  
LPH 2 Modell Vogel West 24.06.19 A-06\_12\_2



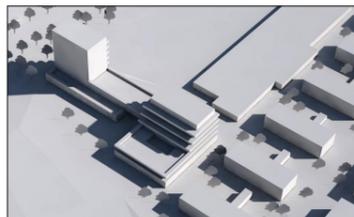
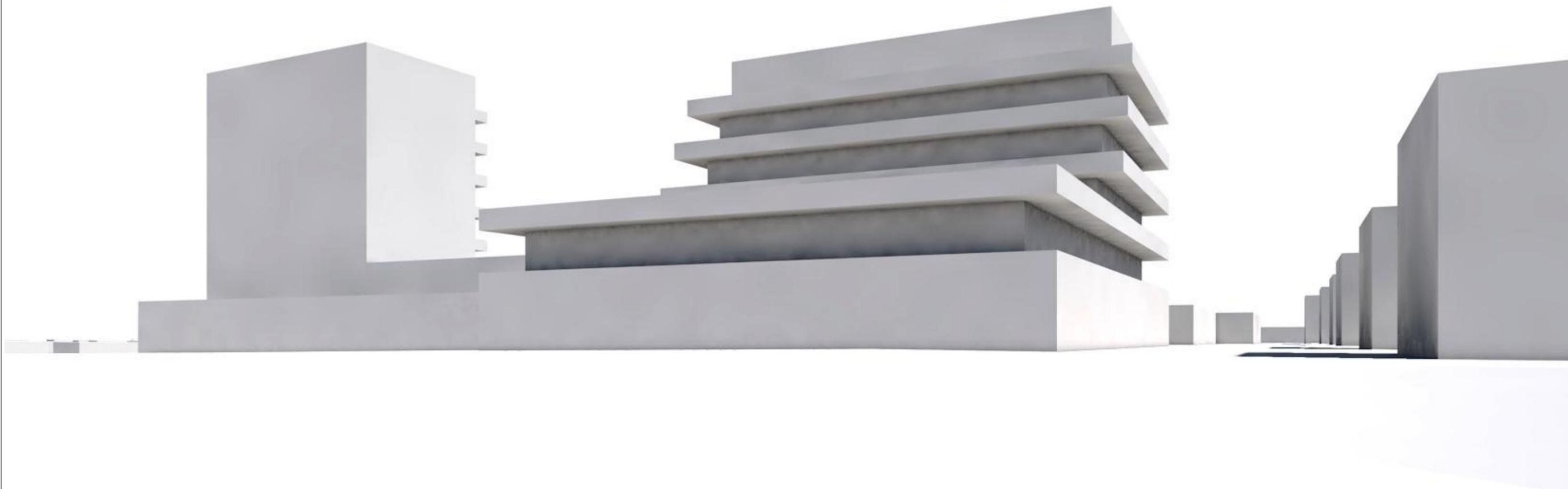
Auftraggeber :  
**Riegel & Reiter Bau GmbH**  
Am Heiligenberg 8, 99334 Amt Wachsenberg  
Mai: sekretariat@wachsenburghaus.de  
Tel/Fax: 0361/601 179 4

Architekt :  
**Osterwold\*Schmidt EXP|ANDER Architekten BDA**  
Brühl 22, 99 423 Weimar, mail@osterwold-schmidt.de  
Tel/Fax: 03643/ 77 365 80/ 81

Bauvorhaben :

## **Riegel & Reiter** auf dem Ringelberg in Erfurt

Planungsstufe : LPH 2	Zeichnung : Modell Perspektive Nord	Datum : 24.06.19	Maßstab :	Zeichn.-Nr.: A-06_12_3
-----------------------	-------------------------------------	------------------	-----------	------------------------



Auftraggeber :  
**Riegel & Reiter Bau GmbH**  
Am Heiligenberg 8, 99334 Amt Wachsenberg  
Mai: sekretariat@wachsenburghaus.de  
Tel/Fax: 0361/601 179 4

Architekt :  
**Osterwold\*Schmidt EXP|ANDER Architekten BDA**  
Brühl 22, 99 423 Weimar, mail@osterwold-schmidt.de  
Tel/Fax: 03643/ 77 365 80/ 81

Bauvorhaben :

## **Riegel & Reiter** auf dem Ringelberg in Erfurt

Planungsstufe : LPH 2	Zeichnung : Modell Perspektive West	Datum : 24.06.19	Maßstab :	Zeichn.-Nr.: A-06_12_4
-----------------------	-------------------------------------	------------------	-----------	------------------------

1750.



1. Capla Cyriaca. 2. Paps Bndreclia. 3. Porta Brigiana. 4. Conob. Virg. ad S. Martin. 5. Chyrurglung. 6. S. Sever. 7. Hof. S. Andrese. 8. S. Peter. 9. S. Marthe. 10. S. Marthe. 11. S. Marthe. 12. S. Marthe. 13. S. Marthe. 14. S. Marthe. 15. S. Marthe. 16. S. Marthe. 17. S. Marthe. 18. S. Marthe. 19. S. Marthe. 20. S. Marthe. 21. S. Marthe. 22. S. Marthe. 23. S. Marthe. 24. S. Marthe. 25. S. Marthe. 26. S. Marthe. 27. S. Marthe. 28. S. Marthe. 29. S. Marthe. 30. S. Marthe. 31. S. Marthe. 32. S. Marthe. 33. S. Marthe. 34. S. Marthe. 35. S. Marthe. 36. S. Marthe. 37. S. Marthe. 38. S. Marthe. 39. S. Marthe. 40. S. Marthe. 41. S. Marthe. 42. S. Marthe. 43. S. Marthe. 44. S. Marthe. 45. S. Marthe. 46. S. Marthe. 47. S. Marthe. 48. S. Marthe. 49. S. Marthe. 50. S. Marthe. 51. S. Marthe. 52. S. Marthe. 53. S. Marthe. 54. S. Marthe. 55. S. Marthe. 56. S. Marthe. 57. S. Marthe. 58. S. Marthe. 59. S. Marthe. 60. S. Marthe. 61. S. Marthe. 62. S. Marthe. 63. S. Marthe. 64. S. Marthe. 65. S. Marthe. 66. S. Marthe. 67. S. Marthe. 68. S. Marthe. 69. S. Marthe. 70. S. Marthe. 71. S. Marthe. 72. S. Marthe. 73. S. Marthe. 74. S. Marthe. 75. S. Marthe. 76. S. Marthe. 77. S. Marthe. 78. S. Marthe. 79. S. Marthe. 80. S. Marthe. 81. S. Marthe. 82. S. Marthe. 83. S. Marthe. 84. S. Marthe. 85. S. Marthe. 86. S. Marthe. 87. S. Marthe. 88. S. Marthe. 89. S. Marthe. 90. S. Marthe. 91. S. Marthe. 92. S. Marthe. 93. S. Marthe. 94. S. Marthe. 95. S. Marthe. 96. S. Marthe. 97. S. Marthe. 98. S. Marthe. 99. S. Marthe. 100. S. Marthe.

# RINGELBERG REITER

MEHR ALS NUR EIN GUTER AUSBLICK

Wachsenburg Baugruppe | Projektentwicklung | Mai 2019

## Das Grundstück und Die Idee

Als ortsansässiges Bauunternehmen sind wir regelmäßig auf der Suche nach entwicklungsfähigen Standorten.

Wenn Projekte ein anspruchsvolles Anforderungsprofil besitzen und ein schwieriges Grundstück entwickelt und aufgearbeitet werden soll, so entspricht diese Aufgabe unserem Leistungsprofil.

Bei der Entwicklung unserer Projekte haben wir stets das vorhandene Umfeld und die Menschen, das Bild der Stadt und qualitätvolle Architektur sowie zukunftsfähige, nachhaltige Wohn- und Lebensansprüche im Blick.

„Mehr als nur Wohnen“ ist ein gutes Motto, welches sich an diesem Standort auf dem Ringelberg in Erfurt überzeugend umsetzen lässt.

Bezahlbarer und auch attraktiver Wohnraum in guten Lagen ist auch in Erfurt verhältnismäßig selten im Angebot. Das Grundstück, die vorhandene Erschließung und der kompakte Baukörper bilden eine gute Voraussetzung bezahlbar zu bauen. Hierbei überdenken wir aktuelle Wohn-Gewohnheiten, planen differenzierte Grundrisse für flexible Lebensmodelle und konzipieren kleine Wohnungen unter Beibehaltung der gewohnten guten Qualität. Wir verzichten auf eine Unterkellerung, betrachten das Erdgeschoss als „Opfergeschoss“ für eine gewerbliche Nutzung und bieten Quartiersnutzflächen, Fläche für Nebenräume, ruhenden Verkehr und Gemeinschaftsräume. Angeboten werden sollen auch kleine separate Arbeitsräume, Gästewohnungen und Raum für Atelieregemeinschaften im weiteren Sinne. Wir legen Wert auf die Durchquerung in dem Quartier - auf ein öffentliches lebendiges Leben, auch in den gemeinschaftlich nutzbaren verbleibenden Außenräumen.

Bezüglich der gewerblichen Nutzung haben wir u.a. ein Haustierzentrum im Blick mit Arztpraxis, Physiotherapie, Pension, Pflegesalon und Shop. Eine kleine Gastronomie für das Gebiet Am Ringelberg ist ebenso denkbar.

## Leben & Wohnen ... auf dem Ringelberg in Erfurt

Der Bebauung auf dem Erfurter Ringelberg auf Grundlage des Bebauungsplanes\_EFN083 ist als Auftakt an der Leipziger Straße ein Gewerbeareal vorgeschaltet, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Das Flurstück 624/16 auf Flur 47 der Gemarkung Erfurt-Mitte ist neben Einkaufsmarkt, Bäcker und Stellflächen für ruhenden Verkehr (auch P&R) die letzte unbebaute Fläche. Gleichzeitig markiert sie einen entscheidenden Punkt: zum einen begrenzt sie unmittelbar den Versorgungsschwerpunkt des Gebietes zum angrenzenden Süd-West-Hang, zum anderen bildet sie einen typischen Aussichtspunkt auf dem Weg in die Stadt.

Das soll Anlass sein über eine Bebauungsform nachzudenken, die über die pragmatischen Vorgaben des Baufeldes für weiteres Gewerbe im B-Plan hinausgeht.

Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung sowie zur Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt mit Türmen und Dom waren Ansatzpunkte für variierende Entwurfsansätze, die in Baumassenstudien erarbeitet und vorgestellt worden sind. Grundsätzlich sollten diese, neben Geschäftsunterlagerungen und Organisation des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den Obergeschossen anbieten.

## Ringel-Reiter

Aus den im August 2018 im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt besprochenen Varianten wird das Prinzip „Riegel & Reiter“ weiter verfolgt und weiterentwickelt.

Zwei Plateaus tragen einen Riegel, der sich quer zur Leipziger Straße erstreckt und das Nahversorgungszentrum räumlich fasst. Der Riegel spannt sich brückenartig von Plateau zu Plateau, so dass eine Durchwegung weiterhin gewährleistet sein wird.

Plateau 1 ist eingeschossig, über dem nördlichen Riegelende erhebt sich hier als hohes Haus der sogenannte „Reiter“ mit insgesamt 8 Geschossen.

Plateau 2 erhält in Folge der trapezförmigen Grundstücksgeometrie eine andere Rechteckform. Es ist zweigeschossig und über dem südlichen Ende des Riegels stapeln sich insgesamt 6 Geschosse zum „Reiterlein“.

Die Ausrichtung der aufsteigenden Baukörper eröffnet viel Aussicht auf die Stadt mit „Domblick“, minimiert evtl. Beeinträchtigungen für die benachbarte Bebauung und ermöglicht in Kombination mit der Laubengangerschließung eine Schutzfunktion vor Lärmbeeinträchtigungen.

Im Erdgeschoss sollen im Außenkontakt zum Versorgungszentrum Gewerbenutzungen Platz haben können sowie Flächen für den ruhenden Verkehr oder Abstellnutzungen generiert werden. Der Riegel im 1. Obergeschoss kann per Laubengang bereits für Wohnungen erschlossen werden; auch hybride Nutzungen für Wohnen & Arbeiten sind machbar.

Die große tiefe Fläche auf Plateau 2 eignet sich insbesondere für besondere Wohnformen zum gemeinschaftlichen Wohnen z.B. für Wohngruppen mit Betreuung/Service oder gemischten Cluster-Wohngemeinschaften. Patios schaffen zusätzliche Belichtungen und introvertiert, gesicherte Wohn- und Arbeitswelten.

Die Tiefen der weiteren Obergeschosse funktionieren gut für Etagenwohnungen in differenzierten Größen und Zuschnitten.

Die Flachdächer über Niveau 1, 2 und 3 bieten als Dachgärten Nutzungsmöglichkeiten, die gemeinschaftlich-verbindend als auch privat-beschirmt angelegt werden können. In jedem Fall ergänzen die Dachflächen das vielfältige Angebot für die künftigen Bewohner. Die obersten Dachflächen eignen sich beispielsweise zur solaren Energiegewinnung.

Der neue Gebäudekomplex wirkt in einer zusammengehörigen Plastizität, die zum einen die Baumasse gliedert und zum anderen eine typologische Nutzungsvielfalt auch in einem gestalterischen Kanon in sich vereint.

Wir bitten um Ihre Anregungen und Bedenken, sowie die Zustimmung zu einem zügigen Genehmigungsverfahren.

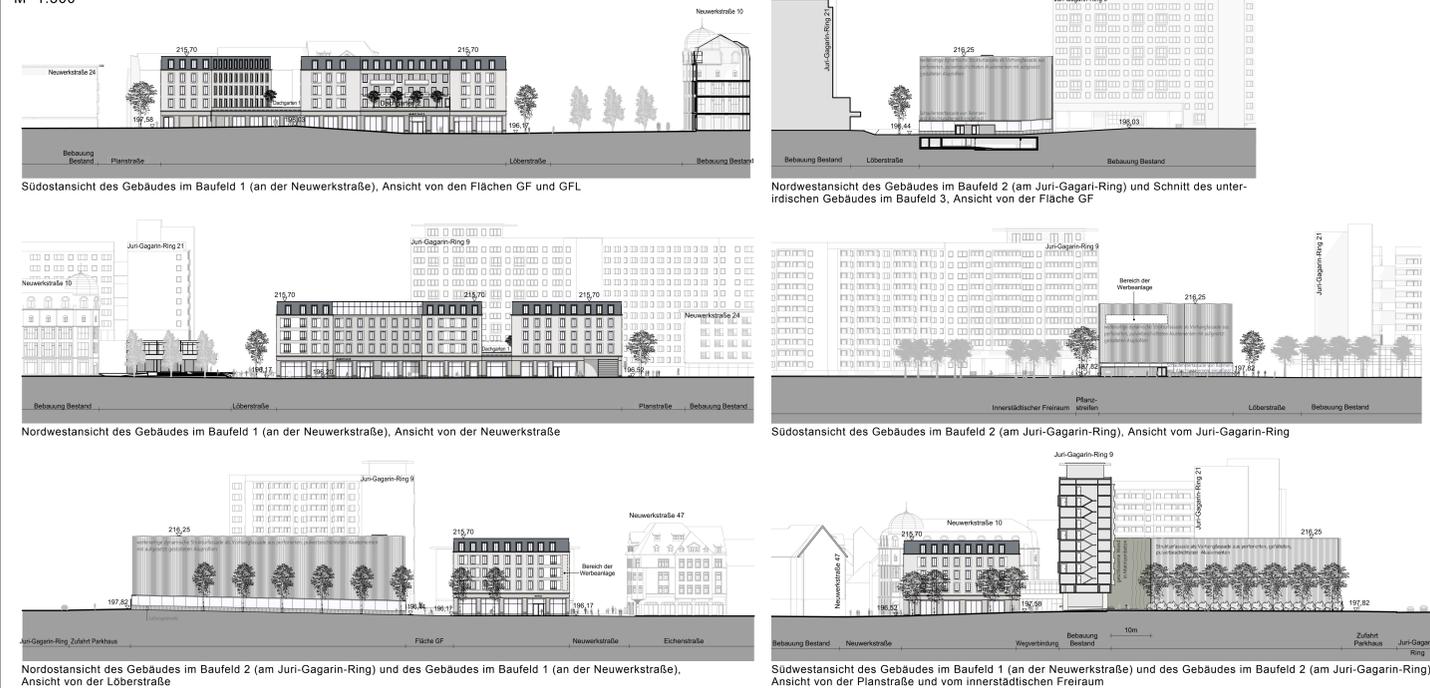
Osterwold°Schmidt; Carola Busse, Stefan Rink, Michael Reuter, Wachsenburg Baugruppe, im Mai 2019

Bild: Erfurt-1740-A.Glaesser, Quelle: WikimediaCommons

Teil A1: Planzeichnung



Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO M: 1:500



- Planzeichnerklärung
Planungsfestsetzungen nach BauGB, BauVO und PlanVO
I. Zeichnerische Festsetzungen
An der baulichen Nutzung
An der baulichen Nutzung
An der baulichen Nutzung
Verkehrsfähige sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Grundflächen
Planungsfestsetzungen, Maßstab und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Regen und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
Sonderliche Planzeichen
Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Planungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB
Nr. Festsetzung
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässigen...
1.2 Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauVO...
1.3 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 sind im Erdgeschoss...
1.4 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 sind sonstige Wohnungen...
1.5 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 sind Parkhäuser...
1.6 Wertebereich für nicht mit der Bäume der Leistung verbundene Wertung (Freiwertung) sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Im Kerngebiet MK wird die Größe der zulässigen Grundfläche...
2.2 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 im Baufeld 1 wird die Höhenlage...
2.3 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 im Baufeld 3 wird die Oberkante...
2.4 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude sind die Planhöhen...
2.5 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude dürfen für die Gleitbewehrung...
2.6 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude dürfen für technisch bedingte...
2.7 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude dürfen für bautechnisch...
2.8 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude in den Bereichen von Dachterrassen...
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 ist zur Gliederung der Baumannen...
3.2 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 ist zur Gliederung der Baumannen...
3.3 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 ist zum Übergang zwischen den Gebäuden...
3.4 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 im Bereich des Dachterrassen...
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrt
4.1 Hofhöhen Nebenanlagen...
4.2 Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge...
4.3 Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge...
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.1 Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume...
5.2 Für alle neuen Pflanzungen...
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist wie folgt zu belegen...
6.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist wie folgt zu belegen...

Teil C: Hinweise

- Archäologische Relevanz / Denkmalschutz
Ausfalliger Bodenaushub, Bodenerweiterungen
Bodenarchaische
Festwände
Arenschutzmaßnahmen
Einsichtnahme von Vorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
10.1 Abweichung von den Regelungen örtlicher Bauvorschriften...
10.2 Für das Kerngebiet MK Teilbereich 1 wird festgesetzt:
10.2.1 Für die grundsätzliche Gliederung gilt:
10.2.2 Die Abdeckung von Lüftungsschächten...
10.2.3 Die Außenwand entlang der südwestlichen Baseline...
10.2.4 Die Decken innerhalb des Gebäudes...
10.2.5 Die Ständer in den Fallriegeln...
10.2.6 Die Gesamtschalldämmung...
10.3 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.4 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.5 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.6 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.7 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.8 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.9 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.10 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.11 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.12 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.13 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.14 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.15 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.16 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.17 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.18 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.19 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.20 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.21 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.22 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.23 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.24 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.25 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.26 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.27 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.28 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.29 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.30 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.31 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.32 Für den Bereich des Erdgeschosses...
10.33 Für den Bereich des Erdgeschosses...

Teil D: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- 1. Baugeschäft (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 16. 12. 2019 (GVBl. S. 73)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)
6. Planverfasser: Dr. Walter / Waltherr, Freie Architekten und Stadtplaner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- 1. Der Stadtrat Erfurt hat am 24.06.2015 mit Beschluss Nr. 0198/15, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 21.06.2015, den Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans AL1424 "Löbtorf" gelöst, den Vorvertrag des Bebauungsplanes und dessen Begründung getilgt und die Durchführung der künftigen Begründung der Öffentlichkeit beschlossen.
2. Die frühzeitig Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, begann gemäß im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 21.06.2015, bis zum 02.10.2015 durch öffentliche Auslegung der Vorverträge und dessen Begründung durchgeführt werden.
3. Die von der Planung behörden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Schreiben vom 31.07.2015 zur Auslegung auch im Hinblick auf die erforderlichen Darstellungsgänge der Umweltschutz nach § 2 Abs. 3 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 24.06.2015 mit Beschluss Nr. 19/15, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung getilgt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. 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. vom öffentlich bekannt gemacht worden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Beiträge haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit von bis zum öffentlich ausgestellt.
7. Die von der Planung behörden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Stadtrat Erfurt hat am 24.06.2015 mit Beschluss Nr. 19/15, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung getilgt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
9. Die von der Planung behörden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugeschäft (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 16. 12. 2019 (GVBl. S. 73)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)
6. Planverfasser: Dr. Walter / Waltherr, Freie Architekten und Stadtplaner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan





### Legende

- Fahrbahnbereiche
- Fuß- und Radwegbereiche
- Zufahrten
- intensive Dachbegrünung (Dachgarten)
- extensive Dachbegrünung
- geplante Grünanlage
- mögliche Begrünung, wird im Weiteren noch präzisiert
- Erhaltung der bestehenden Grünanlage
- bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- Erhaltung bestehender Bäume
- Anpflanzen von Bäumen
- wichtige Leitungskorridore
- 197.45 festgesetzte Geländehöhen in m ü. NHN
- OK +216.25 festgesetzte Gebäudehöhen in m ü. NHN
- OK 206.2 Gebäudehöhen Bestand in m ü. NHN
- TH 212.2 Traufhöhen Bestand in m ü. NHN
- FH 217.8 Firsthöhen Bestand in m ü. NHN
- A1 Bezeichnung der Anpflanzfläche
- BF1 Bezeichnung der Baufelder
- (Einfahrtsspur) Anpassung Juri-Gagarin-Ring, z.B.: Einfahrtsspur
- ▼ wichtige Gebäudeeingänge
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- vorhandenes Kataster
- Gebäude im Bestand

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

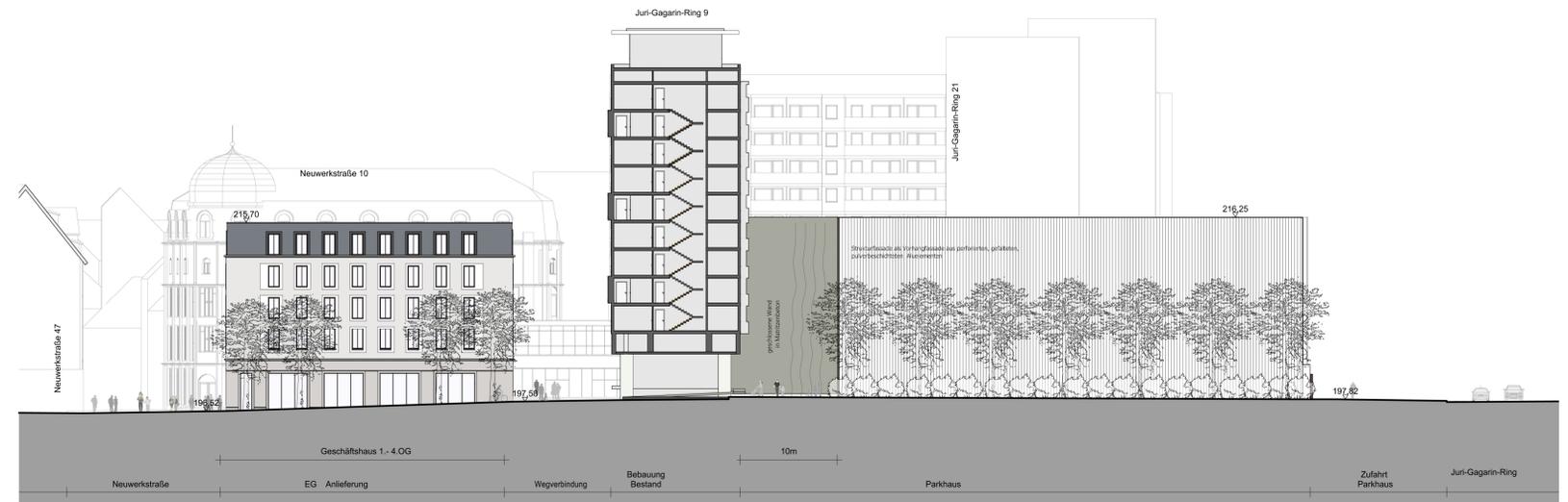
Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

## Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" - Teil 1 von 2

Lageplan - Entwurf (schematische Darstellung)



Nordostansicht des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring) und des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße), Ansicht von der Löberstraße



Südwestansicht des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße) und des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring), Ansicht von der Planstraße und vom innerstädtischen Freiraum



Südostansicht des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße), Ansicht von den Flächen GF und GFL



Nordwestansicht des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagari-Ring) und Schnitt des unterirdischen Gebäudes im Baufeld 3, Ansicht von der Fläche GF



Nordwestansicht des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße), Ansicht von der Neuwerkstraße



Südostansicht des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring), Ansicht vom Juri-Gagarin-Ring

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424  
"Löbertor" - Teil 2 von 2

Ansichten

Maßstab: 1:250 Datum: 19.07.2019 Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhaben-  
bezogenen Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"  
(Entwurf)

Vorhabenbeschreibung

19.07.2019

Die Stadt Erfurt hatte gemäß ihrer Beschlüsse 0198/15 vom 24.06.2015 zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes ALT424 Löbertor und zur Billigung des Vorentwurfs sowie in Folge 1247/17 vom 05.07.2017 zur Billigung des Ausschreibungsexposees ihre gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ALT424 Löbertor zu bebauenden Grundstücke zum Verkauf zur Bebauung ausgeschrieben.

Der Vorhabenträger hat sich an dieser Ausschreibung beteiligt. Die Stadt Erfurt erteilte mit dem Beschluss 2786/17 vom 31.01.2018 einen Zuschlag für das Gebot des Vorhabenträgers. Dieses Gebot und der Zuschlag umfasste folgende Bau- und Nutzungsstruktur gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanvorentwurfes und des Ausschreibungsexposees:

- ein Gebäude im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße mit den Nutzungen Tiefgarage mit ca. 50 KFZ-Stellplätzen im Untergeschoss, Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Betriebstyp Vollsortimenter und dessen eingehaute Anlieferung im Erdgeschoss an der Neuwerkstraße, Hotel mit ca. 160 Zimmern und sonstiger Geschäftsteil in den 4 Obergeschossen, sowie 2 intensiv begrünte Dachgärten auf Teilen des Erdgeschosses,
- ein Gebäude im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring mit den Nutzungen Parkhaus mit maximal 580 KFZ-Stellplätzen und davon mindestens 75 Dauerparkplätze, WC und ca. 50 Fahrradstellplätzen, sowie eine Zu- und Abfahrt des Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring und gleichzeitig der 50 KFZ-Stellplätzen im Untergeschoss des Bau-feld 1, und dazu
- eine unterirdische Verbindung der Baufelder 1 und 2 zur Erschließung der Tiefgara-ge im Baufeld 1 über die Zu- und Abfahrt des Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss 2786/17 vom 31.01.2018 zum Zuschlag wurde

- ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen durch den Vorhabenträger und
- eine vertragliche Bindung zum Grundstücksverkehr mit dabei aufschiebender Be-dingung abgeschlossen, sowie
- das Vorhaben inklusive der Umfeldanpassungen präzisiert.

Gemäß diesen Arbeiten erfolgt für die Führung der umfangreich umzuverlegenden Leitun-gen

- an der Neuwerkstraße im Untergeschoß des Baufeldes 1 in einem kurzen Abschnitt ein Rücksprung der Außenwand
- am Juri-Gagarin-Ring ein Rücksprung der gesamten Außenwand des Baufeldes 2
- sowie innerhalb der neu entstehenden Löberstraße eine gesammelte Führung im Verlauf des im Jahr 2011 von der Stadt Erfurt neutrassierten Abwasserkanals.

Gemäß diesem Umverlegungskonzept erfolgen die Baumpflanzungen innerhalb der neu entstehenden Löberstraße neben dieser Sammelführung im Verlauf des Abwasserkanals. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf am Juri-Gagarin-Ring skizzierten Baumpflanzungen sind auf Grund der vorhandenen und der anzupassenden Leitungsführungen nur in Töpfen möglich und entfallen daher, da diese keine ausreichend guten Lebensbedingungen für Bäume bieten können.

Das nun präzisierte Vorhaben des Vorhabenträgers umfasst:

- im Baufeld 1 ein Gebäude mit 13.130 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche und dabei
  - im Untergeschoß mit einer Tiefgarage mit 45 PKW-Stellplätzen und Nebenräu-men
  - im Erdgeschoss mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Betriebstyp

- Vollsortimenter mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und seine eingehauste Anlieferung an der Neuwerkstraße (Ein- und Ausfahren des Lieferfahrzeugs von der Neuwerkstraße) sowie der Erschließung des Hotels
- in den 4 Obergeschossen mit einem Hotel mit ca. 160 Zimmern (und dabei Bar und Restaurant) sowie einem noch zu präzisierenden Geschäftsteil (Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflege / Büro / Wohnen)
  - 2 intensiv begrünten Dachgärten auf Teilen des Erdgeschoßes und sonst extensiv begrünte Dächflächen
  - im Baufeld 2 ein Gebäude mit ca. 19.650 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche und dabei
    - ein Parkhaus mit 553 PKW-Stellplätze und davon mindestens 75 PKW-Dauerparkplätze
    - einer Zu- und Abfahrt des Parkhauses (und der Tiefgarage des Baufeld 1) versetzt vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße zur besseren Wegeführung von Fußgängern und Radfahrern
    - umfangreicher Rückstaufächen der PKW innerhalb des Parkhauses
    - 68 Stellplätzen für Fahrräder
    - Stellplätzen für Einkaufswagen
    - einem öffentlichen WC (Damen, Herren, Behinderte)
    - extensiv begrünten Dächflächen
  - im unterirdischen, die Baufelder 1 und 2 verbindenden Gebäude im Baufeld 3
    - die Erschließung der Tiefgarage des Baufeld 1 und Nebenräume.

Die insgesamt 32.783 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche teilen sich auf in:

- Einzelhandel 2.348 m<sup>2</sup>
- Hotel 5.768 m<sup>2</sup>
- Geschäftsteil 2.073 m<sup>2</sup>
- Technik 805 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen 487 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage 1.650 m<sup>2</sup>
- Parkhaus 19.652 m<sup>2</sup>

Die insgesamt 598 PKW-Stellplätze teilen sich in:

- 203 PKW-Stellplätze Eigenbedarf gemäß der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung
- 75 PKW-Stellplätze Dauerparker
- 320 PKW-Stellplätze gebührenpflichtig

Hinweis:

Die Bindung der Ausschreibung waren eine Tiefgarage im Baufeld 1 sowie ein Parkhaus im Baufeld 2, dabei im Parkhaus ca. 500 PKW-Stellplätze und davon mindestens 75 Dauerparker. Durch weitere Tiefgeschosse konnte die Kapazität des Parkhauses erhöht werden.

Das bezuschlagte Gebot umfasste eine Tiefgarage im Baufeld 1 sowie ein Parkhaus im Baufeld 2, dabei im Parkhaus 493 PKW-Stellplätze und die Erweiterung um 84 PKW-Stellplätze sowie davon mindestens 75 Dauerparker.

Mit der Vorhabenpräzisierung bzgl. der konkreten Leitungsumverlegungen reduzieren sich leicht die Grundflächen der Baufelder 1 und 2 und damit auch die Anzahl der PKW-Stellplätze.

Die maximalen Oberkanten der geplanten Gebäude betragen im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße 215,70 m ü. NHN und im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring 216,25 m ü. NHN. Dabei gliedert sich das Gebäude im Baufeld 1 in einen erdgeschosshohen Sockel auf dem in

Teilbereichen zwei intensiv begrünte Dachgärten und zwei Gebäudeteile mit 4 Geschossen und extensiv begrünten Dachflächen aufsitzen. Das Baufeld 2 mit extensiv begrünten Dachflächen umfasst eine kompakte Kubatur mit einer Oberkante von 216,25 m ü. NHN.

Die Gebäudehöhen des Vorhaben orientieren sich am Umfeld, wie die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 10 mit Traufhöhe 213,60 m ü. NHN und mit Firsthöhe 217,50 m ü. NHN und die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 45 bis Nr. 47a mit Traufhöhe 212,20 m ü. NHN und mit Firsthöhe 216,40 bzw. 219,20 m ü. NHN.

Die an das Baufeld 1 angrenzende bestehende Neuwerkstraße hat eine Oberkante von ca. 196,20 bis 196,50 m ü. NHN. Der an das Baufeld 2 angrenzende bestehende Juri-Gagarin-Ring hat eine Oberkante von ca. 197,45 bis 198,00 m ü. NHN.

Die Baustruktur des Gebäudes im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße nimmt die Gliederungsmerkmale des Umfelds auf. Sie hat dabei im Erdgeschoss einen Sockel aus Schaufenstern, Eingängen und Gesims, in den Obergeschossen eine befensterte Außenwand mit Einfassungen, und im Dachgeschoss eine mansardhafte Ausführung. Die Gliederungen der Außenhülle umfassen leichte Vor- und Rücksprünge. Die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten intensiv begrünten Dachgärten auf Teilen des Erdgeschosses brechen die Baumassen auf und geben dem Gebäude und dem unmittelbarem Umfeld begrünte Zwischenräume und Ausblicke.

Die Baustruktur des Gebäudes im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring ist ein Sonderbaukörper zur Unterbringung einer großen Anzahl von KFZ-Stellplätzen. Er umfasst entlang der Verkehrsflächen einen erdgeschoss hohen Sockel mit einer Schaufensterschicht. Die gefaltete, gewellte und gelochte Außenhülle in den Obergeschossen springt vom Erdgeschosssockel leicht zurück.

Die Gebäudezugänge des Baufelds 1 sind für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Nordseite (Neuwerkstraße) und an der Südseite (private Erschließungsfläche), für das Hotel an der Ostseite (neue Löberstraße, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) und für den noch zu präzisierenden Geschäftsteil (Hotel / Boarding, Pflege / Arztpraxen / Büro / Wohnen) an der Nordseite (Neuwerkstraße).

Die Gebäudezugänge des Baufelds 2 sind für das Parkhaus von der Nordseite (privaten Erschließungsfläche) und Südseite (Juri-Gagarin-Ring).

Die Fahrzeuge zur Andienung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße fahren von der Neuwerkstraße rückwärts in die Anlieferzone an der Neuwerkstraße hinein und vorwärts hinaus. Dabei werden sie zur Querung von Straßenbahngleis, Fahrbahn und Fußweg geleitet. Diese Anlieferung erfolgt an Werktagen, tagsüber und maximal drei Mal am Tag. Der Ladeprozess ist im geschlossenen Laderaum innerhalb des Gebäudes. Während der Ladeprozesse ist das Tor dieses Laderaumes geschlossen.

Die Fahrzeuge zur Andienung des Hotels im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße fahren im Uhrzeigersinn um das Baufeld 1 herum und halten in der privaten Erschließungsfläche an der Anliefertür auf der Südseite des Baufeld 1 neben dem Eingang zum Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, da aus Verkehrssicherheitsgründen das Rückwärtsstoßen der Fahrzeuge innerhalb der privaten Erschließungsfläche und der neuen Löberstraße (der Fuß-Radweg) sowie das Fahren im Gegenverkehr auf dem Straßenbahngleis in der Neuwerkstraße nicht möglich ist. Diese Anlieferung erfolgt mit kleineren Fahrzeugen tagsüber und maximal zwei Mal am Tag. Der Ladeprozess erfolgt außerhalb des Gebäudes.

Standorte für Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude.

Die heutige private Erschließungsfläche des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 auf dessen Nordseite wird zukünftig Teil einer privaten Erschließungsfläche mit den Gebäuden innerhalb der Baufelder 1 und 2. Diese private Erschließungsfläche wird dabei breiter und zwischen der Gartenstraße im Westen und der neuen Löberstraße im Osten (der Fuß-Radweg) zukünftig stufenfrei geführt. Die Zuwegung, Andienung und Rettung des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist dabei integriert.

Der Altstadteingang zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring beachtet die unterschiedlichen Höhenlagen der Neuwerkstraße und des Juri-Gagarin-Ring sowie die Hauseingänge und Schaufenster des östlich angrenzenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21. So wird zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring eine schwach geneigte und barrierefreie Rampe ausgebildet und entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21 eine Ebene ausgebildet, die wie heute mit einer Rampe an die Neuwerkstraße (im Bereich des Gebäudes Neuwerkstraße 10) und an den Juri-Gagarin-Ring angebunden wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Beachtung von Leitungskorridoren, Verkehrs- und Rettungsfunktionen und DSD-Standort begrünt. So werden in der Gartenstraße und zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring neue Bäume gepflanzt und die bestehenden Bäume am Juri-Gagarin-Ring integriert. Entlang des Geländesprungs zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 21, unterhalb der bestehenden Bäume am Juri-Gagarin-Ring und auf der Südseite des Baufelds 2 am Juri-Gagarin-Ring werden Pflanzflächen hergestellt.

Der innerstädtische Freiraum entlang des Juri-Gagarin-Rings erhält mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Außenwand des Baufelds 2 einen Trennstreifen.

Die Zu- und Abfahrt des Parkhauses im Baufeld 2 erfolgt westlich des Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße. Dabei wird auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Rings der Bord für eine neue Abbiegespur versetzt und der Mittelteil des Juri-Gagarin-Rings umgebaut.

Den Anforderungen von Feuerwehr und Rettung mit deren Zu- und Abfahrten, Aufstellflächen, Anleitungen und Zuwegungen zu Leitungen und Hydranten wird mit der neuen Ausformung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Erschließungsfläche entsprochen. Dabei den Gebäuden im Geltungsbereich selbst, sowie den unmittelbar angrenzenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21, sowie der an den Geltungsbereich im Osten angrenzenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff und deren Vorfeld.

Die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer werden verbessert: Durch die Verlagerungen von Zu- und Abfahrten aus dem direkten Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße heraus entfällt für Fußgänger und Radfahrer die direkte Querung dieser Zu- und Abfahrtsbereiche. Zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring wird die öffentliche Verkehrsfläche Fuß-Radweg auf 16,85 m bzw. 18,15 m verbreitert. In der Neuwerk- und in der Gartenstraße wird der Fußweg verbreitert. Entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird eine breitere und stufenfreie Führung hergestellt. Innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen zuvor genannte Begrünungen.

Gemäß der Ausschreibung sind auf der Altstadtseite an der Neuwerkstraße zentrenrelevante Nutzungen und am Stadtring am Juri-Gagarin-Ring ein Parkhaus zu errichten und zwischen der Altstadtseite und Stadtring der Altstadtzugang neu auszuprägen. Entlang des Altstadtzugangs und der Altstadt zugewandten Außenwände sind dem angemessen auszuführen.

Demnach ist der Baukörper an der Neuwerkstraße, der sich ungefähr im Bereich der früheren Bebauung Neuwerkstraße Nr. 11 bis Nr. 18 befindet, dem dort durch die Erfurter Gründerzeit geprägten Umfeld zugeordnet. Dessen durch Gesimse und Vor- und Rücksprünge gegliederte Außenwände umfassen einen Sockel mit Schaufenster und Eingängen, einen befensterten Mittelteil und ein Dachabschluss in mansardhaften Ausbildung. Von den zwei nach Süden auf dem Erdgeschoss sitzenden Dachgärten ist einer zur Neuwerkstraße durchgesteckt und bringt Spannung in die Baumassen und den Straßenraum.

Gemäß der Ausschreibung zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Erdgeschoss erstreckt sich das Erdgeschoss über das gesamte Baufeld. Die Ein- und Ausgänge für Kunden und Besucher aller Nutzungen des Baufeld 1 sind entlang der wichtigen Stadträume.

Der Baukörper am Juri-Gagarin-Ring ist dem Übergangsbereich zwischen der Altstadtseite an der Neuwerkstraße und dem Stadtring am Juri-Gagarin-Ring zugeordnet. Er dient zur Aufnahme einer Großgarage mit Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring und der Erschließung der Tiefgarage im Baufeld 1. Er ist daher ein Sonderbaukörper. Er umfasst entlang der wichtigen Stadträume eine Sockelzone als Schaufensterschicht und in den Obergeschossen eine perforierte, gefaltete und gewellte Hülle zur Be- und Entlüftung der PKW-Stellplätze.

Die extensiven und intensiven Dachbegrünungen dienen insbesondere den höher gelegenen Etagen der Wohngebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Nr. 21 zur Verbesserung des Umfeldes.

**Ansicht an der Neuwerksstraße, Blick nach Süden in die Löberstraße (Altstadtzugang)**

Ganz links vorn das Gebäude Neuwerkstraße Nr. 10, in der Mitte hinten das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 und in der Mitte vorn die neuen Gebäude, rechts hinten das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und rechts vorn das Gebäude Neuwerkstraße Nr. 47



**Ansicht an der Neuwerksstraße, Blick nach Westen in die Neuwerkstraße**

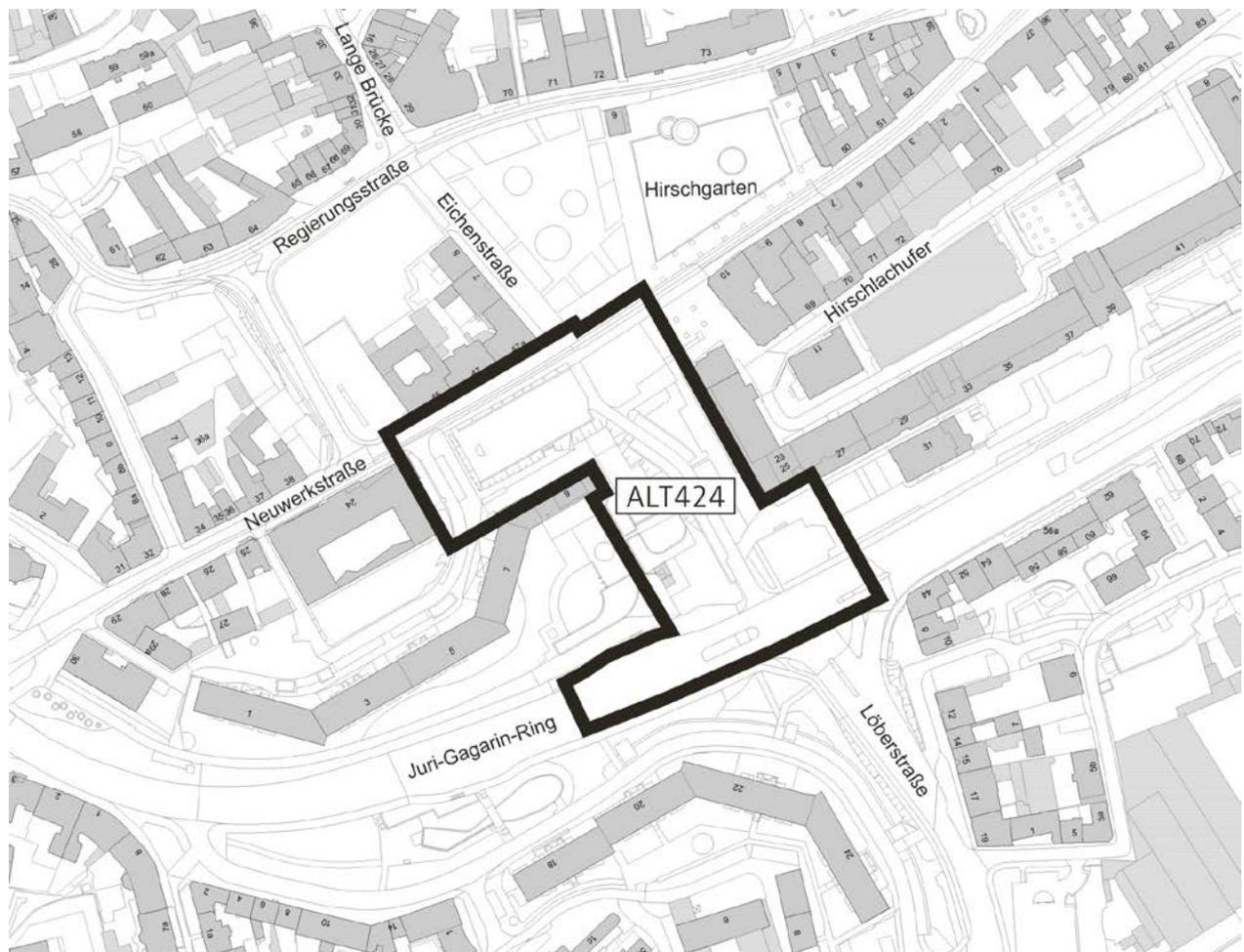
Ganz links vorn das Gebäude Neuwerkstraße Nr. 10, in der Mitte die neuen Gebäude, in der Mitte hinten das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9, das Gebäude Neuwerkstraße Nr. 47



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

Entwurf

Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
19.07.2019

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Anlass und Ziel.....	4
1.2	Verfahren.....	4
1.3	Geltungsbereich .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.5	Planerische Ausgangslage.....	7
1.6	Planungsziele .....	12
1.7	Planungsalternativen.....	13
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	14
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten.....	22
2.5	Erschließung sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.....	23
2.6	Grünflächen .....	24
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	27
2.9	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	28
2.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	33
2.11	Energetik .....	34
<b>3.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB</b> .....	<b>34</b>
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	34
3.2	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen .....	35
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	36
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	37
<b>4.</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug</b> .....	<b>38</b>
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>39</b>
<b>6.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>40</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Anlass und Ziel

Gegenstand dieser Planung ALT424 "Löbertor" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der City im Übergangsbereich zum südlichen Stadtring mit einer Stadtreparatur und städtebaulichen Neuordnung des Cityeinganges am früheren Löbertor.

Dazu soll an der Neuwerkstraße eine citytypische Nutzung und am Juri-Gagarin-Ring ein öffentliches Parkhaus entstehen.

Die Bebauung an der Neuwerkstraße soll im Erdgeschoss einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs "Altstadt" umfassen.

Am Juri-Gagarin-Ring soll die Neubebauung gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan und der Parkraumkonzeption Anwohnern und Besuchern der City dienen und die in den 1990er Jahren nur zur Zwischennutzung provisorisch errichteten KFZ-Stellplätze am westlichen Ende der City mit aufnehmen.

Mit der Stadtreparatur und städtebaulichen Neuordnung soll die heutige Führung von Fußgängern und Radfahrern zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring sowie am Knoten Löberstraße / Juri-Gagarin-Ring verbessert werden.

Diese Planung ALT424 "Löbertor" wird die Sanierungsziele eines Teilbereiches des Sanierungsgebietes EFM101 "Altstadt" konkretisieren.

Die ebenfalls in den 1990er Jahren nur zur Zwischennutzung provisorisch errichteten KFZ-Stellplätze auf Brachflächen des Quartiers westlich der Eichenstraße sollen im Vollzug dieser Planung ALT424 in das Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring verlagert werden, damit diesen Brachflächen wiederbebaut werden können.

Zur Wiederbebauung dieses Quartiers wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren (EFM080 "Regierungsstraße/Neuwerkstraße") geführt.

### 1.2 Verfahren

Zum Umgang mit dem nicht vollständig umgesetzten Städtebauprojekt "Zentrumserweiterung am Südring" gemäß dem Generalbebauungsplan aus dem Jahr 1969 wurde im Jahr 1992 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt und in Folge ein städtebaulicher Rahmenplan EFM127 "Zentrumserweiterung am Südring" aufgestellt sowie daraus abgeleitet drei Bebauungsplanverfahren gestartet.

Dabei wurde im Jahr 1995 das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" gestartet. Dieser Stadtratsbeschluss 327/95 vom 20.12.1995 zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.02.1996 veröffentlicht.

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" ruhte dann, da dessen Geltungsbereich in den Jahren 1998 bis 2006 durch das letztlich eingestellte Bebauungsplanverfahren EFM182 "Hirsch-

garten/Eichenstraße“ überlagert war, und die danach mit Drucksache 0312/06 vorbereitete Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" im Jahr 2007 zurückgestellt wurde.

In Folge des Stadtratsbeschlusses 0129/14 vom 29.01.2015 zur Parkraumkonzeption wurde das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" mit dem Stadtratsbeschluss 0198/15 vom 24.06.2015, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 13 vom 31.07.2015 und im Amtsblatt Nr. 14 vom 21.08.2015, fortgesetzt. Gemäß diesem Stadtratsbeschluss wurde:

- der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" vom 20.12.1995, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.02.1996, geändert,
- der Vorentwurf des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" gebilligt,
- vom 31.08.2015 bis 02.10.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ALT424 „Löbertor“ und dessen Begründung durchgeführt,
- mit Schreiben vom 31.07.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt,
- mit der Drucksache 1247/17 vom Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben am 05.07.2017 das Ausschreibungsexposé gebilligt
- und eine Ausschreibung von Grundstücken zum Verkauf zur Bebauung durchgeführt.

Im nächsten Schritt des nun vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Zukünftig wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Planung ALT 424 "Löbertor" befindet sich im Stadtteil Altstadt und umfasst die unbebauten Flächen

- auf der Südseite der Neuwerkstraße im Abschnitt zwischen den bestehenden Gebäuden Neuwerkstraße Nr. 24 im Westen und Nr. 10 im Osten
- und auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Rings im Abschnitt zwischen den bestehenden Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 im Westen und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 im Osten.

Das Plangebiet wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches begrenzt. Hierbei sind diese Flurstücke betroffen:

- Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 145, Flurstücke 201/2 (teilweise - Planstraße), 309/1, 26, 309/2, 309/3 (teilweise), 206 (teilweise), 32/1, 32/2, 33/1 (teilweise), 33/2, 207 (teilweise – Juri-Gagarin-Ring), 27/2, 205, 204 (teilweise)
- Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 144, Flurstück 182/4 (teilweise – Neuwerkstraße)
- Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 133, Flurstücke 305/4 (teilweise), 306/2 (teilweise), 308 (teilweise)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich an den Flächen, die zur städtebaulichen Neuordnung erforderlich sind. Diese umfassen die Flächen des Vorhabens sowie die Flächen des näheren Umfelds. Das sind:

- die Grundstücksflächen an der Neuwerkstraße und am Juri-Gagarin Ring,

- die daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen
- und ein an die Grundstücksflächen angrenzender Grünstreifen

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Dieser Forderung kommt diese Planung ALT424 "Löbertor" durch die Neuordnung und Revitalisierung einer innerstädtischen Brache in vollem Umfang nach. Die Planung ALT424 "Löbertor" steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 11, 25, 30 und 32, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.03.2019.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche und eine örtliche Hauptverkehrsfläche dar.

Die gemischte Baufläche umfasst einen als Gemengelage geprägte Teile der Altstadt und die örtliche Hauptverkehrsfläche des Juri-Gagarin-Rings.

Die mit der Planung ALT424 "Löbertor" beabsichtigte Entwicklung eines Kerngebietes mit einem in der Altstadt typischen mischgenutzten Gebäude an der Neuwerkstraße sowie einem Parkhaus an der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring kann aus dieser Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Planung ALT 424 "Löbertor" befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches "Altstadt" gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt aus dem Jahr 2009 und dessen Fortschreibung gemäß dem Stadtratsbeschluss 1772/17 vom 10.04.2019.

Das Ziel der Planung zur Entwicklung von kerngebietstypischen Nutzungen und dabei Einzelhandel entspricht demnach diesem sektoralen Konzept.

### Sanierungsgebiet

Der Planung ALT 424 "Löbertor" befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der seit dem 24.06.1992 rechtsverbindlichen Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101).

Für die Flurstücke 26, 205, 206, 309/1 und 309/3 wurde unter der Abteilung II ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch eingetragen.

Die Planung ALT424 "Löbertor" soll die Sanierungsziele konkretisieren.

### **Verkehrsentwicklungsplan**

Der Geltungsbereich ist insbesondere von verkehrlichen Konzepten und deren teilweise Umsetzung geprägt.

Auf Teilen der Grundstücksflächen und auf den Baustelleneinrichtungsflächen des bis 1990 nicht vollständig hergestellten und später wieder abgetragenen Haus der Kultur wurden Anfang der 1990er Jahre zur Zwischennutzung und daher nur provisorisch die Parkplätze im Quartier südlich der Neuwerkstraße und im Quartier westlich der Eichenstraße errichtet, bis gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 1993 (Stadtratsbeschluss Nr. 030/04 vom 16.02.1994) KFZ-Stellplatzanlagen für die Innenstadt in Parkhäusern und Tiefgaragen im Umfeld des Juri-Gagarin-Rings errichtet werden.

Dieses Ziel ist auch in der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2012 (Stadtratsbeschluss 0160/12 vom 18.07.2012) und in der Parkraumkonzeption aus dem Jahr 2015 (Stadtratsbeschluss 0129/14 vom 29.01.2015) enthalten.

Diese Konzepte umfassen auch das Parkhaus im Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor" als Teil von KFZ-Stellplatzanlagen im Umfeld des Juri-Gagarin-Rings, um so auch Ersatz für die provisorischen Parkplätze im Quartier südlich der Neuwerkstraße und im Quartier westlich der Eichenstraße zu schaffen, so dass die Stadtreparatur auch in diesen Bereichen der Altstadt fortgesetzt werden kann.

## **1.5 Planerische Ausgangslage**

### **Prägung des Geltungsbereiches**

Die heutige Prägung des Geltungsbereiches ist Folge der teilweisen Umsetzung des Generalbebauungs- und -verkehrsplanes aus dem Jahr 1969 und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 1975, wie die Teilprojekte Westtangente (der breitere Straßenzug Löbertor-Domplatz) und Zentrumserweiterung Südring (die neue Ausformung des südlichen Abschnitt des Stadtringes). Dazu wurde die vormalige Bebauung abgetragen, die 32 m hohen Gebäude entlang des Juri-Gagarin-Rings errichtet, wie im Jahr 1972 das Wohngebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 sowie im Jahr 1983 das Wohngebäude mit Einzelhandel und Gewerbe im Erd- und Obergeschoss Juri-Gagarin-Ring Nr. 21, und der Stadtring als Hauptverkehrsstraße umgebaut.

Auf die zwischen den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 vorgesehene Westtangente (der breitere Straßenzug Löbertor-Domplatz) wurde später verzichtet, wie auch die großflächige Umgestaltung der gesamten Altstadt.

Daher wurde das Teilprojekt Haus der Kultur mit großen KFZ-Parkplätzen an das westliche Ende der City und Fußgängerzone an den Hirschgarten verschoben, und zu dessen Herstellung dazu das Quartier östlich der Eichenstraße vollständig und die Quartiere westlich der Eichenstraße und südlich der Neuwerkstraße teilweise in den 1980er Jahre abgebrochen.

Die Errichtung des Haus der Kultur wurde im Jahr 1990 beendet und der Rohbau im Jahr 1996 abgebaut. Auf leergeräumten Flächen wurden in den 1990er Jahren zur Zwischennutzung groß-

flächige Kfz-Parkplätze provisorisch errichtet worden, die bis heute in Betrieb sind. Dabei ist der der Parkplatz im Quartier westlich der Eichenstraße über die Altstadtstraßen erschlossen, und der Parkplatz im Geltungsbereich dieser Planung über die vormalige Baustellenzufahrt vom Juri-Gagarin-Ring.

### **Planungen nach 1990**

Das in den 1990er Jahren entwickelte Stadtentwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet EFM 101 "Altstadt" umfasst eine umfangreiche Stadtreparatur der Altstadt und die Errichtung von Parkhäusern im Bereich des um die Altstadt führenden Juri-Gagarin-Ring. In Folge sind für Teilbereiche der Altstadt städtebauliche Rahmenpläne erarbeitet und daraus entwickelt Bebauungsplanverfahren gestartet worden.

So auch der städtebauliche Rahmenplan Zentrumserweiterung am Südring, der Verkehrsentwicklungsplan und die Bebauungsplanverfahren EFM129 "Lachsgasse / Thomaseck", ALT437 "Parkhaus Hirschlachufer" und ALT 424 "Löbertor". Davon wurden bislang die Bebauungsplanverfahren EFM129 und ALT437 abgeschlossen und somit u.a. KFZ-Stellplatzanlagen hergestellt.

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" wurde bis ins Jahr 2006 durch das Bebauungsplanverfahren EFM182 "Oper am Hirschgarten" bzw. "Hirschgarten / Eichenstraße" überlagert. Diese Bebauungsplanverfahren hatte dem Haus der Kultur nachfolgende drei konkrete aber nicht umgesetzte Vorhaben zum Ziel, die dabei jeweils auch eine KFZ-Stellplatzanlage mit Zufahrt vom Juri-Gagarin-Ring umfassten. Diese Bebauungsplanverfahren wurde nicht abgeschlossen.

Das leergeräumte Quartier östlich der Eichenstraße wurde Teil des im Jahr 2009 erweiterten innerstädtischen Freiraums Hirschgarten. Dieser ist durch die fehlenden Raumkanten an der Neuwerkstraße und an der Eichenstraße geprägt.

### **Nutzungen, Baustruktur und Topografie**

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des westlichen Altstadtrandes.

Er ist Teil eines bzgl. der Art der Nutzung als Gemengelage geprägten Gebietes, das sich von der Regierungsstraße im Norden über die Neuwerkstraße in der Mitte bis zum Juri-Gagarin-Ring im Süden erstreckt. Darin sind in den Laufwegen in den Erdgeschossen Einzelhandel und Gastronomie sowie in den Obergeschossen eine gemischte Nutzung aus Büros, Arztpraxen, Versammlungsstätten und Wohnen. In den Nebenlagen ist der Anteil an Wohnnutzung höher.

Der Geltungsbereich ist Teil eines Gebietes mit in Teilen hohem Überbauungsgrad.

Dieses Gebiet teilt sich in zwei Bereiche.

Der Bereich des noch erkennbaren spätmittelalterlichen Straßen- und Blockrasters an der Neuwerkstraße hat auf den Baugrundstücken einen Überbauungsgrad von 80% mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden.

Der Bereich des nicht vollständig umgesetzten Städtebauprojektes gemäß dem Generalbebauungsplan aus dem Jahr 1969 am Juri-Gagarin-Ring hat auf den Baugrundstücken einen Überbauungsgrad von zum Teil 100% mit elfgeschossigen Gebäuden, da die großzügigen Freibereiche um diese Gebäude gemäß dem damaligen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt Teil der öffentlichen Stadtlandschaft sind.

Die baustrukturelle Gliederung des Geltungsbereichs bzw. des direkt angrenzenden Umfeldes ist im Einzelnen:

- entlang der Neuwerkstraße in geschlossener Bauweise errichtete traufständige Blockrandbebauung mit hohem Erdgeschoß, drei Obergeschossen, und ein- bis zwei Dachgeschossen wie z.B. die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 10 und Nr. 45 bis Nr. 47a

- entlang des Juri-Gagarin-Ringes die in den Jahren 1972 und 1983 errichteten scheibenhaften Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 mit elf Geschossen.

Die Topografie ist geprägt durch:

- das Höhenniveau der Vorbereiche der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 bei ca. 198,00 m ü. NHN und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 bei ca. 197,45m ü. NHN,
- das Höhenniveau der Verkehrsflächen Juri-Gagarin-Ring bei ca. 197,52 bis 197,95 m ü. NHN und Neuwerkstraße bei ca. 196,00 bis 196,40 m ü. NHN,
- sowie zwischen diesen Vorbereichen und Verkehrsflächen verlaufenden Rampen und Böschungen.

Die aktuellen Freiraumnutzungen im Geltungsbereich sind:

- Teile von öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße, der Neuwerkstraße, des Juri-Gagarin-Rings sowie des Fußwegs zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21,
- ein im Jahr 1992 zur Zwischennutzung eingerichteter öffentlicher KFZ-Parkplatz mit Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring,
- Teile von unbebauten Grundstücksflächen des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9,
- Begrünungen.

Der unterirdische Bauraum des Geltungsbereiches ist geprägt durch:

- umfangreiche unterirdische Anlagen der Stadttechnik wie Leitungen, Verteilerräume und Kollektoren, die auf Grund der früher geplanten Führung einer Hauptverkehrsstraße zwischen den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 hindurch im Verlauf dieser Trasse errichtet worden sind,
- möglicherweise noch vorhandene Reste baulicher Anlagen der zwischen den Jahren 1972 und 1987 abgetragenen vormaligen Bebauung,
- möglicherweise noch vorhandene Mauerreste der Stadtbefestigung aus dem 11. Jahrhundert im Bereich des heutigen Juri-Gagarin-Rings.

### **Eigentumsverhältnisse**

Außer die im Geltungsbereich befindlichen Teile der unbebauten Grundstücksflächen des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 (die Flurstücke 204 teilweise und 205) und des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 (das Flurstück 305/4 teilweise) sind alle anderen Flächen im Eigentum der Stadt Erfurt und des Vorhabenträgers. Zwischen den betroffenen Eigentümern wird eine private Bodenordnung durchgeführt.

Die vorgenannten unbebauten Grundstücksflächen der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 sind Ergebnis der Zuteilung gemäß Bodenordnungsgesetz mit dem Ziel, diesen Gebäuden und Nutzungen konkrete Grundstücksflächen zuzuordnen, bis eine städtebauliche Neuordnung (wie mit dieser Planung ALT424 "Löbertor" vorgesehen) neue Zuteilungen erfordert.

Dabei sind dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 Flächen zugeordnet worden, die zum damaligen Zeitpunkt mit wie Treppen und Balkonen überbaut waren, die beim Umbau des Gebäudes im Jahr 2000 entfielen.

Der Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor" grenzt direkt an die Außenwand des Erdgeschoss heran, um die bereits heute als öffentlichen Fuß- und Radweg genutzten Flächen dann in eine neu geordnete öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg aufgehen zu lassen.

Die Überbauung mit Balkonen des 1.Obergeschosses und die Unterbauung mit Kellerlichtschächten ist weiterhin möglich, ebenso die Anfahrt mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen.

## **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der baulichen Gesamtanlage Altstadt und dem archäologischen Relevanzgebiet Altstadt.

Zu beachten sind insbesondere die Schutzziele für die bauliche Gesamtanlage Altstadt, der Umgebungsschutz des Kulturdenkmal Neuwerkstraße Nr. 10 (östlich des Geltungsbereiches) sowie Reste des Bodendenkmals ehemalige Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhundert im Verlauf des heutigen Juri-Gagarin-Rings.

## **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des kompakten Stadtkörpers und dabei des Stadtteils Altstadt. Er ist heute eine von Verkehrsflächen und KFZ-Stellplätzen geprägte bis auf Restflächen versiegelte Fläche zwischen dem westlichen Ende der Fußgängerzone (Anger) im Norden und der Hauptverkehrsstraße (Juri-Gagarin-Ring) im Süden.

## **Klima und Lufthygiene**

Der Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld sind durch Vorbelastungen geprägt, insbesondere auf Grund der Lage im Kern der Innenstadt und die dort vorhandene Hintergrundbelastung (Überlagerung von Immissionen aus Industrie, Hausbrand, nicht detailliert betrachtetem Nebenstraßenverkehr, überregionaler Ferntransport von Schadstoffen, etc.) und der Emissionen des KFZ-Verkehrs.

Gemäß dem gesamtstädtischen Klimagutachten aus dem Jahr 2016 befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des dicht besiedelten Stadtkerns in der stadtklimatischen Sanierungszone; er befindet sich nicht innerhalb von Luftleitbahnen oder Kaltluftbahnen.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten an rund 80 Tagen im Jahr in der Innenstadt Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. (Inversionen bedeuten dass z.B. Abgase nur verzögert abziehen können.) Die Inversionen werden nicht gänzlich abgebaut und bleiben an rund 35 Tagen im Jahr ganztägig erhalten. Zur Überwachung der Luftqualität ist die Stadt Erfurt per Rechtsverordnung als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG (Überwachung der Luftqualität) ausgewiesen. Zu dieser Belastung der Luftschadstoffe (Feinstaub und Stickstoffdioxid) tragen betriebene Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. So sind in der Innenstadt flüssige und feste Brennstoffe auszuschließen. Dazu begünstigend ist der größte Teil der Innenstadt Fernwärmeversorgungsgebiet in dem Anschluss- und Benutzungszwang bestehen.

Die Emissionen des KFZ-Verkehrs erfolgen insbesondere über das Hauptverkehrsstraßennetz wie dem Juri-Gagarin-Ring, und über die KFZ-Parkplätze im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung.

Gemäß den Planungszielen und -inhalten dieser Planung ALT424 "Löbertor" sollen diese KFZ-Parkplätze aufgelöst und in einem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring aufgenommen werden. Damit entfallen diese KFZ-Verkehre innerhalb der engen Altstadt und verbleiben im Hauptverkehrsstraßennetz, das sich in großdimensionierten Stadträumen befindet und die Emissionslasten des KFZ-Verkehrs gut abführen kann.

*Siehe Luftschadstoffgutachten in der Anlage.*

## **Lärm**

Der Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld sind durch Vorbelastungen geprägt insbesondere durch Emissionen des KFZ-Verkehrs der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen wie dem

Juri-Gagarin-Ring, der KFZ-Parkplätze im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung, sowie durch Anliegerverkehr.

Außerdem wirken Emissionen der Straßenbahn in der Neuwerkstraße, des Fluglärms sowie der gewerblichen Nutzungen aus dem Umfeldes ein, wie Einzelhandel, Gastronomie, Versammlungsstätten und sonstiges nicht störendes Gewerbe innerhalb der Gebäude Neuwerkstraße Nr. 45 - 47a und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 sowie Spiel- und Freizeitflächen und Wirtschaftsgärten in den innerstädtischen Freiräumen.

*Siehe Schallgutachten in der Anlage.*

### **Belichtung**

Der Geltungsbereich ist im Bereich zwischen Juri-Gagarin-Ring und Neuwerkstraße durch die Verschattungen der angrenzenden Gebäude geprägt.

*Siehe Verschattungsstudie in der Anlage.*

### **Boden**

Der Geltungsbereich ist durch Vornutzungen geprägt. Diese umfasste für frühere Altstadtquartiere typisch Wohnen und Gewerbe.

So befinden sich bezogen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) die erfassten Objekte der frühere Grundstücke Neuwerkstraße Nr. 17, Neuwerkstraße Nr. 19, Planstraße Nr. 24 und Planstraße Nr. 52. Diesen wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (u.a. Gärtnerei, Apotheke, Cliche-Fabrik (Zeitungs- und Buchdrucktechnik), Kohlehandel, Buchbinderei, Haushaltsmaschinenfabrik, Reparaturwerkstatt für PKW und Kräder, etc.) liegen bereits mehrere Jahrzehnte zurück. Diese früheren Grundstücke wurden im Zeitraum 1972 bis 1989 freigeräumt.

Im Geltungsbereich ist auch mit Abbruch- und Auffüllmaterial und ggf. Resten dieser vormaligen Bebauung zu rechnen.

Gemäß der Übersicht der Unternehmungen waren in der Vergangenheit im Geltungsbereich diverse Unternehmungen ansässig. Damit einhergehende Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Es kann daher möglich sein, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

*Siehe Übersicht zu potentiellen Bodenverunreinigungen in der Anlage.*

### **Natur- und Artenschutz**

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

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

### **Grünausstattung**

Der Geltungsbereich ist von Verkehrsflächen dominiert. Die darin vorhandenen Grünflächen werden als Scherrasen gepflegt oder sind mit bodendeckenden bis halbhohen Ziergehölzen bepflanzt. Natürliche Biotopbereiche sind nicht vorhanden. Im südlichen Bereich ist ein größerer,

angepflanzter Baumbestand vorhanden. Im nördlichen Bereich sind bis auf eine mehrstämmige Weide und eine Gruppe aus mehrstämmigen Ebereschen keine Bäume vorhanden.

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich sind 35 Einzelbäume vorhanden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt als geschützte Einzelbäume gelten, für die bei einer Beseitigung Ersatzpflanzungen erforderlich sind.

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

## **1.6 Planungsziele**

Die Planungsziele dieser Planung ALT424 "Löbertor" sind gemäß dem Stadtratsbeschluss 0198/15 vom 24.06.2015 zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und zur Billigung des Vorwurfes:

- Schaffung der Voraussetzung für eine Freilegung der städtischen Liegenschaften westlich der Eichenstraße (Anmerkung: das Quartier westlich der Eichenstraße) zugunsten familienfreundlicher innerstädtischer Wohnnutzungen inklusive Baugruppenkonzepten
- städtebauliche Neuordnung des Gebietes südlich der Neuwerkstraße / Löbertor
- Wiederherstellung des Stadtraumes südlich der Neuwerkstraße mit einer Wohn- und Geschäftshausbebauung im Erdgeschoß mit Einzelhandel
- Verbesserung der Nahversorgung des Wohnstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt durch Einordnung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit mindestens 1.600 qm Verkaufsfläche südlich der Neuwerkstraße
- Sicherung einer transparenten Schaufensterfront des Einzelhandels zur Neuwerkstraße
- Verlagerung der ungeordneten provisorischen Pkw-Stellplätze westlich der Eichen- und südlich der Neuwerkstraße in ein direkt vom Juri-Gagarin-Ring anfahrbares Parkhaus mit ca. 500 PKW Stellplätzen am Juri-Gagarin-Ring
- Ausschluss von Störungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen durch geeignete Hüllkonstruktionen insbesondere bzgl. Licht- und Lärmschutz
- Anlage eines Gründaches
- Schaffung eines qualitätsvollen Altstadteinganges als Fuß- und Radweg mit Baumpflanzungen
- Sicherung von dem Altstadteingang angemessenen Fassaden.

Demnach sollen auf Abrissflächen in der Altstadt zur Zwischennutzung errichtete KFZ-Parkplätze aufgelöst werden, so dass diese wieder bebaut werden können. Das betrifft insbesondere die Flächen im Quartier westlich der Eichenstraße sowie im Quartier im südlich der Neuwerkstraße - dem Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor". Damit entfallen in der Altstadt KFZ-Verkehre und deren Emissionen.

Gemäß der dieser Planung ALT424 "Löbertor" zu Grunde liegenden verkehrspolitischen Zielstellung der Parkraumkonzeption (Stadtratsbeschluss 0129/14 vom 29.01.2015) sollen diese KFZ-Stellplätze nicht ersatzlos entfallen, sondern in einer KFZ-Stellplatzsammelanlage direkt am Hauptverkehrsstraßennetz aufgehen, dem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring. Dabei sind die KFZ-Stellplätze im Parkhaus so untergebracht, dass von deren Emissionen keine schädlichen Auswirkungen auf das Umfeld und die dort befindlichen schutzwürdigen Nutzungen ausgehen.

Durch die An- und Abfahrt dieser KFZ-Stellplätze am Knoten der Hauptverkehrsstraßen Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße verbleiben und bündeln sich die KFZ-Verkehre und deren Emissionen in dazu geeigneten Stadträumen.

Diese Konzeption steht in der Reihe von gesamtstädtischen verkehrspolitischen Maßnahmen, neben Park-Ride-Parkplätzen am Stadtrand entlang des um die Altstadt führenden Hauptverkehrsstraßennetzes KFZ-Stellplätze gebündelt zu errichten, um die Innenstadtquartiere von KFZ-Verkehr und dessen Emissionen zu entlasteten, und die Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Neben der Verlagerung und Bündelung von KFZ-Stellplätzen und deren Emissionen sollen durch die Wiederbebauung von Abrissflächen funktionale und räumliche Lücken im Gefüge der Altstadt beseitigt werden.

So sollen die von KFZ-Stellplätzen freizulegenden Flächen des Quartiers westlich der Eichenstraße z.B. dem Wohnungsbau und die Flächen des Quartiers südlich der Neuwerkstraße (der Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor") der räumlichen und funktionalen Ausbildung des Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der Fußgängerzone und dem südlichen Altstadteingang dienen.

Dazu soll, neben dem Parkhaus direkt am Juri-Gagarin-Ring, eine kerngebietstypische Nutzung mit einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Neuwerkstraße und ein räumlich besser ausgeprägter Altstadteingang zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring als Fuß- und Radweg hergestellt werden.

Dieser Verknüpfungs- und Schwerpunkt soll einen Beitrag zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Innenstadt leisten, mit der Stärkung ihrer Lauflagen (und deren typischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Büro, Ärzte, etc.) sowie der Stärkung des Wohnstandortes.

Durch die Wiederbebauung von Abrissflächen sollen auch bislang fehlende wichtige Raumkanten errichtet werden, um so dem Flächendenkmal und Ensemble Altstadt und den darin befindlichen einzelnen Kulturdenkmalen und wichtigen Platz- und Straßenräumen wie dem im Jahr 2009 nach Westen erweiterten Hirschgarten eine angemessene Umgebungsstruktur zu geben.

Die städtebauliche Neuordnung soll insgesamt einen für die Umweltbelange konfliktlösenden Beitrag leisten. KFZ-Verkehre und deren Emissionen sollen in dazu geeigneten Stadträumen gebündelt werden.

Die Wiederbebauung von Abrissflächen soll Lücken im Stadtgefüge schließen. Hierbei sollen Emissionen aus Stadträumen mit Hauptverkehrsstraßen wie Juri-Gagarin-Ring und Löberstraße in die von hoher Aufenthaltsfunktion geprägten Stadträume der Altstadt vermindert werden, aber auch der Luftaustausch dieser Stadträume erhalten bleiben.

Mit der Wiederbebauung von Abrissflächen verbundene Eingriffe in den sich zwischenzeitlich in den Lücken des Stadtgefüges entwickelten extensiven Grünbestandes sollen weitgehend im Geltungsbereich ausgleichen werden. Hierbei sollen auf den Gebäuden intensiv begrünte Dachgärten und extensiv begrünte Dachbegrünungen sowie innerhalb der Verkehrsflächen Baum- und Strauchpflanzungen hergestellt werden.

## 1.7 Planungsalternativen

Die Planung ALT424 „Löbertor“ umfasst Konversionsflächen in der Altstadt, die der Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes dienen sollen, welcher eine Schlüsselfunktion zur Entwicklung weiterer Konversionsflächen in der Altstadt hat.

Der Geltungsbereich ist in das Gefüge der Altstadt integriert und erschlossen. Er hat die Leistungsfähigkeit die Planungsziele umzusetzen, ohne schädliche Auswirkungen auf die Umgebung und darin befindliche schutzwürdige Nutzungen zu haben.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Entfällt die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wird die Altstadt weiter geschwächt, insbesondere im Wettbewerb mit anderen Einzelhandelslagen am Stadtrand und ist die Entwicklung weiterer Konversionsflächen in der Altstadt erschwert.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung wurden im Zuge der Ausschreibung der städtischen Grundstücke geprüft. Der Stadtrat bestätigte dabei das Bauungskonzept des Vorhabenträgers.

## 1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben im Kerngebiet MK sowie die Umfeldanpassungen. Er ist Teil des Bebauungsplanverfahrens und zukünftig der Satzung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst im Kerngebiet MK:

- im Baufeld 1 ein Gebäude mit 13.130 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche und dabei
  - im Untergeschoß mit einer Tiefgarage mit 45 PKW-Stellplätzen und Nebenräumen
  - im Erdgeschoss mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Betriebstyp Vollsor-timeter mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und seine eingehauste Anlieferung an der Neuwerkstraße (Ein- und Ausfahren des Lieferfahrzeugs von der Neuwerkstraße) sowie der Erschließung des Hotels
  - in den 4 Obergeschossen mit einem Hotel mit ca. 160 Zimmern sowie einem noch zu präzisierenden Geschäftsteil (Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflege / Büro / Wohnen)
  - 2 intensiv begrünten Dachgärten auf Teilen des Erdgeschoßes und sonst extensiv be-grünte Dachflächen
- im Baufeld 2 ein Gebäude mit ca. 19.650 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche und dabei
  - ein Parkhaus mit 553 PKW-Stellplätze und davon mindestens 75 PKW-Dauerparkplätze
  - einer Zu- und Abfahrt des Parkhauses (und der Tiefgarage des Baufeld 1) versetzt vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße zur besseren Wegeführung von Fußgängern und Radfahrern
  - umfangreicher Rückstauflächen der PKW innerhalb des Parkhauses
  - 68 Stellplätzen für Fahrräder
  - Stellplätzen für Einkaufswagen
  - einem öffentlichen WC (Damen, Herren, Behinderte)
  - extensiv begrünten Dachflächen
- im unterirdischen, die Baufelder 1 und 2 verbindenden Gebäude im Baufeld 3
  - die Erschließung der Tiefgarage des Baufeld 1 und Nebenräume.

Die insgesamt 32.783 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche teilen sich auf in:

- Einzelhandel 2.348 m<sup>2</sup>
- Hotel 5.768 m<sup>2</sup>
- Geschäftsteil 2.073 m<sup>2</sup>
- Technik 805 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen 487 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage 1.650 m<sup>2</sup>
- Parkhaus 19.652 m<sup>2</sup>

Die insgesamt 598 PKW-Stellplätze teilen sich aktuell in:

- 203 PKW-Stellplätze Eigenbedarf gemäß der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung
- 75 PKW-Stellplätze Dauerparker
- 320 PKW-Stellplätze gebührenpflichtig

Die maximale Oberkante des Gebäudes im Baufeld 1 beträgt 215,70 m ü. NHN. Dabei beträgt die Oberkante der angrenzenden Neuwerkstraße ca. 196,20m ü. NHN.

Das Gebäude gliedert sich in einen erdgeschosshohen Sockel, auf dem zwei intensiv begrünte Dachgärten sowie zwei Gebäudeteile mit 4 Geschossen und extensiv begrünten Dachflächen aufsitzen.

Die Oberkante des Gebäudes im Baufeld 2 beträgt 216,25 m ü. NHN. Dabei beträgt die Oberkante des angrenzenden Juri-Gagarin-Ring ca. 197,50 m ü. NHN.

Das Gebäude umfasst eine kompakte Kubatur mit extensiv begrünten Dachflächen.

Die Gebäudehöhen im Baufeld 1 und 2 orientieren sich am durch die Erfurter Gründerzeit geprägten Umfeld mit den Gebäuden Neuwerkstraße Nr. 10 (Traufhöhe 213,60 m ü. NHN, Firsthöhe 217,50 m ü. NHN) und die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 45 bis Nr. 47a (Traufhöhe 212,20 m ü. NHN, Firsthöhe 216,40 bzw. 219,20 m ü. NHN.)

Die Baustruktur im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße nimmt die weiteren Gliederungsmerkmale der umgebenen Erfurter Gründerzeit auf. Sie hat dabei im Erdgeschoss einen Sockel aus Schaufenstern, Eingängen und Gesims, in den Obergeschossen eine befensterte Außenwand mit Einfassungen, und im Dachgeschoss eine mansardhafte Ausführung. Die Gliederungen der Außenhülle umfassen leichte Vor- und Rücksprünge. Die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten intensiv begrünten Dachgärten auf Teilen des Erdgeschosses brechen die Baumassen auf und geben dem Gebäude und dem unmittelbarem Umfeld begrünte Zwischenräume und Ausblicke.

Die Baustruktur im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring ist ein Sonderbaukörper zur Unterbringung einer großen Anzahl von KFZ-Stellplätzen. Er umfasst entlang der Verkehrsflächen einen erdgeschosshohen Sockel mit einer Schaufensterschicht. Die darüber sitzende gefaltete, gewellte und gelochte Außenhülle springt hinter den Erdgeschosssockel leicht zurück.

Die Gebäudezugänge im Baufeld 1 sind für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Nordseite (Neuwerkstraße) und an der Südseite (private Erschließungsfläche), für das Hotel an der Ostseite (neue Löberstraße, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) und für den noch zu präzisierenden Geschäftsteil (Hotel / Boarding, Pflege / Arztpraxen / Büro / Wohnen) an der Nordseite (Neuwerkstraße).

Die Gebäudezugänge des Gebäudes im Baufeld 2 sind für das Parkhaus von der Nordseite (privaten Erschließungsfläche) und von der Südseite (Juri-Gagarin-Ring).

Die Fahrzeuge zur Andienung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße fahren von der Neuwerkstraße rückwärts in die Anlieferzone an der Neuwerkstraße hinein und vorwärts hinaus. Dabei werden sie zur Querung von Straßenbahngleis, Fahrbahn und Fußweg geleitet. Diese Anlieferung erfolgt an Werktagen, tagsüber (zwischen 6 und 22 Uhr) und maximal drei Mal am Tag. Der Ladeprozess ist im geschlossenen Laderaum innerhalb des Gebäudes. Während der Ladeprozesse ist das Tor dieses Laderaumes geschlossen.

Die Fahrzeuge zur Andienung des Hotels im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße fahren im Uhrzeigersinn um das Baufeld 1 herum und halten in der privaten Erschließungsfläche an der Anliefer-tür auf der Südseite des Baufeld 1 neben dem Eingang zum Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, da aus Verkehrssicherheitsgründen das Rückwärtsstoßen der Fahrzeuge innerhalb der privaten Erschließungsfläche und der neuen Löberstraße (die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) sowie das Fahren im Gegenverkehr auf dem Straßenbahngleis in der Neuwerkstraße nicht möglich ist. Diese Anlieferung erfolgt mit kleineren Fahrzeugen tagsüber (zwischen 6 und 22 Uhr) und maximal zwei Mal am Tag. Der Ladeprozess erfolgt außerhalb des Gebäudes.

Die Standorte für Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude.

Die Erschließungsfläche des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 geht in eine Erschließungsfläche mit den Gebäuden innerhalb der Baufelder 1 und 2 auf. Diese Erschließungsfläche wird dabei breiter und zwischen der Planstraße im Westen und der neuen Löberstraße im Osten (die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) zukünftig stufenfrei geführt. Die Zuwegung, Andienung und Rettung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist dabei integriert.

Der Altstadteingang zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhenlagen der Neuwerkstraße ca. 196,20 m ü. NHN und des Juri-Gagarin-Ring ca. 197,50 m ü. NHN sowie den Hauseingänge und Schaufenster des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21 ca. 197,45 m ü. NHN.

So wird zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring eine schwach geneigte und barrierefreien Rampe ausgebildet. Entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21 wird eine Ebene ausgebildet, die wie heute mit einer Rampe an die Neuwerkstraße (im Bereich des Gebäudes Neuwerkstraße 10) und an den Juri-Gagarin-Ring angebunden wird.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg werden Teil des bestehenden Fuß-Radwegenetzes Fußgängerzone Anger-Neuwerkstraße und deren Anschlussraum zum Juri-Gagarin-Ring.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Beachtung von Leitungskorridoren, Verkehrs- und Rettungsfunktionen und DSD-Standort begrünt. So werden in der Planstraße und im Bereich des Altstadteinganges zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring neue Bäume gepflanzt und die bestehenden Bäume am Juri-Gagarin-Ring integriert. Die konkrete Ausformung der weiteren flächenhaften Begrünungen erfolgt mit der weiteren Umfeldplanung.

Der westlich des Baufelds 2 gelegene innerstädtische Freiraum am Juri-Gagarin-Ring erhält mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Außenwand des Gebäudes im Baufeld 2 einen Trennstreifen.

Zu- und Abfahrt zu den KFZ-Stellplätzen des Parkhauses im Baufeld 2 und der Tiefgarage im Bau-feld 1 erfolgt vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße nach Westen abgerückt. Dazu wird auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Rings der Bord für eine neue Abbiegespur versetzt und die westliche Mittelinsel des Juri-Gagarin-Rings umgebaut.

Auch die Zufahrt zu den KFZ-Stellplätzen im Vorbereich der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff wird vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße nach Osten abgerückt. Dazu wird eine Zufahrt östlich der Lichtsignalanlage errichtet.

Durch diese vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße abgerückten KFZ-Erschließungen verbessern sich die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer.

Im Bereich des Altstadteinganges zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring wird die Verkehrsfläche des Fuß-Radweges auf 16,85 m bzw. 18,15 m verbreitert und das Gelände angepasst. In der Neuwerk- und in der Planstraße werden die Fußwegebereiche verbreitert.

Auf der Nordseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird eine breitere und stufenfreie Erschließung hergestellt.

Den Anforderungen von Feuerwehr und Rettung mit deren Zu- und Abfahrten, Aufstellflächen, Anleitungen und Zuwegungen zu Leitungen und Hydranten ist mit der zuvor genannten Ausformung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen entsprochen.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag**

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius „Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung“, BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers. Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup>, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1. bis 1.6 Kerngebiet**

Zur Sicherung des Vorhabens wird als der Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 5 Satz2 BauGB festgesetzt.

Das Kerngebiet MK wird in 2 Teilbereiche unterteilt. Der Teilbereich 1 an der Neuwerkstraße dient der Unterbringung von an Laufwegen der City typischen Nutzungen mit sogenannten Geschäftsgebäuden im Übergang zwischen der Fußgängerzone "Anger" und ihren Anschlussräumen. Der Teilbereich 2 am Juri-Gagarin-Ring dient der Unterbringung eines Parkhauses als Teil von Stellplatzsammelanlagen für die Innenstadt entlang des südlichen Juri-Gagarin-Ringes (Hauptverkehrsstraße) gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan und der Parkraumkonzeption.

Mit den textlichen Festsetzungen 1.1. und 1.2. sind für die Feinsteuerung des Kerngebietes MK die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung der City als Teil des Flächendenkmals "Altstadt" dienen. Von ihnen geht auch eine zu hohe Störwirkung auf das Umfeld aus, das für die Erfurter Innenstadt typisch einer Gemengelage mit einem hohen Wohnanteil entspricht.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen dass Stellplätzen zugeordnete Elektroladestationen nicht als Tankstellen sondern als untergeordnete Nebenanlagen gelten.

Die textliche Festsetzung 1.3. , dass im Kerngebiet MK Teilbereich 1 im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind, dient der Feinsteuerung der Nutzungen entlang der Laufwegen in der City und Fußgängerzone "Anger" und ihren Anschlussräumen, die umfangreichen Kundenverkehr haben sollen, so dass die angrenzenden Laufwegen davon profitieren können.

Die textliche Festsetzung 1.4. dient der Ausprägung gemäß der Typik der Erfurter Citylagen und deren Anschlussräume mit einer Wohnnutzung erst ab den Obergeschossen.

Die textliche Festsetzung 1.5. dient dem städtebaulichen Anspruch der Auflage in der City und Fußgängerzone "Anger", an denen sich keine derartigen Parkhäuser befinden, da sie nicht dem Flächendenkmal "Altstadt" und damit verbundenen Nutzungs- und Gestaltungsgepräge entsprechen. Hingegen ist im angrenzenden Teilbereich 2 an der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring ein Parkhaus zulässig und soll auch durch den Vorhabenträger errichtet werden.

Die textliche Festsetzung 1.6. dient der außenräumlichen Qualitätssicherung des ausprägenden Verknüpfungs- und Schwerpunktes von Fußgängerzone und Altstadteingang im Übergangsbereich von historisch, kulturell und architektonisch besonders wertvoller Altstadt als denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage und dem um die Altstadt führen Stadtring. Dabei werden die Interessen der Gewerbetreibenden für ihr Geschäft zu werben und den Interessen der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes ausgeglichen. Dieser Interessenausgleich umfasst Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, so dass Werbeanlagen so gestaltet sind, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Größe der Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen als zwingendes Maß für die Oberkanten der Gebäude und Gebäudeteile (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Auf die Festsetzung einer Grund- und einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen durch Grundfläche und der zwingend festgesetzten Höhe baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1. und 3.5.: Größe der Grundfläche**

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme<sup>3</sup> aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.<sup>4</sup> Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen.

Weiterhin treten zu den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen MK gemäß textlicher Festsetzung 3.5. Flächen für bestehende Auskragungen des 1.Obergeschoss des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 hinzu, da entlang dessen Außenwand im Erdgeschoss eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweges festgesetzt wird.

### **Einhaltung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Durch die Festsetzung des Kerngebietes MK für die überbaubaren Grundstücksflächen Baufelder 1 bis 3 und für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Baufeld 1 und dem bestehenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO benannte Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in Kerngebieten von 1,0 ausgeschöpft.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der Höhen und der konkreten Gestaltungen der baulichen Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Mit diesen Festsetzungen ergibt sich eine GFZ von 5,0. Dabei wird die Obergrenze gemäß BauNVO von 3,0 überschritten.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe zur Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO sind:

---

<sup>3</sup> OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

<sup>4</sup> Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

Für die Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am ausprägenden Ende der City und Fußgängerzone "Anger" sind auch großflächigen Nutzungen erforderlich, so dass die angrenzenden kleinteiligen Auflagen von den Kundenströmen eines Frequenzbringers mit profitieren können. Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind diese großflächigen Nutzungen ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, ein Hotel, ein Geschäftsteil und ein Parkhaus.

Die angestrebte hohe Dichte entspricht ähnlich geprägten Gebieten in der City und Fußgängerzone "Anger".

Die vorgesehene Flächenkonzentration umfasst Nutzungen, die die Wirtschaftskraft der Fußgängerzone "Anger" stärken sollen.

Es soll der hohe Erschließungsgrad mit einem überdurchschnittlichen ÖPNV-Angebot ausgenutzt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich der Planung ALT424 "Löbertor" und im angrenzenden Umfeld werden erreicht; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können vermieden werden:

Die Gutachten in der Anlage zur Belichtung, Lufthygiene und zum Schallschutz weisen die Einhaltung der Schutzansprüche der Nutzungen im Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor" und im angrenzenden Umfeld nach. Diesen Gutachten liegen der Vorhaben- und Erschließungsplan (mit den Nutzungen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, Hotel, Geschäftsnutzung und Parkhaus) sowie die Nutzungen des Umfeld (Gemengelage mit Wohnen, Pflegeheim, Einzelhandel und Geschäftsnutzung) zu Grunde.

Die hohe bauliche Verdichtung in der Innenstadt dient dem schonenden Umgang mit Boden. Die sonst flächenhafte Inanspruchnahme im Außenbereich entfällt.

Zum Ausgleich der Nutzungskonzentration werden alle Dachflächen begrünt - die Dachgärten 1 und 2 im Baufeld 1 intensiv, und die sonstigen Dächer extensiv - und Pflanzungen innerhalb der angrenzenden Flächen hergestellt.

An den Geltungsbereich grenzen im Westen und im Nordosten innerstädtische Freiräume an. Diese öffentlichen Grünflächen umfassen u.a. Spiel- und Freizeitflächen

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2. bis 2.8. Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei an den Bestandshöhen des Geländes und der Gebäude im Geltungsbereich bzw. im unmittelbar angrenzenden Umfeld.

Die Festsetzungen von zwingenden Höhen der Gebäude in Verbindung mit Baulinien sind zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Diese Festsetzungen verdrängen gleichzeitig die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung. *Siehe Punkt 2.3.*

Die textliche Festsetzungen 2.2. mit der Regelung zur Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Gebäudes im Baufeld 1 bei 196,20 m ü. NHN regelt die Einordnung des Gebäudes an der Neuwerkstraße im Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche Neuwerkstraße, von der aus man ohne Stufen und große Rampen in das Gebäude gelangen soll.

Die textliche Festsetzungen 2.3. mit der Höhenlage der Oberkante des Baufeld 3 bei 196,00 m ü. NHN sichert in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Oberkanten von Gelände und Verkehrsflächen die unterirdische Höhenlage des Gebäudes im Baufeld 3, das Verbindung der Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 dient; konkret zur Erschließung der KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage im Baufeld 1 über den Ein- und Ausfahrtsbereich im Baufeld 2.

Die textlichen Festsetzungen 2.5. bis 2.8. regeln die ausnahmsweise geringfügige Über- und Unterschreitungen der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen zur Gliederung der Baumassen,

für technisch bedingte Aufbauten von Fahrstühlen und Tiefgaragenentlüftungen, für bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen und für Absturzsicherungen in den Bereichen der Dachgärten 1 und 2.

Zur Sicherung des Ortsbildes und der festgesetzten Ansichten der Gebäude müssen dabei größeren technisch bedingten Aufbauten von den Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückspringen.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 3.1. bis 3.5.: Baulinien, Baugrenzen, Bauweise**

Gemäß den Zielstellung dieser Planung ALT424 "Löbertor" sind die zur Stadtreparatur und Rekonstruktion des denkmalgeschützten Ensembles "Altstadt" und Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der City und Fußgängerzone "Anger" und Altstadtzugang überbaubare Grundstücksflächen neu festzusetzen. Dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese zeichnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 3.1. bis 3.4. dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der konkreten Baustruktur der Gebäude. Dabei umfassen die Baulinien jeweils ein Baufeld, an der Neuwerkstraße das Baufeld 1, am Juri-Gagarin-Ring das Baufeld 2 und unterirdisch zwischen diesen Baufeldern das Baufeld 3.

Dabei erhält die zur Erschließung der im Jahr 1972 errichteten Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis Nr. 9 als Erschließungsweg neu trassierte Planstraße mit Anschluss an die Neuwerkstraße die bislang fehlende Raumkante gegenüber dem im Jahr 2013 fertiggestellten Gebäude Neuwerkstraße Nr. 24. Die Straßenraumbreite beträgt ca. 16 m, um neben den Fahr- und Wegeflächen sowie Flächen für das bestehende DSD (Duales System Deutschland) Baumpflanzungen und weitere Begrünung aufnehmen zu können.

Entlang der Neuwerkstraße wird die frühere Bauflucht zugunsten eines breiteren Gehweges etwas nach Süden versetzt, ähnlich der Bauflucht des im Jahr 2013 fertiggestellten Gebäudes Neuwerkstraße Nr. 24. Die Straßenraumbreite beträgt dann ca. 14 bis 16 m. Dabei ist zur spannungsvolleren stadträumlichen Ausprägung und zur besseren Belichtungs- und Freiraumstruktur die entlang der Neuwerkstraße aufstehende Baumasse mit einem auf dem Erdgeschoß aufsitzenden Dachgarten kurz unterbrochen. Dieses städtebauliche Motiv der kleinen Lücke war Kennzeichen der früheren Bebauung und ist auch im Umfeld vorhanden.

Der mit der früheren Löberstraße geführte ehemalige Altstadtzugang ist seit dem Jahr 1983 durch die Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 ff überbaut. Die Wegführung des heutigen Altstadtzugangs als ca. 6 bis 9 m breiter Fuß- und Radweg erfolgt entlang der Westseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21. Diese Situation aufgreifend werden für den neu auszuprägenden Altstadtzugang gegenüber dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 Baulinien festgesetzt. Die Straßenraumbreite beträgt dann ca. 17 bis 18 m, um neben den Flächen für Fußgänger und Radfahrer sowie umfangreichen Leitungsführungen (des Hauptnetzes) Baumpflanzungen und Flächen für weitere Begrünungen aufnehmen zu können.

Dabei ist die aufstehende östliche Straßenraumkante durch die Gliederungen des bestehenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 geprägt.

Entlang des Juri-Gagarin-Rings wird (im Baufeld 2) eine Baulinie festgesetzt, die sich an den Bebauungsplänen ALT437 "Parkhaus Hirschlachufer" und EFM 129 "Lachsgasse/Thomaseck" und

den darin festgesetzten Baulinien entlang des Juri-Gagarin-Rings orientiert, und die umfangreichen Leitungsführungen (des Hauptnetzes) beachtet.

Für die Südwestseite des Baufeldes 2 wird eine Baulinie entlang des innerstädtischen Freiraums südlich des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 festgesetzt. Diese grenzt an den als Brandwand ausgebildeten Giebel des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 direkt an, so dass daran angebaut werden muss.

Zur inneren Gliederung des Quartiers südlich der Neuwerkstraße wird eine durch die Baulinien der Baufelder 1 und 2 gebildete nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese hat ungefähr den Verlauf der früheren Gasse Hirschlachufer. Sie dient den Anliegern (das bestehende Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und die Baufelder 1 und 2) zur Erschließung, Andienung und Rettung sowie zur allgemeinen Durchwegung. Ihre Raumbreite beträgt 10 bis 12 m um dabei auch den Anforderungen von Rettung und Feuerwehr gerecht zu werden. Dabei ist die im Baufeld 1 aufstehende Baumasse mit zwei jeweils 22 m breiten auf dem Erdgeschoß des Baufeld 1 aufsitzen den Dachgärten unterbrochen, so dass zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche Innenhöfe entstehen. Dabei ist der westliche Dachgarten zur Neuwerkstraße durchgesteckt. Diese Dachgärten dienen der Gliederung der Baumassen für eine besseren Belichtung und Freiraumstruktur der bestehenden und neuen Baukörper.

Durch die oben genannten Festsetzungen von Baulinien in Verbindung mit den festgesetzten zwingenden Höhen baulicher Anlagen werden gemäß § 9 (1) 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage der konkreten Gebäudestrukturen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zur Stadtreparatur und Rekonstruktion des Gebietes "Löbertor". Dabei sind die normativen Vorgaben zu Brandschutz und Rettung sowie zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Kerngebiet MK sowie im unmittelbar angrenzenden. Vergleiche hierzu in der Anlage die Gutachten zur Belichtung, zur Lufthygiene und zum Schallschutz.

Demnach ist durch die Ausrichtung und Gliederung der bestehenden Gebäude im Umfeld deren Belichtung mit Errichtung der neuen Gebäude im Kerngebiet MK weiterhin gegeben. Es wird durch die Einhausung von störenden Nutzungen und Anlagen des Kerngebiet MK, sowie durch die Zulässigkeit eines Parkhauses nur im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring, den normativen Schutzansprüchen entsprochen.

Die textlichen Festsetzungen 3.1. bis 3.4., bezogen auf das Gebäude im Baufeld 1 zum geringfügigen Unter- und Überschreiten von Baulinien im Umfang von 0,50 m, zum Übergang zwischen den Gebäudeteilen sowie zur Ausprägung der Innenhöfe, dienen der Umsetzung des konkreten baulichen Konzeptes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Mit der textlichen Festsetzung 3.5. wird der vorhandenen Baustruktur des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 mit der Auskragung über dem Erdgeschoss, für eine dem 1. Obergeschoss zugeordnete Terrasse, entsprochen. Diese Auskragung befindet sich über der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg. Bezugsebene ist die angrenzende mit Höhenlage festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FR. Diese Höhenlage entspricht der heutigen Situation.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten**

### **Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. bis 4.3.**

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Lüftungsschacht (für die dazu markierten Bereiche LS1 bis LS3) dienen der Definition des maximalen Rahmens von zu errichtenden Lüftungsschächten der Gebäude die sich neben den Außenwänden der Gebäude und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Diese Lüftungsschächte sind für den technischen Betrieb der Gebäude erforderlich, wie z.B. Zuluft zu Kühlanlagen und zu KFZ-Stellplätzen. Sie werden zum Begehen und Befahren (Lastfall Feuerwehr) abgedeckt sowie (innen) schallgedämmt. Vergleiche hierzu den Punkt 2.9.

Die textliche Festsetzung 4.1. dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und dazu einer klar geregelten Flächeninanspruchnahme und Freiraumstruktur.

Die textliche Festsetzung 4.2. wurde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und dazu einer klar geregelten Flächeninanspruchnahme, Freiraumstruktur und Minimierung von Störungen zu Gunsten einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität getroffen. Die festgesetzte Ausnahmeregelung für die nicht überbaubare Grundstücksfläche nördlich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9 dient insbesondere dem Anlieger dieser Fläche - das heutige Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9, dessen Erschließung weiterhin von dessen Nordseite erfolgt.

Mit der Festsetzung 4.3. wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und einer klar geregelten Erschließungsstruktur zu Gunsten der Verkehrssicherheit und der Wohn- und Aufenthaltsqualität angestrebt. Demnach dient die Ein- und Ausfahrt an der Straßenverkehrsfläche Neuwerkstraße nur zur Andienung des Gebäudes entlang der Neuwerkstraße, und die Ein- und Ausfahrt in Richtung Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring allen KFZ-Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen; diese Ein- und Ausfahrt ist direkt an die Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring anzubinden.

*Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan mit dessen dazu schematischen Darstellungen.*

## 2.5 Erschließung sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

### **Zeichnerische Festsetzung: Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Der Altstadtzugang zwischen Neuwerkstraße (Fußgängerzone "Anger" und Juri-Gagarin-Ring (Hauptverkehrsstraße) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg festgesetzt. Dieses Flächen sollen Teil des Wegesystems der Fußgängerzone "Anger" und deren Anschlussflächen für die Führung von Fußgängern und Radfahrern sein.

Die Erschließung des Baufelds 1 erfolgt im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Neuwerkstraße. Dieser dient nur der Andienung.

Die Erschließung des Baufelds 1 sowie die Erschließung des Baufelds 2 erfolgt im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich in Richtung Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring. Dieser dient nur KFZ-Stellplätzen.

Das unterirdische Baufeld 3 dient der Erschließung des Baufeld 1. Hier fahren die KFZ zwischen den Untergeschossen der Baufelder 1 und 2 hindurch.

Diesen Festsetzungen zur Erschließung liegen Untersuchungen zur Verkehrstechnik, zum Schallschutz und zur Lufthygiene zu Grunde, s. Anlage. Demnach sind die normativen Schutzansprüche beachtet.

Dabei geht mit der Errichtung des Parkhauses im Baufeld 2 am Hauptverkehrsstraßennetz die Auflösung von Parkplätzen in der City einher, und demnach verlagern sich KFZ-Verkehre und deren Emissionen aus der City in das dazu leistungsfähige Hauptverkehrsstraßennetz.

Durch die vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße versetzte Zu- und Abfahrt des Parkhauses im Baufeld 2 und die Verlagerung der Zufahrt der Vorflächen der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff verbessern sich Wegebeziehungen und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer bei der Querung dieses Knotens.

Die bisherigen Abläufe von Rettung, Feuerwehr, Erschließung und Andienung der bestehenden Gebäude im Umfeld des Kerngebiet MK bleiben bestehen.

Ebenso auch die angepasste Einordnung des heute vorhandenen DSD-Standortes innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Planstraße. Vergleiche hierzu den Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan mit dabei einem Standplatz an der Fahrbahn und ausreichend Ladefreiheit.

Neu ist die Zusammenlegung von Abläufen von Rettung, Feuerwehr, Erschließung und Andienung des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und des Gebäudes im Baufeld 1. Beide Gebäude werden dafür die zwischen ihnen liegende nichtüberbaubare Grundstücksfläche nutzen. Die konkreten Regelungen für das Gebäude im Baufeld 1 sind Regelungsinhalt der Baugenehmigung sowie des Durchführungsvertrages.

### **Zeichnerische Festsetzung: Geh- Fahr- und Leitungsrechte, und textliche Festsetzung 6.1. bis 6.3.**

Zur Sicherung aller Abläufe von Rettung, Feuerwehr, Erschließung und Andienung für das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und die Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 sowie zur allgemeinen Durchwegung werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebiet MK Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

Zur Sicherung der Leitungsführung im Bereich an der Neuwerkstraße wird auf der überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebiet MK im Baufeld 1 eine mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Maßnahme ist erforderlich, da gemäß den Untersuchungen zur Erschließungsplanung bzgl. der umfangreichen Leitungsumverlegungen zur Baufeldfreimachung zum heutigen unterirdischen Bauraum in der Neuwerkstraße noch weiterer unterirdischer Bauraum mit einem Flächenumfang von ca. 20 m x 5 m in der Nordostecke des Baufeld 1 hinzukommt.

Alle anderen Leitungsführungen erfolgen im Verlauf der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, im Verlauf der neu gesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie im Verlauf der bestehenden Wegefläche innerhalb des innerstädtischen Freiraums auf der Westseite des Baufeld 2.

Die konkrete Erschließung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

## **2.6 Grünflächen**

Die Festsetzung der privaten Grünfläche auf der Westseite des Baufeldes 2 erfolgt als Bindeglied zwischen dem Baufeld 2 und innerstädtischen Freiraum entlang des Juri-Gagarin-Ring Nr. 9. Die-

se private Grünfläche ist flächengleich der Pflanzfläche A1. Die Flächengröße ergibt sich aus der bestehen bleibenden Wegefläche des innerstädtischen Freiraums und dem Baufeld 2.

## 2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird. Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet.

Entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells<sup>5</sup> wurde eine Bilanzierung des Eingriffs erstellt. Die Bewertung der Flächennutzungen erfolgt entsprechend der „Anleitung zur Bewertung der Biotope Thüringens“<sup>6</sup>.

Die nachfolgende Bilanzierung ist die Gegenüberstellung des Eingriffs und des Ausgleichs:

### Bilanzierung: Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Fläche in m <sup>2</sup>	Bestand (Code)	Wertpunkte	Wertpunkte
2.599,00	Hauptstraße (9212)	0	0
5.065,00	sonstige Straßenverkehrsfläche, Straßen und Parkplätze (9219)	0	0
3.135,00	sonstige Straßenverkehrsfläche, Gehwege, Radwege, Einfassungen (9219)	2	6.270,00
28,00	sonstige Straßenverkehrsfläche, Rasengitterpflaster (9219)	6	168,00
2.757,00	Scherrasen (9318)	20	55.140,00
925,00	sonstige gestaltete Anlagen, strukturarm (9319)	25	23.125,00
14.509,00	Summen		84.703,00

Abb. 1: Tabelle Bewertung Bestand

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

Fläche in m <sup>2</sup>	Bestand (Code)	Wertpunkte	Wertpunkte
4.412,0	sonstige Straßenverkehrsfläche (§9 abs.1 Nr. 11 BauGB)	0	0
3.323,00	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 abs.1 Nr. 11 BauGB)	0	0
320,00	Grünflächen innerhalb Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) (Bereich der Bestandsbäume / Platanen)	20	6.400,00
180,00	Grünflächen innerhalb Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 abs.1 Nr. 11 BauGB) (Bereich der Beetflächen / Hochbeete östlich parallel zum Parkhaus)	25	4.500,00
323,00	Private Grünflächen (Maßnahme A1)	25	8.075,00
1.737,00	Kerngebiete (§7 BauNVO) Gebäude und Verkehrsflächen	0	0
3.594,00	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung innerhalb der Kerngebiete	9	32.346,00

<sup>5</sup> TMLNU August 2005

<sup>6</sup> TMLNU Juli 1999

620,00	Gebäude mit intensiver Dachbegrünung innerhalb der Kerngebiete	15	9.300,00
14.509,00	Summen		60.621,00

Abb.2: Tabelle Bewertung Planung

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

### Kompensation der verbleibenden Wertpunktedifferenz

Zur Kompensation der verbleibenden Wertpunktedifferenz sollen kleinkronige und mittelkronige Bäume im Geltungsbereich gepflanzt werden.

Pflanzung von	Anrechnung
5 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm im Bereich der intensiven Dachbegrünung / kleinkronige Bäume	5 x 750 = 3.750
4 mittelkronige Bäume westlich Baufeld 1	4 x 1.750 = 7.000
8 mittelkronige Bäume östlich Baufeld 1 und 2 (anteilig)	8 x 1.750 = 14.000
Summe	24.750 Wertpunkte

Abb.3: Tabelle Baumpflanzung zur Kompensation

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

Somit verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von 669 Wertpunkten.

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

### **Baumschutzsatzung**

Im Zuge der Erfassung der für die Planung relevanten Bäume wurden 35 Bäume erfasst, siehe Bestands- und Konfliktplan des Grünordnungsplanes. Davon können 8 Bäume erhalten werden und müssen 27 Bäume gefällt werden. Entsprechend der Festlegungen der Ersatzleistungen der Baumschutzsatzung von Erfurt sind damit 36 Baumpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu tätigen.

Dazu werden 24 Baumpflanzungen festgesetzt: in der Straßenverkehrsfläche Planstraße 4 Baumpflanzungen, in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg 8 Baumpflanzungen, in der privaten Grünfläche (flächengleich Pflanzfläche A1) 7 Baumpflanzungen, im Kerngebiet MK Teilbereich 1 innerhalb der Pflanzfläche A2 (Flächengleich dem Dachgarten 1) 1 Baum und im Kerngebiet MK Teilbereich 1 innerhalb der Pflanzfläche A3 (flächengleich dem Dachgarten 2) 4 Bäume.

Auf Grund der Anforderungen des Verkehrs und der Leitungsführung sind weitere bodenschlüssige Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen nicht möglich.

Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen in Kübeln wird verzichtet, da Aufwand und Nutzen nicht effizient sind, insbesondere weil Kübel keine guten Lebensbedingungen schaffen.

Auf den anderen Flächen ist die höchste Baumpflanzdichte erreicht.

Im Bebauungsplan erfolgen neben den Festsetzungen von Baumpflanzungen weitere Begrüpfungsfestsetzungen, um das Grünvolumen im Stadtraum zu erhöhen.

Mit den oben genannten festgesetzten Baumpflanzungen kann der Kompensationsforderung der Baumschutzsatzung nicht entsprochen werden. Daher werden weiterführende Vereinbarungen zur Erfüllung der Kompensationsanforderungen, wie z.B. Erhöhung des Stammumfanges zum Pflanzzeitpunkt, Ersatzpflanzungen auf anderen Standorten außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung oder finanzielle Ablösung im Durchführungsvertrag vereinbart.

Das gemäß Baumschutzsatzung zu bearbeitende Defizit umfasst Ersatzpflanzungen im Umfang von 15 Bäumen mit einem Stammumfang 12/14 cm. Das ist vergleichbar mit 5 sogenannten Parkbäumen mit einem Stammumfang 18/20 cm.

Ersatzpflanzungen sollen im näheren Umfeld erfolgen. Gemäß den Voruntersuchungen sind 5 Pflanzstandorte, auch für sogenannte Parkbäume, im Vorbereich der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 18 bis 24 möglich. Weitere Pflanzstandorte sind im Zuge einer späteren Umgestaltung der Vorbereiche der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 bis 37 möglich. Im Bereich des Hirschgartens sind keine Pflanzstandorte möglich.

Die Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz und des landschaftsplanerischen Fachbeitrages ermittelt wurden. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Soweit in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzungen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.1. und 5.2.**

Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2. dienen dem optimalen Wachstum der Bestandsbäume und der Neupflanzungen sowie einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

Gemäß den textlichen Festsetzungen können die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte verschoben werden, wenn dabei die reihenhafte Anordnung erhalten bleibt. Somit besteht im Vollzug der Satzung genügend Spielraum den jeweiligen optimalen Baumstandort zu erreichen.

## **2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### **Textliche Festsetzung Nr. 7.1.**

Die textliche Festsetzung Nr. 7.1. dient der Umsetzung des Luftreinhalteplans.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig innerstädtische Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist dies an rund 80 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass die Inversionen nicht abgebaut werden und damit gantztägig anhalten (im statistischen Mittel an 35 Tagen im Jahr). Diese Inversionen reduzieren die Luftaustauschbedingungen in der Stadt erheblich und führen zu hohen Konzentrationen an Schadstoffen in der Luft. Die Folge sind gesundheitliche Belastungen.

Zur Überwachung der Luftqualität ist die Stadt Erfurt per Rechtsverordnung als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Zu dieser Belastung der Luftschadstoffe (Feinstaub und Stickstoffdioxid) tragen betriebene Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Mit der Einführung der 39. BImSchV (02.08.2010) wurden die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Kamine sind ebenfalls ausgeschlossen, da neben dem hohen Luftschadstoffausstoß die Ableitung der Schadstoffe häufiger problematisch ist.

## 2.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Schall

Die schalltechnischen Konfliktpunkte dieser Planung ALT424 „Löbertor“ sind im Einzelnen:

1. Einwirkungen des Umfeld auf die Planung
  - Straßenverkehrslärm Juri-Gagarin-Ring und Neuwerkstraße
  - Straßenbahnlärm Neuwerkstraße
  - Fluglärm durch Abflug- und Landeverkehr des Erfurter Flughafens
  - Lärm durch die Nutzungen aus dem Umfeld: Einzelhandel, Gastronomie, Versammlungsstätten, sonstige nicht störendes Gewerbe, Spielplatz am Hirschgarten
2. Auswirkungen der Planung auf das Umfeld
  - Andienung der Nutzungen im Baufeld 1
  - Schallausbreitung von Lüftungsöffnungen und Kältetechnik
  - Betrieb des Parkhauses

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung dieser Planung ALT424 „Löbertor“ auch mit dem konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Schallschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet.

Zur erforderlichen Konfliktbewältigung werden Maßnahmen vorgeschlagen. Davon wurden die Maßnahmen, die Regelungsinhalt von Bebauungsplänen sein können, durch Festsetzungen in dieser Planung ALT424 „Löbertor“ aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen sind Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages sowie der Baugenehmigung.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist die Umsetzung der Planung mit den Festsetzungen zur Andienung der Nutzungen im Baufeld 1, zur Ausführung der Außenbauteile sowie zur Abdeckungen der Lüftungsöffnungen, zu den Schalleistungspegeln für die Kältetechnik sowie Zu- und Abluftöffnungen sowie zu den Fahrwegen und einzubauenden Materialien im Parkhaus möglich.

Die gesamten mit der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Maßnahmen sind in die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingeflossen, so dass die Festsetzungen dieser Planung ALT424 „Löbertor“ den gesamten Rahmen abdecken.

So sind z.B. in den festgesetzten Ansichten die konkreten Ausführungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzgl. der Ausführung von Außenwänden erkennbar. Wie z.B. Lage und Umfang von Türen und Toren, die gemäß den sonstigen Festsetzungen zur Andienung und Zu- und Abfahrt dienen, sowie geschlossene Wandabschnitte des Parkhauses.

Anhand des Vorhaben und Erschließungsplanes erkennbar sind die geplanten Anlieferungsbereiche, Kunden- und sonstige Ein- und Ausgänge sowie die Ein- und Ausfahrt Parkhaus immer von schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld abgewandt.

Mit der Umsetzung der Planung ALT 424 "Löbertor" kommt es durch das Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring und die Andienung über die Neuwerkstraße zu keiner anlagenbedingten Erhöhung

der Verkehrsgeräusche auf diesen Straßen um 3 dB, da alle Verkehre von KFZ-Stellplätzen an den Juri-Gagarin-Ring angebunden werden und in der Neuwerkstraße nur wenige Lieferfahrzeuge hinzukommen.

Es verringert sich für das unmittelbare Umfeld die Lärmbelastung auf Grund des Wegfalls der heutigen stark frequentierten KFZ-Parkplätze. Der Baukörper des Parkhauses hat eine leichte Abschirmwirkung gegenüber dem Verkehrslärm des Juri-Gagarin-Ring.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.1., Unterpunkte 8.1.1, 8.1.3 bis 8.1.7**

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des Schutzanspruchs der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich und im betroffenen Umfeld. Sie regeln den Umgang mit den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen und dabei entstehenden Geräuschen.

Demnach erfolgt die Andienung von im Baufeld 1 zulässigen großflächigen Nutzungen (wie der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss) von der Neuwerkstraße mit einer in das Gebäude integrierten Anlieferungszone, die mit einem Tor zu verschließen ist. Diese Anlieferungszone ist nur über die dazu festgesetzte Zu- und Abfahrt an der Neuwerkstraße auf der Nordseite des Baufeld 1 zu erreichen. Dabei fahren die Lieferfahrzeuge von der Neuwerkstraße mit Einweisung rückwärts in die Anlieferungszone hinein und vorwärts wieder hinaus. Das Tor der Anlieferungszone ist nur während des Ein- und Ausfahrens geöffnet.

Gemäß den weiteren für die Baugenehmigung relevanten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage erfolgt die Andienung nur werktags, tagsüber in der Zeit von 7-20 Uhr, maximal 3 Mal am Tag.

Alternativen der Andienung von im Baufeld 1 zulässigen großflächigen Nutzungen wurden geprüft und zurückgestellt, da sie gegenüber der festgesetzten Andienung schwerwiegende Nachteile haben.

Diese Alternativen sind eine Anlieferungszone im Gebäude im Baufeld 1 mit Zu- und Abfahrt an der Planstraße oder eine Anlieferung über das Gebäude im Baufeld 2 mit Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring.

Dabei umfasst eine Zu- und Abfahrt an der Planstraße auf Grund der Platz- und Geländeverhältnisse komplizierte und mehr störende Rangiervorgänge der Anlieferfahrzeuge sowie einen größeren städtebaulichen Eingriff an der Planstraße.

Eine Anlieferung über das Gebäude im Baufeld 2 umfasst komplizierte Abläufe bei Zu- und Abfahrt der Anlieferfahrzeuge sowie bei den Lade- und Verteilvorgängen, einen größeren städtebaulichen Eingriff am Juri-Gagarin-Ring und eine wesentliche Reduzierung der Anzahl der Stellplätze.

Die sonstige Andienung für Nutzungen im Gebäude im Baufeld 1 (wie das Hotel in den Obergeschossen) erfolgt mit einer in das Gebäude im Baufeld 1 integrierten Übergabestelle. Diese mit einer Tür verschließbare Übergabestelle befindet sich an der dazu festgesetzten Stelle auf der Südseite des Gebäudes im Baufeld 1 im Bereich gegenüber dem Gebäude im Baufeld 2.

Gemäß den weiteren für die Baugenehmigung relevanten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung erfolgt diese sonstige Andienung nur tagsüber 6-22 Uhr bzw. 7-20 Uhr und maximal 2 Mal am Tag außer Feiertag- und sonntags. Der Ladevorgang erfolgt dabei mit Rollcontainern, die über eine fahrzeugeigene Ladebordwand in die Übergabestelle transportiert werden.

Die An- und Abfahrt zur festgesetzten Übergabestelle erfolgt dabei durch Umfahrt um das Gebäude im Baufeld 1 im Uhrzeigersinn. Dabei fahren die Lieferfahrzeuge von der Neuwerkstraße im Schrittempo um das Gebäude im Baufeld 1 im Osten herum, halten und laden mit der Lade-

klappe nach Osten, und fahren im Schritttempo nach Westen am Gebäude Gagarin-Ring Nr. 9 vorbei zur Planstraße und dann zur Neuwerkstraße.

Eine alternative An- und Abfahrt zur festgesetzten Übergabestelle hat durch Rangieren und dabei Rückwärtsstoßen in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und durch das Entgegenfahren auf dem Straßenbahngleis Neuwerkstraße schwerwiegender Nachteile wegen mehr störender Emissionen und schlechterer Verkehrssicherheit.

Die in den oben genannten Anlieferbereichen zu verwendenden schallgedämmten Tore und Türen müssen mit einem Prüfzeugnis ein Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen, so dass die Störungen des Umfeldes der Anlieferbereiche gemindert werden.

Mit den textlichen Festsetzungen 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5 und 8.1.7 soll gesichert werden, dass durch die Ausführung von Lüftungsschächten, Zu- und Abluftöffnungen sowie Anlagen der Klimatechnik die Störungen des Umfeldes dieser Anlagen vermindert werden.

Mit der textlichen Festsetzung 8.1.6 wird die Gesamtanzahl von PKW-Stellplätzen im Baufeld 1 sowie deren Zufahrt begrenzt um Störungen des Umfeldes der PKW-Stellplätze zu vermindern. Diese PKW-Stellplätze sind über die Baufelder 2 und 3 zu erschließen. Dabei fahren die PKW in das Gebäude im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring hinein und durch das unterirdische Gebäude im Baufeld 3 hindurch in das Gebäude im Baufeld 1.

Um Störungen des Umfeldes durch den Kundenverkehr des Einzelhandels zu mindern soll im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung geregelt werden, dass Stellplätze für Einkaufswagen nur innerhalb von Gebäuden sind, und dass die Oberflächen im Bereich zwischen Baufeld 1 und 2 geräuscharm auszuführen sind. Hier befinden sich Ein- und Ausgänge von Einzelhandel und Parkhaus.

### **Textlich Festsetzung 8.1.2**

Mit dieser Festsetzung sollen den normativen Schutzansprüchen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebäudes im Baufeld 1 durch eine dazu passende Ausführung der Außenbauteile entsprochen werden.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.2., Unterpunkte 8.2.1 bis 8.2.6**

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die durch die zulässigen Nutzungen des Gebäudes im Baufeld 2 (das Parkhaus am Juri-Gagarin Ring) entstehenden Geräusche die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte nicht überschreiten, also der normative Schutzanspruch von zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld eingehalten wird.

Dazu wird mit der textlichen Festsetzung 8.2.1. die Anzahl der PKW-Stellplätze sowie die Möglichkeit der Zu- und Abfahrt beschränkt.

Diese maximal 580 PKW-Stellplätze werden nur über die zeichnerisch festgesetzte Ein- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring erschlossen, siehe Bebauungsplan Teil A1 Planzeichnung und Teil A2 Ansichten von Gebäuden.

Mit den weiteren Festsetzungen zur Abdeckung von Lüftungsschächten, zum vollständigen Schließen eines Teiles der Außenwand, zum Auskleiden von Decken innerhalb des Gebäudes, zur geräuscharmen Abdeckung von Regenrinnen und der Begrenzung der Gesamtschalleistung aller Zu- und Abluftöffnungen für eine mechanische Lüftungsanlage dienen dem verminderten Schallaustritt bzw. keinem Schallaustritt aus dem Parkhaus auf die Umgebung.

*Siehe Schalltechnische Untersuchung in der Anlage.*

### **Textliche Festsetzung 8.3.**

Diese Festsetzung, dass Fassaden so auszubilden sind, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagen-geschossen, Anlieferzonen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen können, dient dem Schutz vor Beeinträchtigung durch das Scheinwerferlicht der Fahrzeuge.

### **Lufthygiene sowie Be- und Entlüftung von Parkhaus und Tiefgarage**

Für diese Punkte wurden ein Luftschadstoffgutachten sowie ein Gutachten zur ständigen Querlüftung erstellt. Dabei lagen diesen Gutachten u.a. die konkreten Lüftungsnachweise für die Tiefgarage im Baufeld 1 mit maschineller Entlüftung und für das Parkhaus im Baufeld 2 mit umlaufenden Lüftungsöffnungen in der Außenhülle zu Grunde. Demnach treten keine beurteilungsrelevanten Grenzwertüberschreitungen von Stickstoffdioxid und Feinstaub im Umfeld des Parkhauses auf und ist die Be- und Entlüftung der Tiefgarage im Baufeld 1 und des Parkhauses im Bau-feld 2 gewährleistet.

### **Lufthygiene**

Betrachtet wurden die drei Fälle 1.) Ausgangslage, 2.) kein Parkhaus und die allgemeine Ver-kehrsentwicklung sowie 3.) Parkhaus und die allgemeine Verkehrsentwicklung untersucht. Dabei wurden heute vorhandene Belastung und die berechnete Zusatzbelastung verursacht durch das Parkhaus auf den umgebenden relevanten Straßen überlagert.

Demnach wird am Juri-Gagarin-Ring in allen drei Fällen an der höchst belasteten Stelle (ca. 350 m östlich des geplanten Parkhauses, der Bereich Juri-Gagarin-Ring Nr. 53 und Nr. 88, gemäß dem Bebauungsplan EFM129 "Lachsgasse/Thomaseck" innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK2 er-richtete Büro- und Geschäftsgebäude) der Grenzwert für den Stickstoffdioxid-Jahresmittelwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  fast erreicht.

Im Fall 2 und 3 sind die Belastungen dort aber leicht niedriger als im Fall 1. Die verkehrliche Mehrbelastung im Fall 3 führt dort demnach nicht zu einer Grenzwertüberschreitung im Planfall Fall 3.

Unmittelbar westlich des Parkhauses wird am Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 in der untersten bewohnten Etage der Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwert mit  $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$  deutlich unterschrit-ten. Die Erhöhung der Belastung in diesem Bereich im Vergleich zum Fall 2 ist durch die Emissi-onen des Parkhauses gemäß Fall 3 bedingt.

Unmittelbar westlich des Parkhauses im Bereich der Spielplätze im innerstädtischen Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird der Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwert eingehalten. Die Belastungen an der am höchsten belasteten Stelle schöpfen jedoch den Grenzwert um ca. 90 % aus. Im Mittel über den gesamten Spielplatz sind die Belastungen geringer.

In Teilbereichen von Verkehrsflächen bzw. Wegen um das Parkhaus ist lokal mit einer Über-schreitung des Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwerts zu rechnen. In diesen Bereichen halten sich jedoch die Menschen nicht längerfristig auf, so dass dies nicht bewertungsrelevant ist.

Der Feinstaub-Jahresmittelgrenzwert (PM<sub>10</sub>) der 39. BImSchV von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ist im Untersu-chungsgebiet in allen drei Fällen überall deutlich unterschritten.

Zudem werden an Gebäuden Bauungen mit schutzwürdigen Nutzungen in allen drei Fällen keine Überschreitungen des (PM<sub>10</sub>) Feinstaub-Kurzzeit-Grenzwerts erwartet. Dies trifft auch auf

die dem geplanten Parkhaus nahegelegenen Spielplätze im innerstädtischen Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zu.

Der Feinstaub-Jahresmittelgrenzwert (PM 2.5) der 39. BImSchV ist mit  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  definiert. In keinem berechneten Fall kommt es zur Überschreitung dieses Grenzwerts. Die Gesamtbelastungen sind größtenteils deutlich kleiner.

*Siehe Luftschadstoffgutachten sowie das Gutachten zur ständigen Querlüftung in der Anlage.*

### **Be- und Entlüftung von Parkhaus und Tiefgarage**

Zu untersuchen war der Fall Prognosejahr 2021 für die Spitzenstunde, und zwar für zwei ungünstige meteorologische Situationen mit dabei Winden aus Südwest und Nordost bei gleichzeitigen sehr geringen Windgeschwindigkeiten.

Für die Tiefgarage im Baufeld 1 treten auf Grund der mechanischen Entlüftung keine Grenzwerteüberschreitungen auf.

Die berechneten Kohlenmonoxid-Konzentrationen im Parkhaus im Baufeld 2 in den oberirdischen Ebenen liegen deutlich unterhalb des Grenzwertes der Thüringer Garagenverordnung. In den unterirdischen Ebenen ist selbst in den ungünstigen Fällen eine Überschreitung der Kohlenmonoxid-Konzentrationen unwahrscheinlich. Für die Berechnung lagen hierbei die im Mittel weniger bewegten Dauerstellplätze (Dauerparker) zu Grunde.

*Siehe Luftschadstoffgutachten sowie das Gutachten zur ständigen Querlüftung in der Anlage.*

### **Besonnung / Verschattung**

Besonnung und Verschattung sind unter Punkt 2.3. im Absatz zu Abstandsflächen erläutert. Demnach kann für die geplanten und im Umfeld vorhandenen Gebäude eine ausreichende Belichtung gewährleistet werden.

*Siehe Belichtungsgutachten in der Anlage.*

### **Klima**

Die Planung ALT424 "Löbertor" wurde bereits in der Modellrechnung des aktuellen Klimagutachtens der Stadt Erfurt (Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt gemäß der Drucksache 0799/16) berücksichtigt. Demnach bestehen keine Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht, und die Planung sich nicht innerhalb von Luftleit- oder Kaltluftbahnen befindet. Auch werden mit dieser Planung die Planungsziele verfolgt, die heute in der City auf Brachen verteilten KFZ-Stellplätze am dazu leistungsfähigen Hauptstraßennetz zu bündeln und die Stadtreparatur des Flächendenkmals "Altstadt" weiterzuführen.

### **Fazit**

Die Untersuchungen zu Schall, Lufthygiene, Belichtung und Klima sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und in die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen worden. Weitere Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Bebauungsplan liegen demzufolge gebäude- und anlagenkonkrete Planungen zu Grunde, die sich in den Festsetzungen widerspiegeln.

Mit der Bündelung und Anordnung von eingehausten KFZ-Stellplätzen direkt am Hauptstraßennetz am Juri-Gagarin-Ring und der Andienung der zentrenrelevanten Nutzungen über die Neu-

werkstraße treten keine Grenzwertüberschreitungen auf. Den normativen Schutzansprüchen im Plangebiet und im relevanten Umfeld ist entsprochen.

Die Belichtung der geplanten und im Umfeld vorhandenen Gebäude ist gegeben.

Es gibt keine klimatischen Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht, und die Planung ALT424 "Löbertor" Teil von Maßnahmen zur Entlastung der Kernstadt von Emissionen des KFZ-Verkehrs ist.

## **2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zzgl. zu den festgesetzten Baumpflanzungen gemäß Punkt 2.6. erfolgen weitere Festsetzungen von Begrünungen um das Grünvolumen im Stadtraum zu erhöhen. Das sind innerhalb des Kerngebietes MK intensive und extensive Dachbegrünungen im Baufeld 1 und Fassadenbegrünung eines geschlossenen Wandabschnitts im Baufeld 2. Des Weiteren wurden innerhalb der privaten Grünfläche auf der Westseite des Baufelds 2 eine flächenhafte Begrünung sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen flächenhafte Begrünungen festgesetzt. Damit sind die Begrünungsmöglichkeiten ausgeschöpft, da innerhalb der privaten Erschließungs- und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen den Erfordernissen von Feuerwehr, Rettung, Verkehr und unterirdischen Leitungen Rechnung zu tragen ist, und die weiteren Außenwände des Baufelds 2 der Belüftung der KFZ-Stellplätze dienen müssen.

Zusätzliche Bepflanzungen bzw. erforderliche Ersatzpflanzungen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden mit dem Durchführungsvertrag vereinbart.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.1.**

Die textliche Festsetzung, dass die zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume bzgl. ihres Standortes verschoben werden, wenn dabei die reihenhafte Anordnung erhalten bleibt, dient dem Vollzug der Planung, um in diesem Bereich der Altstadt, der umfangreich von unterirdischen Leitungen geprägt ist, genügend Spielraum für den besten Pflanzstandort zu haben. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bleibt erhalten.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.2. und 9.3.**

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der intensiv begrünten zwei Dachgärten auf dem Gebäude im Baufeld 1 und der extensiven Begrünung auf den sonstigen Dachflächen. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Dabei die zwei Dachgärten einer Art Innenhofbegrünung für das Baufeld 1 und das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.4. und 9.9.**

Mit diesen Festsetzungen soll die Begrünung des räumlich neu gesetzten Altstadtzuganges, einem der städtebaulichen Grundsatzziele dieser Planung, gesichert werden.

Umfang und Lage der zu pflanzenden Bäume ergibt sich dabei aus den Erfordernissen von Verkehr und unterirdischen Leitungsführungen.

Die Festsetzung einer flächenhaften Begrünung erfolgt als städtebaulich erforderliche Mindestgröße. Im Vollzug der Satzung kann diese auch vergrößert werden, je nach möglichen Ausführungen von Verkehrsflächen und Leitungsführungen.

Die zu erhaltenen Grünflächen betreffen die Bestandsflächen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume am Juri-Gagarin-Ring.

#### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.5. und 9.9.**

Diese Festsetzungen dienen der Begrünung des Straßenraums der Planstraße, um auch das Umfeld der bestehenden Gebäude mit Wohnungen und Pflegeheim zu verbessern. Die Einordnung des DSD-Standortes wurde dabei beachtet.

Die Festsetzung einer flächenhaften Begrünung erfolgt als städtebaulich erforderliche Mindestgröße. Im Vollzug der Satzung kann diese auch vergrößert werden, je nach möglicher Ausführung von Verkehrsflächen und Leitungsführungen.

#### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.6. bis 9.8.**

Diese Festsetzungen dienen der Begrünung des Bereiches zwischen dem Baufeld 2 und dem innerstädtischen Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9.

Dabei ist zwischen dem bestehen bleibenden Weg und der Außenwand ein Pflanzstreifen herzustellen. Die hier festgesetzte private Grünfläche dient als Puffer zwischen der Gebäudeaußenwand und dem innerstädtischen Freiraum.

Im Bereich der hier festgesetzt vollständig zu schließenden Außenwand des Baufeld 2 ist eine Fassadenbegrünung herzustellen. Dabei sind Anforderungen des Brandschutzes zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr.9 zu beachten.

### **2.11 Energetik**

Die Festsetzungen ermöglichen eine hohe Energieeffizienz auf Grund der kompakten Gebäudekubaturen und dabei reduzierten Außenwandflächen.

Die Festsetzung von Gründächern erfolgt zur Verbesserung des Grünvolumens, des Mikroklimas und Wohnumfeldes in diesem hochverdichteten Innenstadtbereich.

Der Einsatz von Fernwärme ist gemäß der hier geltenden Fernwärmesatzung vorgeschrieben.

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Gemäß den Planungszielen ist diese Planung vorhabenbezogen aufzustellen um ein konkretes Vorhaben festzusetzen. Dazu erfolgen auch zeichnerische Festsetzungen der Gebäudeansichten. Diese sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Teil A2 im Maßstab 1:500 sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:250 festgesetzt.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.1**

Durch die Festsetzungen der Ansichten der Gebäude entfallen die Regelungen der sonst geltenden örtlichen Bauvorschrift nach § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO "Ortsgestaltungssatzung für die Alt-

stadt von Erfurt". Die festgesetzten Ansichten entsprechen aber dem grundsätzlichen Rahmen dieser Satzung.

Die Festsetzung, dass Abweichungen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig sind, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden, dient einer Präzisierung im späteren Baugenehmigungsverfahren sowie der Entwicklungsfähigkeit von Grundrissen und damit auch der Ansichten.

### **Baufeld 1 - Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.2.1. bis 10.2.4**

Die Festsetzungen 10.2.1 bis 10.2.3 dienen der konkreten Umsetzung des Vorhabenteils an der Neuwerkstraße. Dabei treten zu den zeichnerisch festgesetzten strukturellen Ansichten des Gebäudes Regelungen zu Farben und Materialien hinzu.

Die Festsetzung 10.2.4 dient der außenräumlichen Qualitätssicherung des ausprägenden Verknüpfungs- und Schwerpunktes von Fußgängerzone und Altstadteingang im Übergangsbereich von historisch, kulturell und architektonisch besonders wertvoller Altstadt als denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage und dem um die Altstadt führen Stadtring. Hierbei wird eine Einsehbarkeit in den Erdgeschossbereich entlang von wichtigen Stadträumen aus geregelt. Das betrifft die Laufwegen die entlang der Baulinien (N) und (O) führen. Diese sind Teil der Fußgängerzone bzw. deren Anschlussräume.

### **Baufeld 2 - Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.3.1 bis 10.3.3**

Die Festsetzungen 10.3.1 bis 10.3.3 dienen der konkreten Umsetzung des Vorhabenteils an der Neuwerkstraße. Dabei treten zu den zeichnerisch festgesetzten strukturellen Ansichten des Gebäudes Regelungen zu Farben und Materialien hinzu.

Dabei wird wie mit der Festsetzung 10.2.4. die Einsehbarkeit in den Erdgeschossbereich entlang von wichtigen Stadträumen aus geregelt. Das betrifft die drei Verkehrs- bzw. Wegeflächen entlang der Baulinien (N), (O) und (S). Diese sind Teil der Fußgängerzone bzw. deren Anschlussräume.

## **3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**

Die Gestaltung der Werbeanlagen des Vorhabens ist nicht mit der Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung) vom 21. Juni 2010 geregelt, da deren Geltungsbereich nicht vollständig den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" mitumfasst. Daher erfolgen neben den vorhabenbezogenen Festsetzungen Festsetzungen die auf den Regelungskanon der Werbesatzung zurückgreifen.

Diese Festsetzungen dienen der außenräumlichen Qualitätssicherung des mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" ausprägenden Verknüpfungs- und Schwerpunktes von Fußgängerzone und Altstadteingang im Übergangsbereich von historisch, kulturell und architektonisch besonders wertvoller Altstadt als denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage und dem um die Altstadt führenden Stadtring.

Dabei werden die Interessen der Gewerbetreibenden für ihr Geschäft zu werben und den Interessen der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes ausgeglichen. Dieser Interessenausgleich umfasst Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, so dass Werbeanlagen so gestaltet sind, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

### **textliche Festsetzung 11.1. und 11.2**

Diese vorhabenbezogenen Regelungen umfassen zwei zeichnerisch festgesetzte Bereiche für spezielle Werbeanlagen des Vorhabens, die vom Regelkanon der zuvor genannten Werbesatzung abweichen. Diese sind der Bereich für eine Werbeanlage an der oberen Außenwand der Baulinie (O) des Baufelds 1 und der Bereich für bis zu vier Werbeanlagen an der oberen Außenwand der Baulinie (S) des Baufelds 2.

Die eine Werbeanlage im Baufeld 1 lehnt sich auf Grund der Lage direkt in der Altstadt und an der Lauflage der Fußgängerzone enger an den Regelkanon der Werbesatzung an. Die bis zur vier an einer Stelle gebündelten Werbeanlagen im Baufeld 2 sind auf Grund ihrer Lage abseits der Altstadtseite etwas weiter gefasst.

### **textliche Festsetzung 11.3**

Diese Regelungen für sonstige Werbeanlagen umfassen den Regelkanon der zuvor genannten Werbesatzung.

Dabei sind gemäß Spiegelstrich 1 diese sonstigen Werbeanlagen nur im Baufeld 1 zulässig. Innerhalb der Schaufensterschicht des Baufelds 2 sind daher keine Werbeanlagen sondern z.B. Kunst zulässig.

### **textliche Festsetzung 11.4**

Diese Regelungen umfassen alle Werbeanlagen hinsichtlich ihrer konkreten Ausführung.

## **3.3 Gestaltung unbebauter Flächen**

### **Textliche Festsetzung 12.1.**

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Abdeckung der innerhalb der Flächen LS 1 bis LS 3 zulässigen Lüftungsschächte neben den Außenwänden der Gebäude, so dass neben den Regelungen zu ihrer Schalldämmung und Befahrbarkeit auch Regelungen zu ihrer stadträumlichen Qualität getroffen werden.

### **zeichnerische und textliche Festsetzungen 12.2. und 12.3.**

Diese Festsetzungen dienen der Gestaltung und Ausführung von Wegeflächen, den öffentlichen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FR“ sowie den privaten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebiet MK.

Sie korrelieren zu den im Plan festgesetzten Geländehöhen, die sich aus den topografischen Gegebenheiten ergeben, insbesondere dem neu ausgeformten Altstadtzugang zwischen der Neuwerkstraße mit einer Höhe von ca. 196,10 m ü. NHN und dem Juri-Gagarin-Ring mit einer Höhe von ca. 197,50 m ü. NHN und dem daran befindlichen Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 und dessen Vorfeld mit einer Höhe von ca. 197,45 m ü. NHN, sowie dem neu ausgeformten Altstadtzugang und dem Vorfeld des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 mit einer Höhe von ca. 198,00 m ü. NHN.

Demnach wird der neu ausgeformte Altstadtzugang als leicht geneigte barrierefreie Rampe geführt. Der barrierefreie Zugang zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 erfolgt wie heute von Süden vom Juri-Gagarin-Ring und von Norden von der Neuwerkstraße (Gebäude Nr.10).

Die barrierefreie Zuwegung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 erfolgt wie heute von Westen von der Planstraße. Dessen heutige Zuwegung von Osten wird zukünftig stufenfrei auszuführen.

### **Textliche Festsetzung 12.4.**

Mit der Festsetzung soll die weitere Ausführung der privaten Grünfläche (und Anpflanzfläche A1) entlang der westlichen Außenwand des Baufeld 2 geregelt werden, dabei deren für Grünanlagen typischen Einfriedung mit einem Zaun und einer zulässige Böschung für die Be- und Entlüftung des Parkhauses.

### 3.3 Gestaltung unbebauter Flächen

#### **Textliche Festsetzung 13.1.**

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb von Gebäuden sowie innerhalb der Fläche nördlich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zulässig sind, soll geregelt werden, dass den Belangen von Verkehr und Ortsgestaltung entsprochen wird, und die Behälter des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 weiterhin innerhalb dessen Erschließungsfläche verbleiben.

## 4. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### **Archäologische Bodenfunde / Denkmalpflege**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der baulichen Gesamtanlage Altstadt und dem archäologischen Relevanzgebiet Altstadt. Zu beachten sind insbesondere die Schutzziele für die bauliche Gesamtanlage Altstadt, der Umgebungsschutz des Kulturdenkmal Neuwerkstraße Nr. 10 (östlich des Geltungsbereiches) sowie Reste des Bodendenkmals ehemalige Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhundert im Verlauf des heutigen Juri-Gagarin-Rings.

### **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Im Geltungsbereich befinden sich die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten Objekte Neuwerkstraße 17, Neuwerkstraße 19, Planstraße 24 und Planstraße 52. Den Grundstücken wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (u.a. Gärtnerei, Apotheke, Cliche-Fabrik, Kohlehandel, Buchbinderei, Haushaltsmaschinenfabrik, Reparaturwerkstatt für PKW und Kräder, etc.) liegen mehrere Jahrzehnte zurück. Die Gebäude wurden bereits in den 1960er Jahren abgebrochen. Im Geltungsbereich ist mit Abbruch- und Auffüllmaterial und ggf. Resten vormaliger Bebauung zu rechnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

### **Bodenaufschlüsse**

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

### **Fernwärme**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.1994.

### **Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3, sind Gehölzfällungen / Rodungen und andere Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten der relevanten Vogelarten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar jedes Jahres erfolgen.

Die Bäume sind vor Fällung auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten. Bei Funden ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen möglich. Besetzte Horste und Höhlen sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteter Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Als Ausgleich für potentiell verloren gehende Niststätten von Halbhöhlenbrütern sowie zur Förderung von Fledermäusen ist an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von 4 Fledermauskästen sowie vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

### Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

## 5. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	15.070 m <sup>2</sup>		
Baugebiet MK		5.866 m <sup>2</sup>	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	5.326 m <sup>2</sup>		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	540 m <sup>2</sup>		
Private Grünfläche		308 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche		4.959 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		3.937 m <sup>2</sup>	

## 6. Folgekosten für die Gemeinde

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zum Zuschlag 2786/17 vom 31.01.2018 wurde mit dem Bezuschlagten ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen abgeschlossen. Demnach erstellt der Vorhabenträger die Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet. In diesem abzuschließenden und dabei durch den Stadtrat zu billigende Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung und zum Betrieb des Vorhabens inklusive der dazu erforderlichen Maßnahmen zu Grundstücksfreilegungen, Leitungsumverlegungen sowie Umbau / Anpassung und Herstellung von Erschließungsanlagen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen.

In Folge der mit diesem Bebauungsplan vorgesehenen Stadtreparatur und dabei in Teilen städtebaulichen Neuordnung entstehen neue Baugebietsflächen und neue Zuschnitte und Qualitäten von öffentlichen Verkehrsflächen. Für die neugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Gemeinde in Folge Unterhaltungskosten.

## 7. Anlagen

Planungen im Umfeld

Umweltbericht

Grünordnungsplan

Verkehrstechnische Untersuchung

Anlieferung an der Neuwerkstraße

Schalltechnische Begutachtung

Luftschadstoffgutachten

Gutachten zur ständigen Querlüftung

Verschattungsstudie

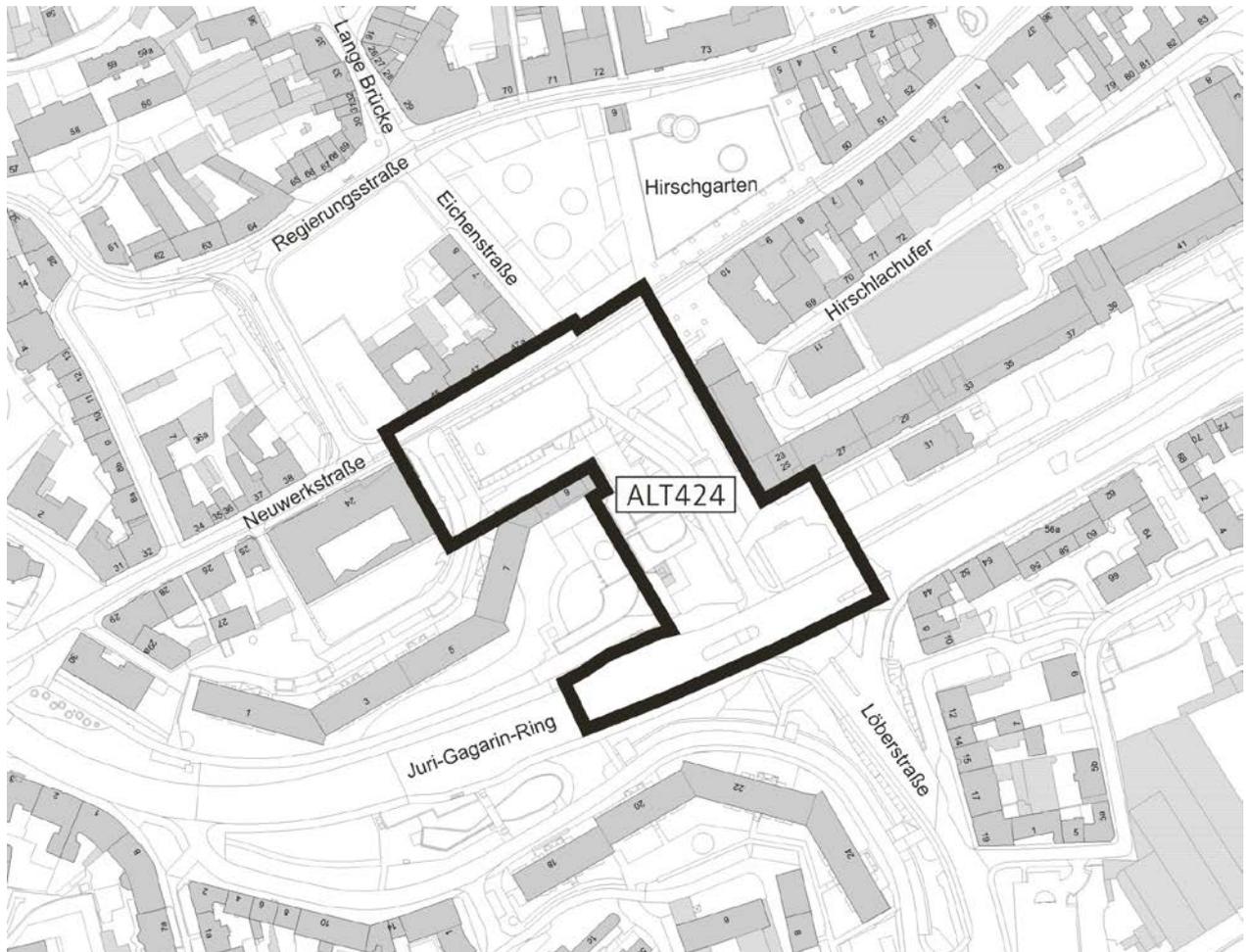
Übersicht der Unternehmungen (Bodenverunreinigungen)

zurück zum Beschluss

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

Entwurf

Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
19.07.2019

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Anlass und Ziel.....	4
1.2	Verfahren.....	4
1.3	Geltungsbereich .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.5	Planerische Ausgangslage.....	7
1.6	Planungsziele .....	12
1.7	Planungsalternativen.....	13
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	14
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten.....	22
2.5	Erschließung sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.....	23
2.6	Grünflächen .....	24
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	27
2.9	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	28
2.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	33
2.11	Energetik .....	34
<b>3.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB</b> .....	<b>34</b>
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	34
3.2	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen .....	35
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	36
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	37
<b>4.</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug</b> .....	<b>38</b>
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>39</b>
<b>6.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>40</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Anlass und Ziel

Gegenstand dieser Planung ALT424 "Löbertor" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der City im Übergangsbereich zum südlichen Stadtring mit einer Stadtreparatur und städtebaulichen Neuordnung des Cityeinganges am früheren Löbertor.

Dazu soll an der Neuwerkstraße eine citytypische Nutzung und am Juri-Gagarin-Ring ein öffentliches Parkhaus entstehen.

Die Bebauung an der Neuwerkstraße soll im Erdgeschoss einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs "Altstadt" umfassen.

Am Juri-Gagarin-Ring soll die Neubebauung gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan und der Parkraumkonzeption Anwohnern und Besuchern der City dienen und die in den 1990er Jahren nur zur Zwischennutzung provisorisch errichteten KFZ-Stellplätze am westlichen Ende der City mit aufnehmen.

Mit der Stadtreparatur und städtebaulichen Neuordnung soll die heutige Führung von Fußgängern und Radfahrern zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring sowie am Knoten Löberstraße / Juri-Gagarin-Ring verbessert werden.

Diese Planung ALT424 "Löbertor" wird die Sanierungsziele eines Teilbereiches des Sanierungsgebietes EFM101 "Altstadt" konkretisieren.

Die ebenfalls in den 1990er Jahren nur zur Zwischennutzung provisorisch errichteten KFZ-Stellplätze auf Brachflächen des Quartiers westlich der Eichenstraße sollen im Vollzug dieser Planung ALT424 in das Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring verlagert werden, damit diesen Brachflächen wiederbebaut werden können.

Zur Wiederbebauung dieses Quartiers wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren (EFM080 "Regierungsstraße/Neuwerkstraße") geführt.

### 1.2 Verfahren

Zum Umgang mit dem nicht vollständig umgesetzten Städtebauprojekt "Zentrumserweiterung am Südring" gemäß dem Generalbebauungsplan aus dem Jahr 1969 wurde im Jahr 1992 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt und in Folge ein städtebaulicher Rahmenplan EFM127 "Zentrumserweiterung am Südring" aufgestellt sowie daraus abgeleitet drei Bebauungsplanverfahren gestartet.

Dabei wurde im Jahr 1995 das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" gestartet. Dieser Stadtratsbeschluss 327/95 vom 20.12.1995 zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.02.1996 veröffentlicht.

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" ruhte dann, da dessen Geltungsbereich in den Jahren 1998 bis 2006 durch das letztlich eingestellte Bebauungsplanverfahren EFM182 "Hirsch-

garten/Eichenstraße“ überlagert war, und die danach mit Drucksache 0312/06 vorbereitete Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" im Jahr 2007 zurückgestellt wurde.

In Folge des Stadtratsbeschlusses 0129/14 vom 29.01.2015 zur Parkraumkonzeption wurde das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" mit dem Stadtratsbeschluss 0198/15 vom 24.06.2015, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 13 vom 31.07.2015 und im Amtsblatt Nr. 14 vom 21.08.2015, fortgesetzt. Gemäß diesem Stadtratsbeschluss wurde:

- der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" vom 20.12.1995, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.02.1996, geändert,
- der Vorentwurf des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" gebilligt,
- vom 31.08.2015 bis 02.10.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ALT424 „Löbertor“ und dessen Begründung durchgeführt,
- mit Schreiben vom 31.07.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt,
- mit der Drucksache 1247/17 vom Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben am 05.07.2017 das Ausschreibungsexposé gebilligt
- und eine Ausschreibung von Grundstücken zum Verkauf zur Bebauung durchgeführt.

Im nächsten Schritt des nun vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Zukünftig wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Planung ALT 424 "Löbertor" befindet sich im Stadtteil Altstadt und umfasst die unbebauten Flächen

- auf der Südseite der Neuwerkstraße im Abschnitt zwischen den bestehenden Gebäuden Neuwerkstraße Nr. 24 im Westen und Nr. 10 im Osten
- und auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Rings im Abschnitt zwischen den bestehenden Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 im Westen und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 im Osten.

Das Plangebiet wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches begrenzt. Hierbei sind diese Flurstücke betroffen:

- Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 145, Flurstücke 201/2 (teilweise - Planstraße), 309/1, 26, 309/2, 309/3 (teilweise), 206 (teilweise), 32/1, 32/2, 33/1 (teilweise), 33/2, 207 (teilweise – Juri-Gagarin-Ring), 27/2, 205, 204 (teilweise)
- Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 144, Flurstück 182/4 (teilweise – Neuwerkstraße)
- Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 133, Flurstücke 305/4 (teilweise), 306/2 (teilweise), 308 (teilweise)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich an den Flächen, die zur städtebaulichen Neuordnung erforderlich sind. Diese umfassen die Flächen des Vorhabens sowie die Flächen des näheren Umfelds. Das sind:

- die Grundstücksflächen an der Neuwerkstraße und am Juri-Gagarin Ring,

- die daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen
- und ein an die Grundstücksflächen angrenzender Grünstreifen

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Dieser Forderung kommt diese Planung ALT424 "Löbertor" durch die Neuordnung und Revitalisierung einer innerstädtischen Brache in vollem Umfang nach. Die Planung ALT424 "Löbertor" steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 11, 25, 30 und 32, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.03.2019.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche und eine örtliche Hauptverkehrsfläche dar.

Die gemischte Baufläche umfasst einen als Gemengelage geprägte Teile der Altstadt und die örtliche Hauptverkehrsfläche des Juri-Gagarin-Rings.

Die mit der Planung ALT424 "Löbertor" beabsichtigte Entwicklung eines Kerngebietes mit einem in der Altstadt typischen mischgenutzten Gebäude an der Neuwerkstraße sowie einem Parkhaus an der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring kann aus dieser Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Planung ALT 424 "Löbertor" befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches "Altstadt" gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt aus dem Jahr 2009 und dessen Fortschreibung gemäß dem Stadtratsbeschluss 1772/17 vom 10.04.2019.

Das Ziel der Planung zur Entwicklung von kerngebietstypischen Nutzungen und dabei Einzelhandel entspricht demnach diesem sektoralen Konzept.

### Sanierungsgebiet

Der Planung ALT 424 "Löbertor" befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der seit dem 24.06.1992 rechtsverbindlichen Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101).

Für die Flurstücke 26, 205, 206, 309/1 und 309/3 wurde unter der Abteilung II ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch eingetragen.

Die Planung ALT424 "Löbertor" soll die Sanierungsziele konkretisieren.

### **Verkehrsentwicklungsplan**

Der Geltungsbereich ist insbesondere von verkehrlichen Konzepten und deren teilweise Umsetzung geprägt.

Auf Teilen der Grundstücksflächen und auf den Baustelleneinrichtungsflächen des bis 1990 nicht vollständig hergestellten und später wieder abgetragenen Haus der Kultur wurden Anfang der 1990er Jahre zur Zwischennutzung und daher nur provisorisch die Parkplätze im Quartier südlich der Neuwerkstraße und im Quartier westlich der Eichenstraße errichtet, bis gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 1993 (Stadtratsbeschluss Nr. 030/04 vom 16.02.1994) KFZ-Stellplatzanlagen für die Innenstadt in Parkhäusern und Tiefgaragen im Umfeld des Juri-Gagarin-Rings errichtet werden.

Dieses Ziel ist auch in der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2012 (Stadtratsbeschluss 0160/12 vom 18.07.2012) und in der Parkraumkonzeption aus dem Jahr 2015 (Stadtratsbeschluss 0129/14 vom 29.01.2015) enthalten.

Diese Konzepte umfassen auch das Parkhaus im Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor" als Teil von KFZ-Stellplatzanlagen im Umfeld des Juri-Gagarin-Rings, um so auch Ersatz für die provisorischen Parkplätze im Quartier südlich der Neuwerkstraße und im Quartier westlich der Eichenstraße zu schaffen, so dass die Stadtreparatur auch in diesen Bereichen der Altstadt fortgesetzt werden kann.

## **1.5 Planerische Ausgangslage**

### **Prägung des Geltungsbereiches**

Die heutige Prägung des Geltungsbereiches ist Folge der teilweisen Umsetzung des Generalbebauungs- und -verkehrsplanes aus dem Jahr 1969 und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 1975, wie die Teilprojekte Westtangente (der breitere Straßenzug Löbertor-Domplatz) und Zentrumserweiterung Südring (die neue Ausformung des südlichen Abschnitt des Stadtringes). Dazu wurde die vormalige Bebauung abgetragen, die 32 m hohen Gebäude entlang des Juri-Gagarin-Rings errichtet, wie im Jahr 1972 das Wohngebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 sowie im Jahr 1983 das Wohngebäude mit Einzelhandel und Gewerbe im Erd- und Obergeschoss Juri-Gagarin-Ring Nr. 21, und der Stadtring als Hauptverkehrsstraße umgebaut.

Auf die zwischen den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 vorgesehene Westtangente (der breitere Straßenzug Löbertor-Domplatz) wurde später verzichtet, wie auch die großflächige Umgestaltung der gesamten Altstadt.

Daher wurde das Teilprojekt Haus der Kultur mit großen KFZ-Parkplätzen an das westliche Ende der City und Fußgängerzone an den Hirschgarten verschoben, und zu dessen Herstellung dazu das Quartier östlich der Eichenstraße vollständig und die Quartiere westlich der Eichenstraße und südlich der Neuwerkstraße teilweise in den 1980er Jahre abgebrochen.

Die Errichtung des Haus der Kultur wurde im Jahr 1990 beendet und der Rohbau im Jahr 1996 abgebaut. Auf leergeräumten Flächen wurden in den 1990er Jahren zur Zwischennutzung groß-

flächige Kfz-Parkplätze provisorisch errichtet worden, die bis heute in Betrieb sind. Dabei ist der der Parkplatz im Quartier westlich der Eichenstraße über die Altstadtstraßen erschlossen, und der Parkplatz im Geltungsbereich dieser Planung über die vormalige Baustellenzufahrt vom Juri-Gagarin-Ring.

### **Planungen nach 1990**

Das in den 1990er Jahren entwickelte Stadtentwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet EFM 101 "Altstadt" umfasst eine umfangreiche Stadtreparatur der Altstadt und die Errichtung von Parkhäusern im Bereich des um die Altstadt führenden Juri-Gagarin-Ring. In Folge sind für Teilbereiche der Altstadt städtebauliche Rahmenpläne erarbeitet und daraus entwickelt Bebauungsplanverfahren gestartet worden.

So auch der städtebauliche Rahmenplan Zentrumserweiterung am Südring, der Verkehrsentwicklungsplan und die Bebauungsplanverfahren EFM129 "Lachsgasse / Thomaseck", ALT437 "Parkhaus Hirschlachufer" und ALT 424 "Löbertor". Davon wurden bislang die Bebauungsplanverfahren EFM129 und ALT437 abgeschlossen und somit u.a. KFZ-Stellplatzanlagen hergestellt.

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" wurde bis ins Jahr 2006 durch das Bebauungsplanverfahren EFM182 "Oper am Hirschgarten" bzw. "Hirschgarten / Eichenstraße" überlagert. Diese Bebauungsplanverfahren hatte dem Haus der Kultur nachfolgende drei konkrete aber nicht umgesetzte Vorhaben zum Ziel, die dabei jeweils auch eine KFZ-Stellplatzanlage mit Zufahrt vom Juri-Gagarin-Ring umfassten. Diese Bebauungsplanverfahren wurde nicht abgeschlossen.

Das leergeräumte Quartier östlich der Eichenstraße wurde Teil des im Jahr 2009 erweiterten innerstädtischen Freiraums Hirschgarten. Dieser ist durch die fehlenden Raumkanten an der Neuwerkstraße und an der Eichenstraße geprägt.

### **Nutzungen, Baustruktur und Topografie**

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des westlichen Altstadtrandes.

Er ist Teil eines bzgl. der Art der Nutzung als Gemengelage geprägten Gebietes, das sich von der Regierungsstraße im Norden über die Neuwerkstraße in der Mitte bis zum Juri-Gagarin-Ring im Süden erstreckt. Darin sind in den Laufwegen in den Erdgeschossen Einzelhandel und Gastronomie sowie in den Obergeschossen eine gemischte Nutzung aus Büros, Arztpraxen, Versammlungsstätten und Wohnen. In den Nebenlagen ist der Anteil an Wohnnutzung höher.

Der Geltungsbereich ist Teil eines Gebietes mit in Teilen hohem Überbauungsgrad.

Dieses Gebiet teilt sich in zwei Bereiche.

Der Bereich des noch erkennbaren spätmittelalterlichen Straßen- und Blockrasters an der Neuwerkstraße hat auf den Baugrundstücken einen Überbauungsgrad von 80% mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden.

Der Bereich des nicht vollständig umgesetzten Städtebauprojektes gemäß dem Generalbebauungsplan aus dem Jahr 1969 am Juri-Gagarin-Ring hat auf den Baugrundstücken einen Überbauungsgrad von zum Teil 100% mit elfgeschossigen Gebäuden, da die großzügigen Freibereiche um diese Gebäude gemäß dem damaligen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt Teil der öffentlichen Stadtlandschaft sind.

Die baustrukturelle Gliederung des Geltungsbereichs bzw. des direkt angrenzenden Umfeldes ist im Einzelnen:

- entlang der Neuwerkstraße in geschlossener Bauweise errichtete traufständige Blockrandbebauung mit hohem Erdgeschoß, drei Obergeschossen, und ein- bis zwei Dachgeschossen wie z.B. die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 10 und Nr. 45 bis Nr. 47a

- entlang des Juri-Gagarin-Ringes die in den Jahren 1972 und 1983 errichteten scheibenhaften Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 mit elf Geschossen.

Die Topografie ist geprägt durch:

- das Höhenniveau der Vorbereiche der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 bei ca. 198,00 m ü. NHN und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 bei ca. 197,45m ü. NHN,
- das Höhenniveau der Verkehrsflächen Juri-Gagarin-Ring bei ca. 197,52 bis 197,95 m ü. NHN und Neuwerkstraße bei ca. 196,00 bis 196,40 m ü. NHN,
- sowie zwischen diesen Vorbereichen und Verkehrsflächen verlaufenden Rampen und Böschungen.

Die aktuellen Freiraumnutzungen im Geltungsbereich sind:

- Teile von öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße, der Neuwerkstraße, des Juri-Gagarin-Rings sowie des Fußwegs zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21,
- ein im Jahr 1992 zur Zwischennutzung eingerichteter öffentlicher KFZ-Parkplatz mit Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring,
- Teile von unbebauten Grundstücksflächen des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9,
- Begrünungen.

Der unterirdische Bauraum des Geltungsbereiches ist geprägt durch:

- umfangreiche unterirdische Anlagen der Stadttechnik wie Leitungen, Verteilerräume und Kollektoren, die auf Grund der früher geplanten Führung einer Hauptverkehrsstraße zwischen den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 hindurch im Verlauf dieser Trasse errichtet worden sind,
- möglicherweise noch vorhandene Reste baulicher Anlagen der zwischen den Jahren 1972 und 1987 abgetragenen vormaligen Bebauung,
- möglicherweise noch vorhandene Mauerreste der Stadtbefestigung aus dem 11. Jahrhundert im Bereich des heutigen Juri-Gagarin-Rings.

### **Eigentumsverhältnisse**

Außer die im Geltungsbereich befindlichen Teile der unbebauten Grundstücksflächen des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 (die Flurstücke 204 teilweise und 205) und des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 (das Flurstück 305/4 teilweise) sind alle anderen Flächen im Eigentum der Stadt Erfurt und des Vorhabenträgers. Zwischen den betroffenen Eigentümern wird eine private Bodenordnung durchgeführt.

Die vorgenannten unbebauten Grundstücksflächen der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 sind Ergebnis der Zuteilung gemäß Bodenordnungsgesetz mit dem Ziel, diesen Gebäuden und Nutzungen konkrete Grundstücksflächen zuzuordnen, bis eine städtebauliche Neuordnung (wie mit dieser Planung ALT424 "Löbertor" vorgesehen) neue Zuteilungen erfordert.

Dabei sind dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 Flächen zugeordnet worden, die zum damaligen Zeitpunkt mit wie Treppen und Balkonen überbaut waren, die beim Umbau des Gebäudes im Jahr 2000 entfielen.

Der Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor" grenzt direkt an die Außenwand des Erdgeschoss heran, um die bereits heute als öffentlichen Fuß- und Radweg genutzten Flächen dann in eine neu geordnete öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg aufgehen zu lassen.

Die Überbauung mit Balkonen des 1.Obergeschosses und die Unterbauung mit Kellerlichtschächten ist weiterhin möglich, ebenso die Anfahrt mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen.

## **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der baulichen Gesamtanlage Altstadt und dem archäologischen Relevanzgebiet Altstadt.

Zu beachten sind insbesondere die Schutzziele für die bauliche Gesamtanlage Altstadt, der Umgebungsschutz des Kulturdenkmal Neuwerkstraße Nr. 10 (östlich des Geltungsbereiches) sowie Reste des Bodendenkmals ehemalige Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhundert im Verlauf des heutigen Juri-Gagarin-Rings.

## **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des kompakten Stadtkörpers und dabei des Stadtteils Altstadt. Er ist heute eine von Verkehrsflächen und KFZ-Stellplätzen geprägte bis auf Restflächen versiegelte Fläche zwischen dem westlichen Ende der Fußgängerzone (Anger) im Norden und der Hauptverkehrsstraße (Juri-Gagarin-Ring) im Süden.

## **Klima und Lufthygiene**

Der Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld sind durch Vorbelastungen geprägt, insbesondere auf Grund der Lage im Kern der Innenstadt und die dort vorhandene Hintergrundbelastung (Überlagerung von Immissionen aus Industrie, Hausbrand, nicht detailliert betrachtetem Nebenstraßenverkehr, überregionaler Ferntransport von Schadstoffen, etc.) und der Emissionen des KFZ-Verkehrs.

Gemäß dem gesamtstädtischen Klimagutachten aus dem Jahr 2016 befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des dicht besiedelten Stadtkerns in der stadtklimatischen Sanierungszone; er befindet sich nicht innerhalb von Luftleitbahnen oder Kaltluftbahnen.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten an rund 80 Tagen im Jahr in der Innenstadt Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. (Inversionen bedeuten dass z.B. Abgase nur verzögert abziehen können.) Die Inversionen werden nicht gänzlich abgebaut und bleiben an rund 35 Tagen im Jahr ganztägig erhalten. Zur Überwachung der Luftqualität ist die Stadt Erfurt per Rechtsverordnung als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG (Überwachung der Luftqualität) ausgewiesen. Zu dieser Belastung der Luftschadstoffe (Feinstaub und Stickstoffdioxid) tragen betriebene Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. So sind in der Innenstadt flüssige und feste Brennstoffe auszuschließen. Dazu begünstigend ist der größte Teil der Innenstadt Fernwärmeversorgungsgebiet in dem Anschluss- und Benutzungszwang bestehen.

Die Emissionen des KFZ-Verkehrs erfolgen insbesondere über das Hauptverkehrsstraßennetz wie dem Juri-Gagarin-Ring, und über die KFZ-Parkplätze im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung.

Gemäß den Planungszielen und -inhalten dieser Planung ALT424 "Löbertor" sollen diese KFZ-Parkplätze aufgelöst und in einem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring aufgenommen werden. Damit entfallen diese KFZ-Verkehre innerhalb der engen Altstadt und verbleiben im Hauptverkehrsstraßennetz, das sich in großdimensionierten Stadträumen befindet und die Emissionslasten des KFZ-Verkehrs gut abführen kann.

*Siehe Luftschadstoffgutachten in der Anlage.*

## **Lärm**

Der Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld sind durch Vorbelastungen geprägt insbesondere durch Emissionen des KFZ-Verkehrs der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen wie dem

Juri-Gagarin-Ring, der KFZ-Parkplätze im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung, sowie durch Anliegerverkehr.

Außerdem wirken Emissionen der Straßenbahn in der Neuwerkstraße, des Fluglärms sowie der gewerblichen Nutzungen aus dem Umfeldes ein, wie Einzelhandel, Gastronomie, Versammlungsstätten und sonstiges nicht störendes Gewerbe innerhalb der Gebäude Neuwerkstraße Nr. 45 - 47a und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 sowie Spiel- und Freizeitflächen und Wirtschaftsgärten in den innerstädtischen Freiräumen.

*Siehe Schallgutachten in der Anlage.*

### **Belichtung**

Der Geltungsbereich ist im Bereich zwischen Juri-Gagarin-Ring und Neuwerkstraße durch die Verschattungen der angrenzenden Gebäude geprägt.

*Siehe Verschattungsstudie in der Anlage.*

### **Boden**

Der Geltungsbereich ist durch Vornutzungen geprägt. Diese umfasste für frühere Altstadtquartiere typisch Wohnen und Gewerbe.

So befinden sich bezogen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) die erfassten Objekte der frühere Grundstücke Neuwerkstraße Nr. 17, Neuwerkstraße Nr. 19, Planstraße Nr. 24 und Planstraße Nr. 52. Diesen wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (u.a. Gärtnerei, Apotheke, Cliche-Fabrik (Zeitungs- und Buchdrucktechnik), Kohlehandel, Buchbinderei, Haushaltsmaschinenfabrik, Reparaturwerkstatt für PKW und Kräder, etc.) liegen bereits mehrere Jahrzehnte zurück. Diese früheren Grundstücke wurden im Zeitraum 1972 bis 1989 freigeräumt.

Im Geltungsbereich ist auch mit Abbruch- und Auffüllmaterial und ggf. Resten dieser vormaligen Bebauung zu rechnen.

Gemäß der Übersicht der Unternehmungen waren in der Vergangenheit im Geltungsbereich diverse Unternehmungen ansässig. Damit einhergehende Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Es kann daher möglich sein, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

*Siehe Übersicht zu potentiellen Bodenverunreinigungen in der Anlage.*

### **Natur- und Artenschutz**

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

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

### **Grünausstattung**

Der Geltungsbereich ist von Verkehrsflächen dominiert. Die darin vorhandenen Grünflächen werden als Scherrasen gepflegt oder sind mit bodendeckenden bis halbhohen Ziergehölzen bepflanzt. Natürliche Biotopbereiche sind nicht vorhanden. Im südlichen Bereich ist ein größerer,

angepflanzter Baumbestand vorhanden. Im nördlichen Bereich sind bis auf eine mehrstämmige Weide und eine Gruppe aus mehrstämmigen Ebereschen keine Bäume vorhanden.

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich sind 35 Einzelbäume vorhanden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt als geschützte Einzelbäume gelten, für die bei einer Beseitigung Ersatzpflanzungen erforderlich sind.

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

## **1.6 Planungsziele**

Die Planungsziele dieser Planung ALT424 "Löbertor" sind gemäß dem Stadtratsbeschluss 0198/15 vom 24.06.2015 zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und zur Billigung des Vorwurfes:

- Schaffung der Voraussetzung für eine Freilegung der städtischen Liegenschaften westlich der Eichenstraße (Anmerkung: das Quartier westlich der Eichenstraße) zugunsten familienfreundlicher innerstädtischer Wohnnutzungen inklusive Baugruppenkonzepten
- städtebauliche Neuordnung des Gebietes südlich der Neuwerkstraße / Löbertor
- Wiederherstellung des Stadtraumes südlich der Neuwerkstraße mit einer Wohn- und Geschäftshausbebauung im Erdgeschoß mit Einzelhandel
- Verbesserung der Nahversorgung des Wohnstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt durch Einordnung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit mindestens 1.600 qm Verkaufsfläche südlich der Neuwerkstraße
- Sicherung einer transparenten Schaufensterfront des Einzelhandels zur Neuwerkstraße
- Verlagerung der ungeordneten provisorischen Pkw-Stellplätze westlich der Eichen- und südlich der Neuwerkstraße in ein direkt vom Juri-Gagarin-Ring anfahrbares Parkhaus mit ca. 500 PKW Stellplätzen am Juri-Gagarin-Ring
- Ausschluss von Störungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen durch geeignete Hüllkonstruktionen insbesondere bzgl. Licht- und Lärmschutz
- Anlage eines Gründaches
- Schaffung eines qualitätsvollen Altstadteinganges als Fuß- und Radweg mit Baumpflanzungen
- Sicherung von dem Altstadteingang angemessenen Fassaden.

Demnach sollen auf Abrissflächen in der Altstadt zur Zwischennutzung errichtete KFZ-Parkplätze aufgelöst werden, so dass diese wieder bebaut werden können. Das betrifft insbesondere die Flächen im Quartier westlich der Eichenstraße sowie im Quartier im südlich der Neuwerkstraße - dem Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor". Damit entfallen in der Altstadt KFZ-Verkehre und deren Emissionen.

Gemäß der dieser Planung ALT424 "Löbertor" zu Grunde liegenden verkehrspolitischen Zielstellung der Parkraumkonzeption (Stadtratsbeschluss 0129/14 vom 29.01.2015) sollen diese KFZ-Stellplätze nicht ersatzlos entfallen, sondern in einer KFZ-Stellplatzsammelanlage direkt am Hauptverkehrsstraßennetz aufgehen, dem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring. Dabei sind die KFZ-Stellplätze im Parkhaus so untergebracht, dass von deren Emissionen keine schädlichen Auswirkungen auf das Umfeld und die dort befindlichen schutzwürdigen Nutzungen ausgehen.

Durch die An- und Abfahrt dieser KFZ-Stellplätze am Knoten der Hauptverkehrsstraßen Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße verbleiben und bündeln sich die KFZ-Verkehre und deren Emissionen in dazu geeigneten Stadträumen.

Diese Konzeption steht in der Reihe von gesamtstädtischen verkehrspolitischen Maßnahmen, neben Park-Ride-Parkplätzen am Stadtrand entlang des um die Altstadt führenden Hauptverkehrsstraßennetzes KFZ-Stellplätze gebündelt zu errichten, um die Innenstadtquartiere von KFZ-Verkehr und dessen Emissionen zu entlasteten, und die Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Neben der Verlagerung und Bündelung von KFZ-Stellplätzen und deren Emissionen sollen durch die Wiederbebauung von Abrissflächen funktionale und räumliche Lücken im Gefüge der Altstadt beseitigt werden.

So sollen die von KFZ-Stellplätzen freizulegenden Flächen des Quartiers westlich der Eichenstraße z.B. dem Wohnungsbau und die Flächen des Quartiers südlich der Neuwerkstraße (der Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor") der räumlichen und funktionalen Ausbildung des Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der Fußgängerzone und dem südlichen Altstadteingang dienen.

Dazu soll, neben dem Parkhaus direkt am Juri-Gagarin-Ring, eine kerngebietstypische Nutzung mit einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Neuwerkstraße und ein räumlich besser ausgeprägter Altstadteingang zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring als Fuß- und Radweg hergestellt werden.

Dieser Verknüpfungs- und Schwerpunkt soll einen Beitrag zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Innenstadt leisten, mit der Stärkung ihrer Lauflagen (und deren typischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Büro, Ärzte, etc.) sowie der Stärkung des Wohnstandortes.

Durch die Wiederbebauung von Abrissflächen sollen auch bislang fehlende wichtige Raumkanten errichtet werden, um so dem Flächendenkmal und Ensemble Altstadt und den darin befindlichen einzelnen Kulturdenkmalen und wichtigen Platz- und Straßenräumen wie dem im Jahr 2009 nach Westen erweiterten Hirschgarten eine angemessene Umgebungsstruktur zu geben.

Die städtebauliche Neuordnung soll insgesamt einen für die Umweltbelange konfliktlösenden Beitrag leisten. KFZ-Verkehre und deren Emissionen sollen in dazu geeigneten Stadträumen gebündelt werden.

Die Wiederbebauung von Abrissflächen soll Lücken im Stadtgefüge schließen. Hierbei sollen Emissionen aus Stadträumen mit Hauptverkehrsstraßen wie Juri-Gagarin-Ring und Löberstraße in die von hoher Aufenthaltsfunktion geprägten Stadträume der Altstadt vermindert werden, aber auch der Luftaustausch dieser Stadträume erhalten bleiben.

Mit der Wiederbebauung von Abrissflächen verbundene Eingriffe in den sich zwischenzeitlich in den Lücken des Stadtgefüges entwickelten extensiven Grünbestandes sollen weitgehend im Geltungsbereich ausgleichen werden. Hierbei sollen auf den Gebäuden intensiv begrünte Dachgärten und extensiv begrünte Dachbegrünungen sowie innerhalb der Verkehrsflächen Baum- und Strauchpflanzungen hergestellt werden.

## 1.7 Planungsalternativen

Die Planung ALT424 „Löbertor“ umfasst Konversionsflächen in der Altstadt, die der Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes dienen sollen, welcher eine Schlüsselfunktion zur Entwicklung weiterer Konversionsflächen in der Altstadt hat.

Der Geltungsbereich ist in das Gefüge der Altstadt integriert und erschlossen. Er hat die Leistungsfähigkeit die Planungsziele umzusetzen, ohne schädliche Auswirkungen auf die Umgebung und darin befindliche schutzwürdige Nutzungen zu haben.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Entfällt die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wird die Altstadt weiter geschwächt, insbesondere im Wettbewerb mit anderen Einzelhandelslagen am Stadtrand und ist die Entwicklung weiterer Konversionsflächen in der Altstadt erschwert.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung wurden im Zuge der Ausschreibung der städtischen Grundstücke geprüft. Der Stadtrat bestätigte dabei das Bauungskonzept des Vorhabenträgers.

## 1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben im Kerngebiet MK sowie die Umfeldanpassungen. Er ist Teil des Bebauungsplanverfahrens und zukünftig der Satzung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst im Kerngebiet MK:

- im Baufeld 1 ein Gebäude mit 13.130 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche und dabei
  - im Untergeschoß mit einer Tiefgarage mit 45 PKW-Stellplätzen und Nebenräumen
  - im Erdgeschoss mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Betriebstyp Vollsortimenter mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und seine eingehauste Anlieferung an der Neuwerkstraße (Ein- und Ausfahren des Lieferfahrzeugs von der Neuwerkstraße) sowie der Erschließung des Hotels
  - in den 4 Obergeschossen mit einem Hotel mit ca. 160 Zimmern sowie einem noch zu präzisierenden Geschäftsteil (Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflege / Büro / Wohnen)
  - 2 intensiv begrünten Dachgärten auf Teilen des Erdgeschoßes und sonst extensiv begrünte Dachflächen
- im Baufeld 2 ein Gebäude mit ca. 19.650 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche und dabei
  - ein Parkhaus mit 553 PKW-Stellplätze und davon mindestens 75 PKW-Dauerparkplätze
  - einer Zu- und Abfahrt des Parkhauses (und der Tiefgarage des Baufeld 1) versetzt vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße zur besseren Wegeführung von Fußgängern und Radfahrern
  - umfangreicher Rückstauflächen der PKW innerhalb des Parkhauses
  - 68 Stellplätzen für Fahrräder
  - Stellplätzen für Einkaufswagen
  - einem öffentlichen WC (Damen, Herren, Behinderte)
  - extensiv begrünten Dachflächen
- im unterirdischen, die Baufelder 1 und 2 verbindenden Gebäude im Baufeld 3
  - die Erschließung der Tiefgarage des Baufeld 1 und Nebenräume.

Die insgesamt 32.783 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche teilen sich auf in:

- Einzelhandel 2.348 m<sup>2</sup>
- Hotel 5.768 m<sup>2</sup>
- Geschäftsteil 2.073 m<sup>2</sup>
- Technik 805 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen 487 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage 1.650 m<sup>2</sup>
- Parkhaus 19.652 m<sup>2</sup>

Die insgesamt 598 PKW-Stellplätze teilen sich aktuell in:

- 203 PKW-Stellplätze Eigenbedarf gemäß der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung
- 75 PKW-Stellplätze Dauerparker
- 320 PKW-Stellplätze gebührenpflichtig

Die maximale Oberkante des Gebäudes im Baufeld 1 beträgt 215,70 m ü. NHN. Dabei beträgt die Oberkante der angrenzenden Neuwerkstraße ca. 196,20m ü. NHN.

Das Gebäude gliedert sich in einen erdgeschosshohen Sockel, auf dem zwei intensiv begrünte Dachgärten sowie zwei Gebäudeteile mit 4 Geschossen und extensiv begrünten Dachflächen aufsitzen.

Die Oberkante des Gebäudes im Baufeld 2 beträgt 216,25 m ü. NHN. Dabei beträgt die Oberkante des angrenzenden Juri-Gagarin-Ring ca. 197,50 m ü. NHN.

Das Gebäude umfasst eine kompakte Kubatur mit extensiv begrünten Dachflächen.

Die Gebäudehöhen im Baufeld 1 und 2 orientieren sich am durch die Erfurter Gründerzeit geprägten Umfeld mit den Gebäuden Neuwerkstraße Nr. 10 (Traufhöhe 213,60 m ü. NHN, Firsthöhe 217,50 m ü. NHN) und die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 45 bis Nr. 47a (Traufhöhe 212,20 m ü. NHN, Firsthöhe 216,40 bzw. 219,20 m ü. NHN.)

Die Baustruktur im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße nimmt die weiteren Gliederungsmerkmale der umgebenen Erfurter Gründerzeit auf. Sie hat dabei im Erdgeschoss einen Sockel aus Schaufenstern, Eingängen und Gesims, in den Obergeschossen eine befensterte Außenwand mit Einfassungen, und im Dachgeschoss eine mansardhafte Ausführung. Die Gliederungen der Außenhülle umfassen leichte Vor- und Rücksprünge. Die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten intensiv begrünten Dachgärten auf Teilen des Erdgeschosses brechen die Baumassen auf und geben dem Gebäude und dem unmittelbarem Umfeld begrünte Zwischenräume und Ausblicke.

Die Baustruktur im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring ist ein Sonderbaukörper zur Unterbringung einer großen Anzahl von KFZ-Stellplätzen. Er umfasst entlang der Verkehrsflächen einen erdgeschosshohen Sockel mit einer Schaufensterschicht. Die darüber sitzende gefaltete, gewellte und gelochte Außenhülle springt hinter den Erdgeschosssockel leicht zurück.

Die Gebäudezugänge im Baufeld 1 sind für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Nordseite (Neuwerkstraße) und an der Südseite (private Erschließungsfläche), für das Hotel an der Ostseite (neue Löberstraße, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) und für den noch zu präzisierenden Geschäftsteil (Hotel / Boarding, Pflege / Arztpraxen / Büro / Wohnen) an der Nordseite (Neuwerkstraße).

Die Gebäudezugänge des Gebäudes im Baufeld 2 sind für das Parkhaus von der Nordseite (privaten Erschließungsfläche) und von der Südseite (Juri-Gagarin-Ring).

Die Fahrzeuge zur Andienung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße fahren von der Neuwerkstraße rückwärts in die Anlieferzone an der Neuwerkstraße hinein und vorwärts hinaus. Dabei werden sie zur Querung von Straßenbahngleis, Fahrbahn und Fußweg geleitet. Diese Anlieferung erfolgt an Werktagen, tagsüber (zwischen 6 und 22 Uhr) und maximal drei Mal am Tag. Der Ladeprozess ist im geschlossenen Laderaum innerhalb des Gebäudes. Während der Ladeprozesse ist das Tor dieses Laderaumes geschlossen.

Die Fahrzeuge zur Andienung des Hotels im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße fahren im Uhrzeigersinn um das Baufeld 1 herum und halten in der privaten Erschließungsfläche an der Anliefer-tür auf der Südseite des Baufeld 1 neben dem Eingang zum Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, da aus Verkehrssicherheitsgründen das Rückwärtsstoßen der Fahrzeuge innerhalb der privaten Erschließungsfläche und der neuen Löberstraße (die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) sowie das Fahren im Gegenverkehr auf dem Straßenbahngleis in der Neuwerkstraße nicht möglich ist. Diese Anlieferung erfolgt mit kleineren Fahrzeugen tagsüber (zwischen 6 und 22 Uhr) und maximal zwei Mal am Tag. Der Ladeprozess erfolgt außerhalb des Gebäudes.

Die Standorte für Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude.

Die Erschließungsfläche des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 geht in eine Erschließungsfläche mit den Gebäuden innerhalb der Baufelder 1 und 2 auf. Diese Erschließungsfläche wird dabei breiter und zwischen der Planstraße im Westen und der neuen Löberstraße im Osten (die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) zukünftig stufenfrei geführt. Die Zuwegung, Andienung und Rettung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist dabei integriert.

Der Altstadteingang zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhenlagen der Neuwerkstraße ca. 196,20 m ü. NHN und des Juri-Gagarin-Ring ca. 197,50 m ü. NHN sowie den Hauseingänge und Schaufenster des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21 ca. 197,45 m ü. NHN.

So wird zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring eine schwach geneigte und barrierefreien Rampe ausgebildet. Entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21 wird eine Ebene ausgebildet, die wie heute mit einer Rampe an die Neuwerkstraße (im Bereich des Gebäudes Neuwerkstraße 10) und an den Juri-Gagarin-Ring angebunden wird.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg werden Teil des bestehenden Fuß-Radwegenetzes Fußgängerzone Anger-Neuwerkstraße und deren Anschlussraum zum Juri-Gagarin-Ring.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Beachtung von Leitungskorridoren, Verkehrs- und Rettungsfunktionen und DSD-Standort begrünt. So werden in der Planstraße und im Bereich des Altstadteinganges zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring neue Bäume gepflanzt und die bestehenden Bäume am Juri-Gagarin-Ring integriert. Die konkrete Ausformung der weiteren flächenhaften Begrünungen erfolgt mit der weiteren Umfeldplanung.

Der westlich des Baufelds 2 gelegene innerstädtische Freiraum am Juri-Gagarin-Ring erhält mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Außenwand des Gebäudes im Baufeld 2 einen Trennstreifen.

Zu- und Abfahrt zu den KFZ-Stellplätzen des Parkhauses im Baufeld 2 und der Tiefgarage im Bau-feld 1 erfolgt vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße nach Westen abgerückt. Dazu wird auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Rings der Bord für eine neue Abbiegespur versetzt und die westliche Mittelinsel des Juri-Gagarin-Rings umgebaut.

Auch die Zufahrt zu den KFZ-Stellplätzen im Vorbereich der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff wird vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße nach Osten abgerückt. Dazu wird eine Zufahrt östlich der Lichtsignalanlage errichtet.

Durch diese vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße abgerückten KFZ-Erschließungen verbessern sich die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer.

Im Bereich des Altstadteinganges zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring wird die Verkehrsfläche des Fuß-Radweges auf 16,85 m bzw. 18,15 m verbreitert und das Gelände angepasst. In der Neuwerk- und in der Planstraße werden die Fußwegebereiche verbreitert.

Auf der Nordseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird eine breitere und stufenfreie Erschließung hergestellt.

Den Anforderungen von Feuerwehr und Rettung mit deren Zu- und Abfahrten, Aufstellflächen, Anleitungen und Zuwegungen zu Leitungen und Hydranten ist mit der zuvor genannten Ausformung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen entsprochen.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag**

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius „Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung“, BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers. Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup>, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1. bis 1.6 Kerngebiet**

Zur Sicherung des Vorhabens wird als der Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 5 Satz2 BauGB festgesetzt.

Das Kerngebiet MK wird in 2 Teilbereiche unterteilt. Der Teilbereich 1 an der Neuwerkstraße dient der Unterbringung von an Laufwegen der City typischen Nutzungen mit sogenannten Geschäftsgebäuden im Übergang zwischen der Fußgängerzone "Anger" und ihren Anschlussräumen. Der Teilbereich 2 am Juri-Gagarin-Ring dient der Unterbringung eines Parkhauses als Teil von Stellplatzsammelanlagen für die Innenstadt entlang des südlichen Juri-Gagarin-Ringes (Hauptverkehrsstraße) gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan und der Parkraumkonzeption.

Mit den textlichen Festsetzungen 1.1. und 1.2. sind für die Feinsteuerung des Kerngebietes MK die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung der City als Teil des Flächendenkmals "Altstadt" dienen. Von ihnen geht auch eine zu hohe Störwirkung auf das Umfeld aus, das für die Erfurter Innenstadt typisch einer Gemengelage mit einem hohen Wohnanteil entspricht.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen dass Stellplätzen zugeordnete Elektroladestationen nicht als Tankstellen sondern als untergeordnete Nebenanlagen gelten.

Die textliche Festsetzung 1.3. , dass im Kerngebiet MK Teilbereich 1 im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind, dient der Feinsteuerung der Nutzungen entlang der Laufwegen in der City und Fußgängerzone "Anger" und ihren Anschlussräumen, die umfangreichen Kundenverkehr haben sollen, so dass die angrenzenden Laufwegen davon profitieren können.

Die textliche Festsetzung 1.4. dient der Ausprägung gemäß der Typik der Erfurter Citylagen und deren Anschlussräume mit einer Wohnnutzung erst ab den Obergeschossen.

Die textliche Festsetzung 1.5. dient dem städtebaulichen Anspruch der Auflage in der City und Fußgängerzone "Anger", an denen sich keine derartigen Parkhäuser befinden, da sie nicht dem Flächendenkmal "Altstadt" und damit verbundenen Nutzungs- und Gestaltungsgepräge entsprechen. Hingegen ist im angrenzenden Teilbereich 2 an der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring ein Parkhaus zulässig und soll auch durch den Vorhabenträger errichtet werden.

Die textliche Festsetzung 1.6. dient der außenräumlichen Qualitätssicherung des ausprägenden Verknüpfungs- und Schwerpunktes von Fußgängerzone und Altstadteingang im Übergangsbereich von historisch, kulturell und architektonisch besonders wertvoller Altstadt als denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage und dem um die Altstadt führen Stadtring. Dabei werden die Interessen der Gewerbetreibenden für ihr Geschäft zu werben und den Interessen der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes ausgeglichen. Dieser Interessenausgleich umfasst Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, so dass Werbeanlagen so gestaltet sind, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Größe der Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen als zwingendes Maß für die Oberkanten der Gebäude und Gebäudeteile (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Auf die Festsetzung einer Grund- und einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen durch Grundfläche und der zwingend festgesetzten Höhe baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1. und 3.5.: Größe der Grundfläche**

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme<sup>3</sup> aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.<sup>4</sup> Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen.

Weiterhin treten zu den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen MK gemäß textlicher Festsetzung 3.5. Flächen für bestehende Auskragungen des 1.Obergeschoss des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 hinzu, da entlang dessen Außenwand im Erdgeschoss eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweges festgesetzt wird.

### **Einhaltung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Durch die Festsetzung des Kerngebietes MK für die überbaubaren Grundstücksflächen Baufelder 1 bis 3 und für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Baufeld 1 und dem bestehenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO benannte Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in Kerngebieten von 1,0 ausgeschöpft.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der Höhen und der konkreten Gestaltungen der baulichen Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Mit diesen Festsetzungen ergibt sich eine GFZ von 5,0. Dabei wird die Obergrenze gemäß BauNVO von 3,0 überschritten.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe zur Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO sind:

---

<sup>3</sup> OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

<sup>4</sup> Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

Für die Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am ausprägenden Ende der City und Fußgängerzone "Anger" sind auch großflächigen Nutzungen erforderlich, so dass die angrenzenden kleinteiligen Auflagen von den Kundenströmen eines Frequenzbringers mit profitieren können. Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind diese großflächigen Nutzungen ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, ein Hotel, ein Geschäftsteil und ein Parkhaus.

Die angestrebte hohe Dichte entspricht ähnlich geprägten Gebieten in der City und Fußgängerzone "Anger".

Die vorgesehene Flächenkonzentration umfasst Nutzungen, die die Wirtschaftskraft der Fußgängerzone "Anger" stärken sollen.

Es soll der hohe Erschließungsgrad mit einem überdurchschnittlichen ÖPNV-Angebot ausgenutzt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich der Planung ALT424 "Löbertor" und im angrenzenden Umfeld werden erreicht; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können vermieden werden:

Die Gutachten in der Anlage zur Belichtung, Lufthygiene und zum Schallschutz weisen die Einhaltung der Schutzansprüche der Nutzungen im Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor" und im angrenzenden Umfeld nach. Diesen Gutachten liegen der Vorhaben- und Erschließungsplan (mit den Nutzungen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, Hotel, Geschäftsnutzung und Parkhaus) sowie die Nutzungen des Umfeld (Gemengelage mit Wohnen, Pflegeheim, Einzelhandel und Geschäftsnutzung) zu Grunde.

Die hohe bauliche Verdichtung in der Innenstadt dient dem schonenden Umgang mit Boden. Die sonst flächenhafte Inanspruchnahme im Außenbereich entfällt.

Zum Ausgleich der Nutzungskonzentration werden alle Dachflächen begrünt - die Dachgärten 1 und 2 im Baufeld 1 intensiv, und die sonstigen Dächer extensiv - und Pflanzungen innerhalb der angrenzenden Flächen hergestellt.

An den Geltungsbereich grenzen im Westen und im Nordosten innerstädtische Freiräume an. Diese öffentlichen Grünflächen umfassen u.a. Spiel- und Freizeitflächen

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2. bis 2.8. Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei an den Bestandshöhen des Geländes und der Gebäude im Geltungsbereich bzw. im unmittelbar angrenzenden Umfeld.

Die Festsetzungen von zwingenden Höhen der Gebäude in Verbindung mit Baulinien sind zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Diese Festsetzungen verdrängen gleichzeitig die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung. *Siehe Punkt 2.3.*

Die textliche Festsetzungen 2.2. mit der Regelung zur Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Gebäudes im Baufeld 1 bei 196,20 m ü. NHN regelt die Einordnung des Gebäudes an der Neuwerkstraße im Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche Neuwerkstraße, von der aus man ohne Stufen und große Rampen in das Gebäude gelangen soll.

Die textliche Festsetzungen 2.3. mit der Höhenlage der Oberkante des Baufeld 3 bei 196,00 m ü. NHN sichert in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Oberkanten von Gelände und Verkehrsflächen die unterirdische Höhenlage des Gebäudes im Baufeld 3, das Verbindung der Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 dient; konkret zur Erschließung der KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage im Baufeld 1 über den Ein- und Ausfahrtsbereich im Baufeld 2.

Die textlichen Festsetzungen 2.5. bis 2.8. regeln die ausnahmsweise geringfügige Über- und Unterschreitungen der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen zur Gliederung der Baumassen,

für technisch bedingte Aufbauten von Fahrstühlen und Tiefgaragenentlüftungen, für bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen und für Absturzsicherungen in den Bereichen der Dachgärten 1 und 2.

Zur Sicherung des Ortsbildes und der festgesetzten Ansichten der Gebäude müssen dabei größeren technisch bedingten Aufbauten von den Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückspringen.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 3.1. bis 3.5.: Baulinien, Baugrenzen, Bauweise**

Gemäß den Zielstellung dieser Planung ALT424 "Löbertor" sind die zur Stadtreparatur und Rekonstruktion des denkmalgeschützten Ensembles "Altstadt" und Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der City und Fußgängerzone "Anger" und Altstadtzugang überbaubare Grundstücksflächen neu festzusetzen. Dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese zeichnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 3.1. bis 3.4. dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der konkreten Baustruktur der Gebäude. Dabei umfassen die Baulinien jeweils ein Baufeld, an der Neuwerkstraße das Baufeld 1, am Juri-Gagarin-Ring das Baufeld 2 und unterirdisch zwischen diesen Baufeldern das Baufeld 3.

Dabei erhält die zur Erschließung der im Jahr 1972 errichteten Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis Nr. 9 als Erschließungsweg neu trassierte Planstraße mit Anschluss an die Neuwerkstraße die bislang fehlende Raumkante gegenüber dem im Jahr 2013 fertiggestellten Gebäude Neuwerkstraße Nr. 24. Die Straßenraumbreite beträgt ca. 16 m, um neben den Fahr- und Wegeflächen sowie Flächen für das bestehende DSD (Duales System Deutschland) Baumpflanzungen und weitere Begrünung aufnehmen zu können.

Entlang der Neuwerkstraße wird die frühere Bauflucht zugunsten eines breiteren Gehweges etwas nach Süden versetzt, ähnlich der Bauflucht des im Jahr 2013 fertiggestellten Gebäudes Neuwerkstraße Nr. 24. Die Straßenraumbreite beträgt dann ca. 14 bis 16 m. Dabei ist zur spannungsvolleren stadträumlichen Ausprägung und zur besseren Belichtungs- und Freiraumstruktur die entlang der Neuwerkstraße aufstehende Baumasse mit einem auf dem Erdgeschoß aufsitzenden Dachgarten kurz unterbrochen. Dieses städtebauliche Motiv der kleinen Lücke war Kennzeichen der früheren Bebauung und ist auch im Umfeld vorhanden.

Der mit der früheren Löberstraße geführte ehemalige Altstadtzugang ist seit dem Jahr 1983 durch die Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 ff überbaut. Die Wegeführung des heutigen Altstadtzugangs als ca. 6 bis 9 m breiter Fuß- und Radweg erfolgt entlang der Westseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21. Diese Situation aufgreifend werden für den neu auszuprägenden Altstadtzugang gegenüber dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 Baulinien festgesetzt. Die Straßenraumbreite beträgt dann ca. 17 bis 18 m, um neben den Flächen für Fußgänger und Radfahrer sowie umfangreichen Leitungsführungen (des Hauptnetzes) Baumpflanzungen und Flächen für weitere Begrünungen aufnehmen zu können.

Dabei ist die aufstehende östliche Straßenraumkante durch die Gliederungen des bestehenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 geprägt.

Entlang des Juri-Gagarin-Rings wird (im Baufeld 2) eine Baulinie festgesetzt, die sich an den Bebauungsplänen ALT437 "Parkhaus Hirschlachufer" und EFM 129 "Lachsgasse/Thomaseck" und

den darin festgesetzten Baulinien entlang des Juri-Gagarin-Rings orientiert, und die umfangreichen Leitungsführungen (des Hauptnetzes) beachtet.

Für die Südwestseite des Baufeldes 2 wird eine Baulinie entlang des innerstädtischen Freiraums südlich des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 festgesetzt. Diese grenzt an den als Brandwand ausgebildeten Giebel des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 direkt an, so dass daran angebaut werden muss.

Zur inneren Gliederung des Quartiers südlich der Neuwerkstraße wird eine durch die Baulinien der Baufelder 1 und 2 gebildete nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese hat ungefähr den Verlauf der früheren Gasse Hirschlachufer. Sie dient den Anliegern (das bestehende Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und die Baufelder 1 und 2) zur Erschließung, Andienung und Rettung sowie zur allgemeinen Durchwegung. Ihre Raumbreite beträgt 10 bis 12 m um dabei auch den Anforderungen von Rettung und Feuerwehr gerecht zu werden. Dabei ist die im Baufeld 1 aufstehende Baumasse mit zwei jeweils 22 m breiten auf dem Erdgeschoß des Baufeld 1 aufsitzen den Dachgärten unterbrochen, so dass zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche Innenhöfe entstehen. Dabei ist der westliche Dachgarten zur Neuwerkstraße durchgesteckt. Diese Dachgärten dienen der Gliederung der Baumassen für eine besseren Belichtung und Freiraumstruktur der bestehenden und neuen Baukörper.

Durch die oben genannten Festsetzungen von Baulinien in Verbindung mit den festgesetzten zwingenden Höhen baulicher Anlagen werden gemäß § 9 (1) 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage der konkreten Gebäudestrukturen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zur Stadtreparatur und Rekonstruktion des Gebietes "Löbertor". Dabei sind die normativen Vorgaben zu Brandschutz und Rettung sowie zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Kerngebiet MK sowie im unmittelbar angrenzenden. Vergleiche hierzu in der Anlage die Gutachten zur Belichtung, zur Lufthygiene und zum Schallschutz.

Demnach ist durch die Ausrichtung und Gliederung der bestehenden Gebäude im Umfeld deren Belichtung mit Errichtung der neuen Gebäude im Kerngebiet MK weiterhin gegeben. Es wird durch die Einhausung von störenden Nutzungen und Anlagen des Kerngebiet MK, sowie durch die Zulässigkeit eines Parkhauses nur im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring, den normativen Schutzansprüchen entsprochen.

Die textlichen Festsetzungen 3.1. bis 3.4., bezogen auf das Gebäude im Baufeld 1 zum geringfügigen Unter- und Überschreiten von Baulinien im Umfang von 0,50 m, zum Übergang zwischen den Gebäudeteilen sowie zur Ausprägung der Innenhöfe, dienen der Umsetzung des konkreten baulichen Konzeptes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Mit der textlichen Festsetzung 3.5. wird der vorhandenen Baustruktur des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 mit der Auskragung über dem Erdgeschoss, für eine dem 1. Obergeschoss zugeordnete Terrasse, entsprochen. Diese Auskragung befindet sich über der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg. Bezugsebene ist die angrenzende mit Höhenlage festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FR. Diese Höhenlage entspricht der heutigen Situation.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten**

### **Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. bis 4.3.**

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Lüftungsschacht (für die dazu markierten Bereiche LS1 bis LS3) dienen der Definition des maximalen Rahmens von zu errichtenden Lüftungsschächten der Gebäude die sich neben den Außenwänden der Gebäude und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Diese Lüftungsschächte sind für den technischen Betrieb der Gebäude erforderlich, wie z.B. Zuluft zu Kühlanlagen und zu KFZ-Stellplätzen. Sie werden zum Begehen und Befahren (Lastfall Feuerwehr) abgedeckt sowie (innen) schallgedämmt. Vergleiche hierzu den Punkt 2.9.

Die textliche Festsetzung 4.1. dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und dazu einer klar geregelten Flächeninanspruchnahme und Freiraumstruktur.

Die textliche Festsetzung 4.2. wurde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und dazu einer klar geregelten Flächeninanspruchnahme, Freiraumstruktur und Minimierung von Störungen zu Gunsten einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität getroffen. Die festgesetzte Ausnahmeregelung für die nicht überbaubare Grundstücksfläche nördlich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9 dient insbesondere dem Anlieger dieser Fläche - das heutige Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9, dessen Erschließung weiterhin von dessen Nordseite erfolgt.

Mit der Festsetzung 4.3. wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und einer klar geregelten Erschließungsstruktur zu Gunsten der Verkehrssicherheit und der Wohn- und Aufenthaltsqualität angestrebt. Demnach dient die Ein- und Ausfahrt an der Straßenverkehrsfläche Neuwerkstraße nur zur Andienung des Gebäudes entlang der Neuwerkstraße, und die Ein- und Ausfahrt in Richtung Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring allen KFZ-Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen; diese Ein- und Ausfahrt ist direkt an die Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring anzubinden.

*Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan mit dessen dazu schematischen Darstellungen.*

## 2.5 Erschließung sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

### **Zeichnerische Festsetzung: Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Der Altstadtzugang zwischen Neuwerkstraße (Fußgängerzone "Anger" und Juri-Gagarin-Ring (Hauptverkehrsstraße) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg festgesetzt. Dieses Flächen sollen Teil des Wegesystems der Fußgängerzone "Anger" und deren Anschlussflächen für die Führung von Fußgängern und Radfahrern sein.

Die Erschließung des Baufelds 1 erfolgt im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Neuwerkstraße. Dieser dient nur der Andienung.

Die Erschließung des Baufelds 1 sowie die Erschließung des Baufelds 2 erfolgt im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich in Richtung Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring. Dieser dient nur KFZ-Stellplätzen.

Das unterirdische Baufeld 3 dient der Erschließung des Baufeld 1. Hier fahren die KFZ zwischen den Untergeschossen der Baufelder 1 und 2 hindurch.

Diesen Festsetzungen zur Erschließung liegen Untersuchungen zur Verkehrstechnik, zum Schallschutz und zur Lufthygiene zu Grunde, s. Anlage. Demnach sind die normativen Schutzansprüche beachtet.

Dabei geht mit der Errichtung des Parkhauses im Baufeld 2 am Hauptverkehrsstraßennetz die Auflösung von Parkplätzen in der City einher, und demnach verlagern sich KFZ-Verkehre und deren Emissionen aus der City in das dazu leistungsfähige Hauptverkehrsstraßennetz.

Durch die vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße versetzte Zu- und Abfahrt des Parkhauses im Baufeld 2 und die Verlagerung der Zufahrt der Vorflächen der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff verbessern sich Wegebeziehungen und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer bei der Querung dieses Knotens.

Die bisherigen Abläufe von Rettung, Feuerwehr, Erschließung und Andienung der bestehenden Gebäude im Umfeld des Kerngebiet MK bleiben bestehen.

Ebenso auch die angepasste Einordnung des heute vorhandenen DSD-Standortes innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Planstraße. Vergleiche hierzu den Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan mit dabei einem Standplatz an der Fahrbahn und ausreichend Ladefreiheit.

Neu ist die Zusammenlegung von Abläufen von Rettung, Feuerwehr, Erschließung und Andienung des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und des Gebäudes im Baufeld 1. Beide Gebäude werden dafür die zwischen ihnen liegende nichtüberbaubare Grundstücksfläche nutzen. Die konkreten Regelungen für das Gebäude im Baufeld 1 sind Regelungsinhalt der Baugenehmigung sowie des Durchführungsvertrages.

### **Zeichnerische Festsetzung: Geh- Fahr- und Leitungsrechte, und textliche Festsetzung 6.1. bis 6.3.**

Zur Sicherung aller Abläufe von Rettung, Feuerwehr, Erschließung und Andienung für das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und die Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 sowie zur allgemeinen Durchwegung werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebiet MK Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

Zur Sicherung der Leitungsführung im Bereich an der Neuwerkstraße wird auf der überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebiet MK im Baufeld 1 eine mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Maßnahme ist erforderlich, da gemäß den Untersuchungen zur Erschließungsplanung bzgl. der umfangreichen Leitungsumverlegungen zur Baufeldfreimachung zum heutigen unterirdischen Bauraum in der Neuwerkstraße noch weiterer unterirdischer Bauraum mit einem Flächenumfang von ca. 20 m x 5 m in der Nordostecke des Baufeld 1 hinzukommt.

Alle anderen Leitungsführungen erfolgen im Verlauf der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, im Verlauf der neu gesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie im Verlauf der bestehenden Wegefläche innerhalb des innerstädtischen Freiraums auf der Westseite des Baufeld 2.

Die konkrete Erschließung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

## **2.6 Grünflächen**

Die Festsetzung der privaten Grünfläche auf der Westseite des Baufeldes 2 erfolgt als Bindeglied zwischen dem Baufeld 2 und innerstädtischen Freiraum entlang des Juri-Gagarin-Ring Nr. 9. Die-

se private Grünfläche ist flächengleich der Pflanzfläche A1. Die Flächengröße ergibt sich aus der bestehen bleibenden Wegefläche des innerstädtischen Freiraums und dem Baufeld 2.

## 2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird. Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet.

Entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells<sup>5</sup> wurde eine Bilanzierung des Eingriffs erstellt. Die Bewertung der Flächennutzungen erfolgt entsprechend der „Anleitung zur Bewertung der Biotope Thüringens“<sup>6</sup>.

Die nachfolgende Bilanzierung ist die Gegenüberstellung des Eingriffs und des Ausgleichs:

### Bilanzierung: Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Fläche in m <sup>2</sup>	Bestand (Code)	Wertpunkte	Wertpunkte
2.599,00	Hauptstraße (9212)	0	0
5.065,00	sonstige Straßenverkehrsfläche, Straßen und Parkplätze (9219)	0	0
3.135,00	sonstige Straßenverkehrsfläche, Gehwege, Radwege, Einfassungen (9219)	2	6.270,00
28,00	sonstige Straßenverkehrsfläche, Rasengitterpflaster (9219)	6	168,00
2.757,00	Scherrasen (9318)	20	55.140,00
925,00	sonstige gestaltete Anlagen, strukturarm (9319)	25	23.125,00
14.509,00	Summen		84.703,00

Abb. 1: Tabelle Bewertung Bestand

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

Fläche in m <sup>2</sup>	Bestand (Code)	Wertpunkte	Wertpunkte
4.412,0	sonstige Straßenverkehrsfläche (§9 abs.1 Nr. 11 BauGB)	0	0
3.323,00	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 abs.1 Nr. 11 BauGB)	0	0
320,00	Grünflächen innerhalb Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) (Bereich der Bestandsbäume / Platanen)	20	6.400,00
180,00	Grünflächen innerhalb Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 abs.1 Nr. 11 BauGB) (Bereich der Beetflächen / Hochbeete östlich parallel zum Parkhaus)	25	4.500,00
323,00	Private Grünflächen (Maßnahme A1)	25	8.075,00
1.737,00	Kerngebiete (§7 BauNVO) Gebäude und Verkehrsflächen	0	0
3.594,00	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung innerhalb der Kerngebiete	9	32.346,00

<sup>5</sup> TMLNU August 2005

<sup>6</sup> TMLNU Juli 1999

620,00	Gebäude mit intensiver Dachbegrünung innerhalb der Kerngebiete	15	9.300,00
14.509,00	Summen		60.621,00

Abb.2: Tabelle Bewertung Planung

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

### Kompensation der verbleibenden Wertpunktedifferenz

Zur Kompensation der verbleibenden Wertpunktedifferenz sollen kleinkronige und mittelkronige Bäume im Geltungsbereich gepflanzt werden.

Pflanzung von	Anrechnung
5 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm im Bereich der intensiven Dachbegrünung / kleinkronige Bäume	5 x 750 = 3.750
4 mittelkronige Bäume westlich Baufeld 1	4 x 1.750 = 7.000
8 mittelkronige Bäume östlich Baufeld 1 und 2 (anteilig)	8 x 1.750 = 14.000
Summe	24.750 Wertpunkte

Abb.3: Tabelle Baumpflanzung zur Kompensation

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

Somit verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von 669 Wertpunkten.

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

### **Baumschutzsatzung**

Im Zuge der Erfassung der für die Planung relevanten Bäume wurden 35 Bäume erfasst, siehe Bestands- und Konfliktplan des Grünordnungsplanes. Davon können 8 Bäume erhalten werden und müssen 27 Bäume gefällt werden. Entsprechend der Festlegungen der Ersatzleistungen der Baumschutzsatzung von Erfurt sind damit 36 Baumpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu tätigen.

Dazu werden 24 Baumpflanzungen festgesetzt: in der Straßenverkehrsfläche Planstraße 4 Baumpflanzungen, in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg 8 Baumpflanzungen, in der privaten Grünfläche (flächengleich Pflanzfläche A1) 7 Baumpflanzungen, im Kerngebiet MK Teilbereich 1 innerhalb der Pflanzfläche A2 (Flächengleich dem Dachgarten 1) 1 Baum und im Kerngebiet MK Teilbereich 1 innerhalb der Pflanzfläche A3 (flächengleich dem Dachgarten 2) 4 Bäume.

Auf Grund der Anforderungen des Verkehrs und der Leitungsführung sind weitere bodenschlüssige Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen nicht möglich.

Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen in Kübeln wird verzichtet, da Aufwand und Nutzen nicht effizient sind, insbesondere weil Kübel keine guten Lebensbedingungen schaffen.

Auf den anderen Flächen ist die höchste Baumpflanzdichte erreicht.

Im Bebauungsplan erfolgen neben den Festsetzungen von Baumpflanzungen weitere Begrüpfungsfestsetzungen, um das Grünvolumen im Stadtraum zu erhöhen.

Mit den oben genannten festgesetzten Baumpflanzungen kann der Kompensationsforderung der Baumschutzsatzung nicht entsprochen werden. Daher werden weiterführende Vereinbarungen zur Erfüllung der Kompensationsanforderungen, wie z.B. Erhöhung des Stammumfanges zum Pflanzzeitpunkt, Ersatzpflanzungen auf anderen Standorten außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung oder finanzielle Ablösung im Durchführungsvertrag vereinbart.

Das gemäß Baumschutzsatzung zu bearbeitende Defizit umfasst Ersatzpflanzungen im Umfang von 15 Bäumen mit einem Stammumfang 12/14 cm. Das ist vergleichbar mit 5 sogenannten Parkbäumen mit einem Stammumfang 18/20 cm.

Ersatzpflanzungen sollen im näheren Umfeld erfolgen. Gemäß den Voruntersuchungen sind 5 Pflanzstandorte, auch für sogenannte Parkbäume, im Vorbereich der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 18 bis 24 möglich. Weitere Pflanzstandorte sind im Zuge einer späteren Umgestaltung der Vorbereiche der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 bis 37 möglich. Im Bereich des Hirschgartens sind keine Pflanzstandorte möglich.

Die Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz und des landschaftsplanerischen Fachbeitrages ermittelt wurden. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Soweit in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzungen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.1. und 5.2.**

Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2. dienen dem optimalen Wachstum der Bestandsbäume und der Neupflanzungen sowie einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

Gemäß den textlichen Festsetzungen können die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte verschoben werden, wenn dabei die reihenhafte Anordnung erhalten bleibt. Somit besteht im Vollzug der Satzung genügend Spielraum den jeweiligen optimalen Baumstandort zu erreichen.

## **2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### **Textliche Festsetzung Nr. 7.1.**

Die textliche Festsetzung Nr. 7.1. dient der Umsetzung des Luftreinhalteplans.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig innerstädtische Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist dies an rund 80 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass die Inversionen nicht abgebaut werden und damit gantztägig anhalten (im statistischen Mittel an 35 Tagen im Jahr). Diese Inversionen reduzieren die Luftaustauschbedingungen in der Stadt erheblich und führen zu hohen Konzentrationen an Schadstoffen in der Luft. Die Folge sind gesundheitliche Belastungen.

Zur Überwachung der Luftqualität ist die Stadt Erfurt per Rechtsverordnung als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Zu dieser Belastung der Luftschadstoffe (Feinstaub und Stickstoffdioxid) tragen betriebene Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Mit der Einführung der 39. BImSchV (02.08.2010) wurden die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Kamine sind ebenfalls ausgeschlossen, da neben dem hohen Luftschadstoffausstoß die Ableitung der Schadstoffe häufiger problematisch ist.

## 2.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Schall

Die schalltechnischen Konfliktpunkte dieser Planung ALT424 „Löbertor“ sind im Einzelnen:

1. Einwirkungen des Umfeld auf die Planung
  - Straßenverkehrslärm Juri-Gagarin-Ring und Neuwerkstraße
  - Straßenbahnlärm Neuwerkstraße
  - Fluglärm durch Abflug- und Landeverkehr des Erfurter Flughafens
  - Lärm durch die Nutzungen aus dem Umfeld: Einzelhandel, Gastronomie, Versammlungsstätten, sonstige nicht störendes Gewerbe, Spielplatz am Hirschgarten
2. Auswirkungen der Planung auf das Umfeld
  - Andienung der Nutzungen im Baufeld 1
  - Schallausbreitung von Lüftungsöffnungen und Kältetechnik
  - Betrieb des Parkhauses

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung dieser Planung ALT424 „Löbertor“ auch mit dem konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Schallschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet.

Zur erforderlichen Konfliktbewältigung werden Maßnahmen vorgeschlagen. Davon wurden die Maßnahmen, die Regelungsinhalt von Bebauungsplänen sein können, durch Festsetzungen in dieser Planung ALT424 „Löbertor“ aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen sind Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages sowie der Baugenehmigung.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist die Umsetzung der Planung mit den Festsetzungen zur Andienung der Nutzungen im Baufeld 1, zur Ausführung der Außenbauteile sowie zur Abdeckungen der Lüftungsöffnungen, zu den Schalleistungspegeln für die Kältetechnik sowie Zu- und Abluftöffnungen sowie zu den Fahrwegen und einzubauenden Materialien im Parkhaus möglich.

Die gesamten mit der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Maßnahmen sind in die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingeflossen, so dass die Festsetzungen dieser Planung ALT424 „Löbertor“ den gesamten Rahmen abdecken.

So sind z.B. in den festgesetzten Ansichten die konkreten Ausführungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzgl. der Ausführung von Außenwänden erkennbar. Wie z.B. Lage und Umfang von Türen und Toren, die gemäß den sonstigen Festsetzungen zur Andienung und Zu- und Abfahrt dienen, sowie geschlossene Wandabschnitte des Parkhauses.

Anhand des Vorhaben und Erschließungsplanes erkennbar sind die geplanten Anlieferungsbereiche, Kunden- und sonstige Ein- und Ausgänge sowie die Ein- und Ausfahrt Parkhaus immer von schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld abgewandt.

Mit der Umsetzung der Planung ALT 424 "Löbertor" kommt es durch das Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring und die Andienung über die Neuwerkstraße zu keiner anlagenbedingten Erhöhung

der Verkehrsgeräusche auf diesen Straßen um 3 dB, da alle Verkehre von KFZ-Stellplätzen an den Juri-Gagarin-Ring angebunden werden und in der Neuwerkstraße nur wenige Lieferfahrzeuge hinzukommen.

Es verringert sich für das unmittelbare Umfeld die Lärmbelastung auf Grund des Wegfalls der heutigen stark frequentierten KFZ-Parkplätze. Der Baukörper des Parkhauses hat eine leichte Abschirmwirkung gegenüber dem Verkehrslärm des Juri-Gagarin-Ring.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.1., Unterpunkte 8.1.1, 8.1.3 bis 8.1.7**

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des Schutzanspruchs der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich und im betroffenen Umfeld. Sie regeln den Umgang mit den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen und dabei entstehenden Geräuschen.

Demnach erfolgt die Andienung von im Baufeld 1 zulässigen großflächigen Nutzungen (wie der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss) von der Neuwerkstraße mit einer in das Gebäude integrierten Anlieferungszone, die mit einem Tor zu verschließen ist. Diese Anlieferungszone ist nur über die dazu festgesetzte Zu- und Abfahrt an der Neuwerkstraße auf der Nordseite des Baufeld 1 zu erreichen. Dabei fahren die Lieferfahrzeuge von der Neuwerkstraße mit Einweisung rückwärts in die Anlieferungszone hinein und vorwärts wieder hinaus. Das Tor der Anlieferungszone ist nur während des Ein- und Ausfahrens geöffnet.

Gemäß den weiteren für die Baugenehmigung relevanten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage erfolgt die Andienung nur werktags, tagsüber in der Zeit von 7-20 Uhr, maximal 3 Mal am Tag.

Alternativen der Andienung von im Baufeld 1 zulässigen großflächigen Nutzungen wurden geprüft und zurückgestellt, da sie gegenüber der festgesetzten Andienung schwerwiegende Nachteile haben.

Diese Alternativen sind eine Anlieferungszone im Gebäude im Baufeld 1 mit Zu- und Abfahrt an der Planstraße oder eine Anlieferung über das Gebäude im Baufeld 2 mit Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring.

Dabei umfasst eine Zu- und Abfahrt an der Planstraße auf Grund der Platz- und Geländeverhältnisse komplizierte und mehr störende Rangiervorgänge der Anlieferfahrzeuge sowie einen größeren städtebaulichen Eingriff an der Planstraße.

Eine Anlieferung über das Gebäude im Baufeld 2 umfasst komplizierte Abläufe bei Zu- und Abfahrt der Anlieferfahrzeuge sowie bei den Lade- und Verteilvorgängen, einen größeren städtebaulichen Eingriff am Juri-Gagarin-Ring und eine wesentliche Reduzierung der Anzahl der Stellplätze.

Die sonstige Andienung für Nutzungen im Gebäude im Baufeld 1 (wie das Hotel in den Obergeschossen) erfolgt mit einer in das Gebäude im Baufeld 1 integrierten Übergabestelle. Diese mit einer Tür verschließbare Übergabestelle befindet sich an der dazu festgesetzten Stelle auf der Südseite des Gebäudes im Baufeld 1 im Bereich gegenüber dem Gebäude im Baufeld 2.

Gemäß den weiteren für die Baugenehmigung relevanten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung erfolgt diese sonstige Andienung nur tagsüber 6-22 Uhr bzw. 7-20 Uhr und maximal 2 Mal am Tag außer Feier- und sonntags. Der Ladeprozess erfolgt dabei mit Rollcontainern, die über eine fahrzeugeigene Ladebordwand in die Übergabestelle transportiert werden.

Die An- und Abfahrt zur festgesetzten Übergabestelle erfolgt dabei durch Umfahrt um das Gebäude im Baufeld 1 im Uhrzeigersinn. Dabei fahren die Lieferfahrzeuge von der Neuwerkstraße im Schrittempo um das Gebäude im Baufeld 1 im Osten herum, halten und laden mit der Lade-

klappe nach Osten, und fahren im Schritttempo nach Westen am Gebäude Gagarin-Ring Nr. 9 vorbei zur Planstraße und dann zur Neuwerkstraße.

Eine alternative An- und Abfahrt zur festgesetzten Übergabestelle hat durch Rangieren und dabei Rückwärtsstoßen in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und durch das Entgegenfahren auf dem Straßenbahngleis Neuwerkstraße schwerwiegender Nachteile wegen mehr störender Emissionen und schlechterer Verkehrssicherheit.

Die in den oben genannten Anlieferbereichen zu verwendenden schallgedämmten Tore und Türen müssen mit einem Prüfzeugnis ein Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen, so dass die Störungen des Umfeldes der Anlieferbereiche gemindert werden.

Mit den textlichen Festsetzungen 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5 und 8.1.7 soll gesichert werden, dass durch die Ausführung von Lüftungsschächten, Zu- und Abluftöffnungen sowie Anlagen der Klimatechnik die Störungen des Umfeldes dieser Anlagen vermindert werden.

Mit der textlichen Festsetzung 8.1.6 wird die Gesamtanzahl von PKW-Stellplätzen im Baufeld 1 sowie deren Zufahrt begrenzt um Störungen des Umfeldes der PKW-Stellplätze zu vermindern. Diese PKW-Stellplätze sind über die Baufelder 2 und 3 zu erschließen. Dabei fahren die PKW in das Gebäude im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring hinein und durch das unterirdische Gebäude im Baufeld 3 hindurch in das Gebäude im Baufeld 1.

Um Störungen des Umfeldes durch den Kundenverkehr des Einzelhandels zu mindern soll im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung geregelt werden, dass Stellplätze für Einkaufswagen nur innerhalb von Gebäuden sind, und dass die Oberflächen im Bereich zwischen Baufeld 1 und 2 geräuscharm auszuführen sind. Hier befinden sich Ein- und Ausgänge von Einzelhandel und Parkhaus.

### **Textlich Festsetzung 8.1.2**

Mit dieser Festsetzung sollen den normativen Schutzansprüchen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebäudes im Baufeld 1 durch eine dazu passende Ausführung der Außenbauteile entsprochen werden.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.2., Unterpunkte 8.2.1 bis 8.2.6**

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die durch die zulässigen Nutzungen des Gebäudes im Baufeld 2 (das Parkhaus am Juri-Gagarin Ring) entstehenden Geräusche die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte nicht überschreiten, also der normative Schutzanspruch von zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld eingehalten wird.

Dazu wird mit der textlichen Festsetzung 8.2.1. die Anzahl der PKW-Stellplätze sowie die Möglichkeit der Zu- und Abfahrt beschränkt.

Diese maximal 580 PKW-Stellplätze werden nur über die zeichnerisch festgesetzte Ein- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring erschlossen, siehe Bebauungsplan Teil A1 Planzeichnung und Teil A2 Ansichten von Gebäuden.

Mit den weiteren Festsetzungen zur Abdeckung von Lüftungsschächten, zum vollständigen Schließen eines Teiles der Außenwand, zum Auskleiden von Decken innerhalb des Gebäudes, zur geräuscharmen Abdeckung von Regenrinnen und der Begrenzung der Gesamtschalleistung aller Zu- und Abluftöffnungen für eine mechanische Lüftungsanlage dienen dem verminderten Schallaustritt bzw. keinem Schallaustritt aus dem Parkhaus auf die Umgebung.

*Siehe Schalltechnische Untersuchung in der Anlage.*

### **Textliche Festsetzung 8.3.**

Diese Festsetzung, dass Fassaden so auszubilden sind, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagen-geschossen, Anlieferzonen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen können, dient dem Schutz vor Beeinträchtigung durch das Scheinwerferlicht der Fahrzeuge.

### **Lufthygiene sowie Be- und Entlüftung von Parkhaus und Tiefgarage**

Für diese Punkte wurden ein Luftschadstoffgutachten sowie ein Gutachten zur ständigen Querlüftung erstellt. Dabei lagen diesen Gutachten u.a. die konkreten Lüftungsnachweise für die Tiefgarage im Baufeld 1 mit maschineller Entlüftung und für das Parkhaus im Baufeld 2 mit umlaufenden Lüftungsöffnungen in der Außenhülle zu Grunde. Demnach treten keine beurteilungsrelevanten Grenzwertüberschreitungen von Stickstoffdioxid und Feinstaub im Umfeld des Parkhauses auf und ist die Be- und Entlüftung der Tiefgarage im Baufeld 1 und des Parkhauses im Bau-feld 2 gewährleistet.

### **Lufthygiene**

Betrachtet wurden die drei Fälle 1.) Ausgangslage, 2.) kein Parkhaus und die allgemeine Ver-kehrsentwicklung sowie 3.) Parkhaus und die allgemeine Verkehrsentwicklung untersucht. Dabei wurden heute vorhandene Belastung und die berechnete Zusatzbelastung verursacht durch das Parkhaus auf den umgebenden relevanten Straßen überlagert.

Demnach wird am Juri-Gagarin-Ring in allen drei Fällen an der höchst belasteten Stelle (ca. 350 m östlich des geplanten Parkhauses, der Bereich Juri-Gagarin-Ring Nr. 53 und Nr. 88, gemäß dem Bebauungsplan EFM129 "Lachsgasse/Thomaseck" innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK2 er-richtete Büro- und Geschäftsgebäude) der Grenzwert für den Stickstoffdioxid-Jahresmittelwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  fast erreicht.

Im Fall 2 und 3 sind die Belastungen dort aber leicht niedriger als im Fall 1. Die verkehrliche Mehrbelastung im Fall 3 führt dort demnach nicht zu einer Grenzwertüberschreitung im Planfall Fall 3.

Unmittelbar westlich des Parkhauses wird am Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 in der untersten bewohnten Etage der Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwert mit  $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$  deutlich unterschrit-ten. Die Erhöhung der Belastung in diesem Bereich im Vergleich zum Fall 2 ist durch die Emissi-onen des Parkhauses gemäß Fall 3 bedingt.

Unmittelbar westlich des Parkhauses im Bereich der Spielplätze im innerstädtischen Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird der Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwert eingehalten. Die Belastungen an der am höchsten belasteten Stelle schöpfen jedoch den Grenzwert um ca. 90 % aus. Im Mittel über den gesamten Spielplatz sind die Belastungen geringer.

In Teilbereichen von Verkehrsflächen bzw. Wegen um das Parkhaus ist lokal mit einer Über-schreitung des Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwerts zu rechnen. In diesen Bereichen halten sich jedoch die Menschen nicht längerfristig auf, so dass dies nicht bewertungsrelevant ist.

Der Feinstaub-Jahresmittelgrenzwert (PM<sub>10</sub>) der 39. BImSchV von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ist im Untersu-chungsgebiet in allen drei Fällen überall deutlich unterschritten.

Zudem werden an Gebäuden Bauungen mit schutzwürdigen Nutzungen in allen drei Fällen keine Überschreitungen des (PM<sub>10</sub>) Feinstaub-Kurzzeit-Grenzwerts erwartet. Dies trifft auch auf

die dem geplanten Parkhaus nahegelegenen Spielplätze im innerstädtischen Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zu.

Der Feinstaub-Jahresmittelgrenzwert (PM 2.5) der 39. BImSchV ist mit  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  definiert. In keinem berechneten Fall kommt es zur Überschreitung dieses Grenzwerts. Die Gesamtbelastungen sind größtenteils deutlich kleiner.

*Siehe Luftschadstoffgutachten sowie das Gutachten zur ständigen Querlüftung in der Anlage.*

### **Be- und Entlüftung von Parkhaus und Tiefgarage**

Zu untersuchen war der Fall Prognosejahr 2021 für die Spitzenstunde, und zwar für zwei ungünstige meteorologische Situationen mit dabei Winden aus Südwest und Nordost bei gleichzeitigen sehr geringen Windgeschwindigkeiten.

Für die Tiefgarage im Baufeld 1 treten auf Grund der mechanischen Entlüftung keine Grenzwerteüberschreitungen auf.

Die berechneten Kohlenmonoxid-Konzentrationen im Parkhaus im Baufeld 2 in den oberirdischen Ebenen liegen deutlich unterhalb des Grenzwertes der Thüringer Garagenverordnung. In den unterirdischen Ebenen ist selbst in den ungünstigen Fällen eine Überschreitung der Kohlenmonoxid-Konzentrationen unwahrscheinlich. Für die Berechnung lagen hierbei die im Mittel weniger bewegten Dauerstellplätze (Dauerparker) zu Grunde.

*Siehe Luftschadstoffgutachten sowie das Gutachten zur ständigen Querlüftung in der Anlage.*

### **Besonnung / Verschattung**

Besonnung und Verschattung sind unter Punkt 2.3. im Absatz zu Abstandsflächen erläutert. Demnach kann für die geplanten und im Umfeld vorhandenen Gebäude eine ausreichende Belichtung gewährleistet werden.

*Siehe Belichtungsgutachten in der Anlage.*

### **Klima**

Die Planung ALT424 "Löbertor" wurde bereits in der Modellrechnung des aktuellen Klimagutachtens der Stadt Erfurt (Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt gemäß der Drucksache 0799/16) berücksichtigt. Demnach bestehen keine Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht, und die Planung sich nicht innerhalb von Luftleit- oder Kaltluftbahnen befindet. Auch werden mit dieser Planung die Planungsziele verfolgt, die heute in der City auf Brachen verteilten KFZ-Stellplätze am dazu leistungsfähigen Hauptstraßennetz zu bündeln und die Stadtreparatur des Flächendenkmals "Altstadt" weiterzuführen.

### **Fazit**

Die Untersuchungen zu Schall, Lufthygiene, Belichtung und Klima sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und in die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen worden. Weitere Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Bebauungsplan liegen demzufolge gebäude- und anlagenkonkrete Planungen zu Grunde, die sich in den Festsetzungen widerspiegeln.

Mit der Bündelung und Anordnung von eingehausten KFZ-Stellplätzen direkt am Hauptstraßennetz am Juri-Gagarin-Ring und der Andienung der zentrenrelevanten Nutzungen über die Neu-

werkstraße treten keine Grenzwertüberschreitungen auf. Den normativen Schutzansprüchen im Plangebiet und im relevanten Umfeld ist entsprochen.

Die Belichtung der geplanten und im Umfeld vorhandenen Gebäude ist gegeben.

Es gibt keine klimatischen Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht, und die Planung ALT424 "Löbertor" Teil von Maßnahmen zur Entlastung der Kernstadt von Emissionen des KFZ-Verkehrs ist.

## **2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zzgl. zu den festgesetzten Baumpflanzungen gemäß Punkt 2.6. erfolgen weitere Festsetzungen von Begrünungen um das Grünvolumen im Stadtraum zu erhöhen. Das sind innerhalb des Kerngebietes MK intensive und extensive Dachbegrünungen im Baufeld 1 und Fassadenbegrünung eines geschlossenen Wandabschnitts im Baufeld 2. Des Weiteren wurden innerhalb der privaten Grünfläche auf der Westseite des Baufelds 2 eine flächenhafte Begrünung sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen flächenhafte Begrünungen festgesetzt. Damit sind die Begrünungsmöglichkeiten ausgeschöpft, da innerhalb der privaten Erschließungs- und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen den Erfordernissen von Feuerwehr, Rettung, Verkehr und unterirdischen Leitungen Rechnung zu tragen ist, und die weiteren Außenwände des Baufelds 2 der Belüftung der KFZ-Stellplätze dienen müssen.

Zusätzliche Bepflanzungen bzw. erforderliche Ersatzpflanzungen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden mit dem Durchführungsvertrag vereinbart.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.1.**

Die textliche Festsetzung, dass die zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume bzgl. ihres Standortes verschoben werden, wenn dabei die reihenhafte Anordnung erhalten bleibt, dient dem Vollzug der Planung, um in diesem Bereich der Altstadt, der umfangreich von unterirdischen Leitungen geprägt ist, genügend Spielraum für den besten Pflanzstandort zu haben. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bleibt erhalten.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.2. und 9.3.**

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der intensiv begrünten zwei Dachgärten auf dem Gebäude im Baufeld 1 und der extensiven Begrünung auf den sonstigen Dachflächen. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Dabei die zwei Dachgärten einer Art Innenhofbegrünung für das Baufeld 1 und das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.4. und 9.9.**

Mit diesen Festsetzungen soll die Begrünung des räumlich neu gesetzten Altstadtzuganges, einem der städtebaulichen Grundsatzziele dieser Planung, gesichert werden.

Umfang und Lage der zu pflanzenden Bäume ergibt sich dabei aus den Erfordernissen von Verkehr und unterirdischen Leitungsführungen.

Die Festsetzung einer flächenhaften Begrünung erfolgt als städtebaulich erforderliche Mindestgröße. Im Vollzug der Satzung kann diese auch vergrößert werden, je nach möglichen Ausführungen von Verkehrsflächen und Leitungsführungen.

Die zu erhaltenen Grünflächen betreffen die Bestandsflächen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume am Juri-Gagarin-Ring.

#### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.5. und 9.9.**

Diese Festsetzungen dienen der Begrünung des Straßenraums der Planstraße, um auch das Umfeld der bestehenden Gebäude mit Wohnungen und Pflegeheim zu verbessern. Die Einordnung des DSD-Standortes wurde dabei beachtet.

Die Festsetzung einer flächenhaften Begrünung erfolgt als städtebaulich erforderliche Mindestgröße. Im Vollzug der Satzung kann diese auch vergrößert werden, je nach möglicher Ausführung von Verkehrsflächen und Leitungsführungen.

#### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.6. bis 9.8.**

Diese Festsetzungen dienen der Begrünung des Bereiches zwischen dem Baufeld 2 und dem innerstädtischen Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9.

Dabei ist zwischen dem bestehen bleibenden Weg und der Außenwand ein Pflanzstreifen herzustellen. Die hier festgesetzte private Grünfläche dient als Puffer zwischen der Gebäudeaußenwand und dem innerstädtischen Freiraum.

Im Bereich der hier festgesetzt vollständig zu schließenden Außenwand des Baufeld 2 ist eine Fassadenbegrünung herzustellen. Dabei sind Anforderungen des Brandschutzes zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr.9 zu beachten.

### **2.11 Energetik**

Die Festsetzungen ermöglichen eine hohe Energieeffizienz auf Grund der kompakten Gebäudekubaturen und dabei reduzierten Außenwandflächen.

Die Festsetzung von Gründächern erfolgt zur Verbesserung des Grünvolumens, des Mikroklimas und Wohnumfeldes in diesem hochverdichteten Innenstadtbereich.

Der Einsatz von Fernwärme ist gemäß der hier geltenden Fernwärmesatzung vorgeschrieben.

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Gemäß den Planungszielen ist diese Planung vorhabenbezogen aufzustellen um ein konkretes Vorhaben festzusetzen. Dazu erfolgen auch zeichnerische Festsetzungen der Gebäudeansichten. Diese sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Teil A2 im Maßstab 1:500 sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:250 festgesetzt.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.1**

Durch die Festsetzungen der Ansichten der Gebäude entfallen die Regelungen der sonst geltenden örtlichen Bauvorschrift nach § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO "Ortsgestaltungssatzung für die Alt-

stadt von Erfurt". Die festgesetzten Ansichten entsprechen aber dem grundsätzlichen Rahmen dieser Satzung.

Die Festsetzung, dass Abweichungen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig sind, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden, dient einer Präzisierung im späteren Baugenehmigungsverfahren sowie der Entwicklungsfähigkeit von Grundrissen und damit auch der Ansichten.

### **Baufeld 1 - Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.2.1. bis 10.2.4**

Die Festsetzungen 10.2.1 bis 10.2.3 dienen der konkreten Umsetzung des Vorhabenteils an der Neuwerkstraße. Dabei treten zu den zeichnerisch festgesetzten strukturhaften Ansichten des Gebäudes Regelungen zu Farben und Materialien hinzu.

Die Festsetzung 10.2.4 dient der außenräumlichen Qualitätssicherung des ausprägenden Verknüpfungs- und Schwerpunktes von Fußgängerzone und Altstadteingang im Übergangsbereich von historisch, kulturell und architektonisch besonders wertvoller Altstadt als denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage und dem um die Altstadt führen Stadtring. Hierbei wird eine Einsehbarkeit in den Erdgeschossbereich entlang von wichtigen Stadträumen aus geregelt. Das betrifft die Laufwegen die entlang der Baulinien (N) und (O) führen. Diese sind Teil der Fußgängerzone bzw. deren Anschlussräume.

### **Baufeld 2 - Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.3.1 bis 10.3.3**

Die Festsetzungen 10.3.1 bis 10.3.3 dienen der konkreten Umsetzung des Vorhabenteils an der Neuwerkstraße. Dabei treten zu den zeichnerisch festgesetzten strukturhaften Ansichten des Gebäudes Regelungen zu Farben und Materialien hinzu.

Dabei wird wie mit der Festsetzung 10.2.4. die Einsehbarkeit in den Erdgeschossbereich entlang von wichtigen Stadträumen aus geregelt. Das betrifft die drei Verkehrs- bzw. Wegeflächen entlang der Baulinien (N), (O) und (S). Diese sind Teil der Fußgängerzone bzw. deren Anschlussräume.

## **3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**

Die Gestaltung der Werbeanlagen des Vorhabens ist nicht mit der Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung) vom 21. Juni 2010 geregelt, da deren Geltungsbereich nicht vollständig den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" mitumfasst. Daher erfolgen neben den vorhabenbezogenen Festsetzungen Festsetzungen die auf den Regelungskanon der Werbesatzung zurückgreifen.

Diese Festsetzungen dienen der außenräumlichen Qualitätssicherung des mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" ausprägenden Verknüpfungs- und Schwerpunktes von Fußgängerzone und Altstadteingang im Übergangsbereich von historisch, kulturell und architektonisch besonders wertvoller Altstadt als denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage und dem um die Altstadt führenden Stadtring.

Dabei werden die Interessen der Gewerbetreibenden für ihr Geschäft zu werben und den Interessen der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes ausgeglichen. Dieser Interessenausgleich umfasst Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, so dass Werbeanlagen so gestaltet sind, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

### **textliche Festsetzung 11.1. und 11.2**

Diese vorhabenbezogenen Regelungen umfassen zwei zeichnerisch festgesetzte Bereiche für spezielle Werbeanlagen des Vorhabens, die vom Regelkanon der zuvor genannten Werbesatzung abweichen. Diese sind der Bereich für eine Werbeanlage an der oberen Außenwand der Baulinie (O) des Baufelds 1 und der Bereich für bis zu vier Werbeanlagen an der oberen Außenwand der Baulinie (S) des Baufelds 2.

Die eine Werbeanlage im Baufeld 1 lehnt sich auf Grund der Lage direkt in der Altstadt und an der Lauflage der Fußgängerzone enger an den Regelkanon der Werbesatzung an. Die bis zur vier an einer Stelle gebündelten Werbeanlagen im Baufeld 2 sind auf Grund ihrer Lage abseits der Altstadtseite etwas weiter gefasst.

### **textliche Festsetzung 11.3**

Diese Regelungen für sonstige Werbeanlagen umfassen den Regelkanon der zuvor genannten Werbesatzung.

Dabei sind gemäß Spiegelstrich 1 diese sonstigen Werbeanlagen nur im Baufeld 1 zulässig. Innerhalb der Schaufensterschicht des Baufelds 2 sind daher keine Werbeanlagen sondern z.B. Kunst zulässig.

### **textliche Festsetzung 11.4**

Diese Regelungen umfassen alle Werbeanlagen hinsichtlich ihrer konkreten Ausführung.

## **3.3 Gestaltung unbebauter Flächen**

### **Textliche Festsetzung 12.1.**

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Abdeckung der innerhalb der Flächen LS 1 bis LS 3 zulässigen Lüftungsschächte neben den Außenwänden der Gebäude, so dass neben den Regelungen zu ihrer Schalldämmung und Befahrbarkeit auch Regelungen zu ihrer stadträumlichen Qualität getroffen werden.

### **zeichnerische und textliche Festsetzungen 12.2. und 12.3.**

Diese Festsetzungen dienen der Gestaltung und Ausführung von Wegeflächen, den öffentlichen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FR“ sowie den privaten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebiet MK.

Sie korrelieren zu den im Plan festgesetzten Geländehöhen, die sich aus den topografischen Gegebenheiten ergeben, insbesondere dem neu ausgeformten Altstadtzugang zwischen der Neuwerkstraße mit einer Höhe von ca. 196,10 m ü. NHN und dem Juri-Gagarin-Ring mit einer Höhe von ca. 197,50 m ü. NHN und dem daran befindlichen Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 und dessen Vorfeld mit einer Höhe von ca. 197,45 m ü. NHN, sowie dem neu ausgeformten Altstadtzugang und dem Vorfeld des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 mit einer Höhe von ca. 198,00 m ü. NHN.

Demnach wird der neu ausgeformte Altstadtzugang als leicht geneigte barrierefreie Rampe geführt. Der barrierefreie Zugang zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 erfolgt wie heute von Süden vom Juri-Gagarin-Ring und von Norden von der Neuwerkstraße (Gebäude Nr.10).

Die barrierefreie Zuwegung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 erfolgt wie heute von Westen von der Planstraße. Dessen heutige Zuwegung von Osten wird zukünftig stufenfrei auszuführen.

### **Textliche Festsetzung 12.4.**

Mit der Festsetzung soll die weitere Ausführung der privaten Grünfläche (und Anpflanzfläche A1) entlang der westlichen Außenwand des Baufeld 2 geregelt werden, dabei deren für Grünanlagen typischen Einfriedung mit einem Zaun und einer zulässige Böschung für die Be- und Entlüftung des Parkhauses.

### 3.3 Gestaltung unbebauter Flächen

#### **Textliche Festsetzung 13.1.**

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb von Gebäuden sowie innerhalb der Fläche nördlich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zulässig sind, soll geregelt werden, dass den Belangen von Verkehr und Ortsgestaltung entsprochen wird, und die Behälter des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 weiterhin innerhalb dessen Erschließungsfläche verbleiben.

## 4. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### **Archäologische Bodenfunde / Denkmalpflege**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der baulichen Gesamtanlage Altstadt und dem archäologischen Relevanzgebiet Altstadt. Zu beachten sind insbesondere die Schutzziele für die bauliche Gesamtanlage Altstadt, der Umgebungsschutz des Kulturdenkmal Neuwerkstraße Nr. 10 (östlich des Geltungsbereiches) sowie Reste des Bodendenkmals ehemalige Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhundert im Verlauf des heutigen Juri-Gagarin-Rings.

### **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Im Geltungsbereich befinden sich die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten Objekte Neuwerkstraße 17, Neuwerkstraße 19, Planstraße 24 und Planstraße 52. Den Grundstücken wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (u.a. Gärtnerei, Apotheke, Cliche-Fabrik, Kohlehandel, Buchbinderei, Haushaltsmaschinenfabrik, Reparaturwerkstatt für PKW und Kräder, etc.) liegen mehrere Jahrzehnte zurück. Die Gebäude wurden bereits in den 1960er Jahren abgebrochen. Im Geltungsbereich ist mit Abbruch- und Auffüllmaterial und ggf. Resten vormaliger Bebauung zu rechnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

### **Bodenaufschlüsse**

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

### **Fernwärme**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.1994.

### **Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3, sind Gehölzfällungen / Rodungen und andere Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten der relevanten Vogelarten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar jedes Jahres erfolgen.

Die Bäume sind vor Fällung auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten. Bei Funden ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen möglich. Besetzte Horste und Höhlen sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteter Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Als Ausgleich für potentiell verloren gehende Niststätten von Halbhöhlenbrütern sowie zur Förderung von Fledermäusen ist an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von 4 Fledermauskästen sowie vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

### Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

## 5. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	15.070 m <sup>2</sup>		
Baugebiet MK		5.866 m <sup>2</sup>	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	5.326 m <sup>2</sup>		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	540 m <sup>2</sup>		
Private Grünfläche		308 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche		4.959 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		3.937 m <sup>2</sup>	

## 6. Folgekosten für die Gemeinde

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zum Zuschlag 2786/17 vom 31.01.2018 wurde mit dem Bezuschlagten ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen abgeschlossen. Demnach erstellt der Vorhabenträger die Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet. In diesem abzuschließenden und dabei durch den Stadtrat zu billigende Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung und zum Betrieb des Vorhabens inklusive der dazu erforderlichen Maßnahmen zu Grundstücksfreilegungen, Leitungsumverlegungen sowie Umbau / Anpassung und Herstellung von Erschließungsanlagen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen.

In Folge der mit diesem Bebauungsplan vorgesehenen Stadtreparatur und dabei in Teilen städtebaulichen Neuordnung entstehen neue Baugebietsflächen und neue Zuschnitte und Qualitäten von öffentlichen Verkehrsflächen. Für die neugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Gemeinde in Folge Unterhaltungskosten.

## 7. Anlagen

Planungen im Umfeld

Umweltbericht

Grünordnungsplan

Verkehrstechnische Untersuchung

Anlieferung an der Neuwerkstraße

Schalltechnische Begutachtung

Luftschadstoffgutachten

Gutachten zur ständigen Querlüftung

Verschattungsstudie

Übersicht der Unternehmungen (Bodenverunreinigungen)

# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33

Bereich Löbervorstadt

„Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/  
westlich Arnstädter Straße“



Abwägung – öffentlich

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum

23.09.2019

## **Inhalt**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

### **2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen**

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

## 1 Tabellarische Zusammenfassung

B
---

### 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 13.04.2018 in der Planfassung vom 15.11.2018 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 25.05.2018.

Mit Schreiben vom 13.04.2018 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 03.05.2019 in der Planfassung vom 18.12.2018 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 14.06.2019.

Mit Schreiben vom 03.05.2019 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	08.05.2018 10.05.2019	15.05.2018 15.05.2019		x		
B2	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
B3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	23.04.2018 16.05.2019	23.04.2018 17.05.2019				x
B5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	04.05.2018 28.05.2019	16.05.2018 03.06.2019		x		
B6	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn	19.06.2019	25.06.2019		x		
B7	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	04.05.2018 27.05.2019	07.05.2018 27.05.2019				x
B8	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	25.04.2018 03.06.2019	27.04.2018 04.06.2019	x			
B9	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	18.05.2018 04.06.2019	22.05.2018 06.06.2019		x		
B10	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
B11	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	26.04.2018	30.04.2018		x		
B12	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	25.04.2018 06.06.2019	02.05.2018 13.06.2019		x		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B13	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	09.05.2018 14.06.2019	17.05.2018 21.05.2019		x		
B14	Stadtwerke Erfurt Gruppe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt						
	Technischer Service GmbH	15.05.2018			x		
	Netz GmbH Bereich Strom	25.04.2018 09.05.2018 30.05.2019	22.05.2018 22.05.2018 18.06.2019				x
	Netz GmbH Bereich Gas	16.05.2018 04.06.2019	24.05.2018 18.06.2019				x
	Netz GmbH Bereich Fernwärme	26.04.2018 04.06.2019	22.05.2018 18.06.2019		x		
	ThüWa ThüringenWasser GmbH	04.05.2018 23.05.2019	22.05.2018 18.06.2019				x
	Stadtwirtschaft GmbH	26.04.2018 28.05.2019	03.05.2018 06.06.2019				x
	Erfurter Verkehrsbetriebe AG	08.05.2018 03.06.2019	14.05.2018 06.06.2019		x		
B15	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
B16	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	24.04.2018 04.06.2019	25.04.2018 05.06.2019		x		
B17	Thüringer Forsamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	17.05.2018 21.02.2019 12.06.2019	22.05.2018 01.03.2019 17.06.2019			z.T.	
B18	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	23.04.2018 22.05.2019	27.04.2018 28.05.2019		x		
B19	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	08.05.2018 12.06.2019	15.05.2018 18.06.2019			z.T.	
B20	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	16.05.2018 05.06.2019	24.05.2018 07.06.2019	x			
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	20.04.2018 13.05.2019	25.04.2018 17.05.2019		x		
B22	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	23.05.2018 12.06.2019	30.05.2018 18.06.2019			z.T.	
B23	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	16.05.2018	22.05.2018		x		
B24	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.05.2018	07.05.2018		x		
B25	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.04.2018 19.07.2019	07.05.2018 02.08.2019		x		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B26	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	24.05.2018 09.05.2019	29.05.2018 15.05.2019		x		
B27	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	15.05.2019	17.05.2019		x		

„X“ → trifft zu  
 „z. T.“ → trifft teilweise zu



## 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 13.04.2018 in der Planfassung vom 15.11.2018 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 25.05.2018.

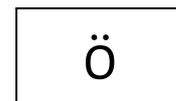
Mit Schreiben vom 13.04.2018 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 03.05.2019 in der Planfassung vom 18.12.2018 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 14.06.2019.

Mit Schreiben vom 03.05.2019 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
N1	AG Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	25.05.2018 17.06.2019	28.05.2018 18.06.2019			z.T.	
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle, Frau Uta Rudolph Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	26.04.2018 27.05.2019	27.04.2018 28.05.2019		x		
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e. V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	25.05.2018 14.06.2019	30.05.2018 17.06.2019			z.T.	z.T.
N4	Grüne Liga e. V., Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung		-	-	-	-
N5	Kulturbund e. V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	14.05.2018 06.06.2019	15.05.2018 07.06.2019		x		
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	10.05.2019	10.05.2019		x		
N7	Naturschutzbund Deutschland (NABU) e. V. Große Arche 18 99084 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
N8	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW) Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	18.05.2018 07.06.2019	18.05.2018 07.06.2019		x		
N9	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	25.04.2018 13.05.2019	26.04.2018 15.05.2019		x		
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT) Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	29.05.2018	29.05.2018		x		

„X“ → trifft zu  
 „z. T.“ → trifft teilweise zu



**1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33, Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“ in der Zeit vom 23.04.2018 bis 25.05.2018 in der Planfassung vom 15.11.2018 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 06/2018 am 13.04.2018.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33, Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“ in der Zeit vom 13.05.2019 bis zum 14.06.2019 in der Planfassung vom 18.12.2018 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 08/2019 vom 03.05.2019.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
ö1		23.05.2018 13.06.2019	24.05.2018 14.06.2019				<b>x</b>
ö2		22.05.2018 09.06.2019	22.05.2018 11.06.2019			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
ö3		11.06.2019	12.06.2019				<b>x</b>
ö4		11.06.2019	12.06.2019			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
ö5		11.06.2019	17.06.2019				<b>x</b>
ö6		15.05.2019	19.06.2019				<b>x</b>



#### 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 13.04.2018 in der Planfassung vom 15.11.2018 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 25.05.2018.

Mit Schreiben vom 13.04.2018 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 03.05.2019 in der Planfassung vom 18.12.2018 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 14.06.2019.

Mit Schreiben vom 03.05.2019 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
i1	31 Umwelt- und Naturschutzamt	22.06.2018 03.07.2019 23.09.2019	28.06.2018 09.07.2019 27.09.2019				
	Untere Immissionsschutzbehörde					z.T.	
	Untere Wasserbehörde				x		
	Untere Bodenschutzbehörde				x		
	Untere Naturschutzbehörde					x	
i2	60 Bauamt	22.05.2018 06.06.2019	24.05.2018 11.06.2019		x		
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	18.05.2018 28.05.2019	29.05.2018 13.06.2019		x		
i4	50 Amt für Soziales und Gesundheit	18.04.2018	20.04.2018		x		
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	23.05.2018 05.06.2019	29.05.2018 11.06.2019		x		

„X“ → trifft zu  
 „z. T.“ → trifft teilweise zu

- 2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen**
- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung**

B

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom:	08.05.2018, 10.05.2019	

**Punkt 1:**

Keine Einwände

Im genannten Plangebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom:	23.04.2018, 16.05.2019	

**Punkt 1:**

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 2:**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet in der Nähe einer Bundeswehrliegenschaft befindet.

Liegenschaften der Bundeswehr sind Sondergebiete, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Bei allen Liegenschaften der Bundeswehr - mit Ausnahme von Krankenhäusern - ist unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung und somit unabhängig von den zur Zeit von der Liegenschaft ausgehenden Immissionen ein Planungsrichtpegel von 65 dB(A) zu Grunde zu legen, da Nutzungsänderungen nicht auszuschließen sind.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht gefolgt. Ein Planungsrichtpegel existiert rechtlich betrachtet nicht. In direkter Nachbarschaft der nächsten Bundeswehrliegenschaft (Logistikkommando der Bundeswehr Erfurt, Zeppelinstraße 18) bestehen Wohnbauflächen mit Wohnnutzungen. Somit sind bereits in wenigen Metern Entfernung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mindestens für allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) am Tag, 40 dB(A) nachts] einzuhalten. Der Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP befindet sich dahingegen rund 1 000 m von der genannten nächsten Bundeswehrliegenschaft entfernt. Somit wird die Neuplanung schalltechnisch nicht als Konfliktverschärfung bezüglich der Nutzung der Bundeswehrliegenschaft gesehen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom:	04.05.2018, 28.05.2019	

**Punkt 1:**

Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen:

Keine Einwände, es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

die Deutsche Bahn AG besitzt innerhalb der räumlichen Abgrenzung keine Grundstücke und betriebsnotwendigen Anlagen.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn	
mit Schreiben vom:	19.06.2019	

**Punkt 1:**

Stellungnahme der CSG GmbH als Property Manager der Deutsche Post Immobilien GmbH:

Im Plangebiet hat die Deutsche Post AG keine Standorte und ist somit auch nicht von der Maßnahme betroffen.

Die Deutsche Post AG ist kein Träger öffentlicher Belange mehr. Bitte um zukünftige Berücksichtigung.

**Abwägung:**

Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom:	04.05.2018, 27.05.2019	

**Punkt 1:**

Keine Einwände.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der Telekom Deutschland GmbH.

Auf Grund der Größe des Planungsgebietes ist eine Übergabe der Bestandspläne von Telekommunikationsanlagen im Detail nicht möglich.

Sollten aus dem Flächennutzungsplan Einzelvorhaben erarbeitet werden, die Telekommunikationslinien berühren, wie z.B. der Ausbau des Wegenetzes, wird gebeten die Telekom in die weitere Vorbereitung mit einzubeziehen.

Es werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgegeben.

**Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 2:**

In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden müssen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

**Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	25.04.2018, 03.06.2019	

**Nicht berührt.**

**Keine Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	18.05.2018, 04.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom:	26.04.2018	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	25.04.2018, 06.06.2019	

**Punkt 1:**

Keine Äußerung zur Planzeichnung

Bodenordnung:

Sollten bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht sein, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/ oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens.

Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3))

Sollten im Bearbeitungsgebiet künftig Baumaßnahmen erfolgen, so ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eine Stellungnahme zu den geodätischen Festpunkten vom zuständigen Katasterbereich des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation einzuholen.

**Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	09.05.2018, 14.06.2019	

**Punkt 1:**

Im Geltungsbereich sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe . Technische Service GmbH . Netz GmbH . ThüWa ThüringenWasser GmbH . Stadtwirtschaft GmbH . Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	15.05.2018 SWE Service GmbH, (bündelnd) 25.04.2018, 09.05.2018, 30.05.2019 SWE Netz GmbH, Bereich Strom 16.05.2018, 04.06.2019 SWE Netz GmbH, Bereich Gas 26.04.2018, 04.06.2019 SWE Netz GmbH, Bereich Fernwärme 04.05.2018, 23.05.2019 ThüWa ThüringenWasser GmbH 26.04.2018, 28.05.2019 Stadtwirtschaft 08.05.2018, 03.06.2019 Erfurter Verkehrsbetriebe EVAG	

*SWE Technische Service GmbH*

#### **Punkt 1:**

Es werden die speziellen Leitungspläne übermittelt der:

- SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
- SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
- SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend
- ThüWa Thüringen Wasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Keine Einwände zum Planvorhaben.**

Anmerkung: Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan (FNP) finden. Der FNP regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf ggf. nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*SWE Netz GmbH, Strom:*

#### **Punkt 2:**

Im vorliegenden Planungsgebiet zur Flächennutzungsplanänderung müssen Standorte für Trafostationen und notwendige Kabeltrassen vorgesehen werden. Nach derzeitigem Stand wird im Bereich der entstehenden Wohngebietsstraße und am/ im Bürohochhaus unbe-

dingt eine Trafostation benötigt! Es sind detaillierte Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu treffen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

**Erläuterung:**

Eine stromtechnische Erschließung des Plangebietes ist entsprechend der Stellungnahme grundsätzlich möglich. Hinsichtlich des Umfangs der Flächen zur Errichtung der Versorgungsanlagen/ Trafostationen wird für das vorliegende Plangebiet davon ausgegangen, dass diese räumlich für die Maßstabebene eines FNP nicht bedeutsam sind und eine Darstellung bereits im FNP nicht erforderlich ist. Für die Darstellungen des FNP ist lediglich relevant, dass eine stromtechnische Erschließung und damit die Erschließung der geplanten Baustrukturen grundsätzlich gewährleistet werden kann. Wir verweisen hierzu daher auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

**Punkt 3:**

Im Verlauf der Kabel nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Mindestabstände zu Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.

Arbeiten in der Nähe von Freileitungen erfordern einen erhöhten Sicherheitsaufwand und eine Unterschreitung der Mindestabstände kann lebensbedrohliche Folgen haben.

Rückfragen zum Leitungsbestand bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom richten.

Bei eventuellen Beschädigungen bitte umgehend Netzleitstelle informieren.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

**Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*SWE Netz GmbH, Gas:*

**Punkt 4:**

Die Sicherheit und die Zugänglichkeit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise und zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Ein Errichten von Gebäuden oder Schutzwällen oder jedes andersartige überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt und erschwert einschließlich Baumpflanzungen sind unzulässig, dies gilt auch für eventuelle Niveauveränderungen über unseren Leitungen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

**Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

**Punkt 5:**

Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümer im Änderungsbereich des Vorhabengebietes ein Gas-Niederdrucksystem zur Gasverteilung. Die Lage der Leitungen ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Durch die FNP-Änderung Nr. 33 ergeben sich für die SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz keine Einschränkungen oder anderweitige Beeinträchtigungen. Seitens der SWE Netz GmbH bestehen bei Berücksichtigung der o.g. Hinweise keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung der Landeshauptstadt Erfurt. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz, sind im Änderungsbereich nicht in Arbeit,

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

*SWE Energie GmbH, Fernwärme:*

**Punkt 6:**

Die netztechnischen Bedingungen für einen Fernwärmeanschluss sind gegeben, das Vorhaben befindet sich im Satzungsgebiet.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

*ThüWa Thüringenwasser GmbH:*

**Punkt 7:**

Keine Einwände

Aus Veranlassung ThüWa bestehen gegenwärtig keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz, die den Plan berühren könnten.

Die ThüWa ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des benannten Gebietes nach Realisierung einer Erschließung mit Trinkwasser sichern. Dafür ist der Abschluss eines Vertrages mit Erschließungsträger erforderlich.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

Anmerkung: Hinsichtlich eines Abschlusses eines Vertrages mit dem Erschließungsträger wird auf das nachfolgende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen.

**Punkt 8:**

Im Vorhabenbereich ist Anlagenbestand der ThüWa ThüringenWasser GmbH vorhanden, der im Lageplan ersichtlich ist. Auf Grundlage des Konzessionsvertrages sowie des DVGW-Regelwerkes (u. a. keine Überpflanzung nach DVGW GW 125, Freihaltung des Schutzstreifens nach DVGW 400-1) sind die Anlagen zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen und zu sichern:

- Gewährleistung der Zugänglichkeit,
- Lichter Mindestabstand zu Großgrün von 2,5 m,
- Sicherung der Mindestüberdeckung von 1,2 m, Einhaltung einer maximalen Überdeckung von 2,5 m bei Niveauveränderungen,
- Anpflanzung von Großgrün generell nur außerhalb von Schutzstreifen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

**Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf das nachfolgende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*SWE Stadtwirtschaft GmbH:*

**Punkt 9:**

Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

Einhaltung von Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge; Verweis auf die gültige Abfallwirtschaft der Stadt Erfurt.

Fahrzeugtechnik

Angaben für die Anforderungen an Straßen (RAST 06). Aussagen zu ggf. erforderlichen Übernahmeplätzen für Abfallgefäße.

### Holsystem

Beachtung der Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung. Einhaltung der Mindestbreiten für den Transportweg der Abfallbehälter. Aussagen zu Müllbehälter-Einhausungen (Doppelschließeanlage) bzw. Bereitstellung vor/ an öffentlichen Straßen.

### Bringsystem

Aussagen und Beachtung von Anforderungen bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sog. Depotcontainer.

### Bauphase

Erreichbarkeit Grundstücke/ Gewährleistung der Entsorgung während der Bauphase.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

### **Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf das nachfolgende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*EVAG Verkehrsbetriebe AG:*

### **Punkt 10:**

Keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit Hilfe der Änderung Nr. 33 des FNP soll das Gebiet der ehemaligen Lingel-Fläche von Mischgebiet in Sondergebiet Sport und als Wohngebiet gewidmet werden. Im umzuwidmenden Gebiet selbst besteht auf Seite der EVAG keine Betroffenheit. Eine direkte Betroffenheit der EVAG besteht in der angrenzenden M.-A.-Nexö- sowie der Arndt-Straße. Auf beiden Straßen verkehren Buslinien der EVAG. In diesem Zusammenhang verweisen wir hier auf unsere Stellungnahme vom 23.10.2017 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Erfurt LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“, bei welcher wir explizit auf unsere Betroffenheit eingegangen sind. Daneben gab es mit dem zuständigen Ing.-Büro IGS aus Weimar zu verschiedenen Punkten bei der Planung der „Südeinfahrt Erfurt“ bereits Abstimmungen. Die Stellungnahme sowie die Abstimmungen behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Wir erachten eine Beteiligung am weiteren Planungsprozess für sinnvoll.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Keine Einwände zum Planvorhaben.**

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Darstellung des FNP stehen der Durchführung des ÖPNV/ dem Betrieb der Buslinien bzw. den dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nicht entgegen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf das nachfolgende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“

bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom:	24.04.2018, 04.06.2019	

**Punkt 1:**

Keine Einwände

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Verweis auf Erkundigungspflicht nach Verlauf von Versorgungsleitungen bei örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen.

Verweis auf Planauskunftsportal: <http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftsportal.aspx>

In angegebenen Planungsbereich besteht kein Investitionsbedarf des Netzbetreibers.

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt die Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.

Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Bestand und Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen.

Bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung erkundigen.

**Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben**

Anmerkung: Die SWE Erfurt wurden im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom:	17.05.2018, 21.02.2019, 12.06.2019	

**Punkt 1:**

Im vorliegenden Entwurf zur FNP-Änderung Nr. 33 sind forstliche Belange betroffen.

Stellungnahme ThüringenForst - Anstalt öffentlichen Rechts vertreten durch das Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die FNP-Änderung Nr. 33.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in dem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 2:**

In zwei Bereichen des Plangebietes befinden sich umfangreiche Gehölzbestände, die gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Waldgesetz vom 01.07.2008 in der Neufassung vom 01.07.2008 (ThürWaldG) als Wald einzustufen sind. Die Waldflächen sind überwiegend aus Sukzession entstanden. In den Planungsunterlagen ist diese Situation nicht ausreichend dargestellt.



Zu den Waldflächen siehe Karte (Hinweis: Luftbild stammt von 2011, mittlerweile ist die Sukzession auf den Flächen geschlossen) und Tabelle.

Nr. der Fläche in Karte	Lage im Planungsgebiet	Fläche in ha
1	S/SW	0,95
2	O	0,2
<b>Gesamt</b>		1,15

Im § 1 Absatz 1 des ThürWaldG wird ausgeführt, dass die Landeswaldfläche zu erhalten bzw. zu mehren ist. Daraus ableitend, ergeht die Forderung, bei der Bauplanung Waldflächenverluste zu vermeiden. Unvermeidliche Waldanspruchnahme durch Nutzungsartenänderung ist nach § 10 Absatz 1 ThürWaldG durch die zuständige Forstbehörde genehmigen zu lassen und nach § 10 Absatz 3 ThürWaldG durch funktionsgleiche Ausgleichsaufforstungen zu kompensieren.

Bei einer vorgesehenen Bebauung ist bei der Planung und Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dieser Re-gelabstand stellt auf die Vermeidung von Gefahren durch Baumfall bzw. Totholz infolge von Alterungsprozessen oder mechanischen Einflüssen wie z. B. Wind ab.

Diese Forderung ist sowohl bei den Waldflächen im Plangebiet als auch bezüglich des südlich auf ganzer Länge angrenzenden Waldgebietes „Steiger“ relevant.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Kahlhiebe oder Nutzungsartenänderungen von Waldflächen zur Herstellung des Waldabstands forstbehördlich nicht genehmigt werden können.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die genannten Gehölzbestände unmittelbar im Plangebiet entstanden nach Aufgabe vorheriger Nutzungen.

Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen, der Gemeinbedarfsflächen und des Sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung „Sportanlagen“ sind zur Umsetzung der Planungsziele Gehölzgruppen betroffen, welche als Wald im Sinne des ThürWaldG gelten. Hierzu fand eine Abstimmung mit dem Thüringenforst statt, siehe weiter Punkt 3 der Abwägung. Punkt «4 Hinweise» der Begründung wurde um den Punkt «4.3 Wald» ergänzt:

*„Im westlichen Plangeltungsbereich haben sich Gehölzstrukturen gebildet, welche als Wald im Sinne des ThürWaldG eingeschätzt werden. Gegebenenfalls ist bei einer Umsetzung von Vorhaben und Maßnahmen auf der nachfolgenden Genehmigungsebene bei der unteren Forstbehörde eine Änderung der Nutzungsart gemäß § 10 ThürWaldG zu beantragen. Vonseiten der unteren Forstbehörde wurde entsprechend der gegenwärtigen Sachlage eine Genehmigung in Aussicht gestellt, da es sich um Aufwuchs auf einer Brach- und Konversionsfläche handelt und die geplante Nutzung einem öffentlichen Interesse dient. Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (z.B. Aufforstungen, Waldumbaumaßnahmen) sind im Einzelnen in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu regeln.“*

*Aus den Waldflächen des Steigerwaldes südlich der Arndtstraße ergeben sich gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG 30 m tiefe Abstandsflächen, die in das Plangebiet hineinreichen, in denen keine Gebäude errichtet werden dürfen. Im Bereich des Steigerwaldes wird einer Änderung der Nutzungsart, auch zur Herstellung von Abstandsflächen, vonseiten der unteren Forstbehörde nicht zugestimmt. Sich daraus ergebende konkrete Auswirkungen hinsichtlich einer Bebauung können in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen geregelt werden.“*

#### **Punkt 3:**

Abschließendes Protokoll vom 21.02.2019 zur Abstimmung zum Thema „Wald im Stadtgebiet Erfurt und Auswirkungen auf die Bauleitplanung“ am 14.11.2018 mit dem Thüringenforst im Forstamt Erfurt-Willrode, zwischen dem Forstamt Erfurt-Willrode, Thüringenforst und der Stadtverwaltung Erfurt, vertreten durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde und dem für Amt Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Stadtplanung sowie der Abt. Stadtentwicklung.

Diskutiert wurden folgende Punkte:

- Vonseiten des Thüringenforst besteht eine strikte Auffassung des Waldbegriffs gemäß § 2 ThürWaldG. Sofern der Thüringenforst zu der Auffassung kommt, dass Gehölzbestände den definierten Waldbegriff gemäß § 2 ThürWaldG erfüllen, ist das ThürWaldG auch entsprechend anzuwenden. Es spielt dabei keine Rolle, wann und unter welchen Umständen diese Bestände entstanden sind, noch, wem die Flächen gehören, ob sie sich im Stadtgebiet befinden oder nicht, noch wie die Flächen sonst baulich genutzt werden bzw. wurden.
- Sofern von einem Flächeneigentümer nicht entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, kann sich immer und jederzeit Wald im Sinne des ThürWaldG einstellen. Dies können auch Aufwüchse auf Brachflächen und Ruderalflächen, nicht mehr bewirtschaftete Streuobstwiesen, private Wohngrundstücke usw. sein.
- Wird mit einer Bauleitplanung die Umsetzung von Vorhaben und Maßnahmen verfolgt, denen ein Bestand von Gehölzstrukturen im Sinne des ThürWaldG entgegenstehen, so kommt ggf. eine Änderung der Nutzungsart in Betracht, geregelt in § 10 ThürWaldG.
- Bei einer Nutzungsartänderung ist die Zustimmung des Forstamtes erforderlich und es ist grundsätzlich ein Ersatz mindestens im Verhältnis 1:1 zu leisten.
- Eine Änderung der Nutzungsart ist nicht nur bei einer Rodung erforderlich, sondern auch, wenn die Gehölzstruktur zwar erhalten aber in einer anderen Form genutzt oder umgestaltet werden soll, z.B. als Park oder einfacher Baumbestand.
- Bei Umnutzung ist eine direkte Kompensation zu leisten. Alternativ kann eine Walderhaltungsabgabe geleistet werden. Sofern möglich, kommen als Leistung auch Maßnahmen zum Waldumbau in Betracht.
- Stellt sich im Zuge der Änderung der Nutzungsart bei der Bilanzierung der anzulegen Gehölzstruktur heraus, dass diese als gleich- oder höherwertiger einzuschätzen ist, als die umzunutzende Struktur im Sinne des ThürWaldG, kann im Einzelfall auf eine Kompensation verzichtet werden
- Einer Nutzungsartenänderung wird in der Regel zugestimmt, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse für eine andere Nutzung besteht, und insbesondere dann, wenn es sich dabei um neu entstandene, kleinere, ggf. vereinzelte Gehölzgruppen/ -Strukturen im bebauten Stadtgebiet z. B. auf Brach- und Konversionsflächen handelt.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden Nutzungsartenänderungen bei bestehenden, zusammenhängenden, hochwertigen Waldflächen, z.B. dem Steigerwald
- Der Antrag auf Nutzungsartenänderung wird in der Regel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.
- Der Abstand eines Gebäudes zum Wald wird in § 26 ThürWaldG geregelt, die letztendliche Entscheidung zu erforderlichem Abstand wird zwischen Forstamt und Baubehörde entschieden. Im Einzelfall ist auch ein Abstand unter 30 m möglich, wenn der Wald aus verschiedenen Gründen nicht die volle Höhe erreichen wird.

Festlegungen zum weiteren Verfahren bezüglich der FNP-Änderung Nr. 33. Bereich Löbervorstadt. „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“/ vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“:

- Die kleine Fläche 2 wird nach eingehender Betrachtung nicht als Wald gemäß ThürWaldG eingeschätzt. Für die größere Fläche 1 bleibt die Einschätzung bestehen, bei den Flächen handelt es sich um Wald gemäß ThürWaldG.

- Grundsätzlich wird für das gesamte Areal der Lingelfläche, d.h. nördlich der Arndtstraße, einer Nutzungsänderung zugestimmt. Der Eigentümer der Flächen, die Stadt Erfurt, muss zur Änderung der Nutzungsart eine Kompensation gewährleisten.
- Weiter ist zu beachten, dass sich aus den Waldflächen südlich der Arndtstraße 30 m tiefe Abstandsflächen nach Norden über die Arndtstraße hinaus in das Plangebiet des Bebauungsplanes LOV688 hinein ergeben. Im Bereich des Steigerwalds wird einer Änderung der Nutzungsart, auch zur Herstellung von Abstandsflächen, nicht zugestimmt.
- In welcher Form eine Kompensation bei Änderung der Art der Nutzung gemäß § 10 ThürWaldG bei der Umsetzung von Vorhaben und Maßnahmen erfolgt, wird durch den Thüringenforst und die untere Naturschutzbehörde im Einzelfall abgestimmt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

Mit den getroffenen Festlegungen zur vorliegenden FNP-Änderung Nr. 33 ist davon auszugehen, dass die geplanten Nutzungen in Form der Wohnbebauung, des Kindergartens sowie der Erweiterung der Tennisanlagen grundsätzlich umgesetzt werden können. Die bei der Umsetzung der Nutzungen erfolgende Kompensation wird durch den Thüringenforst und die untere Naturschutzbehörde im Einzelfall abgestimmt.

In der Begründung wurde Punkt «4 Hinweise» der Begründung um den Punkt «4.3 Wald» ergänzt, siehe Punkt 2 der Abwägung.

Im Übrigen regelt der FNP gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Hinsichtlich einer weiteren Einschätzung zum genauen Umfang und zu einer kleinräumlichen Abgrenzung sowie zu möglichen Auswirkungen bei der Umsetzung konkreter Nutzungen im Einzelnen verweisen wir weiter auf die nachfolgenden Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	23.04.2018, 22.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	08.05.2018, 12.06.2019	

Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange:

- Naturschutz und Landschaftspflege (Abteilung 3),
- Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- Wasserrechtlicher Vollzug (Abteilung 5),
- Immissionsschutzes und Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- Immissionsüberwachung und abfallrechtliche Überwachung (Abteilung 7),
- Geologischer Landesdienst und Bergbau (Abteilung 8)

als gebündelte Stellungnahme des TLUBN:

**Punkt 1:**

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Ref. Schutzgebiete (Ref. 32):

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

**Punkt 2:**

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft:

Keine Betroffenheit.

Information: Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltenden Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

## **Keine Einwände zum Planvorhaben.**

### **Punkt 3:**

#### Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht/ Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau:

Belange hinsichtlich Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet überschneidet sich im westlichen Teil mit der Schutzzone II eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wassereinzugsgebiet der Gewinnungsanlagen und Hy Erfurt 4/1955 (5032/WGA-Nr. 3) und 3/1948 (5032/WGA-Nr. 5). Das Wasserschutzgebiet wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Erfurt Nr. 11/80 vom 26.03.1980 festgesetzt.

Der Beschluss wurde gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 1 Einigungsvertrag in heutiges Recht übergeleitet. Somit haben die Wasserschutzgebiete gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG i.V.m. § 106 Abs. 1 WHG weiterhin Bestand. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Beschlusses.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Vom genannten Trinkwasserschutzgebietes betroffen ist ein westlicher Teil des Plangebietes der 33. Änderung des FNP, konkret ein westlicher Teilbereich der geplanten Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung „Sportanlagen“, siehe Punkt «5.1 Darstellungen» der Begründung. In der Begründung wurde entsprechend Punkt «4 Hinweise» um den Punkt «4.4 Trinkwasserschutz» ergänzt:

*„Das Plangebiet überschneidet sich im westlichen Teil mit der Schutzzone II eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung. Das Wasserschutzgebiet hat Bestand gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG i.V.m. § 106 Abs. 1 WHG. Es gelten entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen. An eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen bestehen besondere Anforderungen, gegebenenfalls ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Zur Umsetzung von konkreten Vorhaben wird auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen verwiesen.“*

Im Übrigen regelt der FNP gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Grundsätzlich wird die geplante Art der Bodennutzung eines Sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung „Sportanlagen“ auch aufgrund der bereits vorhandenen Anlagen im Bestand als grundsätzlich vollziehbar betrachtet, auch wenn sich in Teilbereichen ggf. Einschränkungen durch eine Lage in der genannten Schutzzone II eines festgesetzten Wasserschutzgebietes bei der weiteren Nutzung ergeben können. Zu möglichen Auswirkungen bei der Umsetzung konkreter Nutzungen im Einzelnen verweisen wir weiter auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

### **Punkt 4:**

Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 Abs. 2 ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung

zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

Die Untere Wasserbehörde wurde im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**Punkt 5:**

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes:

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

**Punkt 6:**

Belange Abfallrechtliche Zulassungen:

Keine Betroffenheit.

Hinweis: Im Bereich der FNP-Änderung Nr. 33 Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Str./ westlich Arnstädter Straße – Quartier Lingel“ in der Stadt Erfurt sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 7:**

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes:

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 8:**

Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfüllt den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 9:**

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1:

Bei den konkreten Planungen sind die durch Verkehrsgeräusche verursachten Immissionen abzuschätzen und im Hinblick auf die Einhaltung o. g. Orientierungswerte zu prüfen. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um mögliche Überschreitungen zu vermeiden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Im Zuge der Aufstellung des parallelen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ ist eine Untersuchung zum Schallschutz einschließlich Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan LOV688 zur Umsetzung der geplanten Nutzungen erstellt worden. Nach gegenwärtigem Sachstand kann davon ausgegangen werden, dass der Schallschutz gewährleistet werden kann. Zu der mit der 33. Änderung des FNP geplanten Wohnbaufläche wurde als Hinweis auf die bestehende Lärmvorbelastung in der Begründung unter Punkt «5.1 Darstellungen – Wohnbaufläche» ein Unterpunkt «Immissionschutz» eingefügt:

*„Im Bereich des geplanten Wohnquartiers bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung durch Hauptverkehrsstraßen und die Nachbarschaft zum Steigerwaldstadion (Multi-funktionsarena) und der dort stattfindenden Ereignisse sowie eine Schießanlage südlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.“*

**Punkt 10:**

Einhaltung der Werte der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau:

Die bauliche Ausführung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

**Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

**Punkt 11:**

Hinweise: AW Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete, eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungs-

planverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 12:**

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Plangebietes befindet sich keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage. Geprüft wurde dabei ein 5 km-Radius um das Plangebiet.

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Punkt 13:**

Belange des Bodenschutzes/Altlasten:

Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gern. § 11 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehörden sind nach § 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis.

Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen. Für die Flächennutzungsplanänderung ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabenbereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Referat 75 - gem. § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen.

Das Plangebiet befindet sich in der Löbervorstadt in Erfurt. Es wird im Wesentlichen von den Freiflächen geprägt, auf denen sich die ehemalige Lingel-Schuhfabrik befand. Nach der Liquidation des Unternehmens im Jahr 1992 wurden die Flächen bis 2000 geräumt und die Bausubstanz bis 2011 vollständig abgetragen. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich Tennisanlagen. Diese befinden sich als Sondervermögen des Sportbetriebes Erfurt im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt und sind an den Erfurter Tennisclub Rot-Weiß e. V. als Nutzer verpachtet. Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht flurstücksgenau und wird eigentumsunabhängig beplant.

Laut Begründung zum FNP-Änderung Nr. 33 Bereich Löbervorstadt vom 18.12.2018 sind innerhalb des Planungsraums keine Altlasten bekannt (S. 11 ). Nach Auskunft der Stadt Erfurt, Umweltamt, gibt es keine Verdachtsflächen mehr.

Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundes-Bodenschutzgesetzes unterliegen, (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG) weist dagegen drei Flächen im Plangebiet mit folgenden Informationen aus:

- Kennziffer 10641: Fläche ohne Altlastenverdacht
- Kennziffer 10644: Altlastenverdachtsfläche
- Kennziffer 16645: Altlastenverdachtsfläche und Gefahrenverdacht.

Als Instrument zur Unterstützung der öffentlichen Planungsträger ist THALIS laufend fortzuführen. Die o. g. Eintragungen stammen teilweise noch von 1994. Insofern ist die altlastenrechtliche Situation aufzuklären und zu prüfen, ob der Status zu den drei Verdachtsflächen aktuell und komplett in die Datenbank eingepflegt wurde. Zu berücksichtigen ist die Auflösung der Staatlichen Umweltämter 2008 und die Aufgabenübertragung auf die Kommunen bzw. Landesbehörden, infolge derer Altlastenunterlagen/-informationen übergeben wurden.

Bestünde auf Grund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast, kann die zuständige Behörde gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG anordnen, dass die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen sind und ggf. gemäß § 10 Abs. 1 BBodSchG Sanierungsverfügungen hinsichtlich der belasteten Böden erlassen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die Untere Bodenschutzbehörde wurde im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Konkret zur vorliegenden Frage hat die Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 23.09.2019 nochmals Stellung genommen:

Demnach war entsprechend der bislang vorliegenden Unterlagen davon auszugehen, dass im Geltungsbereich keine Flächen als altlastenverdächtig einzustufen sind. Insofern basiere die Einstufung des TLUBN auf einer nicht aktuellen THALIS-Eintragung.

Nach aktueller Sachstand jedoch wurde im Verlauf des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens LOV688 im Jahr 2018 auf eine *Orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung zur Liegenschaft „Lingel-Fläche“, Erfurt-Süd vom 26.06.2014* verwiesen und diese der unteren Bodenschutzbehörde inzwischen nachgereicht. Demnach sind Bodenverunreinigungen sowie noch nicht rückgebaute Schachtbauwerke mit teilweise unbekannter Funktion und Inhaltsstoffen durch vorhergehende Nutzungen dokumentiert.

Der Punkt «4.2 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen» der Begründung zur 33. Änderung des FNP wird entsprechend überarbeitet:

*„Für das Plangebiet liegt eine «Orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung zur Liegenschaft „Lingel-Fläche“, Erfurt-Süd vom 26.06.2014» vor. Es sind Bodenverunreinigungen sowie noch nicht rückgebaute Schachtbauwerke mit teilweise unbekannter Funktion und Inhaltsstoffen durch vorhergehende Nutzungen dokumentiert:*

- *Schurf 3*
- *Schurf 4*
- *unterirdische Tankanlage (Schacht)*
- *Schachtbauwerk (abgedeckte Grube)*

*In Bezug auf weitere, konkrete Informationen sowie hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Durchführung und Umsetzung von Vorhaben ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.“*

## **Punkt 14:**

### **Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau**

keine Bedenken bezüglich der Belange: Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung, Hydrogeologie, bodengeologischer Bodenschutz und Geotopschutz

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung:

Das Plangebiet - Wohnungsbaustandort Quartier Lingel am Steigerwald mit 300 WE in Form von Mehrfamilienhäusern, Villen und Reihenhäusern - an der Nordflanke des Steigers befindet sich zum größten Teil im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers. Nur im südlichen Randbereich stehen die Gesteine des Unteren Keupers an der Oberfläche an. Im petrographischen Sinne handelt es sich um Abfolgen von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen, im Unteren Gipskeuper auch mit primären Gipseinlagerungen.

Die Gesteinsschichten fallen etwa hangparallel in südliche bis südwestliche Richtung ein. Somit besteht bei künstlichen Hangeinschnitten ein potentiell Risiko des Auftretens von Hangrutschungen.

Die triassischen Festgesteine werden von meist nur geringmächtigen quartären tonig-feinsandigen Schluffen brauner bis gelbbrauner Färbung, genetisch Löss bzw. Lösslehm, überlagert. Die salinaren Bestandteile des Mittleren Keupers sind in oberflächennahen Bereichen erfahrungsgemäß weitgehend ausgelaugt. Für komplexe Baumaßnahmen sollten im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Erkundungen des Erhaltungszustandes der Gipse, allgemein die ingenieurgeologische Überprüfung und Bewertung der Verkarstungssituation in dieser Schichtenfolge durchgeführt werden.

Am Standort muss mit dem Auftreten von Schichtwässern gerechnet werden. Aufgrund rezenter Lösungsprozesse der Gipse können die Grundwässer erhöhte Sulfationengehalte aufweisen und somit betonaggressiv wirken.

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz ([bohrarchiv@tlubn.thueringen.de](mailto:bohrarchiv@tlubn.thueringen.de)) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Es wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist darauf hinzuweisen. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I; S. 591), zuletzt geändert durch, Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

### **Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme weiter auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

**Punkt 15:**

Belange des Bergbaus/Altbergbaus:

Hinsichtlich der Belange des Bergbaus ergeht eine gesonderte Stellungnahme.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom:	16.05.2018, 05.06.2019	

**Punkt 1:**

Keine bergbaulichen Belange berührt.

Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine Hinweise und Anregungen.

**Abwägung:**

Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Nicht berührt.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	20.04.2018, 13.05.2019	

**Punkt 1:**

Hinweise zu Vorwegmaßnahmen des Auftraggebers (Bauherr) in der Planungsphase:

Der Auftraggeber (Bauherr) hat aufgrund seiner Verpflichtungen aus § 15 (1) Satz 2 Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), § 2 (1) und (3) in Verbindung mit § 4 Baustellenverordnung (BaustellV) und gegebenenfalls weiterer Rechtsvorschriften zu ermitteln, ob in den an den Auftragnehmer zur Bearbeitung übergebenen Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) Gefahrstoffe enthalten sein können.

Dazu sind durch den Auftraggeber im Vorfeld der Arbeiten eine Erkundung und Beurteilung der zu bearbeitenden Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) im Hinblick auf die entsprechend der Bau- und Nutzungsgeschichte zu vermutenden oder bereits als vorhanden festgestellten Gefahrstoffe vorzunehmen.

Gemäß § 7 (1) Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) dürfen Tätigkeiten mit Gefahrstoffen erst aufgenommen werden, nachdem eine Gefährdungsbeurteilung nach § 6 GefStoffV durchgeführt und die erforderlichen Schutzmaßnahmen ergriffen worden sind. Bei der Gefährdungsbeurteilung sind alle Einflussgrößen, die zu einer Gefährdung von Beschäftigten führen können, zu ermitteln und zu bewerten sowie auf dieser Grundlage und unter Beachtung der Grundsätze des § 7 (2) GefStoffV angemessene Schutzmaßnahmen festzulegen. Die für die Gefährdungsbeurteilung relevanten Eigenschaften der Gefahrstoffe sind zu beschreiben. Auf Basis dieser Ermittlung ist in der Planungsphase ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkonzept, nachfolgend Arbeits- und Sicherheitsplan genannt, zu erarbeiten.

Der Arbeits- und Sicherheitsplan (ggf. als besonderer Bestandteil des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes gemäß § 2 Abs. 3 BaustellV) muss von einer fachkundigen Person (erforderlichenfalls mit nachgewiesener Sachkunde) erstellt werden und fasst diejenigen Daten und Beurteilungen zusammen, die der Arbeitgeber (Auftragnehmer) zur Durchführung seiner Gefährdungsbeurteilung in Bezug auf Gefährdungen durch Gefahrstoffe benötigt.

Die gemäß den Festlegungen des Arbeits- und Sicherheitsplanes zu treffenden Maßnahmen sind in der Ausschreibung des Auftraggebers entweder im Einzelnen zu beschreiben oder der Arbeits- und Sicherheitsplan ist Bestandteil der Ausschreibung. Im Rahmen seiner Gefährdungsbeurteilung hat der Auftragnehmer zu prüfen, ob die im Arbeits- und Sicherheitsplan des Auftraggebers beschriebenen Maßnahmen ausreichend sind.

Der Auftraggeber hat gemäß § 15 (1) GefStofN dafür zu sorgen, dass für die Tätigkeiten mit Gefahrstoffen nur Fachbetriebe herangezogen werden, die über die personelle und sicherheitstechnische Ausstattung sowie über die entsprechend erforderliche Fachkenntnis (ggf. nachgewiesene Sachkunde) und Erfahrung verfügen. Dies gilt auch für die Beauftragung von Nachauftragnehmern.

Dem Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz (TLV), Abteilung Arbeitsschutz als zuständige Behörde ist spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung nach Baustellenverordnung (BaustellV) zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I enthält.

Vor Einrichtung der Baustelle ist dafür zu sorgen, dass der Sicherheits- und Gesundheitschutzplan erstellt wird. Der Plan muss die für die betreffende Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen.

Weiterführende Informationen (nicht abschließend):

- Gefahrstoffverordnung (GefStofN)
- Baustellenverordnung (BaustellV)
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
- Technische Regel für Gefahrstoffe „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ TRGS 519
- Technische Regel für Gefahrstoffe „Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit alter Mineralwolle“ TRGS 521 .
- Technische Regel für Gefahrstoffe „Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen“ TRGS 524

#### **Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Keine Einwände zum Planvorhaben.**

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme weiter auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B22</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	23.05.2018, 12.06.2019	

*Stellungnahme vom 23.05.2018 zum Vorentwurf:*

**Punkt 1:**

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung, Anlage 1
2. Belange der Wasserwirtschaft, Anlage 2
3. Belange des Immissionsschutzes, Anlage 3

sowie Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren, Anlage Nr. 4

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

*Stellungnahme vom 12.06.2019 zum Entwurf:*

**Punkt 2:**

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes Anlage Nr. 1

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren, Anlage Nr. 2

Mit der Neugründung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz werden die Umweltbelange nicht mehr vom Thüringer Landesverwaltungsamt vertreten, die genannte Behörde ist gesondert nach § 4 BauGB zu beteiligen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

Das Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurde im Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

### **Punkt 3:**

#### *Stellungnahme Raumordnung und Landesplanung Anlage 1 vom 23.05.2018 zum Vorentwurf:*

Der Bereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft ein ca. 5,6 ha großes Areal im Süden des Stadtgebietes zwischen Martin-Andersen-Nexö-Straße, Arnstädter Straße und Arndtstraße, die an den Steigerwald angrenzt.

Die im Westen vorhandene Tennisanlage soll langfristig gesichert werden, hierfür wird die betreffende ca. 1,1 ha große Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportanlagen ausgewiesen. Für die vorhandene Hauptverkehrsstraße Martin-Andersen-Nexö-Straße (ca. 1,3 ha) ist ebenso die Bestandswidergabe vorgesehen. Das übrige ca. 3,2 ha große Areal der ehemaligen Lingel-Fläche, die seit langem brach liegt, wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gemäß Begründung ist die Errichtung von ca. 300 Wohneinheiten unterschiedlicher Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Stadtvillen, Reihenhäuser) sowie Dienstleistungseinrichtungen, ein Nahversorger mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Büroeinheiten geplant.

Die mit der 33. Änderung verbundenen Planungsziele stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Erfurt, den Leitvorstellungen und den Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gemäß Pkt. G 2.4. Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) sowie zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Pkt. 2.5. LEP. Ähnliche Plansätze finden sich auch im Regionalplan Mittelthüringen unter Pkt. 2.1 Siedlungsentwicklung und Pkt. 3.3.3. Sporteinrichtungen.

Die Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung besagen, dass die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll mit dem Ziel, bis 2025, die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen. Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. 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.

Zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur besagt das LEP 2025, dass bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen. In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst-

ten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur voraus.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des urbanen und flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigen Gesellschaft weiterentwickelt werden.

Raum bedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden, vgl.2.5.1 G LEP.

Sportanlagen und -einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung für alle sozialen Gruppen und Altersgruppen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Standorte für Sportanlagen und -einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sollen sich am System der zentralen Orte orientieren. Sportanlagen sollen bedarfsgerecht in das Verkehrsnetz, insbesondere den ÖPNV, eingebunden werden, vgl.2.5.6 G LEP. Zum Bedarf an den geplanten 300 Wohneinheiten wird pauschal auf die aktuelle Bevölkerungsprognose 2040, die einen Anstieg der Bevölkerung um 10,4% prognostiziert, sowie auf die vor fünf Jahren erstellte Wohnungsbedarfsprognose vom 22.01.2013 verwiesen, die in allen Wohnungssegmenten Bedarfe konstatiert.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung sollten hierzu weitere Angaben (auch auf Grundlage des gegenwärtig in der Fortschreibung befindlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts) ergänzt werden.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Zur Erarbeitung des Entwurfes der 33. Änderung des FNP wurde die Begründung im Punkt «3.3.2 Informelle Planungen, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030» um weiteren Angaben aktualisiert und entsprechend ergänzt, insbesondere zu den Punkten Bevölkerung, Haushaltsprognose und Wohnungsbedarfsprognose.

#### **Punkt 4:**

*Stellungnahme Raumordnung und Landesplanung Anlage 1 vom 12.06.2019 zum Entwurf:*

Zum Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Erfurt, der den Bereich des parallel vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ betrifft, liegt bereits die Stellungnahme vom 22.05.2018 vor. In dieser werden die für das Vorhaben relevanten Erfordernisse der Raumordnung dargelegt, die entsprechend in der Begründung der FNP-Änderung aufgeführt werden.

Die Reaktivierung des seit langem brachliegenden Areals im Süden des Stadtgebietes „Lingel-Fläche“ mit der Zielstellung, Mehrfamilienhäuser für unterschiedliche Wohnformen mit insgesamt 300 Wohneinheiten zu errichten, steht in Übereinstimmung mit den zentralörtlichen Funktionen der Stadt Erfurt sowie den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl 6/2014) zur Siedlungsentwicklung zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur.

Zum Wohnflächenbedarf wurden Aussagen ausgehend der aktuellen Bedarfsermittlung des 2018 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Erfurt 2030 ergänzt. Damit wird den Forderungen der o. g. Stellungnahme entsprochen.

Der vorgelegte Entwurf zur 33. Änderung enthält darüber hinaus im Westen eine Erweiterungsfläche, die als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen ist. Die Ergänzung der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit bedarfsgerechten Einrichtungen der Daseinsvorsorge entspricht den Leitvorstellungen und Grundsätzen zum Wohnen und der wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.5 LEP.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 5:**

*Stellungnahme Belange der Wasserwirtschaft, Anlage 2 vom 23.05.2018 zum Vorentwurf:*

Das Plangebiet überschneidet sich im westlichen Teil mit der Schutzzone II eines großflächigen Wasserschutzgebietes für u. a. die Wassergewinnungsanlagen Hy Erfurt 4/1955 (TB 4 Steiger 1) und Hy Erfurt 3/1948 (TB 3 Steiger 1). Die Wassergewinnungsanlagen dienen der Thüringen Wasser GmbH als Bestandteil der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Das Wasserschutzgebiet wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Erfurt Nr. 11/80 vom 26.03.1980 festgesetzt. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Beschlusses, bspw. ist eine Neubebauung grundsätzlich untersagt.

Weiterhin gelten die §§ 51 und 52 WHG. Für eine Befreiung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG ist die untere Wasserbehörde der Stadt Erfurt zuständig. Die in der Begründung beschriebene Änderung o.g. Bauleitplanung beschränkt sich im Bereich der Schutzzone auf den Bereich der Hauptverkehrsstraße sowie der bestehenden Sportanlage. Beide Nutzungen sollen in dieser Form erhalten werden. Mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ und „Sonstiges Sondergebiet Sportanlagen“ sollen die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Diesbezüglich bestehen keine Einwendungen aus wasserrechtlicher Sicht.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

Vom genannten Trinkwasserschutzgebietes betroffen ist ein westlicher Teil des Plangebietes der 33. Änderung des FNP, konkret ein westlicher Teilbereich der geplanten Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung „Sportanlagen“, siehe Punkt «5.1 Darstellungen» der Begründung. In der Begründung wurde entsprechend Punkt «4 Hinweise» um den Punkt «4.4 Trinkwasserschutz» ergänzt:

*„Das Plangebiet überschneidet sich im westlichen Teil mit der Schutzzone II eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung. Das Wasserschutzgebiet hat Bestand gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG i.V.m. § 106 Abs. 1 WHG. Es gelten entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen. An eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen*

*bestehen besondere Anforderungen, gegebenenfalls ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Zur Umsetzung von konkreten Vorhaben wird auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen verwiesen.“*

Im Übrigen regelt der FNP gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Grundsätzlich wird die geplante Art der Bodennutzung eines Sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung „Sportanlagen“ auch aufgrund der bereits vorhandenen Anlagen im Bestand als grundsätzlich vollziehbar betrachtet, auch wenn sich in Teilbereichen ggf. Einschränkungen durch eine Lage in der genannten Schutzzone II eines festgesetzten Wasserschutzgebietes bei der weiteren Nutzung ergeben können. Zu möglichen Auswirkungen bei der Umsetzung konkreter Nutzungen im Einzelnen verweisen wir weiter auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 6:**

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 (2) ThürWG i.V.m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 (1) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die Untere Wasserbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

#### **Punkt 7:**

*Stellungnahme Belange des Immissionsschutzes, Anlage 3 vom 23.05.2018 zum Vorentwurf:*

Zur beabsichtigten 33. Änderung des Flächennutzungsplans gibt es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur angemessenen Konfliktbewältigung zum auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Sportlärms geregelt werden.

Diesbezüglich werden folgende Hinweise für die Bebauungsplan-Ebene gegeben:

Rechnerisch ist auf der Grundlage der in der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ angegebenen Verfahren zu überprüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005), in Hinblick der von der Martin-Andersen-Nexö-Straße, der Arndtstraße und der Werner-Seelenbinder-Straße ausgehenden Lärmemissionen eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen festzuschreiben.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung, die an die vorhandenen Sportanlagen näher heranrückt, verweisen wir zudem auf die 18. Verordnung zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (SportanlagenLärmschutzverordnung- 18. BImSchV).

Eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung ist insbesondere bezüglich der unmittelbar angrenzenden Tennisanlagen und der südlich der Arndtstraße befindlichen Schießsportanlage nachzuweisen. Die Schießgeräusche sind nach der VDI Richtlinie VDI 3745 „Beurteilung von Schießgeräuschimmissionen“ zu bewerten.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Im Zuge der Aufstellung des parallelen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ ist eine Untersuchung zum Schallschutz einschließlich Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan LOV688 zur Umsetzung der geplanten Nutzungen erstellt worden. Mit den vorliegenden Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass der Schallschutz gewährleistet werden kann. Zu der mit der 33. Änderung des FNP geplanten Wohnbaufläche wurde als Hinweis auf die bestehende Lärmvorbelastung in der Begründung unter Punkt «5.1 Darstellungen – Wohnbaufläche» ein Unterpunkt «Immissionschutz» eingefügt:

*„Im Bereich des geplanten Wohnquartiers bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung durch Hauptverkehrsstraßen und die Nachbarschaft zum Steigerwaldstadion (Multi-funktionsarena) und der dort stattfindenden Ereignisse sowie eine Schießanlage südlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.“*

Weiter wurde Punkt «3.4 Fachplanungen» um den «Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen» ergänzt:

*„Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen*

*Die Umgebungslärmrichtlinie gemäß §§ 47 a-f BImSchG umfasst die Ermittlung von Straßenverkehrslärm anhand von Lärmkarten sowie die Aufstellung von Lärmaktionsplänen unter Mitwirkung der Öffentlichkeit.*

*Die Ergebnisse des Lärmaktionsplanes Hauptverkehrsstraßen Stufe 2 wurde durch den Stadtrat mit Beschluss-Nr. 1350/13 am 27.11.2013 gebilligt.*

*Nach der Veröffentlichung des Lärmaktionsplanes der 2. Stufe (Straßen mit mehr als jährlich 3 Millionen Kraftfahrzeugen) im Jahr 2013 wird der Lärmaktionsplan derzeit fortgeschrieben.*

*Im Rahmen der Lärmkartierung der 2. Stufe wurden alle Hauptverkehrsstraßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.000 Kfz/Tag erfasst. Die Lärmkartierung umfasst 67 Straßen bzw. 123 Straßenabschnitte. Die vom Stadtrat festgelegten Auslösewerte werden an 23 Straßen- bzw. 35 Straßenabschnitten überschritten. Bei längeren Straßenzügen erfolgte dabei wegen unterschiedlicher Randbedingungen Verkehrsstärke, Geschwindigkeit, Bebauungssituation usw. eine Unterteilung in mehrere Abschnitte.*

*Eine zielgerichtete Lärminderungsplanung setzt eine Identifikation der Handlungsschwerpunkte anhand der Betroffenheitsdichten voraus. Für die Ermittlung der Konfliktbereiche (Hot Spots) und einer Dringlichkeitsreihung für die Lärminderungsplanung wur-*

*den die Straßenabschnitte deshalb nach ihren Lärmkennziffern ausgewertet und in absteigender Reihenfolge sortiert.“*

*Auswirkungen auf die vorliegende Planung:*

*Keine Auswirkungen. Keiner der im Plangebiet vorhandenen relevanten Straßenabschnitte, auch nicht die Martin-Andersen-Nexö-Straße, überschreitet die Auslösewerte. Demzufolge ist derzeit keiner der Straßenabschnitte im Bereich der Planung in die Lärminderungsplanung des Lärmaktionsplanes aufgenommen. Die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen im Bereich des Plangebiets zählen nicht zu den Belastungsschwerpunkten der Landeshauptstadt Erfurt.“*

## **Punkt 8:**

*Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren Anlage 4 vom 23.05.2018 zum Vorentwurf:*

1. Nach dem bisherigen Verkehrskonzept, das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zugrunde liegt, soll die Arndtstraße in Verlängerung der Werner-Seelenbinder-Straße als direkte Verbindung der südwestlichen (Arnstädter Chaussee) zur südöstlichen (Kranichfelder Straße) Stadteinfahrt ausgebaut werden. Die aktuelle Hauptstraßenverbindung von der Arnstädter Chaussee über die Martin-Andersen-Nexö-Straße zur Arnstädter Straße soll dafür aufgegeben werden.

In der 33. Änderung des Flächennutzungsplans wird nun *ergänzend* zur Arndtstraße auch die Martin-Andersen-Nexö-Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Dieser Eingriff in das bisherige Verkehrskonzept wurde nicht nachvollziehbar begründet, wie nach § 2a BauGB verlangt.

Der Flächennutzungsplan stellt den vorbereitenden Bauleitplan dar (§ 1 Abs. 2 BauGB), in dem das Verkehrskonzept der Stadt Erfurt in den Grundzügen nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen ist (§ 5 Abs. 1 BauGB). Eine partielle Änderung des Verkehrskonzepts muss aus gesamtstädtischer Sicht begründet sein. In der Begründung, S. 2 (Pkt. 2.1 und 2.2) und S. 11, 12 (Pkt. 5.1) wurde die ergänzende Darstellung der Hauptverkehrsstraße im Wesentlichen mit dem Wettbewerbsergebnis „Wohnen am Steigerwald“ begründet, dessen Umsetzung angestrebt werde. „Im Zuge der Planung zur Umsetzung“ dieses Wettbewerbsergebnisses solle „mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 0468/16 vom 01.02.2017 Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße“ die Funktion der Martin-Andersen-Nexö-Straße als Hauptverkehrsstraße „zunächst beibehalten und instandgesetzt werden.“ Diese Aussagen rechtfertigen den Eingriff in das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Verkehrskonzept aus folgenden Gründen nicht:

- Eine straßenverkehrliche Instandsetzungsmaßnahme einer vorhandenen Straße berührt die Grundzüge der Flächennutzungsplandarstellungen regelmäßig nicht. (Da für die Instandsetzungsmaßnahme keine planungsrechtliche Baurechtschaffung erforderlich ist, wurde die Martin-Andersen-Nexö-Straße konsequenterweise auch nicht als Straßenverkehrsfläche im Vorentwurf des parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV 688 festgesetzt. Vielmehr liegt die lediglich zu sanierende Straßenfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.)
- Unabhängig davon wird das auf eine langfristige Umsetzung ausgerichtete Verkehrskonzept, das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, in der Regel auch nicht durch eine „zunächst“ erfolgende Instandsetzungsmaßnahme in Frage gestellt.

- Die Rechtfertigung zum Eingriff in das gesamtstädtische Verkehrskonzept kann sich zudem nicht aus dem Wettbewerbsergebnis „Wohnen am Steigerwald“ ergeben, da eine Einzelplanung grundsätzlich nicht die „Weichen“ für den Flächennutzungsplan als Gesamtplanung stellen kann.
- Das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende aufeinander abgestimmte Verkehrskonzept hat regelmäßig eine (nicht auf einen konkreten Stichtag festzulegende) langfristige Programmierungs- und Determinierungsfunktion für die städtische Verkehrspolitik. Die Aussage der Begründung, S. 12, die Martin-Nexö-Straße werde deswegen ergänzend als Hauptverkehrsstraße dargestellt, da sie diese Funktion „zumindest innerhalb des Planungshorizontes des FNP“ beibehält, ist insbesondere vor dem Hintergrund unklar, dass die nach dem gesamtstädtischen Verkehrskonzept vorgesehenen geplanten Verkehrsstrassen im Flächennutzungsplan auch dann dargestellt sind, wenn nicht sicher davon ausgegangen werden kann, ob sie im Planungshorizont realisiert werden.
- Wird partiell in das aufeinander abgestimmte gesamtstädtische Verkehrskonzept eingegriffen, muss sich dieser Eingriff aus gesamtstädtischer Sicht rechtfertigen lassen. Bezüglich der ergänzenden Darstellung der Hauptverkehrsstraße wurde hier nicht erläutert, inwieweit sich der gleichzeitige Verbleib der Arndtstraße als Hauptverkehrsstraße aus gesamtstädtischer Sicht noch begründen lässt.

Der Einbezug der Martin-Andersen-Nexö-Straße in den Geltungsbereich der 33. Änderung der Flächennutzungsplanung und dessen ergänzende Darstellung als Hauptverkehrsstraße ist vor diesem Hintergrund zu überprüfen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Grundlage der Darstellungen des FNP in Bezug auf die Verkehrsflächen ist in Bezug auf die verkehrsplanerischen Zielstellungen der 1994 vom Rat der Stadt Erfurt bestätigte Verkehrsentwicklungsplan (VEP), von dem 1998 die 1. Fortschreibung des VEP beschlossen wurde. Im Zuge der Aufstellung des genannten Bebauungsplanes LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ erfolgte auch eine Klärung über den Verlauf der künftigen sogenannten Südlichen Stadteinfahrt. Mit dem Stadtratsbeschluss 0684/10 wurde eine Vorplanung „Südliche Stadteinfahrt-MAN-Straße-Arndtstraße“ bestätigt und eine Vorzugsvariante bestimmt. Mit Beschluss Nr. 0759/13 wurde der Auftrag zur Planung des Bauvorhabens erteilt. Der Stadtrat am 08.07.2015 mit Beschluss 0791/15 den Beschlusspunkt, der als Vorzugsvariante den Ausbau der Arndtstraße bestimmte, aufgehoben. Am 01.02.2017 beschloss der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0468/16, dass die Südzufahrt als qualifizierter Ausbau des Status Quo (Bestandslösung) weiter zu planen ist. Mit Beschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 wurde durch den Stadtrat die Vorplanung für das Vorhaben Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße als Grundlage für die weiteren Planungsphasen beschlossen. Siehe hierzu ausführlich Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan» der Begründung.

Die ursprüngliche Zielstellung der 1994 und 1998 beschlossenen Verkehrsentwicklungspläne (VEP) als Grundlage für den wirksamen FNP ist aufgrund normativer Hindernisse hier faktisch nicht umsetzbar. Diese Nutzungen und deren Darstellung im wirksamen FNP sind daher in den Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP mit einzubeziehen, um eine ge-

ordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, siehe Punkt «2.1 Planungsanlass und –erfordernis» der Begründung.

Diese vorgenannten vom Stadtrat beschlossenen verkehrsplanerischen Fachplanungen und die entsprechenden verkehrsplanerischen Zielstellungen bilden die Grundlage der Darstellungen des FNP in Bezug auf die Verkehrsflächen insbesondere auch im Bereich der vorliegenden 33. Änderung des FNP, siehe Punkt «5.1 Darstellungen - Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße».

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Klimagutachten, ein Luftschadstoffgutachten, eine Untersuchung zum Schallschutz sowie ein Umweltbericht erarbeitet. Weiter liegt der vom Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen vor. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Punkt 9:**

2. In der Begründung, S. 3, 11 wurde die Darstellung des Sondergebietes „Sportanlagen“ im südwestlichen Änderungsbereich nicht nachvollziehbar dargelegt. Insbesondere bleibt unklar, inwieweit mit der Darstellung die städtebauliche Zielstellung verbunden ist, im Bereich der seit ca. 80 Jahren aufgegebenen Tennisflächen, auf denen sich zwischenzeitlich ein dichter Gehölzbestand entwickelt hat, wieder als Sportflächen nutzen zu wollen. Dass die Gehölzfläche östlich an die bestehende Tennisanlage angrenzt, reicht zur Rechtfertigung der Darstellung eines Sondergebietes „Sportanlagen“ (im Hinblick des aktuellen Bestandes auf der Fläche selbst und der südlich angrenzenden Waldfläche) nicht aus. Die Darstellung ist zu überprüfen und die Begründungsaussagen sind entsprechend zu überarbeiten.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Der Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Sportanlagen“» der Begründung wurde überarbeitet. Unter Punkt «4 Hinweise» wurden mit den Punkten «4.3 Wald» entsprechende Aussagen zur Auswirkungen des Vorhandenseins von Waldstrukturen sowie unter Punkt «4.4 Trinkwasserschutz» durch eine teilweise Lage im Trinkwasserschutzgebiet auf Auswirkungen hinsichtlich einer Bebaubarkeit in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen hingewiesen. Die entsprechenden Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt und haben eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die geplanten Darstellungen des FNP grundsätzlich vollziehbar.

Siehe weiter auch «Anlage 1 – Umweltbericht» der Begründung.

#### **Punkt 10:**

3. Es wird darauf hingewiesen, dass die mit Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 1 S. 1057) novellierte Anlage 1 zum BauGB neue Anforderungen an die Erstellung des Umweltberichts enthält, wobei die Möglichkeit der Abschichtung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB im Hinblick der beabsichtigten Parallelaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV 688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ genutzt werden sollte.

- Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden nicht nur durch die Neudarstellung der Wohnbaufläche in einer durch Verkehrs- Sport- und Freizeitlärm vorbelasteten Fläche berührt, wie auf S. 11 in der Begründung ausgesagt. Darüber hinaus löst die ergänzende Darstellung der Hauptverkehrsstraße einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt aus. Hier kann nicht darauf abgestellt werden, dass die Martin-Andersen-Nexö-Straße bereits eine Hauptverkehrsstraße im Bestand darstellt.
- Die ergänzende Darstellung der Hauptverkehrsstraße Martin-Andersen-Nexö-Straße ist im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verbleib des geplanten Ausbaus der Arndtstraße zur Hauptverkehrsstraße zu sehen, infolge dessen Verkehrslärm von Norden und von Süden auf die neu geplante Wohnbaufläche einwirken wird.
- Der auf die geplante Wohnbaufläche von den vorhandenen und geplanten Sport- und Freizeitanlagen einwirkende Lärm (insbesondere der östlich angrenzenden Multifunktionsarena bzw. des Steigerwaldstadions sowie der unmittelbar südwestlich angrenzenden Sport- und Tennisanlagen) ist zu ermitteln und zu bewerten.
- Darüber hinaus sind die Auswirkungen des mit der Neudarstellung des Sondergebietes „Sportanlagen“ verbundenen Eingriffs in den Gehölzbestand zu ermitteln und zu bewerten.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser betrachtet unter anderem die vorgenannten Punkte entsprechend der Bearbeitungstiefe eines FNP. Der FNP stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde unter anderem ein Klimagutachten, ein Luftschadstoffgutachten, eine Untersuchung zum Schallschutz sowie Umweltbericht erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Siehe weiter auch «Anlage 1 – Umweltbericht» der Begründung.

#### **Punkt 11:**

*Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren, Anlage 2 vom 12.06.2019 zum Entwurf:*

1. Nach dem bisherigen Verkehrskonzept, das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zugrunde liegt, soll die Arndtstraße in Verlängerung der Werner-Seelenbinder-Straße als direkte Verbindung der südwestlichen (Arnstädter Chaussee) zur südöstlichen (Kranichfelder Straße) Stadteinfahrt ausgebaut werden. Die aktuelle Hauptstraßenverbindung von der Arnstädter Chaussee über die Martin-Andersen-Nexö-Straße zur Arnstädter Straße soll dafür aufgegeben werden.

In der 33. Änderung des Flächennutzungsplans wird nun ergänzend zur Arndtstraße auch die Martin-Andersen-Nexö-Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Dieser Eingriff in das bisherige Verkehrskonzept wurde nicht nachvollziehbar begründet, wie nach § 2a BauGB verlangt.

In der Begründung, S. 10 (Pkt. 3.4) wurde die ergänzende Darstellung der Hauptverkehrsstraße Martin-Andersen-Nexö-Straße im Wesentlichen mit der Anpassung an die geänderte Verkehrsentwicklungsplanung zur südlichen Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße / Arndtstraße/ Arnstädter Straße begründet, die vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 0671/18 am 21.11.2018 bestätigt worden sei. Die ursprünglich angestrebte Vorzugsvariante zum Ausbau der Arndtstraße als südliche Stadteinfahrt ließe sich hinsichtlich einer artenschutzrechtlichen Konfliktlage nicht umsetzen, da sie eine „nicht zulässige Gefährdung für die geschützten Fledermausarten“ darstelle. Hinzu kämen „weitere beachtliche Belange, wie eine Beeinträchtigung des gesondert geschützten FFH-Gebietes „Steiger-Willroder Forst Werningslebener Wald“, die Lage im Trinkwasserschutzgebiet, eine Inanspruchnahme von Wald gern. ThürWaldG und weiteres“, was gegen die Umsetzung der Vorzugsvariante spräche. „Normative Hindernisse“ machten „eine Umsetzung der ursprünglich geplanten und dargestellten“ ursprünglich geplanten Vorzugsvariante der südlichen Stadteinfahrt „in Teilen auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene unmöglich.“

Die Neudarstellung der Martin-Andersen-Nexö-Straße wird in der Begründung, S. 14, 15 (Pkt. 5.1) weiterhin damit begründet, dass sie nach der geänderten Verkehrsentwicklungsplanung „als südliche Stadteinfahrt im Bestand grundhaft instandgesetzt werden soll“.

Obwohl „die ursprünglich avisierte Lösung, die Arndtstraße als südliche Stadteinfahrt auszubauen“ sich „aufgrund normativer Hindernisse als faktisch nicht umsetzbar erwiesen habe, wird die bisherige Darstellung der Arndtstraße, die direkt südlich an den 33. Änderungsbereich anschließt, allerdings nicht mit in die Änderungsplanung einbezogen. Der Verbleib der Darstellung wurde in der Begründung, S. 15 (Pkt. 5.1) damit begründet, dass die Straße „trotz der geänderten Beschlussvorlage weiterhin über eine örtliche Verbindungsfunktion als Hauptverkehrsstraße zwischen den Verkehrszügen der südlichen Stadteinfahrt und Kranichfelder Straße am Schwemmbach“ verfüge, „wenn auch mit geringerer Verkehrsbelegung, als geplant.“

Weiter heißt es, „die Bestandssituation“ erführe „hinsichtlich der Verkehrsführung faktisch keine Veränderung. Somit sei auch keine wesentliche Veränderung von Auswirkungen auf die Wohnfunktion (z.B. Emissionen) zu erwarten.“ Es ändere sich „mit der 33. Änderung lediglich die formelle, planungsrechtliche Zielstellung auf Ebene des FNP als Folge der vorgenannten, durch den Stadtrat getroffenen Beschlüsse.“

Diese Aussagen der Begründung können nicht nachvollzogen werden. Bei Änderungen oder Ergänzungen eines Flächennutzungsplans handelt es sich immer um die Änderung oder Ergänzung des einen Flächennutzungsplans der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan stellt den vorbereitenden Bauleitplan dar (§ 1 Abs. 2 BauGB), in dem das Verkehrskonzept der Stadt Erfurt in den Grundzügen nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen ist (§ 5 Abs. 1 BauGB). Eine partielle Änderung des Verkehrskonzepts muss aus gesamtstädtischer Sicht begründet sein.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die Anpassung der verkehrsplanerischen Zielstellungen des VEP aus dem Jahre 1998 ergibt sich nicht aus gesamtstädtisch veränderten Rahmenbedingungen, sondern aus konkreten lokalen Zwängen, die die ursprüngliche verkehrsplanerische Zielstellung aus dem Jahre nicht mehr möglich machen, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen - Verkehrsentwicklungsplan» der Begründung. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.02.2017 mit Beschluss

Nr. 0468/16, wonach die Südzufahrt als qualifizierter Ausbau des Status Quo (Bestandslösung) weiter zu planen ist, lokal eine neue verkehrsplanerische Zielstellung für den Verlauf der südlichen Stadteinfahrt beschlossen. Diese neue, vom Stadtrat nun bereits beschlossene verkehrsplanerische Zielstellung ist in die vorliegende 33. Änderung des FNP entsprechend mit aufgenommen worden, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße». Es werden im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass sich mit den Beschlüssen des Stadtrates zu einer in ihren Auswirkungen lokal begrenzten Anpassung der verkehrsplanerischen Zielstellung die Erforderlichkeit einer parallelen gesamtstädtischen Betrachtung auf Ebene des FNP ergeben. Es bestehen derzeit keine negativen Auswirkungen auf umliegende Nutzungen, noch sind solche durch die Beschlüsse des Stadtrates zur Beibehaltung und Qualifizierung der Bestandssituation zu erwarten.

Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan; Abschnitt Auswirkungen auf die vorliegende Planung der Begründung» wird entsprechend ergänzt:

*„Weitere, gesamtstädtische Auswirkungen auf Ebene des FNP ergeben sich mit den vorgenannten Beschlüssen des Stadtrates zur lokalen Anpassung der verkehrsplanerischen Zielstellungen im Bereich der südlichen Stadteinfahrt nach vorliegenden Erkenntnissen nicht.“*

Wir verweisen weiter auch auf Punkt 8 der Abwägung.

#### **Punkt 12:**

Wenn die aktuelle Verkehrsentwicklungsplanung von einem Verlauf der südlichen Stadteinfahrt über die Martin-Andersen-Nexö-Straße ausgeht, da die Stadteinfahrt über die Arndtstraße aufgrund von normativen Hindernissen nicht vollzugsfähig ist, dann muss die Arndtstraße in den Änderungsbereich einbezogen und die Darstellung muss geändert werden.

Eine verbleibende Darstellung der Arndtstraße als Hauptverkehrsstraße kann auch nicht mit den Bestandsverhältnissen gerechtfertigt werden: Die Arndtstraße liegt zwar zwischen der verkehrsreichen Arnstädter Chaussee und der verkehrsreichen Werner-Seelenbinder-Straße. Sie hat aktuell jedoch keine Hauptverkehrsstraßenfunktion. Sie ist nicht entsprechend ausgebaut, auch ist sie als Einbahnstraße ausgeschildert und weist nur eine geringfügige Verkehrsbelegung auf.

Eine verbleibende Darstellung der Arndtstraße als Hauptverkehrsstraße kann auch nicht damit gerechtfertigt werden, dass die Arndtstraße zukünftig nur einen geringen (artenschutzrechtlich verträglichen) Ausbau erfahren soll, um im Bereich der südlichen Stadteinfahrt für eine entsprechende Verkehrsentlastung zu sorgen. Die Führung von (mehr oder weniger) verkehrsreichen Straßen um das neu geplante Wohn- und Mischgebiet „Quartier Lingel“, die zur Folge hat, dass auf das Neubaugebiet von allen Seiten Verkehrslärm einwirkt, entspräche keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind bei einer Planung, bei der Wohn- und Mischgebiete an verkehrsreiche Straßen heranrücken, möglichst einzuhalten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen können nur dann vorgesehen werden, wenn andere städtebauliche Belange gewichtiger als die nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Lärmschutzbelange sind. Die Anforderung des § 50 BImSchG ist als Optimierungsgebot in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus welchen städtebaulichen Gründen es hier gerechtfertigt sein soll, allseitig um ein neues Wohn- und Mischgebiet Hauptverkehrsstraßen vorzu-

sehen, obwohl die Hauptverkehrsfunktion der Straßen im Sinne einer verringerten Lärmbelastung gebündelt werden kann, erschließt sich nicht.

Nach dem sich in Parallelaufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 ist ein Ausbau der Arndtstraße entsprechend des aktuellen Verkehrsentwicklungskonzeptes nicht beabsichtigt, es soll nur die Andersen-Nexö-Straße als Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden. Hierauf ist das Lärmschutzkonzept ausgerichtet (vgl. die entsprechenden Festsetzungen zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen). Die Arndtstraße wurde in dem Schallschutzgutachten vom 13.08.2018/ 15.11.2018, das dem Plan LOV688 zu Grunde liegt, nur mit geringer Verkehrsbelegung als Einbahnstraße berücksichtigt (vgl. Bericht 4966-01/B1/stg, Version2, S. 14).

Die Stadt Erfurt muss sich anlässlich der 33. Änderung des Flächennutzungsplans entscheiden, wie die südliche Stadteinfahrt organisiert werden soll. Sie kann nicht „das Eine wollen, ohne das Andere zu tun“, um den (politischen) Konsequenzen der Entscheidung aus dem Wege zu gehen. Die Flächennutzungsplanung als städtische Gesamtplanung lässt es nicht zu, die mit einem gesamtstädtischen Konzept nicht kompatiblen ursprünglichen Darstellungen unverändert zu belassen, indem sie aus dem gekennzeichneten Änderungs- oder Ergänzungsbereich ausgeklammert werden.

Um Abwägungsmängel auf Flächennutzungsplanebene zu vermeiden, sollte die Arndtstraße in den Geltungsbereich der 33. Änderung der Flächennutzungsplanung einbezogen werden.

In die Abwägungsentscheidung zur Hauptverkehrsstraßenführung im Bereich der südlichen Stadteinfahrt sollte eingestellt werden, dass eine städtebauliche Angliederung der geplanten Wohnbebauung an die nördlich angrenzenden Wohnviertel nördlich der Martin-Andersen-Nexö-Straße, wie nach dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen, in städtebaulicher Hinsicht erstrebenswert ist.

Entscheidet sich die Stadt gegen eine entsprechende Verkehrsführung, auch um kostenintensive artenschutzrechtliche Maßnahmen im Rahmen des Ausbaus der Arndtstraße als Hauptverkehrsstraße zu vermeiden<sup>1</sup>, so ist die Darstellung einer Hauptverkehrsstraße im Bereich der Arndtstraße konsequenterweise aufzuheben<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Hierauf deuten die in der Begründung zur 33. Flächennutzungsplanänderung, S. 10 genannten Beschlüsse des Stadtrates zum Verkehrsentwicklungsplan hin.

<sup>2</sup> Wenn das bevorzugte Verkehrskonzept auch im Hinblick der städtebaulich günstigeren Angliederungsmöglichkeit der Neubauwohngebiete an die Bestandsgebiete im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht völlig aufgegeben werden soll, wäre zu prüfen, ob die Arndtstraße als „Vorhaltetrasse“ im Hauptverkehrsstraßennetz langfristig gesichert werden kann. Eine entsprechende Darstellung muss allerdings grundsätzlich in naturschutz- und wasserrechtlicher Sicht vollzugsfähig sein. Insbesondere die artenschutzrechtliche Konfliktlage muss sich durch entsprechende (vorgezogene) Vermeidungsmaßnahmen grundsätzlich lösen lassen. Die Sicherung einer entsprechenden „Vorhaltetrasse“ muss sich zudem in Form entsprechender bedingter Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspiegeln, um keine unzulässige Eventualplanung zu erzeugen (vgl. hierzu Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Anlage 2 vom 13.03.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV 688).

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Die letztendliche Entscheidung darüber, wie die südliche Stadteinfahrt organisiert werden soll, obliegt dem Stadtrat der Stadt Erfurt. Diese Entscheidung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 01.02.2017 mit Beschluss Nr. 0468/16 getroffen, wonach die Südzufahrt als qualifizierter Ausbau des Status Quo (Bestandslösung) weiter zu planen ist. Mit Beschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 wurde durch den Stadtrat die Vorplanung für das Vorhaben Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße als Grundlage für die weiteren Planungsphasen beschlossen, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan».

Die Darstellungen des wirksamen FNP in Bezug auf Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen im Bereich der Lingel-Fläche beziehen sich nicht nur auf die ursprüngliche, mit den benannten Beschlüssen verworfene verkehrsplanerische Zielstellung des Verkehrsentwicklungsplanes, die südliche Stadteinfahrt künftig über die Arndtstraße und die Arnstädter Straße zu verlegen. Die Darstellungen des wirksamen FNP enthalten gleichzeitig auch die örtliche Verbindungsfunktion als Hauptverkehrsstraße zwischen den Verkehrszügen der südlichen Stadteinfahrt und Kranichfelder Straße am Schwemmbach, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße». Weiterführend ist diese Straßenverbindung im Bereich der Werner-Seelenbinder-Straße im wirksamen FNP als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Die Bereiche der ursprünglich geplanten Südeinfahrt über die Arndtstraße und den entsprechenden Abschnitt der Arnstädter Straße mit in den Plangeltungsbereich einzubeziehen mit dem Ziel, die Darstellung einer „Sonstigen überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ nun aus dem Plan zu entfernen, würde gleichzeitig auch die weiterhin bestehende verkehrsplanerische Zielstellung der örtlichen Verbindungsfunktion als Hauptverkehrsstraße zwischen den Verkehrszügen der südlichen Stadteinfahrt und der Kranichfelder Straße am Schwemmbach im Bereich der Werner-Seelenbinder-Straße berühren. Die Arndtstraße, der Abschnitt der Arnstädter Straße und weiterführend die Werner-Seelenbinder-Straße stellen einen auch im vorgenannten Stadtratsbeschluss Nr. 0671/18 bestätigten Funktionszusammenhang dar, in dem einzelne Abschnitte nicht losgelöst voneinander betrachtet werden können. Allein die Arndtstraße in den Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP einzubeziehen, mit dem Ziel, die Darstellung „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ aus dem FNP herauszunehmen, würde diesen Funktionszusammenhang berühren. Bei einem derartigen Eingriff über den FNP wäre tatsächlich von Auswirkungen auf die gesamtstädtische verkehrsplanerische Zielstellung auszugehen. Dies bedürfte einerseits einer weiteren fachplanerischen Untersetzung und eines Beschlusses durch den Stadtrat. Es wird keine Veranlassung gesehen, den vorgenannten Beschlüssen des Stadtrates entgegenstehende Darstellungen in der 33. Änderung des FNP zu treffen, siehe hierzu auch Punkt 8 der Abwägung.

Die Martin-Andersen-Nexö-Straße aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, und nicht als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ darzustellen, würde gleichfalls den vom Stadtrat der Stadt Erfurt gefassten Beschlüssen zur künftigen verkehrsplanerischen Zielstellung in diesem Bereich widersprechen und die faktische Realität der derzeitigen und künftigen Existenz dieser vorhandenen Straßen als örtlichen Hauptverkehrszug ignorieren. Die Darstellungen des FNP wären an dieser Stelle dann schlicht falsch. Insofern besteht ein Planerfordernis, siehe auch Punkt «2.1 Planungsanlass und –erfordernis».

Bei dem vom Stadtrat beschlossenen qualifizierten Ausbau Martin-Andersen-Nexö-Straße im Bestand ist von keiner wesentlichen Änderung der Verkehrsorganisation, der Verkehrsbelegung, und damit auch keiner wesentlichen Änderung der von den faktisch vorhandenen Straßen ausgehenden Auswirkungen in Form von Emissionen auf umliegende Nutzungen auszugehen. Im gültigen Lärmaktionsplan der Stadt Erfurt sind keine Aussagen zur den das Plangebiet umgebenden Straßen enthalten, insbesondere auch nicht zu der im Bestand vorhandenen Hauptverkehrsstraße Martin-Andersen-Nexö-Straße, da hier keine ungesunden Wohnverhältnisse, im Gegensatz zu vielen anderen Straßen im Stadtgebiet, herrschen. Die Martin-Andersen-Nexö-Straße zählt eindeutig nicht zu den Belastungsschwerpunkten der Stadt Erfurt, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße».

Es bestehen keine Hinweise darauf, dass bei einer Beibehaltung des Status Quo in Bezug auf die Verkehrsführung und einer wie in der vorliegenden 33. Änderung des FNP geplanten Übernahme in die Darstellungen des FNP der Schallschutz im Städtebau nicht gewährleistet werden kann. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, wonach die die Darstellungen der 33. Änderung des FNP einer Anordnung von Nutzungen im Plangebiet, bei der schädliche Umweltauswirkungen auf schützenswerte Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden können, grundsätzlich entgegenstehen. Die M.A.N.-Straße kann als Stadtstraße mit begleitenden Geh- und Radwegen sowie Querungshilfen weiter in das städtebauliche Gefüge in der Löbervorstadt zwischen der nördlich bestehenden Bestandsbebauung und dem südlich neu entstehenden Quartier Lingel integriert werden. Bei Beibehaltung des Status-Quo, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan», sind auf städtebaulich-räumlicher Ebene keine negativen Auswirkungen auf die auf dem Lingel-Quartier geplante und die in der M.A.N.-Straße vorhandene Wohnfunktion zu erwarten, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung.

Die Beibehaltung einer „Vorhaltetrasse“ ist nicht Ziel der Planung, siehe die Punkte «2.1 Planungsanlass und –erfordernis», «2.2 Ziele und Zwecke der Planung», «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan» und «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung zur 33. Änderung des FNP.

Es wird in Anbetracht der vorhandenen Sachlage in Bezug auf die Darstellungen der örtlichen Hauptverkehrszüge derzeit keine realistische Planalternative gesehen, welche nicht neue Konflikte an anderer Stelle auslösen würde und ggf. Auswirkungen über den Geltungsbereich und die Planungsziele der 33. Änderung des FNP hinaus haben könnte.

Siehe weiter auch die Punkte 7, 8 und 12 der Abwägung.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B23</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.05.2018	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B24</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	03.05.2018	

**Punkt 1:**

Es wird mitgeteilt, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden.

Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung des FNP.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B25</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	27.04.2018, 19.07.2019	

**Punkt 1:**

Keine Einwände.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B26</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	24.05.2018, 09.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B27</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom:	15.05.2019	

**Punkt 1:**

Keine Einwände.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50hertz Transmissions GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen), noch sind in nächster Zeit derartige Anlagen geplant.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**2.2            Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine  
nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung**



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	25.05.2018, 17.06.2019	

### **Punkt 1:**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Löbervorstadt wird eine bisher größtenteils als gemischte Baufläche (4,4 ha) mit geringerem Anteil Wohnbaufläche (1,2 ha) so geändert, dass eine Wohnbaufläche von 2,8 ha Größe ausgewiesen wird. Zusätzlich wird die bereits bestehende Tennissportanlage im FNP gesichert und eine Gemeinbedarfsfläche (0,5 ha) festgesetzt.

Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche wird planungsrechtlich die Bebauung der nach Abriss der Schuhfabrik Lingel seit einigen Jahren brach liegenden und der Sukzession preisgegebenen ehemaligen Industriefläche möglich.

Durch eine Bebauung werden offene Flächen versiegelt und wichtige Habitatstrukturen gehen für Fledermäuse und Vögel verloren. Insbesondere der bestehende Baumbestand, der als Lebensraum und Leitstruktur für Vögel und Fledermäuse dient, sollte bei weiteren Planungen geschützt und erhalten werden. Außerdem sollte die Versiegelung so gering wie möglich gehalten und die Freiflächen strukturreich und insektenfreundlich gestaltet werden.

Dann können wir aus Sicht des Artenschutzes der Änderung des FNP zustimmen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Für das Plangebiet ist im Zuge eines Wettbewerbes zur Bebauung des Lingel-Areals ein städtebaulich-architektonisches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept erarbeitet worden, das sowohl der Bedeutung der Situation als südliche Stadteinfahrt als auch der Lage des Gebiets zwischen bebautem Stadtgebiet und Landschaftsraum Steigerwald gerecht werden soll. Besondere Beachtung wurde dabei der Integration erhaltenswerter Grünstrukturen sowie der Belange des Artenschutzes (Fledermausflugrouten) gewidmet.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Auf der konkretisierenden Planungsebene wurden im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ unter anderem eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ein Gutachten Brutvögel, Herpetofauna, ein Gutachten Avifauna, eine Erfassung von Fledermausvorkommen für die Bebauung der ehemaligen Lingelfläche und Empfehlungen unter dem Aspekt von Fledermausrouten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Aus-

gleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass im auf der nachgelagerten Planungsebene im Bebauungsplan LOV688 entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den Genehmigungsebenen entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auf Lebensraum und Leitstruktur für Vögel und Fledermäuse zu minimieren bzw. kompensieren.

Der Flächennutzungsplan (FNP) regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Regelung des Versiegelungsgrades erfolgt nicht. Wenn im FNP eine Wohnbaufläche (W) dargestellt wird, ist auf der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen des Entwicklungsgebotes prinzipiell jede Wohntypologie umsetzbar; der zulässige Grad der Versiegelung wird dabei durch die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen bestimmt.

Es wird weiter auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Uta Rudolph Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
mit Schreiben vom:	26.04.2018, 27.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	25.05.2018, 14.06.2019	

### **Punkt 1:**

Die Bebauung sollte sich auch an die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind:  
<https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/nachhaltigemobilitaet/die-stadt-fuer-morgen-die-vision?parent=50678#kompakt>.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die vorliegende 33. Änderung des FNP bereitet auf Ebene der formellen, vorbereitenden Bauleitplanung die Umsetzung der Zielstellungen vor, die vom Stadtrat mit einem Städtebaulich-architektonischen und freiraumplanerischen Gesamtkonzept zur Bebauung des Lingel-Areals mit dem Entwurf zum Bebauungsplan LOV688 „Quartier am Steigerwald beschlossen worden ist. Die Planungsziele der 33. Änderung des FNP stehen der vom Umweltbundesamt beschriebenen Vision der „Stadt von Morgen“ nicht entgegen. So folgt die 33. Änderung des FNP z. B. dem Punkt „Kompakte Stadt: Brachflächen und Baulücken werden wieder einer Nutzung zugeführt; die Potenziale einer Nachverdichtung von Quartieren werden genutzt, einschließlich freiwerdender Verkehrsflächen.“ Eine weitergehende Betrachtung kann hier nicht erfolgen, da keinerlei Anhaltspunkte gegeben wurden, welche Belange konkret berührt sind bzw. worin konkret ein Mangel der vorliegenden 33. Änderung des FNP in Bezug auf das genannte Konzept des Umweltbundesamtes bestehen könnte.

### **Punkt 2:**

Beim Bauen sollen die Kriterien der Grünen Hausnummer (Neubau) angestrebt werden.

Es wird begrüßt, dass das geplante Wohngebiet an das Fernwärmenetz der Stadt Erfurt angeschlossen wird. Eine Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollte außerdem möglich sein. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

### **Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

### **Punkt 3:**

Der geplante hohe Grad an Begrünung der Freiflächen und Dachbegrünung minimiert den Versiegelungsgrad der Fläche. Die wichtige Kaltluft-Schneise am Südwestende der Stadt wird dennoch ungünstig beeinflusst. Im Hinblick auf die Klimaprognose (mittel- und langfristige enorme Zunahme der Hitzetage in Erfurt) und im großen Zusammenhang der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung: weitere Bebauung an verschiedenen Kaltluftzuströmungen für die Innenstadt (Erfurt-West, Urbich) sehen wir den Grad der Bebauung dennoch kritisch. Als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet wird die Fläche durch die geplante Bebauung nicht unerheblich beeinträchtigt, auch wenn ein 40 m breiter Korridor entlang der MAN-Straße weiter für Kaltluft sorgen kann.

Für zahlreiche Fledermausarten besitzt die Bebauungsfläche eine wichtige Funktion als Jagd- und Flugroute zwischen Jagdgebieten um Steiger und dem Quartiergebiet in der Löbervorstadt. Dem wurde mit einer Fledermauserfassung und Begutachtung Rechnung getragen und darin bestätigt. Die wichtige Leitlinie soll durch den Erhalt und die Stärkung bzw. Neuanlage von Flugrouten erhalten bleiben. Im Gutachten kristallisierte sich vor allem die östliche Fledermausroute entlang der Arnstädter Straße als sehr wichtige Flugroute heraus. Wir sehen den Funktionserhalt durch die nur spärlich geplante Flugroute im nördlichen Bereich am Büroturm nicht gegeben.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Für das Plangebiet ist im Zuge eines Wettbewerbes zur Bebauung des Lingel-Areals ein städtebaulich-architektonisches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept erarbeitet worden, das sowohl der Bedeutung der Situation als südliche Stadteinfahrt als auch der Lage des Gebiets zwischen bebautem Stadtgebiet und Landschaftsraum Steigerwald gerecht werden soll. Besondere Beachtung wurde dabei der Integration erhaltenswerter Grünstrukturen sowie der Belange des Artenschutzes (Fledermausflugrouten) gewidmet.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Auf der konkretisierenden Planungsebene wurden im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ unter anderem ein Klimagutachten, eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ein Gutachten Brutvögel, Herpetofauna, ein Gutachten Avifauna, eine Erfassung von Fledermausvorkommen für die Bebauung der ehemaligen Lingelfläche und Empfehlungen unter dem Aspekt von Fledermausrouten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass im auf der nachgelagerten Planungsebene im Bebauungsplan LOV688 entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den Genehmigungsebenen entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auf Lebensraum und Leitstruktur für Vögel und Fledermäuse sowie entstehende klimatische Auswirkungen zu minimieren bzw. kompensieren.

Der Flächennutzungsplan (FNP) regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zur Festsetzung von konkreten Maßnahmen wird weiter auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 4:**

Die niedrigen Sträucher in Rabatten bieten vor allem für die eher strukturgebunden fliegende Mopsfledermaus keine geeignete Leitstruktur. Deshalb fordern wir an dieser Stelle, die außerdem durch Straßen-, Gehweg- sowie Häuserbeleuchtung beeinträchtigt wird, eine deutliche Stärkung dieser Flugroute durch z.B. mehrere Starkbäume > 5m in den Rabatten. Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass die alternative Flugroute am Westrand der Bauungsfläche und die hinleitende Struktur am Südrand bereits vor Beginn der Baumaßnahmen gestärkt bzw. errichtet werden muss, damit eine Funktionsfähigkeit mit Beginn der Bauphase (Fällung der Bäume in der östlichen Flugroute) gegeben ist.

Laut Empfehlung im Gutachten sollen über die Bauungsfläche hinaus auch funktionsfähige Hop-over Situationen für Fledermäuse z.B. über die MAN an erfassten und neuen (Baumbeständen) Flugrouten bestehe bzw. entstehen. Mit der Neugestaltung der MAN Straße sehen wir diese Hop-over auf der Südseite derzeit nicht gegeben. Gerade im Bereich der Einmündung Simrockstraße und Grimmstraße bestehen laut derzeitiger Planung keine funktionsfähigen Hop-over. Hier fordern wir eine Überarbeitung, z.B. durch die Schaffung von Baumbeständen Mittelstreifen im Bereich der Straßenübergänge. In diesem Zusammenhang empfehlen wir vorsorglich eine Begutachtung zur Standsicherheit und Lebensdauer der auf der Nordseite der Straße stehenden Bäume sowie eine frühzeitige Stärkung dieser Struktur, z.B. durch gezielte Nachpflanzungen, damit Hop-over für Fledermäuse langfristig erhalten bleiben. Mit der Sanierung der Arndstraße im Bestand gehen wir hier vom Erhalt aller Überflugmöglichkeiten für Fledermäuse aus und sehen keine Durchtrennung von Flugrouten und damit keine Kollisionsgefährdung der Fledermäuse.

Genauere Angaben zur Fledermausfreundlichen Beleuchtung konnten wir leider nicht finden. Auch im Hinblick auf eine Klimafreundliche Beleuchtung empfehlen wir die Verwendung von moderner LED-Technik im Quartier, die mittlerweile auch mit Lichtfarbe Amber, einem geeigneten Dimmprofil sowie einem Abstrahlwinkel allein auf den Weg/Straße die Fledermaus- und Insektenbelange gut berücksichtigen kann.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

#### **Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann in diesen Punkten keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die konkrete Ausführungsplanung der M.A.N.-Straße und das Lichtspektrum

von Beleuchtungen sind kein Regelungsinhalt eines FNP. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Siehe weiter Punkt 3.

**Punkt 5:**

Tempo 30 im gesamten Plangebiet wird begrüßt, nicht nur für die Fledermäuse sondern auch zum Lärm- und Emissionsschutz und zur Verkehrssicherheit der Anwohner.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in dem Punkt zur Kenntnis genommen.**

Anmerkung: Regelungen zum Straßenverkehr sind kein Regelungsinhalt eines FNP.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.05.2018, 06.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	10.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N7</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen/ OT Seebach	
mit Schreiben vom:	18.05.2018, 07.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N9</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	25.04.2018, 13.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N10</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom:	29.05.2018	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

**2.3        Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren  
Abwägung**



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>ö1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:		
mit Schreiben vom:	23.05.2018, 13.06.2019	

*Stellungnahme vom 23.05.2018 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Wir haben den ausliegenden Vorentwurf geprüft und bitten um Ergänzung der im Vorentwurf genannten Ziele und Zwecke der Planung (siehe Abschnitt 2.2 der Begründung zum FNP).

Es muss auch eine Verbesserung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur bereits frühzeitig als Zielgröße für weitere Planungsschritte festgeschrieben werden. Unter Punkt 2.3 wird im Abschnitt „Erschließung und Infrastruktur“ festgestellt: „Von der Innenstadt ist eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad über die Arnstädter Straße und die M.A.N.-Straße möglich.“ Die das betroffene Gebiet in voller Länge abgrenzende Arndtstraße ist hierbei deshalb nicht mit genannt worden, da diese aus Richtung Schützenplatz momentan nur bis zur Einfahrt Schießstand befahren werden kann und sie danach eine reine Einbahnstraße ist.

Im Sinne einer modernen Stadtentwicklung muss dem Radverkehr zukünftig auch aus Richtung Werner-Seelenbinder-Straße (und damit Erfurt-Südost) eine komplette und bequeme Erreichbarkeit sowohl des gesamten geplanten Wohngebiets, der Tennisanlage, als auch des westlichen Steigerwalds und der Arnstädter Chaussee ohne Umweg über die vielbefahrene M.A.N.-Straße ermöglicht werden!

Wir fordern mindestens die Einrichtung eines gemeinsamen Fuß-/Radweges an der Arndtstraße stadtauswärts (durchgängig vom Schützenplatz bis zur M.A.N.-Straße). Für den Radverkehr in der Arndtstraße aus Richtung Arnstädter Chaussee in Richtung Schützenplatz sind ebenfalls Maßnahmen der Verbesserung notwendig, momentan ist dort die Situation für Radfahrer aufgrund von Straßenzustand, Verkehrsdichte und gefahrenen Geschwindigkeiten nur als gefährlich und abschreckend einzuschätzen. Zusätzlich fordern wir für die M.A.N.-Straße stadteinwärts und stadtauswärts eine dem Stand der Technik gemäße Radinfrastruktur.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

**Erläuterung:**

Im Bauleitplanverfahren sind nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die geäußerten heutigen Anforderungen und Aufgaben an die Verkehrsplanung berühren zwar grundsätzliche auch die Stadtentwicklung (und sind auch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe), können jedoch in dieser Form hier keinen unmittelbaren Eingang in den FNP als vorbereitenden Bauleitplan finden. Der FNP stellt räumlich bedeutsame Bodennutzungen dar, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge. Fuß- und Radwege fallen einerseits nicht darunter, andererseits treffen Darstellungen lediglich die abstrakte Aussage zur Nutzung einer Fläche für Verkehrszwecke, treffen jedoch keine Aussage über die konkrete bauliche Ausführung. Da mit der Planung zur 33. Änderung des FNP diesbezüglich keine Regelungsmöglichkeit besteht, können entsprechende Punkte auch nicht in die Ziele und Zwecke der Planung aufgenommen werden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesen Punkten der Stellungnahme auf nachfolgende entsprechende Fachplanungs- bzw. auch Bebauungsplanverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Konkret kann die Stellungnahme Eingang in das gesonderte, nachfolgende Verfahren zur Umsetzung des Vorhabens Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße Berücksichtigung finden. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Stellungnahme vom 13.06.2019 zum Entwurf*

## **Punkt 2:**

Einwände zum Planvorhaben:

Generell ist anzumerken, dass eine Verkehrsplanung heutzutage in Zeiten der Verkehrswende nicht für den Kraftfahrzeugverkehr optimiert sein sollte, sondern ausreichende Flächen und zureichende Oberflächenbeschaffenheit für Radfahrer und Fußgänger einschließlich besonderer Fortbewegungsmittel wie z. B. Lastenräder, Kinderanhänger, Roller und Skateboards bereithalten sollte. Während unbequeme Umwege für Kraftfahrzeuge, in denen die Menschen geschützt vor dem Wetter und ohne körperliche Anstrengung unterwegs sind, hingenommen werden können, sollten für Radfahrer und Fußgänger grundsätzlich kürzest mögliche Verkehrsführungen angestrebt werden.

1. Der Zwei-Richtungs-Radweg M.A.N.-Straße stadtauswärts ist mit 3,00 m (incl. Schutzstreifen) zu schmal, der Sicherheitsraum muss zur Fahrbahn laut ERA2010 bei starkem Verkehr 0,75 m betragen, bei einer Mindestbreite des Radweges von 2,50 m also -> 3,25 m für beides. Bauliche Maßnahmen müssen gewährleisten, dass einem stadtauswärts fahrenden Radfahrer ein ausreichender Abstand zu den entgegenkommenden Kraftfahrzeugen mit 50 km/h garantiert wird.
2. Es ist unklar, wie von der Arnstädter Straße kommende Radfahrer rechts nach „Am Waldkasino“ abbiegen sollen, wenn doch der Radweg schon vor der Kreuzung auf die andere Straßenseite geführt wird. Im Sinne einer durchgängigen Radverkehrsführung eines ununterbrochenen Erfurter Radnetzes ist auch für diesen kurzen Abschnitt eine Lösung möglich und realisierbar. Hinsichtlich der Rankestraße fragt sich, ob diese nicht für Radfahrer in beiden Richtungen freigegeben werden kann.
3. Die beidseitigen Radfahrstreifen in der M.A.N.-Straße entsprechen mit 1,85 m den ERA2010. Hält ein Fahrrad mit einer gängigen Lenkerbreite von 75 cm zum rechten Straßenrand einen Sicherheitsabstand von einem Meter, verbleiben noch 10 cm von der Radwegbreite nach links. Da die Fahrbahn nur 3,25 m breit ist und mindestens

1,50 m Abstand zum Fahrrad gehalten werden muss, können dann nur noch Kraftfahrzeuge mit einer Breite von bis zu 1,85 m sicher mit 50 km/h überholen, ohne dann allerdings noch Sicherheitsabstand zur Mittelinsel zu haben. Will man eine Möglichkeit schaffen, dass Radfahrer von normal breiten Kraftfahrzeugen mit 50 km/h überholt werden können, wird man auf die geplante breite Mittelinsel verzichten müssen.

4. Für die von der M.A.N.-Straße (stadtauswärts) in die Arndtstr. linksabbiegenden Radfahrer wäre es wünschenswert eine Möglichkeit zu schaffen sich gefahrlos in die Linksabbiegespur einzuordnen, die eine gute Sicht der Linksabbieger auf den nachfolgenden schnellen Kfz.-Verkehr ermöglicht, ohne dass nachfolgende geradeausfahrende Radfahrer behindert werden.
5. Es fehlt eine Möglichkeit für Radfahrer, von dem neu entstehenden Wohngebiet Lingelquartier in den Fritz-Reuter-Weg, die Mörikestraße, die Simrockstraße bzw. die Grimmstraße zu gelangen und umgekehrt. Dies ist beispielsweise für Einkaufsfahrten mit Lastenrädern und/oder (Kinder)-anhängern essentiell. Die geplanten Fußgängerfurten sind als Fahrradquerung ungeeignet und stellen mit ihrer zu kurzen Wartemittelinsel im Sinne einer flüssigen Fahrradverbindung insbesondere für Lastengespanne bzw. (Kinder)-Anhänger mit einer Länge von ca. 3 ... 3,50 m Länge eine unzumutbare Einschränkung dar.
6. Unklar ist, wie von Norden kommende Radfahrer auf der Arnstädter Straße im Bereich der Einmündung M.A.N.-Straße geradeaus Richtung Schützenplatz fahren sollen, wenn sie sich auf dem Radweg befinden. Eine Radfahrerfurt ist im Bereich der Mittelinsel ebensowenig vorgesehen wie eine Aufstellfläche für wartende Radfahrer, die den in die M.A.N.-Straße abbiegenden im Weg stehen würden. Die Nutzerströme aus der Stadt in Richtung Thüringenhalle und Ministerien sind erheblich. Dafür muss eine annehmbare Lösung geschaffen werden.
7. An dieser Einmündung ist ebenfalls unklar, was der an der Stadionszufahrt beginnende Radweg, der mittels eines Linksknicks in den Gegenverkehr der M.A.N.-Straße führt, bewirken soll. Soll er als linker Radweg die aus der M.A.N.-Straße kommenden Radfahrer zur Stadionszufahrt führen? Wie soll man von der Stadionszufahrt kommend nach links in die M.A.N.-Straße abbiegen? Wie geht der aus der M.A.N.-Straße nach links in die Arnstädter Straße führende Radweg dort am Ende der Baustrecke weiter? Endet er im Nichts?
8. Die in Text 3 aufgeführte Kritik wegen unzureichender Überholabstände bei einer Kfz.-Geschwindigkeit von 50km/h gilt auch für den Radfahrstreifen in der Arnstädter Straße Richtung Schützenplatz, besonders in Höhe der "Zufahrt Platz" gegenüber des Taxistandes entsprechend. Das Einfädeln vom Radweg in den fließenden Verkehr in der Arnstädter Straße vor dem geplanten Kreisverkehr Schützenplatz ist schwierig und muss absolut gefahrlos möglich sein. Die praktischen Geschwindigkeitsunterschiede zwischen Kfz. und bergauf fahrenden Radlern können bis zu 45 km/h betragen. Es sollte eine Lösung gefunden werden, die dem Radfahrer ein sicheres Fahren ohne Einfädelprobleme in Richtung Thüringenhalle ermöglicht.
9. Begrüßt wird hingegen, dass im Kreisverkehr der Radverkehr auf der Fahrbahn mitgeführt wird, es sei denn es kann eine ERA2010 und StVO-konforme, vorbildliche Radverkehrs-Bypass-Lösung gefunden werden.
10. In der Arndtstraße steht die Aufschrift „Ende Schutzstreifen (Radverkehr)“ im Widerspruch zur grafischen Darstellung, wonach der Schutzstreifen über die Schützenstraße hinausgeht und dort mit durchgezogener Linie kurzzeitig zum Radfahrstreifen wird.
11. Hinsichtlich der Fahrrad-Erreichbarkeit der Tennisplätze, des Lingelquartiers und im Interesse des stadtauswärts in Richtung Steigerwald/Hubertus fahrenden Rad-

verkehrs in der Arndtstraße sollte diese mit einem einseitigen Zweirichtungsradweg versehen werden. Laut ERA2010 muss dieser 3,00 m breit sein, bzw. eine Mindestbreite von 2,50 m bei geringem Verkehrsaufkommen besitzen (dann wäre ein gekennzeichnete Schutzstreifen von 0,50 m möglich). Wenn keine stadtauswärts führende Verkehrsmöglichkeit gebaut wird, wird eine erhöhte potentielle Unfallgefahr durch Falschfahrer auf dem Radfahrstreifen geschaffen. Der stadteinwärts fahrende Verkehr sollte u.a. auch aus Lärmschutzgründen auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h begrenzt werden. Alternativ wäre auch ein stadtauswärtig führender Einrichtungsradweg denkbar. Der stadteinwärts gerichtete Radverkehr könnte dann auf der Einbahnstr. im Kfz.-Verkehr mitgeführt werden, da die Strecke abschüssig ist, sollte das kein Problem im Sinne eines zügigen Verkehrsflusses darstellen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

**Erläuterung:**

Die Stellungnahme betrifft offensichtlich die vom Stadtrat mit Drucksache 0671/18 am 28.11.2019 beschlossene Vorplanung für das Vorhaben Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße, und nimmt konkreten Bezug auf die Vorplanung in den dort zugehörigen Anlagen 1-5 zum „Komplexobjekt Erfurt Südeinfahrt“ Stand 15.06.2018. Diese Vorplanung ist ein eigenständiges Planverfahren, die unmittelbaren Inhalte zur Ausführungsplanung sind nicht Gegenstand der vorliegenden 33. Änderung des FNP.

Siehe weiter auch Punkt 1.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>ö2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:		
mit Schreiben vom:	22.05.2018, 09.06.2019	

*Stellungnahme vom 22.05.2018 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Im Namen der Anwohnerschaft erheben wir gegen diesen Beschluss unseren Einspruch.

Dieser Einspruch gilt nicht der Nutzungsänderung für die sog. Lingelfläche, sondern der damit verbundenen Verkehrslösung in der Südeinfahrt, also der Beibehaltung im Status-Quo.

In der Anlage 1 der DS 0684/10 ist auf Seite 5 ist durch die Verwaltung folgendes festgestellt worden:

Eine Wohnnutzung auf der Lingelfläche (entsprechend Stadtratsbeschluss 104/05) lässt sich einzig mit einem Ausbau der Arndtstraße (Variante 2.1) vereinen. Bei den anderen untersuchten Varianten wären die Aufwendungen zum Lärmschutz dieses Wohngebietes immens, ...

In der Anlage werden weitere Argumente für diese Lösung V.2.1 vorgetragen. Dieser Qualifizierung der V.2.1 wird auch heute noch entsprochen und als städtebaulich optimale Lösung angesehen. (Beigeordneter Hilge, OB Bausewein 20.10.17)

Es widerspricht modernen städtebaulichen Grundsätzen, Wohnquartiere durch stark befahrene Hauptstraßen zu trennen und von allen Seiten zu verlärmern. Die Südeinfahrt ist eine Hauptausfallstraße und Autobahnzubringer mit über 17.000 Fahrzeugen pro Tag. Eine qualifizierte Alternative liegt mit der Arndtstraße seit 2010 vor, die den Verkehr auf eine Trasse mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen konzentriert.

Die seit 2015 vorgetragenen Argumente gegen die V.2.1 (Arndtstraße) sind nicht stichhaltig und Lösungsansätze für die V.2.1 aus dem Fledermausgutachten von Franz werden konsequent missachtet. Eine von uns wiederholt geforderte Machbarkeitsstudie durch ein qualifiziertes Büro (z. B. Dr. Weise) wurde nicht beauftragt.

Wir erwarten von der Verwaltung, in den weiteren Prozess direkt und zeitnah eingebunden zu werden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Mit dem genannten Stadtratsbeschluss 0684/10 wurde eine Vorplanung „Südliche Stadteinfahrt-MAN-Straße-Arndtstraße“ bestätigt und eine Vorzugsvariante bestimmt. Mit Beschluss Nr. 0759/13 wurde der Auftrag zur Planung des Bauvorhabens erteilt.

Dabei ist grundsätzlich jedes Planungsvorhaben ergebnisoffen, bei der im Laufe des Verfahrens regelmäßig stattfindenden Ermittlung der betroffenen Belange ist nicht auszuschließen, dass gegebenenfalls Belange ermittelt werden, welche einer Planung entgegenstehen bzw. diese derart erschweren, dass ein bestimmtes Vorhaben als faktisch nicht durchführbar eingeschätzt werden muss und Alternativen gesucht werden müssen.

So erfolgte 2014 eine Untersuchung zu den Artenschutzbelangen. Es wurden Fledermausarten nachgewiesen, deren Schutz zu gewährleisten ist. Die Umsetzung der Vorzugsvariante stellt dabei eine nicht zulässige Gefährdung für die geschützten Fledermausarten dar. Hinzu kommen weitere beachtliche Belange, wie eine Beeinträchtigung des gesondert geschützten FFH-Gebietes „Steiger-Willroder Forst-Werningslebener Wald“, die Lage im Trinkwasserschutzgebiet, eine Inanspruchnahme von Wald gemäß ThürWaldG und weiteres.

In der Folge hat der Stadtrat am 08.07.2015 mit Beschluss 0791/15 den Beschlusspunkt, der als Vorzugsvariante den Ausbau der Arndtstraße bestimmte, aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Oberbürgermeister beauftragt, eine neue, realisierbare Variante vorzulegen.

In seiner Sitzung am 01.02.2017 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0468/16 die Entscheidung getroffen, wonach die Südzufahrt als qualifizierter Ausbau des Status Quo (Bestandslösung) weiter zu planen ist. Mit Beschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 wurde durch den Stadtrat die Vorplanung für das Vorhaben Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße als Grundlage für die weiteren Planungsphasen beschlossen, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan».

Es wurde eingeschätzt, dass eine bestimmte mögliche Lösung gegenüber einem möglichen Nutzen einen als unverhältnismäßig angesehenen Umfang an Ressourcen erfordert und in Folge der gebotenen Abwägung unter Berücksichtigung aller dieser Belange günstigere Alternativen möglich sind. Diese Abwägung erfolgt im Einzelnen auch in Verfahren auf einer eigenen Fachplanungsebene, hier in Form der Verkehrsplanung sowie auch des Lärmaktionsplanes mit den darin enthaltenen Maßnahmen. Eine letztendliche Entscheidung trifft der Stadtrat. Die grundsätzliche Erörterung und Entscheidung über die verkehrsplannerische Zielstellung ist im Einzelnen nicht unmittelbarer Gegenstand des FNP-Verfahrens, auch wenn sich aus einer derartigen Entscheidung Auswirkungen auf den FNP ergeben.

Im Bauleitplanverfahren sind nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei dem vom Stadtrat beschlossenen qualifizierten Ausbau Martin-Andersen-Nexö-Straße im Bestand ist von keiner wesentlichen Änderung der Verkehrsorganisation, der Verkehrsbelegung, und damit auch keiner wesentlichen Änderung der von den faktisch vorhandenen Straßen ausgehenden Auswirkungen in Form von Emissionen auf umliegende Nutzungen auszugehen. Im gültigen Lärmaktionsplan der Stadt Erfurt sind keine Aussagen zur den das Plangebiet umgebenden Straßen enthalten, insbesondere auch nicht zu der im Bestand vorhandenen Hauptverkehrsstraße Martin-Andersen-Nexö-Straße, da hier keine ungesunden Wohnverhältnisse, im Gegensatz zu vielen anderen Straßen im Stadtgebiet, herrschen.

Die Martin-Andersen-Nexö-Straße zählt eindeutig nicht zu den Belastungsschwerpunkten der Stadt Erfurt, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße».

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Klimagutachten, ein Luftschadstoffgutachten, eine Untersuchung zum Schallschutz sowie ein Umweltbericht erarbeitet. Weiter liegt der vorgenannte, vom Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen vor. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Begründung zur 33. Änderung des FNP wurde entsprechend nochmals um den Punkt «3.4 Fachplanungen – Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen» ergänzt.

Es bestehen keine somit derzeit Hinweise darauf, dass bei einer Beibehaltung des Status Quo in Bezug auf die Verkehrsführung und einer wie in der vorliegenden 33. Änderung des FNP geplanten Übernahme in die Darstellungen des FNP der Schallschutz im Städtebau grundsätzlich nicht gewährleistet werden kann. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, wonach die die Darstellungen der 33. Änderung des FNP einer Anordnung von Nutzungen im Plangebiet, bei der schädliche Umweltauswirkungen auf schützenswerte Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden können, grundsätzlich entgegenstehen. Die M.A.N.-Straße kann als Stadtstraße mit begleitenden Geh- und Radwegen sowie Querungshilfen weiter in das städtebauliche Gefüge in der Löbervorstadt zwischen der nördlich bestehenden Bestandsbebauung und dem südlich neu entstehenden Quartier Lingel integriert werden. Bei Beibehaltung des Status-Quo, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan», sind auf städtebaulich-räumlicher Ebene keine negativen Auswirkungen auf die auf dem Lingel-Quartier geplante und die in der M.A.N.-Straße vorhandene Wohnfunktion zu erwarten, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung.

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Hinsichtlich der konkreten baulichen Ausgestaltung der Verkehrsanlagen und den entsprechenden Abstimmungen und Beteiligungen dazu verweisen wir auf die nachfolgenden, konkreten Fachplanungs- und Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 2:**

Die Aufhebung der Vorplanung DS0684/10 im Jahre 2015 und der Beschluss 0671/18 hat für die verkehrliche, städtebauliche Entwicklung der Südeinfahrt gravierende Folgen. Das wird auch in der Änderung Nr.33 nachhaltig abgebildet. Der Ausbau der Südeinfahrt im Bestand, also Ausbau der MAN (als Hauptzubringer und Autobahnzubringer im Süden der Stadt) wird damit festgeschrieben. Obwohl von verschiedenen Personen aus der Verwaltung (Beigeordneter Hilge, TBA- Amtsleiter Reintjes, Stadtplanungsamtsleiter Börsch) häufiger und öffentlich (zuletzt TA 2019, Infoveranstaltung MFA 25.03.19) wiederholt festgestellt wurde, dass die Verkehrsführung über die Arndtstraße die beste und optimale Lösung darstelle. Allein der Fledermausschutz mache diese Alternative unmöglich.

FNP S. 14: Wie in Punkt 3. 4 Fachplanungen - Verkehrsentwicklungsplan dargelegt, wurde durch die Beschlüsse des Stadtrates als planerische Zielstellung festgelegt, dass die M.A.N.-

Straße als südliche Stadteinfahrt im Bestand grundhaft instandgesetzt werden soll. Die ursprünglich avisierte Lösung, die Arndstraße als südliche Stadteinfahrt auszubauen, hat sich nach umfangreichen Untersuchungen auch aufgrund normativer Hindernisse als faktisch nicht umsetzbar erwiesen.

1. Die Argumentation zum Fledermausschutz basiert nach Aussage des TBA (Frau Heim vom Mai 2019 an Prof. Saitz) allein auf dem Fledermausgutachten von Franz aus 2014/15. Weitere Gutachten konnten nicht benannt werden. Dieses Gutachten zeigt bei genauer und sachorientierter Lesart durchaus Lösungsansätze für einen möglichen Ausbau der Arndtstraße auf. Die Lesart des TBA zeigt jedoch eine nicht bewiesene Unmöglichkeit auf. Darauf bauen alle weiteren Entwicklungen und Entscheidungen des Rates und der Verwaltung auf.

Eine von der BI SE-MAN geforderte sachlich-fachliche Machbarkeitsstudie für die Arndtstraße zur Abwägung und als alternative Entscheidungsmöglichkeit zum Ausbau im Bestand hat es nicht gegeben. Hier liegt ein erhebliches Defizit seitens der Verwaltung vor. Die Gründe dafür sind Ihnen sicher ebenfalls und bestens bekannt.

Aus dieser Tatsache ergibt sich ein erheblicher Widerspruch zum FNP, insbesondere zur Verkehrsgestaltung. Solange keine sachlich-planerische Untersuchung, d.h. eine verkehrlich-naturrechtliche Machbarkeitsstudie für die Arndtstraße vorliegt, lehnen wir die Änderung Nr. 33 ab.

2. Der Regionalplan Mittelthüringen, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 sieht vor, „dass im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen, Stadtgrundrisse bzw. -strukturen zu bewahren, zu erhalten und zu verbessern sind“.

Die Stadtplanung, insbesondere die Verkehrsplanung des Tiefbauamtes mit Beschluss 0671 /18, negiert jedoch diesen Zusammenhang und plant gegen eine urbane Einheit von Altbebauung und Neubebauung (Lingelfläche). Eine moderne Stadtplanung muss gerade dies zwingend herstellen und eine geschlossene und korrespondierende urbane Einheit zu schaffen. Dies wird mit der Änderung Nr.33 negiert. Auch dies auf Grundlage einseitiger Auslegung des Gutachtens von Franz.

FNP S. 15 Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Darstellungen Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße im Bereich der M.A.N.-Straße als Übernahme der vom Stadtrat vorgegebenen Beschlüsse zwar nicht der ursprünglich beschlossenen Vorzugsvariante entspricht. Jedoch sind bei Beibehaltung des Status-Qua auf städtebaulich-räumlicher Ebene auch keine negativen Auswirkungen auf die auf dem Lingel-Quartier geplante und die in der M.A.N. -Straße vorhandene Wohnfunktion zu erwarten.

3. In der Darstellung wird davon ausgegangen, dass bei Sanierung im Bestand sowohl für die Gagfah-Siedlung als auch für die Gebäude entlang der MAN die Lärmwerte des Bestands gelten. Diese Grenzwertbestimmungen sind erheblich höher als bei Ausbau oder Neubau von Straßen. Die allgemeinen Verkehrsprognosen sehen aber künftige, nicht unerhebliche Zunahmen vor, damit auch steigende, durch Verkehr erzeugte Belastungen(Lärm, Feinstaub, Schadstoffe). Das wird auch durch den FNP billigend in Kauf genommen. Es gibt kein Abwägungsverfahren zwischen Anwohnerschutz und Naturschutz. Das hat auch bei der Entscheidungsfindung zur Südein-

fahrt (Ausbau im Bestand) keine Rolle gespielt. Der FNP beruft sich dabei auf die Ratsentscheide. Aber: siehe Pkt. 1.

4. Im Zusammenhang mit dem B-Plan zum Lingelquartier und der Änderung Nr. 33 zum vorliegenden FNP gibt es bei der Lärmbeurteilung ein Verfahrensdefizit. An unserem Grundstück MAN 7 4 sind die Lärmmessungen mit Erreichen der Grenzwerte 70 dB an der Fassade erfolgt. Die zum Lebensbereich gehörenden Außenanlagen, Vorgarten als Aufenthaltsbereich, sind lärmtechnisch nicht beachtet worden. Obwohl laut 16.BImSchV zwingend vorgeschrieben. Die durch den Bestandschutz der MAN generell höheren Lärmgrenzwerte werden als Rechtsbasis gerechtfertigt. Dann müssen wir auch eine Lärmbeurteilung der Außenbereiche fordern, sowie ein Prognose zur Verkehrs- und Lärmentwicklung in der Südeinfahrt.

Wir erheben aus og. Gründen gegen die Änderung Nr. 33 des FNP Einspruch und Widerspruch.

Wir fordern Einsicht in alle ständig angeführten vielfältigen Untersuchungsergebnisse bzw. Unterlagen zum Fledermausschutz und in Unterlagen, die die Unmöglichkeit einer vertretbaren Lösung zum Ausbau Arndtstraße belegen.

Wir fordern eine Lärmbewertung des Außenbereiches unseres Grundstücks.

Wir fordern ein neutrales, sachlich-kompetentes Abwägungsverfahren unter Vorlage von wirklichen Untersuchungen auf der Basis der Vorzugsvariante von 2010.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 0468/16 vom 01.02.2017 beschlossen, dass die M.A.N.-Straße ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße auch künftig beibehalten und qualifiziert, im Sinne einer straßenräumlichen Aufwertung, im Bestand ausgebaut werden soll. Die Vorplanung zum qualifiziertem Ausbau der M.A.N.-Straße wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 bestätigt, siehe Punkt «2.1 Planungsanlass und –erfordernis» der Begründung.

Die vom Stadtrat beschlossenen verkehrsplanerischen Fachplanungen und die entsprechenden verkehrsplanerischen Zielstellungen bilden die Grundlage der Darstellungen des FNP in Bezug auf die Verkehrsflächen insbesondere auch im Bereich der vorliegenden 33. Änderung des FNP, siehe Punkt «5.1 Darstellungen - Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße».

Die Darstellungen des FNP stehen auch den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes Mittelthüringen nicht entgegen.

Siehe im Übrigen weiter Punkt 1.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>ö3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:		
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

### **Punkt 1:**

Die geplante FNP-Änderung verfestigt einen städtebaulichen Missstand. Durch den vorgesehenen Ausbau der MAN-Straße wird ein neues Wohngebiet durch eine der am höchsten verkehrsbelegten Straßen der Stadt vorsätzlich und willentlich vom geschlossen bebauten Stadtkörper abgetrennt, obwohl mit der Arndtstraße eine schonende Alternative vorhanden ist. Eine solche Planungsabsicht, untersetzt durch die genannte Änderung des FNP, ist nicht nur eine grundlegende Negierung aller Prinzipien des europäischen Städtebaus, sondern widerspricht auch der von der politischen Führung der Stadt mehrfach öffentlich geäußerten Feststellung, dass der Ausbau der Arndtstraße die deutlich bessere Lösung sei.

Die Begründung für die Änderung des FNP besteht in der zu schützenden Fledermauspopulation entlang der Arndtstraße. Das hierzu vorliegende Gutachten wurde vom bauenden Tiefbauamt, hier insbesondere von dessen Leiter, Herrn Reintjes, in einer eigenwilligen, nicht durch naturfachliche Aussagen begründeten Art und Weise derart ausgelegt, dass die Arndtstraße als Lösung a priori ausscheidet. Eine fachliche Begründung, z.B. in Form einer qualitativ gleichwertigen Vorplanung für die Führung der Südeinfahrt über die Arndtstraße wurde bisher nicht vorgelegt. Insofern ist die geplante Änderung des FNP nicht ausreichend begründet. In diesem Sinne fordere ich die Anfertigung einer Vorplanung der Arndtstraße unter Berücksichtigung seriöser fachlicher, gutachterlicher Aussagen, um auf deren Grundlage dem beschließenden Rat eine wirkliche Wahl der zu bauenden Lösung zu ermöglichen. Bis zu dieser Auswahl zwischen zwei qualitative gleichwertigen Vorplanungen sollte die FNP-Änderung 33 ausgesetzt werden.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Mit dem genannten Stadtratsbeschluss 0684/10 wurde eine Vorplanung „Südliche Stadteinfahrt-MAN-Straße-Arndtstraße“ bestätigt und eine Vorzugsvariante bestimmt. Mit Beschluss Nr. 0759/13 wurde der Auftrag zur Planung des Bauvorhabens erteilt.

Dabei ist grundsätzlich jedes Planungsvorhaben ergebnisoffen, bei der im Laufe des Verfahrens regelmäßig stattfindenden Ermittlung der betroffenen Belange ist nicht auszuschließen, dass gegebenenfalls Belange ermittelt werden, welche einer Planung entgegenstehen bzw. diese derart erschweren, dass ein bestimmtes Vorhaben als faktisch nicht durchführbar eingeschätzt werden muss und Alternativen gesucht werden müssen.

So erfolgte 2014 eine Untersuchung zu den Artenschutzbelangen. Es wurden Fledermausarten nachgewiesen, deren Schutz zu gewährleisten ist. Die Umsetzung der Vorzugsvariante stellt dabei eine nicht zulässige Gefährdung für die geschützten Fledermausarten dar. Hinzu kommen weitere beachtliche Belange, wie eine Beeinträchtigung des gesondert geschützten FFH-Gebietes „Steiger-Willroder Forst-Werningslebener Wald“, die Lage im Trinkwasserschutzgebiet, eine Inanspruchnahme von Wald gemäß ThürWaldG und weiteres.

In der Folge hat der Stadtrat am 08.07.2015 mit Beschluss 0791/15 den Beschlusspunkt, der als Vorzugsvariante den Ausbau der Arndtstraße bestimmte, aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Oberbürgermeister beauftragt, eine neue, realisierbare Variante vorzulegen.

In seiner Sitzung am 01.02.2017 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0468/16 die Entscheidung getroffen, wonach die Südzufahrt als qualifizierter Ausbau des Status Quo (Bestandslösung) weiter zu planen ist. Mit Beschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 wurde durch den Stadtrat die Vorplanung für das Vorhaben Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße als Grundlage für die weiteren Planungsphasen beschlossen, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan».

Bei dem vom Stadtrat beschlossenen qualifizierten Ausbau Martin-Andersen-Nexö-Straße im Bestand ist von keiner wesentlichen Änderung der Verkehrsorganisation, der Verkehrsbelegung, und damit auch keiner wesentlichen Änderung der von den faktisch vorhandenen Straßen ausgehenden Auswirkungen in Form von Emissionen auf umliegende Nutzungen auszugehen. Im gültigen Lärmaktionsplan der Stadt Erfurt sind keine Aussagen zur den das Plangebiet umgebenden Straßen enthalten, insbesondere auch nicht zu der im Bestand vorhandenen Hauptverkehrsstraße Martin-Andersen-Nexö-Straße, da hier keine ungesunden Wohnverhältnisse, im Gegensatz zu vielen anderen Straßen im Stadtgebiet, herrschen. Die Martin-Andersen-Nexö-Straße zählt eindeutig nicht zu den Belastungsschwerpunkten der Stadt Erfurt, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße».

Es wurde eingeschätzt, dass eine bestimmte mögliche Lösung gegenüber einem möglichen Nutzen einen als unverhältnismäßig angesehenen Umfang an Ressourcen erfordert und in Folge der gebotenen Abwägung unter Berücksichtigung aller dieser Belange günstigere Alternativen möglich sind. Diese Abwägung erfolgt im Einzelnen auch in Verfahren auf einer eigenen Fachplanungsebene, hier in Form der Verkehrsplanung sowie auch des Lärmaktionsplanes mit den darin enthaltenen Maßnahmen. Eine letztendliche Entscheidung trifft der Stadtrat. Die grundsätzliche Erörterung und Entscheidung über die verkehrsplannerische Zielstellung ist im Einzelnen nicht unmittelbarer Gegenstand des FNP-Verfahrens, auch wenn sich aus einer derartigen Entscheidung Auswirkungen auf den FNP ergeben.

Im Bauleitplanverfahren sind nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Zuge des Verfahrens zur 33. Änderung des FNP wurde für das gesamte Plangebiet ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Klimagutachten, ein Luftschadstoffgutachten, eine Untersuchung zum Schallschutz sowie ein Umweltbericht erarbeitet. Weiter liegt der vorgenannte, vom Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen vor. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu

erwarten. Die Begründung zur 33. Änderung des FNP wurde entsprechend nochmals um den Punkt «3.4 Fachplanungen – Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen» ergänzt.

Es bestehen somit derzeit keine Hinweise darauf, dass bei einer Beibehaltung des Status Quo in Bezug auf die Verkehrsführung und einer wie in der vorliegenden 33. Änderung des FNP geplanten Übernahme in die Darstellungen des FNP der Schallschutz im Städtebau grundsätzlich nicht gewährleistet werden kann. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, wonach die die Darstellungen der 33. Änderung des FNP einer Anordnung von Nutzungen im Plangebiet, bei der schädliche Umweltauswirkungen auf schützenswerte Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden können, grundsätzlich entgegenstehen. Die M.A.N.-Straße kann als Stadtstraße mit begleitenden Geh- und Radwegen sowie Querungshilfen weiter in das städtebauliche Gefüge in der Löbervorstadt zwischen der nördlich bestehenden Bestandsbebauung und dem südlich neu entstehenden Quartier Lingel integriert werden. Bei Beibehaltung des Status-Quo, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan», sind auf städtebaulich-räumlicher Ebene keine negativen Auswirkungen auf die auf dem Lingel-Quartier geplante und die in der M.A.N.-Straße vorhandene Wohnfunktion zu erwarten, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung.

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Hinsichtlich der konkreten baulichen Ausgestaltung der Verkehrsanlagen und den entsprechenden Abstimmungen und Beteiligungen dazu verweisen wir auf die nachfolgenden, konkreten Fachplanungs- und Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 2:**

Ich fordere einen Antrag bei der zuständigen naturrechtlichen Fachbehörde mit einer parzellenscharfen Festlegung der FFH-Grenze unter Berücksichtigung einer fachlich seriösen Vorplanung für die Arndtstraße als neue Südeinfahrt der Stadt Erfurt und die Aufnahme dieser Grenze in den FNP.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Mit der Neubekanntmachung des FNP, zur Veröffentlichung durch den Stadtrat beschlossen am 14.06.2017, sind die FFH-Gebiete (Richtlinie 92/43/EWG Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) als Schutzgebiete nachrichtlich in den FNP aufgenommen worden. Die Abgrenzungen der Schutzgebiete sind der vorbereitenden Bauleitplanung dabei nicht zugänglich. Eine parzellenscharfe Darstellung ist im FNP nicht möglich. Der FNP 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. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP 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, siehe Punkt «1.1 Grundlagen der Begründung».

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Wirkungen eines FFH-Gebietes nicht „parzellenscharf“ enden, sondern die Wirkungen können darüber hinausgreifen. Vorhaben auch

außerhalb des FFH-Gebietes können zu negativen Beeinträchtigungen führen. Konkrete Auskünfte zu dieser Thematik können die zuständigen Umweltbehörden geben.

Zur 33. Änderung des FNP siehe auch Punkt «4.5 Natura 2000 Gebiete» der Begründung sowie «Anlage 1 Umweltbericht» der Begründung.

**Punkt 3:**

Da die vorgesehene Änderung des FNP keine auf kurze Zeit orientierte Änderung ist, sondern eine auf Dauer angelegte Planung zweifelle ich die fachliche Kompetenz des planenden Amtes an. Stadtentwicklung ist ein partizipatorischer Prozess. Das mögen Sie lästig finden, insbesondere das Baudezernat, aber die Widersprüche, zumal begründete, müssen Sie aushalten! Die angesagte Partizipation findet im vorliegenden Fall nur auf einem formalin, minimalen Level statt. Letztlich aber sollten die Bürger der Stadt entscheiden, ob sie diese als ihre Lebensumwelt annehmen können und wollen. Das ist keine Angelegenheit eines Amtes.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Erläuterung:**

Es wird auf die Begründung zur vorliegenden 33. Änderung des FNP verwiesen.

Die Aufstellung der Planung folgt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Im Bauleitplanverfahren sind nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Eine letztendliche Entscheidung trifft der Stadtrat der Stadt Erfurt.

Siehe weiter auch Punkt 1.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>ö4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:		
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

**Punkt 1:**

Die Martin-Andersen-Nexö-Straße (im Folgenden: MAN-Straße) gehört zu den hoch belasteten Einfallstraßen in die Stadt Erfurt. Der tägliche Kfz-Verkehr beträgt über 12.000 Kraftfahrzeuge.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Die Martin-Andersen-Nexö-Straße zählt eindeutig nicht zu den Belastungsschwerpunkten in der Stadt Erfurt, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung zur 33. Änderung des FNP. Entsprechende Aussagen des Lärmaktionsplanes Hauptverkehrsstraßen wurden unter Punkt «3.4 Fachplanungen – Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen» der Begründung zur 33. Änderung des FNP nochmals ergänzt.

**Punkt 2:**

Die Stadt Erfurt verfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 33 die Absicht, auf der im Dreieck MAN-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße gelegenen, bisher größtenteils brachliegenden Fläche eine Bebauung mit Wohnungen zu ermöglichen.

Planungsstudien zu der Bebauung sind bereits veröffentlicht worden. Es soll eine blockartige, mehrgeschossige Wohnbebauung entstehen, in die Flächen für Dienstleistungen integriert sind.

Die verkehrsmäßige Erschließung dieses Wohnviertels soll über die bestehende MAN-Straße abgewickelt werden, die in ihrem jetzigen Bestand und ihrer jetzigen Funktion erhalten und ausgebaut werden soll. Die Arndtstraße soll in ihrem jetzigen Bestand im Wesentlichen erhalten bleiben.

Ursprünglich hatte die Stadt geplant, die Arndtstraße ab der Abzweigung MAN-Straße/ Arndtstraße bis zum Schützenplatz als Haupteinfallstraße auszubauen. Diese Variante soll nunmehr aber mit Verweis auf entgegenstehende naturschutzrechtliche Belange verworfen werden.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Die Variante soll nicht mit der vorliegenden 33. Änderung des FNP verworfen werden. Sie ist bereits im Rahmen der verkehrlichen Fachplanung verworfen worden. Der Stadtrat am 08.07.2015 mit Beschluss 0791/15 den Beschlusspunkt, der als Vorzugsvariante den Ausbau der Arndtstraße bestimmte, aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Oberbürgermeister beauftragt, eine neue, realisierbare Variante vorzulegen. Am 01.02.2017 beschloss der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0468/16, dass die Südzufahrt als qualifizierter Ausbau des Status Quo (Bestandslösung) weiter zu planen ist. Mit Beschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 wurde durch den Stadtrat die Vorplanung für das Vorhaben Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße als Grundlage für die weiteren Planungsphasen beschlossen, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplanung». Diese neue verkehrsplanerische Zielstellung findet mit der 33. Änderung des FNP in den Flächennutzungsplan Eingang, siehe die Punkte «2.1 Planungsanlass und –erfordernis», «2.2 Ziele und Zwecke der Planung» und «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 2501/17 vom 07.03.2018 wurde die 33. Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet.

Mit Beschluss Nr. 2352/18 vom 20.03.2019 wurde der Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung durch den Stadtrat Erfurt gebilligt.

Im Bauleitplanverfahren sind nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen des Verfahrens sind keine Belange geltend gemacht worden, die den Planungszielen und Darstellungen der 33. Änderung des FNP grundsätzlich entgegenstehen. Mögliche entstehende Konflikte sind in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsbeurteilungen lösbar.

Siehe hierzu auch die Anlage 1 Umweltbericht zur Begründung.

### **Punkt 3:**

Eine objektive Variantenprüfung zwischen dem bestandsorientierten Ausbau der MAN-Straße und der Verlegung der Hauptzufahrt in die Arndtstraße ist nicht durchgeführt worden. Es wird ein Fledermausgutachten vorgelegt, das als Argument herangezogen wird, dass die Variante „Ausbau der Arndtstraße“ rechtlich unzulässig sei. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die darauf aufbauende Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Variante „Arndtstraße“ wäre aber nur dann rechtsfehlerhaft und unwirksam, wenn der Planung unüberwindliche naturschutzrechtliche Hindernisse im Wege stünden. Das in der Planung vorgelegte Fledermausgutachten stellt aus mehreren Gründen jedoch kein zwingendes Planungshindernis dar:

Das Fledermausgutachten ist nicht als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung konzipiert, die sich mit einem konkreten Projekt beziehungsweise mehreren Varianten beschäftigt und die tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 44, 45 BNatSchG abarbeitet.

Das Fledermausgutachten berücksichtigt nicht die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung des Lingel-Areals auf die Flugrouten der Fledermäuse. Die auf dieser Fläche derzeit noch vorhandene Brachvegetation ist für Fledermäuse sehr attraktiv (hohes Insektenauf-

kommen). Wenn das Gelände bebaut ist, wird es als Nahrungsbiotop für Fledermäuse weniger interessant sein, so dass vermutlich die Arndtstraße nicht mehr so intensiv überflogen wird wie bislang.

Ähnliches gilt für das angrenzende FFH-Gebiet. Das Fledermausgutachten stellt keine FFH-Verträglichkeitsprüfung dar.

Von Seiten meines Mandanten beziehungsweise der Bürgerinitiative wird ein eigenes Gutachten zum Fledermausschutz nachgereicht werden, dessen Berücksichtigung wir bereits jetzt beantragen.

Der Umweltbericht enthält keine Gegenüberstellung mehrerer Varianten in Bezug auf die Umweltauswirkungen. Dies stellt nach unserer Auffassung ein gravierendes Abwägungsdefizit dar.

Auch in Bezug auf die Lärmbelastung sind die vorgelegten Unterlagen unzureichend. Gemäß §. 47c Abs. 6 i.V.m. § 47 Abs. 6 S. 2 BImSchG ist der Lärmaktionsplan der Stadt Erfurt vom September 2013 bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Auf Seite 24 des Lärmaktionsplanes werden als allgemeine Maßnahmen zur Lärminderung/Lärmvorsorge die Trennung unverträglicher Nutzungen im Zuge der Bauleitplanung sowie im Einzelfall die Verlagerung und Bündelung von Immissionen, unter anderem durch innerörtliche Straßennetzergänzungen genannt. Dieser Zielsetzung wird die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gerecht:

Die Planung berücksichtigt nicht die Auswirkung der Bebauung des Lingel-Areals auf die Verkehrsbelastung der MAN-Straße. Auf dem Gelände soll eine großflächige Wohnbebauung verwirklicht werden, die einen erheblichen Zuwachs an Individualverkehr mit sich bringen wird. Es ist nicht untersucht, wie sich dieser zusätzliche Verkehr auf die Lärmsituation in der MAN-Straße und das nördlich befindliche Wohngebiet auswirkt, in dem auch das Wohngrundstück meines Mandanten liegt.

Nicht untersucht wurde bislang auch die Frage, inwieweit die mehrstöckige, blockartige Bebauung direkt an der MAN-Straße die Anwohner auf der gegenüberliegenden Straßenseite zusätzlich belastet. Die Bebauung kann nämlich wie eine „Lärmschutzwand“ wirken, die den Schall auf die gegenüberliegende Straßenseite zurückwirft. Dadurch erhöht sich wahrscheinlich die ohnehin schon kritische Immissionsbelastung im Bereich der an die MAN-Straße anliegenden Wohnbebauung.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Der genannte Lärmaktionsplan der Stadt Erfurt wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen» der Begründung.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser entspricht der Bearbeitungstiefe eines FNP als vorbereitendem Bauleitplan und genügt auch den mit Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 1 S. 1057) novellierte Anlage 1 zum BauGB neuen Anforderungen an die Erstellung des Umweltberichts.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Umweltbericht, Grünordnungsplan, Erheblichkeitsabschätzung für das FFH Gebiet Steiger – Willrodaer Forst – Werningslebener Wald, Erheblichkeitsabschätzung für das Vogelschutzgebiet Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurts, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten Brutvögel, Herpetofauna, Gutachten Avifauna, Erfassung von Fledermausvorkommen für die Bebauung der ehemaligen Lingelfläche, Empfehlungen unter dem Aspekt von Fledermausrouten, Klimagutachten, Luftschadstoffgutachten, Untersuchungen zum Schallschutz und ein Verschattungsgutachten für den Büroturm erstellt. Weiter liegt der vom Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen vor. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei dem genannten Gutachten zur Fledermausthematik wird davon ausgegangen, dass es sich um die Untersuchung zu den Artenschutzbelangen von 2014 handelt, welche infolge des vom Stadtrat gefassten Beschlusses Nr. 0684/10 zur Vorplanung „Südliche Stadteinfahrt-MAN-Straße-Arndtstraße“ durchgeführt wurde.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>ö5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:		
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

**Punkt 1:**

Auf Seite 14 des Entwurfs der Änderung 33 des FNP steht zu lesen (Zitat): Die ursprünglich avisierte Lösung, die Arndstraße als südliche Stadteinfahrt auszubauen, hat sich nach umfangreichen Untersuchungen auch aufgrund normativer Hindernisse als faktisch nicht umsetzbar erwiesen.

Faktisch nicht umsetzbar bedeutet schlicht die Unwahrheit: normative Hindernisse können ausgeräumt werden, wenn der Wille dazu da ist. Wenn nicht, dann liefert eine geschützte Fledermauspopulation willkommene Gründe für eine vorschnelle Kapitulation. Hier ist von umfangreichen Untersuchungen die Rede. Unser inzwischen bestätigte Kenntnisstand ist, dass außer dem Franz-Gutachten 2014 und einem mündlich vorgetragenen Statement eines Fledermausexperten keinerlei wirkliche Untersuchungen zur Machbarkeit der Trasse Arndtstraße unter Rücksichtnahme auf Fledermäuse erfolgt sind. Schon im Franz Gutachten werden Wege zur fledermausgerechten Gestaltung aufgezeigt. Weitere Machbarkeitsuntersuchungen sind bisher nicht erfolgt. Anderenorts ist es vielfach gelungen, fledermausgerechte Verkehrsbauten entstehen zu lassen. Es liegt ein umfangreiches Know-How dafür vor, und es gibt kompetente Büros, die so etwas planen und umsetzen können - mit realisierbarer Finanzierung im Rahmen der Möglichkeiten. Stattdessen werden monströse Bauwerke mit Mondzahlen-Kosten heraufbeschworen, deren Grundlagen nicht nachprüfbar sind und die jeglicher Vernunft und Machbarkeit widersprechen. Die Behauptung umfangreicher Untersuchungen ist unrichtig und irreführend!

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Stadtrat am 08.07.2015 mit Beschluss 0791/15 den Beschlusspunkt, der als Vorzugsvariante den Ausbau der Arndtstraße bestimmte, aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Oberbürgermeister beauftragt, eine neue, realisierbare Variante vorzulegen. Am 01.02.2017 beschloss der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0468/16, dass die Südzufahrt als qualifizierter Ausbau des Status Quo (Bestandslösung) weiter zu planen ist. Mit Beschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 wurde durch den Stadtrat die Vorplanung für das Vorhaben Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße als Grundlage für die weiteren Planungsphasen beschlossen, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplanung». Diese neue verkehrsplanerische Zielstellung findet mit der 33. Änderung des FNP in den Flächennutzungsplan Eingang, siehe die Punkte «2.1 Planungsanlass und –erfordernis», «2.2 Ziele und Zwecke der Planung» und «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 2501/17 vom 07.03.2018 wurde die 33. Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet.

Mit Beschluss Nr. 2352/18 vom 20.03.2019 wurde der Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung durch den Stadtrat Erfurt gebilligt.

Im Bauleitplanverfahren sind nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst, siehe Anlage 1.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Umweltbericht, Grünordnungsplan, Erheblichkeitsabschätzung für das FFH Gebiet Steiger-Willrodaer Forst-Werningslebener Wald, Erheblichkeitsabschätzung für das Vogelschutzgebiet Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurts, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten Brutvögel, Herpetofauna, Gutachten Avifauna, Erfassung von Fledermausvorkommen für die Bebauung der ehemaligen Lingelfläche, Empfehlungen unter dem Aspekt von Fledermausrouten, Klimagutachten, Luftschadstoffgutachten, Untersuchungen zum Schallschutz und ein Verschattungsgutachten für den Büroturm erstellt. Weiter liegt der vom Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen vor. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei dem genannten Gutachten zur Fledermausthematik wird davon ausgegangen, dass es sich um die Untersuchung zu den Artenschutzbelangen von 2014 handelt, welche infolge des vom Stadtrat gefassten Beschlusses Nr. 0684/10 zur Vorplanung „Südliche Stadteinfahrt-MAN-Straße-Arndtstraße“ durchgeführt wurde.

#### **Punkt 2:**

Schlimmer noch: Durch die Beibehaltung der Zubringertrasse MAN wird das neue Wohngebiet auf der Lingelfläche von vornherein von der vorhandenen Gagfah-Siedlung und somit vom Rest der Stadt abgetrennt. Das kann nicht Ziel heutiger Stadtplanung sein! Die Verkehrs- und Schadstoffbelastung durch die MAN wird systematisch heruntergespielt, u.a. auf Basis zehn Jahre alter Modellrechnungen. Durch die geplante Riegelbebauung entlang der MAN reflektiert der Verkehrslärm zusätzlich in die Vorgärten der Gagfah-Siedlung. Ein Rückbau der MAN zur Anliegerstraße mit Mischflächen und dringend benötigten(!) Parkplätzen und ein Ausbau der Arndtstraße als Zubringer würde für alteingesessene und künftige Bewohner gleichsam erhebliche Vorteile bringen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die Martin-Andersen-Nexö-Straße zählt eindeutig nicht zu den Belastungsschwerpunkten in der Stadt Erfurt, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung zur 33. Änderung des FNP. Entsprechende Aussagen des Lärmaktionsplanes Hauptverkehrsstraßen wurden unter Punkt «3.4 Fachplanungen – Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen» der Begründung zur 33. Änderung des FNP nochmals ergänzt.

Die M.A.N.-Straße kann als Stadtstraße mit begleitenden Geh- und Radwegen sowie Querungshilfen weiter in das städtebauliche Gefüge in der Löbervorstadt zwischen der nördlich bestehenden Bestandsbebauung und dem südlich neu entstehenden Quartier Lingel integriert werden. Bei Beibehaltung des Status-Quo, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan», sind auf städtebaulich-räumlicher Ebene keine negativen Auswirkungen auf die auf dem Lingel-Quartier geplante und die in der M.A.N.-Straße vorhandene Wohnfunktion zu erwarten, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung.

Siehe weiter auch Punkt 1.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>ö6</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:		
mit Schreiben vom:	15.05.2019	

**Punkt 1:**

Protest gegen die geplante Änderung des FNP, gegen die mangelnde Berücksichtigung des Wohls der Anwohner und die geänderte Ausweisung der Gebiete. Wiederholte Einwände wurden nicht berücksichtigt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 2501/17 vom 07.03.2018 wurde die 33. Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet.

Mit Beschluss Nr. 2352/18 vom 20.03.2019 wurde der Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung durch den Stadtrat Erfurt gebilligt.

Im Bauleitplanverfahren sind nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>ö7</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:		
mit Schreiben vom:	15.05.2019	

**Punkt 1:**

Ausgangspunkt ist die Drucksache 0671/18 mit der angegebenen Zeichnung vom Erstellungszeitraum 06/2018.

Unverständnis über Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. Mitzuständige im Stadtrat sollen Beschluss revidieren.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

Anmerkung: Es wird davon ausgegangen, dass die Drucksache 0671/18 „Bestätigung der Vorplanung- Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße“ gemeint ist, welche vom Stadtrat am 21.11.2018 beschlossen worden ist.

**Punkt 2:**

Die vorgestellte Planung des Neubaugebietes auf der sog. Lingelfläche stellt nicht in allen Teilen durchdachtes Gemisch von Erfordernissen und Möglichkeiten einer modernen Stadtplanung dar.

Missachtung berechtigter Wünsche und Vorschläge der Bürger. Nur Verständnis für Änderungswünsche der Bürger gezeigt, bei der Planung aber an Vorgaben gebunden.

Verlegung der Hauptverkehrsstr. von der M.-A.-Nexö-Str. in die Arndtstr. wird als Hauptanliegen gesehen.

Als Präferenz wird gesehen, die M.-A.-Nexö-Str. zu einer reinen Anliegerstr. herabzustufen und nach der Verkehrsumlegung in die Arndtstr. am Knoten „Arndtstr./M.-A.-Nexö-Str./Str. Am Waldkasino/ Rankestr.“ im Rahmen des zu erwartenden Kreisverkehrs vom ein- und ausfahrenden Verkehr bis auf Radanschlussweg abzuhängen, Durchfahrtbreite am Kreisverkehr nur in Fahrradwegbreite zu lassen und Möglichkeit einzuräumen, mittels versenkbarer Poller Einsatzfahrzeugen von Polizei, Feuerwehr, Krankenwagen und Entsorgungsfahrzeugen die Wegbreite kurzzeitig zu erweitern. Wegfallen des Durchgangsverkehrs in der M.-A.-Nexö-Str. zur Reduzierung des Verkehrs im „alten“ Wohngebiet. Schleichverkehr im Quartier zum Erliegen bringen. M-A-N-Str.in jetziger Form ohne Mitteltrennung bestehen lassen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Der Stadtrat am 08.07.2015 mit Beschluss 0791/15 den Beschlusspunkt, der als Vorzugsvariante den Ausbau der Arndtstraße bestimmte, aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Oberbürgermeister beauftragt, eine neue, realisierbare Variante vorzulegen. Am 01.02.2017 beschloss der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0468/16, dass die Südzufahrt als qualifizierter Ausbau des Status Quo (Bestandslösung) weiter zu planen ist. Mit Beschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 wurde durch den Stadtrat die Vorplanung für das Vorhaben Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße als Grundlage für die weiteren Planungsphasen beschlossen, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplanung». Diese neue verkehrsplanerische Zielstellung findet mit der 33. Änderung des FNP in den Flächennutzungsplan Eingang, siehe die Punkte «2.1 Planungsanlass und –erfordernis», «2.2 Ziele und Zwecke der Planung» und «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 2501/17 vom 07.03.2018 wurde die 33. Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet.

Mit Beschluss Nr. 2352/18 vom 20.03.2019 wurde der Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung durch den Stadtrat Erfurt gebilligt.

Im Bauleitplanverfahren sind nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst, siehe Anlage 1.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Umweltbericht, Grünordnungsplan, Erheblichkeitsabschätzung für das FFH Gebiet Steiger-Willrodaer Forst-Werningslebener Wald, Erheblichkeitsabschätzung für das Vogelschutzgebiet Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurts, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten Brutvögel, Herpetofauna, Gutachten Avifauna, Erfassung von Fledermausvorkommen für die Bebauung der ehemaligen Lingelfläche, Empfehlungen unter dem Aspekt von Fledermausrouten, Klimagutachten, Luftschadstoffgutachten, Untersuchungen zum Schallschutz und ein Verschattungsgutachten für den Büroturm erstellt. Weiter liegt der vom Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen vor. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Punkt 3:**

Neubau „wand“ parallel der M.-A.-Nexö-Str. auf der „Lingelfläche“ für die Anwohner der gegenüberliegenden Straßenseite im „alten“ Wohngebiet durch sich ergebende Schallbelastigung des Straßenverkehrs nicht hinnehmbar.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Die Martin-Andersen-Nexö-Straße zählt eindeutig nicht zu den Belastungsschwerpunkten in der Stadt Erfurt, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung zur 33. Änderung des FNP. Entsprechende Aussagen

des Lärmaktionsplanes Hauptverkehrsstraßen wurden unter Punkt «3.4 Fachplanungen – Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen» der Begründung zur 33. Änderung des FNP nochmals ergänzt.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst, siehe Anlage 1.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurden unter anderem ein Umweltbericht und Untersuchungen zum Schallschutz erstellt. Weiter liegt der vom Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen vor. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Siehe weiter auch Punkt 2.

**Punkt 4:**

Trennung des „alten“ vom „neuen“ Wohngebiet auf der „Lingelfläche“.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Die M.A.N.-Straße kann als Stadtstraße mit begleitenden Geh- und Radwegen sowie Querungshilfen weiter in das städtebauliche Gefüge in der Löbervorstadt zwischen der nördlich bestehenden Bestandsbebauung und dem südlich neu entstehenden Quartier Lingel integriert werden. Bei Beibehaltung des Status-Quo, siehe Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan», sind auf städtebaulich-räumlicher Ebene keine negativen Auswirkungen auf die auf dem Lingel-Quartier geplante und die in der M.A.N.-Straße vorhandene Wohnfunktion zu erwarten, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße» der Begründung.

Siehe weiter auch die Punkte 2 und 3.

**Punkt 5:**

Laut Drucksache 0671/18 sollen bestehende Grundstückszufahrten erhalten bleiben. Zeichnung sieht allerdings straßenmittig durchgehenden Grünstreifen vor. Hohe Unterhaltskosten.

Persönliche Anmerkungen zur baulichen Situation und zur Verkehrsorganisation zu DDR-Zeiten. Selbstgepflasterte Einfahrt aus Betonknochenstein.

Außerachtlassung Parkmöglichkeiten außerhalb der Anliegergrundstücke in der M.-A.-Nexö-Str.

Forderung nach grundstücksnahen privaten Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum. Verschärfung und Verschlechterung Parksituation durch Ministeriumsangelte, Mitarbeitern von kleineren und mittleren Unternehmen und Pendlern und Besuchern und vorgeesehenen Taxistand.

Nicht genügend Parkraum für Besucher der Thüringenhalle oder anderer Veranstaltungen zur Verfügung.

Vorgesehene Straßenbreite in der M.-A.-Nexö-Str. für den fließenden Verkehr zu schmal.

Entsorgungs-, Rettungs-, Polizei-, aber auch Lieferanten- und Anwohnerfahrzeuge behindern fließenden Verkehr.

Im Berufsverkehr Stau bis zur Innenstadt.

Rückwärts auf ihr Grundstück fahrende Anlieger behindern Verkehrs ebenfalls.

Laut Fahrschulunterricht darf man ohne Einweiser nicht rückwärts von einem Grundstück auf eine öffentliche Straße fahren.

Lebensgefahr durch Pflege des grünen Mittelstreifens.

Durch die Arndtstraße sollen auch Busse der EVAG fahren, welche eine zulässige Gesamtbreite von 2,55 m haben können. Bei der vorgesehenen Fahrbahnbreite der Arndtstr. von 2,50 m dürften Busse die Straße nicht mehr durchfahren.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Anbindung des geplanten Kindergartens. 30 km/h Zone führt zu Verkehrsbehinderungen.

In vorhergehenden Planungen enthaltener Grüncontainerstandplatz wegen Linksabbieger Spur weggelassen.

Starken Gefährdungen aller Verkehrsteilnehmer. Nicht genügend Fußgängerüberwege noch -ampel-regelungen geplant. Fußgängerüberwege vom „neuen“ Wohngebiet auf die Steigerseite dringend notwendig.

Rückbau Gehweg auf 2 bis 2,50 m und Zuschlag zum Grünstreifen.

Anlieger sollen Grundstückszufahrten in Eigenleistung bauen können.

Genehmigung zum Befahren des Gehweges in beiden Verkehrsrichtungen aufheben.

Stadteinwärts bestehender Weg auf der „Lingelflächenseite“ sollen als PKW-Stellplätze genutzt werden.

### **Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

### **Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der FNP regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Der FNP stellt räumlich bedeutsame Bodennutzungen dar, unter anderem gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge. Fuß- und Radwege sowie Grundstückseinfahrten und einzelne Stellplätze sowie Regelungen zur Verkehrsorganisation im Einzelnen fallen nicht darunter. Darstellungen treffen lediglich abstrakte Aussagen zur Nutzung einer Fläche für Verkehrszwecke, jedoch keine über die konkrete bauliche Ausführung oder organisatorische Durchführung bzw. Umsetzung.

Wir verweisen zu diesen Punkten der Stellungnahme auf nachfolgende entsprechende Fachplanungs- bzw. auch Bebauungsplanverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben sowie auf gesonderte, nachfolgende Verfahren zur Umsetzung des Vorhabens Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

**2.4            Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung  
                  und deren Abwägung**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	31 Umwelt- und Naturschutzamt Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde	
mit Schreiben vom:	22.06.2018, 03.07.2019, 23.09.2019	

*Stellungnahme vom 22.06.2018 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Wasserbehörde und die untere Bodenschutzbehörde stimmen der o. g. Drucksache zu. Die untere Abfallbehörde nimmt die Drucksache zur Kenntnis.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 2:**

*Untere Immissionsschutzbehörde*

Klimaökologie

Aus klimaökologischer Sicht sind bei der Flächenänderung folgende Punkte zu berücksichtigen und festzusetzen:

Zum Schutz der lokalen Klimafunktionen (Kaltluftabfluss und Frischluftzufuhr aus dem Steiger) ist ein 40 Meter breiter Freihaltebereich entlang der Martin-Andersen-Nexö-Straße nach § 1 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Der Freihaltebereich bezieht sich auf den Abstand gemessen senkrecht zur Straßenmitte. Die Fläche ist im FNP als Grünfläche auszuweisen und darzustellen.

Begründung: Der Bereich der FNP-Flächenänderung liegt nach gesamtstädtisch aktualisierter Klimaanalyse (2016) mehrheitlich in der Klimaschutzzone 1. Ordnung (bzw. 2. Ordnung im südöstlichen Teil). Die Flächen der Klimaschutzzone 1. Ordnung sind von höchster Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung und Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt. Langfristiges Planungsziel ist die Freihaltung und Sicherung der klimatischen Funktion, um die lufthygienische und klimatische Situation von Erfurt nachhaltig zu gewährleisten. Um klimatisch bedenkliche Beeinträchtigungen zu verhindern, sind die o. g. Freihaltebereiche auszuweisen und die städtebaulichen Optimierungen aus klimatischer Sicht notwendig. Wird der Freihaltung dieser Flächen nicht entsprochen, ist über ein Klimagutachten eine klimaoptimierte Variante zu erarbeiten und umzusetzen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Die vorliegende 33. Änderung des FNP soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ schaffen, für den der Stadtrat mit der DS2136/18 am 19.12.2018 den Entwurf beschlossen hat. Zur Qualitätssicherung des Vorhabens wurde zuvor auf der Grundlage der vom Stadtrat am 07.09.2016 beschlossenen Grundzüge ein baulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt und mit der Juryentscheidung am 01.03.2017 abgeschlossen. Die Entwicklung von räumlich bedeutsamen Grünflächen ist in dem Bereich dagegen nicht vorgesehen.

In dem daraus entwickelten Bebauungsplan werden an der Martin-Anderson-Nexö-Straße Wohngebiete und Verkehrsflächen, sowie einen Verkehrsbegleitgrünstreifen mit Bäumen festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot), daher muss der Bebauungsplan LOV688 auch aus den mit der 33. Änderung des FNP geplanten Darstellungen entwickelbar sein, siehe die Punkte «2.1 Planungsanlass und -erfordernis» sowie «2.2. Ziele und Zwecke der Planung» der Begründung. Die mit der 33. Änderung des FNP getroffenen Darstellungen stehen einer Berücksichtigung klimaökologischer Belange im Plangebiet nicht entgegen.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst, siehe Anlage 1.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Umweltbericht, Grünordnungsplan und ein Klimagutachten erstellt. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der FNP regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Weitere konkrete Maßnahmen zur Berücksichtigung klimaökologischer Belange können entsprechend durch konkrete Regelungen im nachgeordneten Bebauungsplan LOV688 bzw. im weiteren Genehmigungsverfahren gesichert werden, indem wohngebietsbezogene Freiflächen, überbaubarer Grundstücksfläche, Baufenster sowie Gebäudestellungen und grünordnerische Maßnahmen uvm. festgesetzt werden. Wir verweisen in diesen Punkten ihrer fachlichen Stellungnahme daher auch auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

### **Punkt 3:**

#### Lärm

Hinsichtlich des auf das Gebiet einwirkenden Lärms sind im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans die Auswirkungen der folgenden Emissionsquellen zu untersuchen:

#### Verkehrslärm

Die Beurteilung von Verkehrsgeräuschen erfolgt in der städtebaulichen Planung anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau". Als maximal vertretbare Obergrenze für die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm sind die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A)/nachts 54dB(A)) zugrunde zu legen. Höhere Lärmbelastungen sind mit den Mindest-

anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht vereinbar und werden dementsprechend von der unteren Immissionschutzbehörde abgelehnt.

Gemäß einer schalltechnischen Untersuchung zum Gebiet der FNP-Änderung, aufgestellt vom Ingenieurbüro Steger und Partner GmbH, datiert auf den 01.07.2016, muss eine zukünftige Wohnbebauung zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Mischgebiete am Tag [64 dB(A)] einen Abstand von rund 30 m zur Straßenmittelachse aufweisen. Sollten diese Abstände unterschritten werden, müssen an der zur MAN-Straße gewandten Gebäudefassaden entsprechende Schallschutzmaßnahmen geplant werden. In erster Linie wären dies Grundrissorientierungen, bei denen die Hauptnutzung der Wohnung auf der straßenabgewandten Hausseite angeordnet ist. Auf der straßenzugewandten Hausseite dürfen sich keine notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen befinden.

Hinweis: Im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie hat bei hohen Verkehrslärmimmissionen eine Lärminderungsplanung zu erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung können Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden. Dies gilt nicht für die bestehende Bebauung (GAGFAHSiedlung). Lärminderungsmaßnahmen im Rahmen des Vollzugs der EU-Umgebungslärmrichtlinie wie z. B. Lärmschutzwände oder die Ausweisung von Tempo 30 können zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

#### Gewerbelärm

Die Geräuscheinwirkungen von gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet (z.B. Gastronomie) unterliegen den Anforderungen nach Nr. 6.1 der TA Lärm, wonach entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie an der nächstliegend schutzwürdigen (Bestands-) Bebauung die zugehörigen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

Sofern die Errichtung von Tiefgaragen geplant wird, unterliegen diese zusätzlich den Anforderungen Nr. 6.2 der TA Lärm. Somit ist auf Grundlage der Emissionsansätze der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage) nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm an den nächstliegenden Immissionsorten erfüllt werden.

#### Schießplatz

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Schießanlage von der Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet einwirken. Bei der Schießanlage handelt es sich um eine mit Bescheid vom 04.09.1995 nach § 4 BImSchG genehmigte Anlage. Genauere Betrachtungen werden in einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Zuge der nachgeordneten Planung durchgeführt.

#### Multifunktionsarena

Der Sportbetrieb in der Multifunktionsarena unterliegt den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Gemäß Baugenehmigung vom 07.12.2015 sind hier Sportveranstaltungen mit einer Zuschauerkapazität von 18.600 Personen zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig. Dies führt sowohl im geplanten Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet zu Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) in den morgendlichen Ruhezeiten (werktags von 6:00 Uhr- 8:00 Uhr bzw. Sonn- und Feiertags von 7:00- 9:00 Uhr). Der einzuhaltende Immissionsrichtwert liegt bei 55 dB(A) für Mischgebiete und 50 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Die Einhaltung dieser Werte kann die nachgeordnete Planung durch entsprechende Abstände zum Stadion oder durch aktive Schallschutzmaßnahmen sicherstellen. Alternativ dazu kann der Konflikt durch eine Änderung der Baugenehmigung der Multifunktionsarena gelöst werden. Hier wäre die Nutzung der

Anlage mit maximaler Zuschauerkapazität in der Zeit von 6:00 Uhr- 8:00 Uhr werktags bzw. 7:00 Uhr- 9:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen auszuschließen.

#### Tennisanlage

Die Nutzung der Tennisanlage ist ebenfalls an die verbindlichen Anforderungen der 18. BImSchV gebunden. Sofern sich der Spielbetrieb ausschließlich auf den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten beschränkt, muss zur sicheren Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Mindestabstand zwischen Tennisplatzmitte und Wohnnutzung ca. 40 m betragen. Falls der Spielbetrieb auch innerhalb der Ruhezeiten stattfindet, erhöht sich dieser Abstand auf ca. 65 m. Zur Einhaltung der Abstände zwischen Tennisplatz und Wohnbebauung ist zwischen der Wohngebiets- und Sondernutzungsfläche eine Gemeinbedarfsfläche (z.B. für soziale Zwecke) einzuordnen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Es kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Darstellungen oder Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht, diese Inhalte sind auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene konkret regelbar.

In der Begründung zur 33. Änderung des FNP wird unter Punkt «5.1 Darstellungen – Wohnbauflächen», Unterpunkt «Immissionsschutz» auf mögliche Konflikte hingewiesen.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Umweltbericht sowie eine Untersuchung zum Schallschutz erstellt. Weiter liegt der vom Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen vor. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird auf im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Diese können im parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. in den zum Ausbau der Martin-Anderson-Nexö-Straße folgenden Fachplanungen rechtlich gesichert werden.

#### **Punkt 4:**

##### *Untere Naturschutzbehörde*

#### Schutzgebiete

Auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 56 „Steiger-Willroder Forst-Werningslebener Wald“ ist mit der FNP-Änderung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit und ggf. eine Prüfung zur FFH-Verträglichkeit zu erarbeiten.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst, siehe Anlage 1.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Umweltbericht, Grünordnungsplan, Erheblichkeitsabschätzung für das FFH Gebiet Steiger-Willrodaer Forst-Werningslebener Wald, Erheblichkeitsabschätzung für das Vogelschutzgebiet Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurts erstellt. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unter Hinweis auf Punkt «4.5 Natura 2000 Gebiete» der Begründung wurde nochmals gesondert auf die FFH-Gebiete im Bereich des Plangebietes eingegangen.

### **Punkt 5:**

#### Artenschutz

Der Planungsraum besitzt auf Grund seiner Nähe zum Steigerwald, welcher als Landschaftsschutzgebiet sowie europäisches EG-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet geschützt ist, eine potenzielle Bedeutung für besonders und streng geschützte Fledermaus- und Vogelarten. Auf Grundlage vorhandener Daten ist im Rahmen der Umweltprüfung darzustellen, welche Auswirkungen die FNP-Änderung auf die gesetzlich geschützten Arten hat bzw. unter welchen Randbedingungen in diesem Zusammenhang die geplante FNP-Änderung möglich ist (§ 44 BNatSchG). Insbesondere ist dabei die Eignung der Fläche als Lebensraum für Reptilien, Heuschrecken, Schmetterlinge und Tagfalter zu untersuchen sowie die Funktion der Fläche als Nahrungshabitat für Fledermaus- und Vogelarten und deren Beziehung zu Steigerwald darzustellen.

#### Bilanz

Zur Ermittlung der Erheblichkeit der Auswirkungen der FNP-Änderung ist mit der Umweltprüfung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung anzufertigen. Für die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Randbedingungen ist dabei der aktuelle Bestand, für andere schutzgutbezogene Betrachtungen ist die ursprüngliche Zielstellung des FNP zu Grunde zu legen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur vorliegenden 33. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst, siehe Anlage 1.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Umweltbericht, Grünordnungsplan, Erheblichkeitsabschätzung für das FFH Gebiet Steiger-Willrodaer Forst-Werningslebener Wald, Erheblichkeitsabschätzung für das Vogelschutzgebiet Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurts, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten Brutvögel, Herpetofauna, Gutachten Avifauna, Erfassung von Fledermausvorkommen für die Bebauung der ehemaligen Lingelfläche, Empfehlungen unter dem Aspekt von Fledermausrouten, Klimagutachten, Luftschadstoffgutachten, Untersuchungen

zum Schallschutz und ein Verschattungsgutachten für den Büroturm erstellt. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Punkt 6:**

##### Plandarstellung

Nach aktuell vorliegenden Gutachten existieren im Bereich der Lingelfläche vier dauerhaft von Bebauung freizuhalten Flugrouten zwischen dem Steigerwald und der nördlich gelegenen Wohnsiedlung. Die entsprechenden linearen Strukturen sollten als Grünflächen in den FNP aufgenommen werden.

#### **Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

#### **Erläuterung:**

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der FNP regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Darstellungen eines FNP sind zur Gewährleistung von lokalen Flugrouten für Fledermäuse ungeeignet.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV688 wurde unter anderem ein Umweltbericht, eine Erfassung von Fledermausvorkommen für die Bebauung der ehemaligen Lingelfläche und Empfehlungen unter dem Aspekt von Fledermausrouten erstellt. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wir verweisen in diesen Punkten ihrer fachlichen Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Stellungnahme vom 03.07.2019 zum Entwurf*

#### **Punkt 7:**

Die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Naturschutzbehörde, die untere Wasserbehörde, die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallbehörde stimmen dem Entwurf zu.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Punkt 8:**

*Untere Immissionsschutzbehörde*

##### Lärm

Hinsichtlich des auf das Gebiet einwirkenden Lärms sind im weiteren Planungsverlauf die Auswirkungen der folgenden Emissionsquellen zu untersuchen:

##### Verkehrslärm

Die Beurteilung von Verkehrsräuschen erfolgt in der städtebaulichen Planung anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau". In Ermangelung echter Grenzwerte in der Bauleitplanung werden maximal die Immissions-

grenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV für Mischgebiete [tags 64 d B(A)/nachts 54 d B(A)] als Anhaltspunkt für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen.

Hinweis: Im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie hat bei hohen Verkehrslärmimmissionen eine Lärminderungsplanung zu erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung können Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden. Dies gilt nicht für die bestehende Bebauung (GAGFAH-Siedlung).

Lärminderungsmaßnahmen im Rahmen des Vollzugs der EU-Umgebungslärmrichtlinie wie z.B. die Ausweisung von Tempo 30 oder lärm mindernder Asphalt kann zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

#### Gewerbelärm

Die Geräuscheinwirkungen von gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet (z.B. Gastronomie) unterliegen den Anforderungen nach Nr. 6.1 der TA Lärm, wonach entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie an der ‚nächstliegend schutzwürdigen (Bestands-) Bebauung die zugehörigen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

Sofern die Errichtung von Tiefgaragen geplant wird, unterliegen diese zusätzlich den Anforderungen Nr. 6.2 der TA Lärm. Somit ist auf Grundlage der Emissionsansätze der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage) nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm an den nächstliegenden Immissionsorten erfüllt werden.

#### Schießplatz

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Schießanlage von der Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet einwirken. Bei der Schießanlage handelt es sich um eine mit Bescheid vom 04.09.1995 nach § 4 BImSchG genehmigte Anlage. Genauere Betrachtungen werden in einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Zuge der nachgeordneten Planung durchgeführt.

#### Multifunktionsarena

Der Sportbetrieb in der Multifunktionsarena unterliegt den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Gemäß Baugenehmigung vom 07.12.2015 sind hier Sportveranstaltungen mit einer Zuschauerkapazität von 18.600 Personen zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig. Dies führt sowohl im geplanten Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet zu Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) in den morgendlichen Ruhezeiten (werktags von 6:00 Uhr- 8:00 Uhr bzw. Sonn- und Feiertags von 7:00 - 9:00 Uhr). Der einzuhaltende Immissionsrichtwert liegt bei 55 dB(A) für Mischgebiete und 50 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Die Einhaltung dieser Werte kann die nachgeordnete Planung durch entsprechende Abstände zum Stadion oder durch aktive Schallschutzmaßnahmen sicherstellen.

Alternativ dazu kann der Konflikt durch eine Änderung der Baugenehmigung der Multifunktionsarena gelöst werden. Hier wäre die Nutzung der Anlage mit maximaler Zuschauerkapazität in der Zeit von 6:00 Uhr- 8:00 Uhr werktags bzw. 7:00 Uhr- 9:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen auszuschließen.

#### Tennisanlage

Die Nutzung der Tennisanlage ist ebenfalls an die verbindlichen Anforderungen der 18. BImSchV gebunden. Sofern sich der Spielbetrieb ausschließlich auf den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten beschränkt, muss zur sicheren Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Mindestabstand zwischen Tennisplatzmitte und Wohnnutzung ca. 40 m betra-

gen. Falls der Spielbetrieb auch innerhalb der Ruhezeiten stattfindet, erhöht sich dieser Abstand auf ca. 65 m.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Siehe Punkt 3.

**Punkt 9:**

Klimaökologie

Aus klimaökologischer Sicht ist bei der Änderung des Flächennutzungsplans Folgendes zu berücksichtigen und im Planentwurf entsprechend darzustellen: Zum Schutz der lokalen Klimafunktionen (Kaltluftabfluss und Frischluftzufuhr aus dem Steiger) ist ein 40 Meter breiter Freihaltebereich entlang der Martin-Andersen-Nexö-Straße im FNP als Grünfläche auszuweisen und darzustellen. Der Freihaltebereich bezieht sich auf den Abstand gemessen senkrecht zur Straßenmitte der Martin-Andersen-Nexö-Straße.

Begründung: Der Bereich der FNP-Flächenänderung liegt nach gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) fast vollständig in der Klimaschutzzone 1. Ordnung (bzw. 2. Ordnung im südöstlichen Teil). Die Flächen der Klimaschutzzone 1. Ordnung sind von höchster Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung und Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt. Langfristiges Planungsziel ist die Freihaltung und Sicherung der klimatischen Funktion, um die lufthygienische und klimatische Situation von Erfurt nachhaltig zu gewährleisten. Um klimatisch bedenkliche Beeinträchtigungen zu verhindern, sind die o. g. Freihaltebereiche auszuweisen und diese städtebaulichen Optimierungen aus klimatischer Sicht notwendig.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Siehe Punkt 2.

*Stellungnahme vom 23.09.2019 zum Entwurf*

*Untere Bodenschutzbehörde*

**Punkt 10:**

Altlastenverdächtige Flächen

Zur Stellungnahme des TLUBN bezüglich Altlasten vom 12.06.2019: Entsprechend der bislang vorliegenden Unterlagen war davon auszugehen, dass im Geltungsbereich keine Flächen als altlastenverdächtig einzustufen sind. Insofern basiert die Einstufung des TLUBN auf einer nicht aktuellen THALIS-Eintragung.

Aktueller Sachstand: Im Verlauf des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens LOV688 wurde im Jahr 2018 auf nachfolgend benannte Unterlage verwiesen und der unteren Bodenschutzbehörde inzwischen nachgereicht.

/1/ Orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung zur Liegenschaft „Lingel-Fläche“, Erfurt-Süd vom 26.06.2014, erstellt vom ECI EnviroConsult Ingenieurbüro

Auf Grundlage bereits vorliegender Berichte war Ziel der Gefährdungsabschätzung /1/ den Boden und den Untergrund repräsentativ auf bekannte oder vermutete Schadstoffe zu untersuchen bzw. künftig anfallende Aushubmassen/ Abfälle (RC-Material und Boden) zu charakterisieren. Aus fünf Suchschürfen (Länge 5 m/ Teufe ca. 3 m) erfolgte die Probenahme und Analytik. Im Ergebnis wurden Verunreinigungen insbesondere mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt.

Schurf 1	RC	8,7 mg/kg	Z 1.2
Schurf 3	Boden	38,8 mg/kg	> Z 2
	Teerpappe	18.533 mg/kg	gefährlicher Abfall [Teerpappe in 2,5 m Tiefe auf Bodenplatte]
Schurf 4	Teer	25,74 mg/kg	Z2 [Teerstücke in der Auffüllung]

Weiterhin wurden erhöhte Gehalte an Sulfat (Z 2 und > Z 2) und Kupfer Z 1.2 festgestellt.

Im Rahmen der Untersuchung sind noch nicht rückgebaute Schachtbauwerke mit teilweise unbekannter Funktion und Inhaltsstoffen dokumentiert worden.

a) unterirdische Tankanlage im Bereich ehem. ELMI

b) Schachtbauwerk nicht bekannter Ausdehnung im östl. Zufahrtbereich der Liegenschaft

Ob diese Anlagen inzwischen beseitigt worden sind, ist der unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt. Vor der Aufnahme von Erschließungsarbeiten ist der Status dieser Altanlagen zu prüfen. Sollte noch kein entsprechender Rückbau erfolgt sein, sind diese Anlagen durch einen Sachverständigen ordnungsgemäß stillzulegen. Die entsprechenden Stilllegungsprotokolle mit Prüfergebnis sind dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.

Künftige Tiefbaumaßnahmen sind fachgutachterlich begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall(LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Beseitigung/Verwertung) zuzuführen.

Im FNP sollte auf die Flächen (siehe Lageplan in Anlage 1)

- Schurf 3 (S3)
- Schurf 4 (S4)
- unterirdische Tankanlage (Schacht)
- Schachtbauwerk (abgedeckte Grube)

in geeigneter Weise hingewiesen werden. (Kennzeichnung bzw. Ergänzung dieser Stellungnahme und des Lageplanes in die Begründung).

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Der Punkt «4.2 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen» der Begründung zur 33. Änderung des FNP wird entsprechend überarbeitet:

*„Für das Plangebiet liegt eine «Orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung zur Liegenschaft „Lingel-Fläche“, Erfurt-Süd vom 26.06.2014» vor. Es sind Bodenverunreinigungen sowie noch nicht rückgebaute Schachtbauwerke mit teilweise unbekannter Funktion und Inhaltsstoffen durch vorhergehende Nutzungen dokumentiert:*

- *Schurf 3*
- *Schurf 4*
- *unterirdische Tankanlage (Schacht)*
- *Schachtbauwerk (abgedeckte Grube)*

*In Bezug auf weitere, konkrete Informationen sowie hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Durchführung und Umsetzung von Vorhaben ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.“*

Auf eine weitere zeichnerische Darstellung in Form einer Kennzeichnung in der Planzeichnung wird in der vorliegenden 33. Änderung des FNP verzichtet. Ziel und Zweck der vorliegenden 33. Änderung des FNP ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ zur Umsetzung von Wohnnutzungen im Plangebiet, siehe Punkt «2.2 Ziele und Zwecke der Planung» der Begründung. Im zugehörigen Bebauungsplan LOV688 wird auf das genannte Gutachten Bezug genommen und es erfolgt eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten. Im Zuge der damit verbunden baulichen Maßnahmen müssen die Altlasten beseitigt werden. Mit Umsetzung der Planungsziele werden die Altlasten somit absehbar keinen weiteren Bestand mehr haben.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	60 Bauamt	
mit Schreiben vom:	22.05.2018, 06.06.2019	

**Punkt 1:**

Keine Bedenken.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind ausreichend berücksichtigt.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom:	18.05.2018, 28.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	50 Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom:	18.04.2018	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“	
von:	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom:	23.05.2018, 05.06.2019	

**Punkt 1:**

Keine Bedenken.

Für den Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes/ Bereitstellung von Löschwasser
2. Einrichtung und Erhalt von Löschwasserentnahmestellen
3. Berücksichtigung entsprechender Zugänge und Zufahrten gemäß § 5 ThürBO
4. Festlegung notwendiger brandschutztechnischer Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

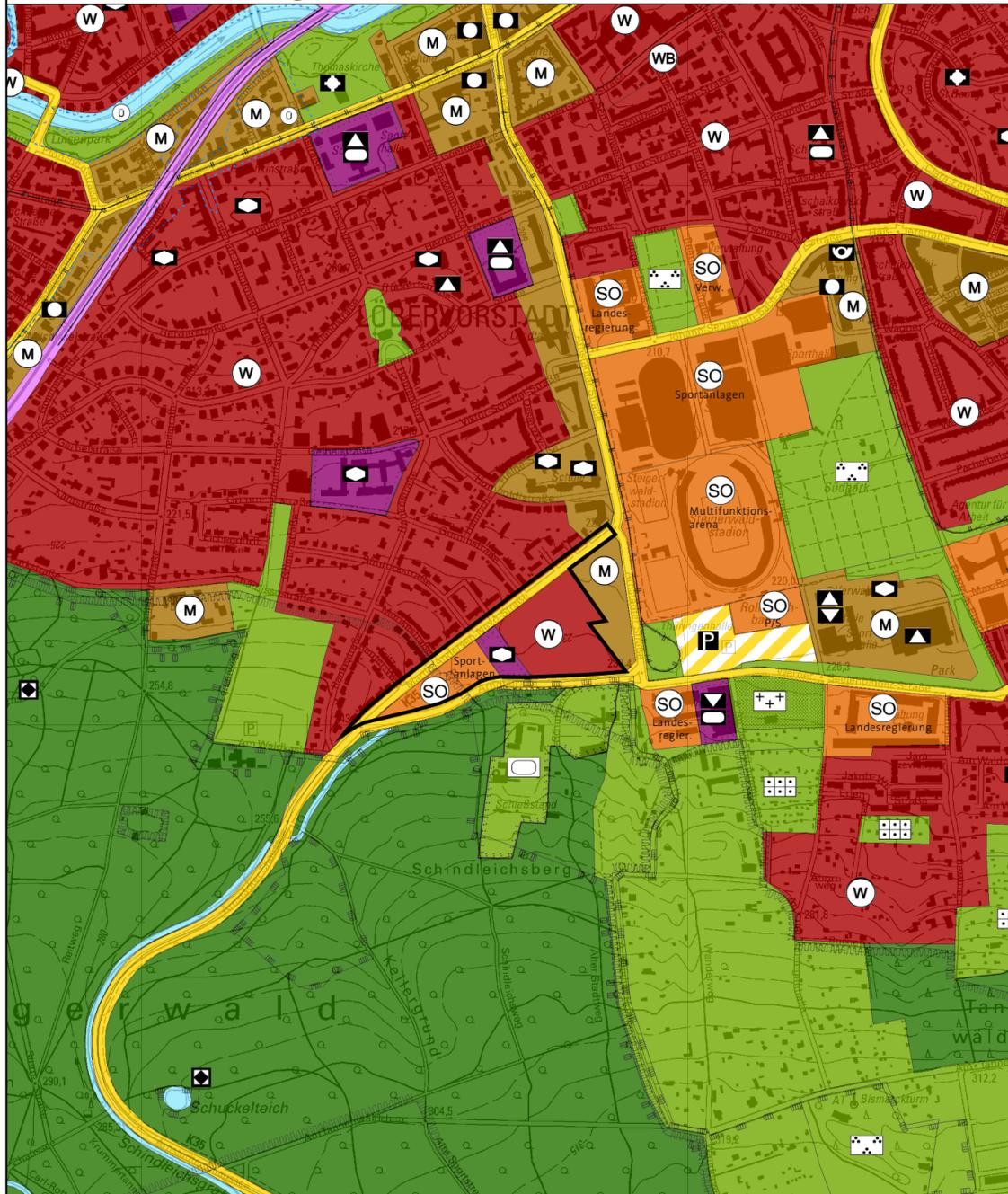
**Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Keine Einwände zum Planvorhaben.**

Weiter verweisen wir in diesen Punkten ihrer fachlichen Stellungnahme auf die nachfolgenden Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

# Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.18 BauNVO)	Flächen für den Gemeinbedarf	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	Bereich der Änderung
Sonstige Sondergebiete, (§11 BauNVO)	Anlagen und Einrichtungen: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone I bis III)	

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr.11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr.12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr.15, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.09.2019 im Amtsblatt Nr. 17/2019. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenerklärung zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter [www.erfurt.de/ef115906](http://www.erfurt.de/ef115906) eingesehen werden.

# Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Erfurt hat am 07.03.2018 mit Beschluss Nr. 2501/17, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 06/2018 vom 13.04.2018, den Beschluss über die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, den Vorentwurf mit Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 06/2018 vom 13.04.2018, ist vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2018 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 20.03.2019 mit Beschluss Nr. 2352/18 den Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 08/2019 vom 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 13.05.2019 bis zum 14.06.2019 öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am ..... mit Beschluss Nr. 1688/19 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung beschlossen.

Erfurt, den .....  
Oberbürgermeister

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom ..... vorgelegt.  
Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom ..... (AZ: ..... ) erteilt.

Erfurt, den .....  
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Erfurt, den .....  
Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

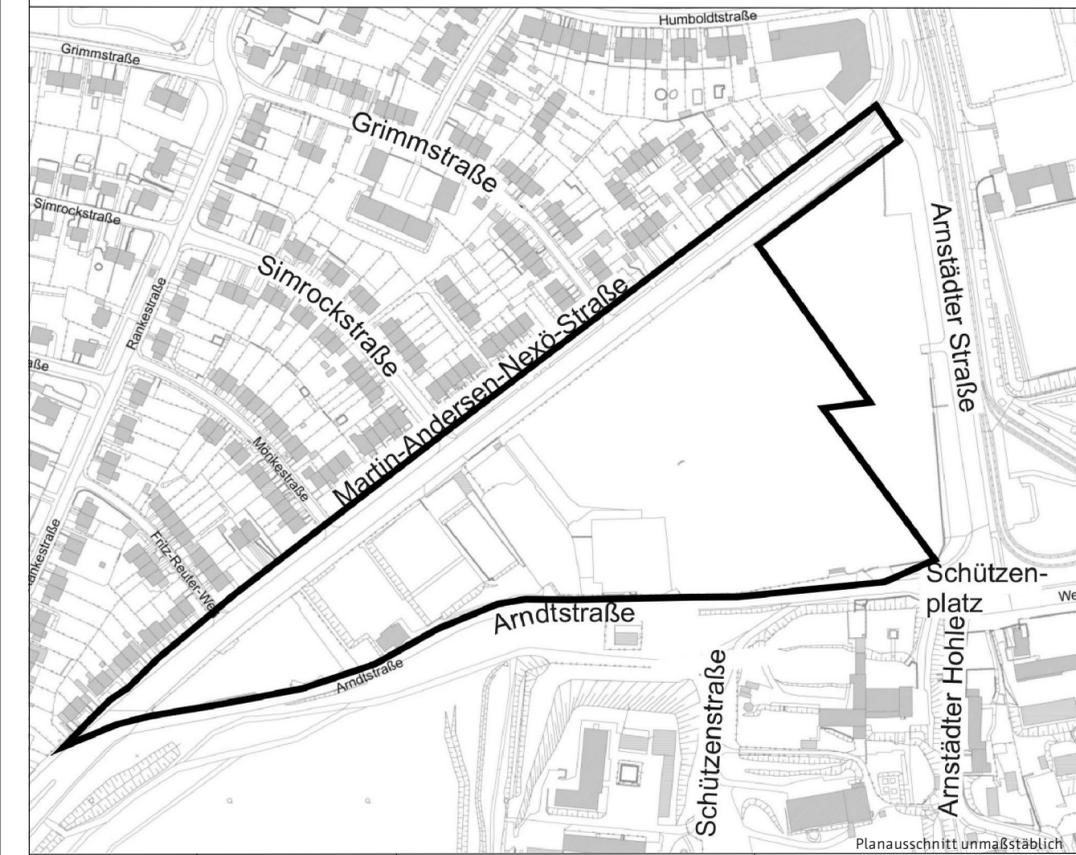
Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wirksam  
Erfurt, den .....  
Oberbürgermeister

# Flächennutzungsplan - Änderung Nr.33

## Bereich Löbervorstadt

### "Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße - Quartier Lingel"

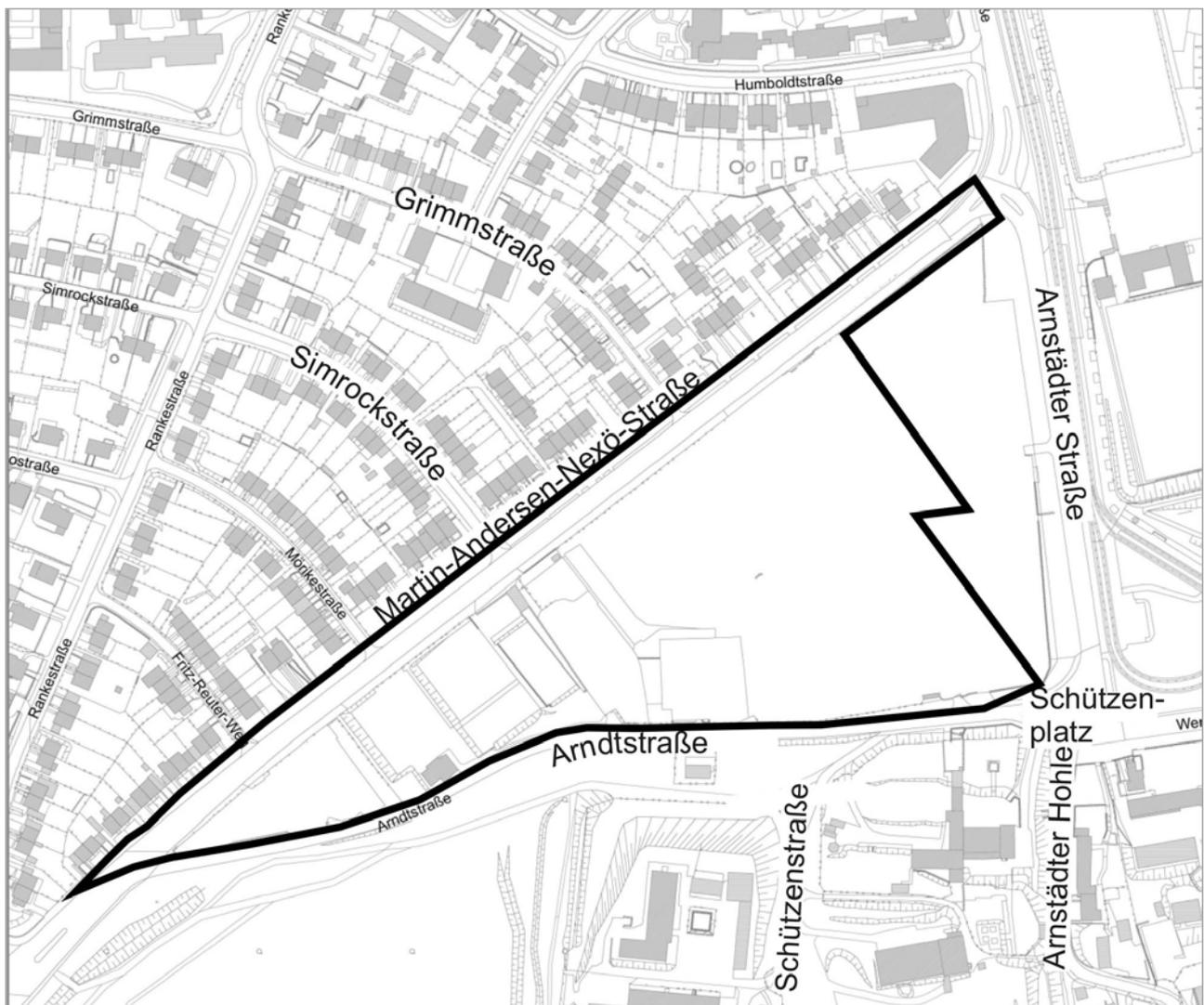


zurück zum Beschluss

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33

**Bereich Löbervorstadt**  
**„Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/  
westlich Arnstädter Straße – Quartier Lingel“**

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

**Datum:**  
23.09.2019

# 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	Plangebiet.....	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.....	8
3.3	Kommunale Planungen.....	8
3.3.1	Formelle Planungen.....	8
3.3.2	Informelle Planungen .....	8
3.4	Fachplanungen .....	10
<b>4</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>12</b>
4.1	Denkmalschutz .....	12
4.2	Altlasten .....	12
4.3	Schutzgebiete .....	13
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>14</b>
5.1	Darstellungen.....	14
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde.....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>17</b>



## **1 Einleitung**

### **1.1 Grundlagen**

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die 15. Änderung des FNP, bekannt gemacht am 21.09.2019 im Amtsblatt Nr. 17/2019.

Der FNP 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. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP 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**

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 2501/17 vom 07.03.2018, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 06/2018 vom 13.04.2018, wurde die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Löbervorstadt, „Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße – Quartier Lingel“ vom Stadtrat eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 06/2018 vom 13.04.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP-Änderung mit Schreiben vom 13.04.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Mit Beschluss Nr. 2352/18 vom 20.03.2019 wurde der Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung durch den Stadtrat Erfurt gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 08/2019 vom 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 13.05.2019 bis zum 14.06.2019 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf der FNP-Änderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

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

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

## **2 Allgemeine Begründung**

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

Für die Fläche der ehemaligen Lingel-Schuhfabrik wurde ein Realisierungswettbewerb „Wohnen am Steigerwald“ durchgeführt. Die attraktive Lage am Steigerwald und die wachsende Einwohnerzahl haben auf die seit Jahren ungenutzte Fläche den Entwicklungsdruck gesteigert, sodass hier nun Wohn- und Büronutzungen sowie ein Kindergarten errichtet werden sollen. Damit ergeben sich für diesen Bereich neue städtebauliche Entwicklungsziele. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dazu das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ eingeleitet worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich auch Auswirkungen auf weitere, umliegende Nutzungen und deren Darstellung im FNP, wie die bestehende Tennisanlage, welche durch den TC Rotweiß Erfurt genutzt wird, und die Martin-Andersen-Nexö-Straße (M.A.N.-Straße). Die M.A.N.-Straße soll im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens angepasst werden. Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 0468/16 vom 01.02.2017 beschlossen, dass die M.A.N.-Straße ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße auch künftig beibehalten und qualifiziert, im Sinne einer straßenräumlichen Aufwertung, im Bestand ausgebaut werden soll. Die Vorplanung zum qualifiziertem Ausbau der M.A.N.-Straße wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 bestätigt. Die ursprüngliche Zielstellung der 1994 und 1998 beschlossenen Verkehrsentwicklungspläne (VEP) als Grundlage für den wirksamen FNP ist aufgrund normativer Hindernisse hier faktisch nicht umsetzbar. Diese Nutzungen und deren Darstellung im wirksamen FNP sind daher in den Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP mit einzubeziehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das Planungserfordernis ergibt sich damit aus dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ und den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht in Teilen nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Mit der 33. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

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

Im Ergebnis des Wettbewerbes „Wohnen am Steiger“ soll das Gelände der ehemaligen Lingel-Schuhfabrik als Wohn- und Geschäftsstandort in innenstadtnaher, gut erschlossener Lage entwickelt werden. Die Planung soll dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand folgen.

Die weitere Umsetzung des Wohnstandortes soll in Form von Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen und in Nachbarschaften gruppierten Reihenhäuser erfolgen. Insgesamt ist die Neuerichtung von ca. 300 WE vorgesehen. Entlang der Arnstädter Straße, am östlichen Rand des Geltungsbereichs der 33. Änderung des FNP, sind weitere Mischnutzungen aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen, wie Büros, ein Nahversorger mit maximal 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

Mit der vorliegenden 33. Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses „Wohnen am Steiger“ zur Entwicklung eines neuen, modernen und attraktiven Wohn- und Dienstleistungsquartiers geschaffen werden. Weiter soll die im westlichen Geltungsbereich befindliche Tennisanlage planungsrechtlich gesichert werden. Die im Bestand vorhandene Hauptverkehrsstraße soll auf Grundlage des vorgenannten Stadtratsbeschlusses aufgrund ihrer räumlichen Bedeutsamkeit planungsrechtlich im Bestand wiedergegeben werden (Punkt 5.1 Darstellungen).

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Revitalisierung und Neustrukturierung untergenutzter innenstadtnaher Flächen
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnbauflächen
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen und eines Kindergartens
- planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Tennisplatzes
- Wiedergabe der vorhandenen Hauptverkehrsstraße

Die vorliegende 33. Änderung des FNP gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

## **2.3 Plangebiet**

### **Lage**

Der Änderungsbereich für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt befindet sich im Stadtteil Löbervorstadt, unmittelbar am nördlichen Hangfuß des Steigernordrandes. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- die Martin-Anderson-Nexö-Straße im Nordwesten,
- der Arnstädter Straße vorgelagerten Bereiche im Osten,
- und durch die Arndtstraße im Süden.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger und zum Domplatz beträgt jeweils ca. ca. 2,7 km.

### **Beschreibung**

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von den Freiflächen geprägt, auf denen sich die ehemalige Lingel-Schuhfabrik befand. Nach der Liquidation des Unternehmens im Jahr



Abbildung 1 - Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

1992 wurden die Flächen bis 2000 beräumt und die Bausubstanz vollständig abgetragen. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich Tennisanlagen. Diese befinden sich als Sondervermögen des Sportbetriebes Erfurt im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt und sind an den Erfurter Tennisclub Rot-Weiß e.V. als Nutzer verpachtet. Am westlichen Rand des Plangebietes liegt eine weitere Freifläche, auf der sich ursprünglich ebenfalls Tennisanlagen befanden, die jedoch Mitte der 40er Jahre mit einem Gebäude für das sogenannte „Heim für schwer erziehbare Jugendliche“ überbaut wurden („Mutter Blum“). Das Heim besteht nicht mehr, das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgetragen. Stellenweise hat sich ein teils dichter Gehölzbestand gebildet, welcher stellenweise Waldeigenschaften aufweist. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes, zu den Wohngebieten der Löbervorstadt hin, verläuft die M.A.N.-Straße, eine zweispurige Hauptverkehrsstraße. Während auf der nördlichen, bebauten Straßenseite ein breiter, baumbestandener Gehweg vorhanden ist, ist die Seite zum Plangebiet hin unbefestigt und wird ungeordnet für den ruhenden Verkehr genutzt.

### Planungsumfeld

Am unmittelbaren, östlichen Plangebietsrand schließen weitere, der Arnstädter Straße vorgelagerte Freiflächen an, welche ebenfalls zum Plangebiet des Vorhabens „Quartier Lingel am Steigerwald“ gehören. Östlich der Arnstädter Straße befindet sich die Endstation „Thüringenhalle“ der Straßenbahn mit einem Park-and-ride-Platz. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Steigerwaldstadion („Multifunktionsarena“), in der auch Liga-Fußballspiele des Fußballclubs Rot-Weiß Erfurt stattfinden, sowie weitere umfangreiche Sportanlagen. Südöstlich befindet sich mit der Thüringenhalle ein städtischer Veranstaltungsort. Südlich schließt der Steigerwald an, in dem zur Stadt hin orientierten Bereich befinden sich weitere Sportanlagen und Einrichtungen, wie das Schützenhaus. Nordwestlich der M.A.N.-Straße, entlang des gesamten nordwestlichen Randbereiches des Plangebietes, schließen Wohngebiete der Löbervorstadt an. Die Typologie der hier angrenzenden Bebauung ist überwiegend geprägt durch zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser, wobei letztere weitgehend durch tiefe Vorgärten von der M.A.N.-Straße zurückgesetzt sind.



Abbildung 2 – Luftbild M 1:10.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016

## Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten.

Der östliche Teil des Plangebietes (ohne die Tennisanlagen) befindet sich im Fernwärmeersatzungsgebiet der Stadt Erfurt (Anlage 6, Gebiet 0603).

Von der Innenstadt ist eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad über die Arnstädter Straße und die M.A.N.-Straße möglich.

An den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine direkte Anbindung; die Endstation „Thüringenhalle“ der Straßenbahn befindet sich mit einem Park-and-ride-Platz unmittelbar östlich am Plangebiet. Es besteht eine Direktverbindung sowohl in die Innenstadt, als auch zum Hauptbahnhof.

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Über die Arnstädter Straße und die M.A.N.-Straße ist das Plangebiet unmittelbar angebunden; somit besteht Anbindung an Hauptverkehrsstraßen von überörtlicher und örtlicher Bedeutung.

An Bildungs- und Sozialinfrastruktur befinden sich im weiteren Umfeld die Gymnasien «Staatliches Pierre-de-Coubertin Gymnasium» an der Mozartallee am Südpark, das staatliche Gymnasium «Zur Himmelspforte», das «Heinrich-Mann-Gymnasium Erfurt» in der Gustav-Freytag-Straße, die Staatliche «Grundschule am Steigerwald» in der Goethestraße, die staatliche Gemeinschaftsschule «Friedrich-Schiller-Schule» in der Schillerstraße, sowie am Südpark zwei Kindergärten, «Springmäuse am Südpark» und der Waldorfindergarten «Sonnenstrahl».

## 2.4 Planungsalternativen

Die vorliegende FNP-Änderung übernimmt die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbes für den vorliegenden Standort zur Nutzung einer innenstadtnahen, ehemals gewerblich genutzten Fläche für Wohnnutzungen in den wirksamen FNP. Die 33. Änderung folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

## 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 33. Änderung umfasst eine Fläche von rund 5,6 ha, welche im wirksamen FNP größtenteils als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Ein Teilbereich im Verlauf der M.A.N.-Straße befindet sich im Bereich einer Darstellung als Wohnbaufläche. Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur Änderung; bei einer Betrachtung ist auf die Generalisierung der Darstellungen des FNP im Maßstab 1:10.000 zu verweisen. Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

### 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

Kompakte Stadt – die Flächennutzungsplanung Erfurts ist auf den Erhalt und die Weiterentwicklung einer kompakten Stadt ausgerichtet. Damit soll die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv ausgelastet und ihr ökonomischer Ausbau gesichert werden.

### 3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele

Wohnungsbauerweiterungen sollten vor allem dort lokalisiert werden, wo Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereits vorhanden sind bzw. der Ausbau vorgesehen ist. (...) Die Stär-

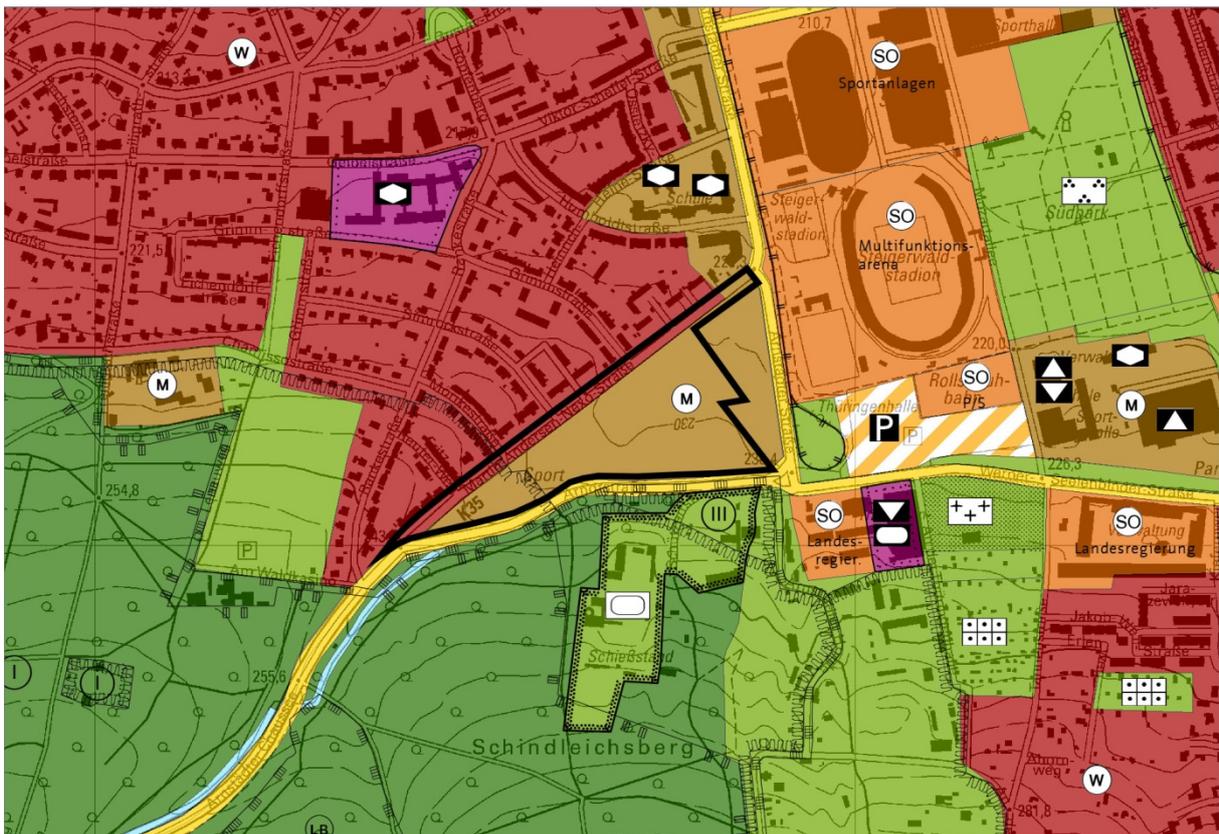


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung FNP Erfurt vom 14.07.2017, Maßstab 1 : 10.000, Stand 24.03.2017

kung bestehender Infrastrukturen erscheint insbesondere im Bereich des ÖPNV sinnvoll. (...)

### 3.6.1 Sondergebiete – Ausgangslage

Im FNP sind jene Flächen und Standorte als Sondergebiete (SO) dargestellt, die sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden und in ihrer Spezifik gesichert werden sollen (...).

### 3.6.2 Sondergebiete – Planungsziele

Mit der Darstellung der Sondergebiete (SO) -Sport- oder -Sport, Freizeit und Erholung- sollen Anlagen dieser Zweckbestimmung, aber mit zentraler Bedeutung gesichert werden.

## **3 Planungsvorgaben**

### **3.1 Landesplanung**

#### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)**

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

#### G 2.4.1

Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte 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 Wohnraum 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 2.5.6

In allen Landesteilen sollen Sportanlagen und -einrichtungen in zumutbarer Entfernung für alle sozialen Gruppen und Altersgruppen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Standorte für Sportanlagen und -einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sollen sich am System der Zentralen Orte orientieren. Sportanlagen und -einrichtungen sollen bedarfsgerecht in das Verkehrsnetz, insbesondere in den ÖPNV,

## **3.2 Regionalplanung**

### **Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)**

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (= Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012.

#### G 2-1

Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen 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.

#### G 3-56

Das in der Planungsregion vorhandene breite Angebot an Spezialsportanlagen soll bedarfsgerecht erhalten und auch unter Attraktivitätsaspekten weiterentwickelt werden. Neue Anlagen sollen bevorzugt in zentralen Orten und regional bedeutsamen Tourismusorten errichtet werden sowie über eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Eine Koordinierung hinsichtlich räumlicher Nähe und Nutzungssynergien mit geeigneten vorhandenen Anlagen soll angestrebt werden.

## **3.3 Kommunale Planungen**

### **3.3.1 Formelle Planungen**

#### **Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ in Aufstellung, um in dessen Geltungsbereich neues Baurecht zu schaffen. Mit der 33. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend aufgestellt werden.

### **3.3.2 Informelle Planungen**

#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

## Kapitel 2 – Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

### *Wohnen*

In Karte 2 Wohnstandorte ist der Bereich des Plangebietes der 28. Änderung des FNP als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ dargestellt sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „3-Lingel-Fläche“ dargestellt.

### *Haushaltsprognose*

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>1</sup> der Stadt Erfurt bis 2040.

Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch auf 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahre 2030 erwartet. Der Grund dafür ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird weiter fallen und die Haushaltszahl stärker ansteigen.

### *Wohnungsbedarfsprognose*

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr.

Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030 von 2.155 bis 3.430 Wohnungen, was einer Differenz von 1.275 Wohnungen entspricht. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose von 2017 bis 2030 insgesamt 5.850 oder 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher als die bisherige Bauaktivität aus.

## Kapitel 3 – Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Ziele

### *Wohnen*

- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- neue Wohnungsbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- wohnungsnah Freiräume (...) aufwerten bzw. neu schaffen

### *Freiraum für Natur und Freizeit*

- Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten erhalten und verbessern
- fußläufig erreichbare Grüninseln in Quartieren schaffen, Qualität vorhandener Freiflächen sichern und Stadtteilparks als neue grüne Mitte entwickeln
- öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen, auch zwischen Kernstadt und Ortsteilen aufbauen

### *Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz*

- unnötige neue Flächenversiegelungen so weit wie möglich vermeiden; Maßnahmen zur Innenentwicklung, zum Flächenrecycling oder zur Aktivierung von Brachflächen konsequent nutzen (...)
- kompakte, europäische Stadt wahren – Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner noch weiter senken

---

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

- in neuen Stadtteilen hinreichende städtebauliche Dichte schaffen, um einen effizienten Anschluss an den ÖPNV zu gewährleisten
- im Siedlungsneubau kompakte nachhaltige Quartiere entwickeln

#### Kapitel 4 – Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

##### *Planerische Grundsätze*

- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

#### Kapitel 5 – Strategie. Konzeptbausteine

In Karte 21 – räumliches Leitbild und Städtebau ist das Plangebiet der 28. Änderung des FNP als „Schwerpunktraum Wohnungsbau 3-Lingel-Fläche“ dargestellt.

### **3.4 Fachplanungen**

#### **Verkehrsentwicklungsplanung**

In Bezug auf für das Plangebiet relevante verkehrsplanerische Aussagen und Ziele bestehen folgende Beschlusslagen:

Bereits seit 1991 wurden durch die Verwaltung Planungen in unterschiedlichen Detaillierungsgraden für eine verbesserte verkehrstechnische und bauliche Lösung der südlichen Stadteinfahrt erarbeitet und den politischen Gremien vorgestellt.

1994 wurde der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) vom Rat der Stadt Erfurt bestätigt. Die 1. Fortschreibung des VEP wurde 1998 beschlossen. Empfohlen wurde der Ausbau der Arndtstraße als südliche Stadteinfahrt.

Mit dem Stadtratsbeschluss 0684/10 wurde eine Vorplanung „Südliche Stadteinfahrt-MAN-Straße-Arndtstraße“ bestätigt und eine Vorzugsvariante bestimmt. Mit Beschluss Nr. 0759/13 wurde der Auftrag zur Planung des Bauvorhabens erteilt.

Eine Untersuchung zu den Artenschutzbelangen erfolgte 2014. Es wurden Fledermausarten nachgewiesen, deren Schutz zu gewährleisten ist. Die Umsetzung der Vorzugsvariante stellt dabei eine nicht zulässige Gefährdung für die geschützten Fledermausarten dar. Hinzu kommen weitere beachtliche Belange, wie eine Beeinträchtigung des gesondert geschützten FFH-Gebietes „Steiger-Willroder Forst-Werningslebener Wald“, die Lage im Trinkwasserschutzgebiet, eine Inanspruchnahme von Wald gemäß ThürWaldG und weiteres.

In der Folge hat der Stadtrat am 08.07.2015 mit Beschluss 0791/15 den Beschlusspunkt, der als Vorzugsvariante den Ausbau der Arndtstraße bestimmte, aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Oberbürgermeister beauftragt, eine neue, realisierbare Variante vorzulegen.

Am 01.02.2017 beschloss der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0468/16, dass die Südzufahrt als qualifizierter Ausbau des Status Quo (Bestandslösung) weiter zu planen ist. Mit Beschluss Nr. 0671/18 vom 21.11.2018 wurde durch den Stadtrat die Vorplanung für das Vorhaben Südliche Stadteinfahrt Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße/ Arnstädter Straße als Grundlage für die weiteren Planungsphasen beschlossen.

### Auswirkungen auf die vorliegende Planung

Grundlage der Aussagen hinsichtlich der planerischen Zielstellung des wirksamen FNP in Bezug auf den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsstränge war der vom Stadtrat beschlossene VEP 1994 und die Fortschreibung von 1998. Bei der Umsetzung der Planung und der vertiefenden Ermittlung der Umweltauswirkungen haben sich jedoch, auch aufgrund einer seit der Erstellung des VEP veränderten Rechts- und Sachlage, normative Hindernisse ergeben, die eine Umsetzung der ursprünglich geplanten und dargestellten Planungsziele in Teilen auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene unmöglich machen. Die vorgenannten vom Stadtrat gefassten Beschlüsse umfassen das Ergebnis umfangreicher Untersuchungen hinsichtlich einer umsetzbaren Lösung zum Ausbau der südlichen Stadteinfahrt. Die Beschlüsse ergänzen bzw. ersetzen nun faktisch bestimmte Aussagen des VEP und haben Auswirkungen aufgrund ihrer räumlichen Bedeutsamkeit und damit auf die Darstellung der planerischen Zielstellungen des FNP im Plangebiet, siehe Punkt «5.1 Darstellungen – Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB».

Weitere, gesamtstädtische Auswirkungen auf Ebene des FNP ergeben sich mit den vorgenannten Beschlüssen des Stadtrates zur lokalen Anpassung der verkehrsplanerischen Zielstellungen im Bereich der südlichen Stadteinfahrt nach vorliegenden Erkenntnissen nicht.

### **Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen**

Die Umgebungslärmrichtlinie gemäß §§ 47 a-f BImSchG umfasst die Ermittlung von Straßenverkehrslärm anhand von Lärmkarten sowie die Aufstellung von Lärmaktionsplänen unter Mitwirkung der Öffentlichkeit.

Die Ergebnisse des Lärmaktionsplanes Hauptverkehrsstraßen Stufe 2 wurde durch den Stadtrat mit Beschluss-Nr. 1350/13 am 27.11.2013 gebilligt. Nach der Veröffentlichung des Lärmaktionsplanes der 2. Stufe (Straßen mit mehr als jährlich 3 Millionen Kraftfahrzeugen) im Jahr 2013 wird der Lärmaktionsplan derzeit fortgeschrieben.

Im Rahmen der Lärmkartierung der 2. Stufe wurden alle Hauptverkehrsstraßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.000 Kfz/Tag erfasst. Die Lärmkartierung umfasst 67 Straßen bzw. 123 Straßenabschnitte. Die vom Stadtrat festgelegten Auslösewerte werden an 23 Straßen- bzw. 35 Straßenabschnitten überschritten. Bei längeren Straßenzügen erfolgte dabei wegen unterschiedlicher Randbedingungen Verkehrsstärke, Geschwindigkeit, Bebauungssituation usw. eine Unterteilung in mehrere Abschnitte.

Eine zielgerichtete Lärminderungsplanung setzt eine Identifikation der Handlungsschwerpunkte anhand der Betroffenheitsdichten voraus. Für die Ermittlung der Konfliktbereiche (Hot Spots) und einer Dringlichkeitsreihung für die Lärminderungsplanung wurden die Straßenabschnitte deshalb nach ihren Lärmkennziffern ausgewertet und in absteigender Reihenfolge sortiert.

### Auswirkungen auf die vorliegende Planung:

Keine Auswirkungen. Keiner der im Plangebiet vorhandenen relevanten Straßenabschnitte, auch nicht die Martin-Andersen-Nexö-Straße, überschreitet die Auslösewerte. Demzufolge ist derzeit keiner der Straßenabschnitte im Bereich der Planung in die Lärminderungsplanung des Lärmaktionsplanes aufgenommen. Die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen im Bereich des Plangebiets zählen nicht zu den Belastungsschwerpunkten der Landeshauptstadt Erfurt.

## **Landschaftsplan 1997**

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Darstellungen vorhanden, wie sie auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden. Die Entwicklungskarte (Karte 18) stellt für den Plangeltungsbereich keine besonderen Ziele dar; für die Straßenzüge M.A.N.-Straße, Arnstädter Straße und Arndtstraße ist als Ziel „Allee, Baumreihe Laubbaum“ vorgesehen.

## **Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“**

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gemäß § 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 sollen.

Im Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP stellt das Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ für den Bereich der Freiflächen der ehemaligen Lingel-Schuhfabrik unter Sonstiges „Bebautes Stadtgebiet“, und im Bereich der vorhandenen Tennisanlagen „Grünflächen und Parkanlagen“ dar. Der Bereich der Hauptverkehrsstraße (M.A.N.-Straße) ist überlagert von einer Darstellung „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“. Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“ stellt für das Plangebiet als Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ dar; Beschreibung: In den Gebieten mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnaher Grünflächen (Höfe, Vorgärten u.ä.) vorhanden.

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet, siehe Anlage 1 Umweltbericht.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Denkmalschutz**

#### **Archäologische Funde**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

### **4.2 Altlasten**

#### **Munitionsgefährdung**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im Vorfeld von Bauarbeiten sollten entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie Luftbilddauswertungen oder Sondierungen, durch geeignete Unternehmen durchgeführt werden.

#### **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Für das Plangebiet liegt eine «Orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung zur Liegenschaft „Lingel-Fläche“, Erfurt-Süd vom 26.06.2014» vor. Es sind Bodenverunreinigungen

gungen sowie noch nicht rückgebaute Schachtbauwerke mit teilweise unbekannter Funktion und Inhaltsstoffen durch vorhergehende Nutzungen dokumentiert:

- Schurf 3
- Schurf 4
- unterirdische Tankanlage (Schacht)
- Schachtbauwerk (abgedeckte Grube)

In Bezug auf weitere, konkrete Informationen sowie hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Durchführung und Umsetzung von Vorhaben ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

### **4.3 Wald**

Im westlichen Plangeltungsbereich haben sich Gehölzstrukturen gebildet, welche als Wald im Sinne des ThürWaldG eingeschätzt werden. Gegebenenfalls ist bei einer Umsetzung von Vorhaben und Maßnahmen auf der nachfolgenden Genehmigungsebene bei der unteren Forstbehörde eine Änderung der Nutzungsart gemäß § 10 ThürWaldG zu beantragen. Vonseiten der unteren Forstbehörde wurde entsprechend der gegenwärtigen Sachlage eine Genehmigung in Aussicht gestellt, da es sich um Aufwuchs auf einer Brach- und Konversionsfläche handelt und die geplante Nutzung einem öffentlichen Interesse dient. Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (z.B. Aufforstungen, Waldumbau-maßnahmen) sind im Einzelnen in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu regeln.

Aus den Waldflächen des Steigerwaldes südlich der Arndtstraße ergeben sich gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG 30 m tiefe Abstandsflächen, die in das Plangebiet hineinreichen, in denen keine Gebäude errichtet werden dürfen. Im Bereich des Steigerwaldes wird einer Änderung der Nutzungsart, auch zur Herstellung von Abstandsflächen, vonseiten der unteren Forstbehörde nicht zugestimmt. Sich daraus ergebende konkrete Auswirkungen hinsichtlich einer Bebauung können in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen geregelt werden.

### **4.4 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet überschneidet sich im westlichen Teil mit der Schutzzone II eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung. Das Wasserschutzgebiet hat Bestand gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG i.V.m. § 106 Abs. 1 WHG. Es gelten entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen. An eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen bestehen besondere Anforderungen, gegebenenfalls ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Zur Umsetzung von konkreten Vorhaben wird auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen verwiesen.

### **4.5 Natura 2000 Gebiete**

Südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 56 „Steiger - Willroder Forst - Werningslebener Wald“ und das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 31 „Muschelkalkgebiet“. Im Rahmen einer Erheblichkeitsbetrachtung im Zuge eines nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der Gebiete einschließlich der Schutz- und Erhaltungsziele nicht zu erwarten ist, siehe Anlage 1 Umweltbericht.

## **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.

Den allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend, siehe Punkt «2.2 Ziele und Zwecke der Planung», werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf, Symbol: Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen (hier: Kindergarten)
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Sportanlagen“
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

#### **Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**

Mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen können die Ziele der Planung, auf einer innenstadtnahen, gewerblich nicht mehr genutzten Fläche ein modernes, attraktives Wohnquartier zu entwickeln, entsprechend umgesetzt werden.

Weiterführende, kleinräumige grünordnerische Zielstellungen des Wettbewerbes zum Vorhaben im Plangebiet können ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden; die objektbezogenen Freiflächen sind generell Bestandteil der Bauflächen-darstellung.

#### Immissionsschutz

Im Bereich des geplanten Wohnquartiers bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung durch Hauptverkehrsstraßen und die Nachbarschaft zum Steigerwaldstadion (Multi-funktionsarena) und der dort stattfindenden Ereignisse sowie eine Schießanlage südlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.

#### **Flächen für den Gemeinbedarf, Symbol: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB**

Im Plangebiet soll ein Kindergarten zur Bedarfsabdeckung im Stadtteil Löbervorstadt errichtet werden. Der Standort soll entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

#### **Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Sportanlagen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO**

Von der Systematik her erfolgte die Darstellung von Tennisplätzen im wirksamen FNP bisher jeweils im Kontext in Bezug auf die Lage und die angrenzenden Nutzungen. So ist der Tennisplatz des T.C. Optimus am Sportpark Johannesplatz im gesamten Bereich als Sonstiges Sondergebiet „Sportanlagen“ dargestellt, der Tennisplatz des T.C. Tiergarten ist zusammengefasst mit den Flächen des Kanusportverein Concordia in der Gera-Aue als Flächen für Sport- und Spielanlagen, überlagert mit Grünfläche dargestellt. Die vom T.C. Rot-

weiß Erfurt genutzte Tennisanlage im Plangebiet der 33. Änderung des FNP war bisher Bestandteil einer Darstellung als Gemischte Baufläche.

Mit der vorliegenden 33. Änderung des FNP wird der östlich an die Tennisanlage angrenzende Bereich künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit verbliebe jedoch in der im wirksamen FNP bisher dargestellten Gemischten Baufläche als einzige Nutzung die am Standort vorhandene vom T.C. Rotweiß Erfurt genutzte Tennisanlage mit seinen charakteristischen Einrichtungen und Anlagen. Als Gemischte Baufläche wäre die Art der Bodennutzung allein mit dem Tennisplatz als Planungsziel nicht mehr vollziehbar.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Tennisanlage im Plangebiet um eine eigenständige Sportanlage, die vollständig durch ihre eigenen baulichen Anlagen und Einrichtungen mit einem zwangsweise hohen Versiegelungsgrad geprägt ist; die Anlage ist weder Bestandteil von Grünanlagen, noch prägen Grünflächen den Charakter der Anlage.

Daher wird die im Plangebiet vorhandene Tennisanlage als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt, womit auch konkret die vorhandene Nutzung in ihrer Spezifik planungsrechtlich gesichert werden kann.

Für die westlich anschließende, derzeit ungenutzte Freifläche, auf der sich vormals ebenfalls bereits Tennisanlagen befanden, wird gegenwärtig eine Verpachtung an den T.C. Rotweiß Erfurt vorbereitet. Die Fläche soll künftig wieder in die Gesamtanlage der Tennisanlage einbezogen und als solche genutzt werden, Punkt «2.1 Planungsanlass und -erfordernis». Die Fläche wird daher in die Darstellung Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Sportanlagen“ mit einbezogen.

### **Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Wie in Punkt «3.4 Fachplanungen – Verkehrsentwicklungsplan» dargelegt, wurde durch die Beschlüsse des Stadtrates als planerische Zielstellung festgelegt, dass die M.A.N.-Straße als südliche Stadteinfahrt im Bestand grundhaft instandgesetzt werden soll. Die ursprünglich avisierte Lösung, die Arndstraße als südliche Stadteinfahrt auszubauen, hat sich nach umfangreichen Untersuchungen auch aufgrund normativer Hindernisse als faktisch nicht umsetzbar erwiesen.

Die Straße ist aufgrund ihrer Funktion räumlich bedeutsam, sie hat Auswirkungen auf die angrenzenden bestehenden, als auch auf die geplanten Nutzungen. Mit den getroffenen Beschlüssen und der Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist über den absehbaren Planungshorizont des FNP von einem Bestand der Straße auszugehen. Entsprechend der Systematik des FNP ergibt sich in der vorliegenden 33. Änderung des FNP die Darstellung der M.A.N.-Straße im Bestand als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“.

Nach Angaben des Umwelt- und Naturschutzamtes (UNA) bestehen in der M.A.N.-Straße keine ungesunden Wohnbedingungen auf Grund der Verkehrslärmbelastung und sind auch durch den Betrieb der Multifunktionsarena nicht zu erwarten. Das UNA weist auch darauf hin, dass im Rahmen des Luftreinhalteplans des Landes auf der Datenbasis von 2009 Berechnungen durchgeführt wurden. Dabei wurde ermittelt, dass die Konzentration für Stickstoffdioxid unter dem zulässigen Grenzwert liegt. Auch für die Feinstaubkonzentration war der berechnete Wert weit unter dem zulässigen Wert. Die Berechnungen haben eindeutig ergeben, dass die M.A.N.-Straße nicht zu den Belastungsschwerpunkten in der Landeshauptstadt Erfurt zählt.

Die M.A.N.-Straße kann somit als Stadtstraße mit begleitenden Geh- und Radwegen sowie Querungshilfen weiter in das städtebauliche Gefüge in der Löbervorstadt zwischen der nördlich bestehenden Bestandsbebauung und dem südlich neu entstehenden Quartier Lingel integriert werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, wie Wände oder Wälle, von denen eine städtebauliche Zäsurwirkung ausgehen würde, sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht erforderlich.

Die Darstellungen der Arndtstraße sowie des südlichen Abschnittes der Arnstädter Straße im FNP bleiben bestehen. Die Straßen verfügen trotz der geänderten Beschlusslage weiterhin über eine örtliche Verbindungsfunktion als Hauptverkehrsstraße zwischen den Verkehrszügen der südlichen Stadteinfahrt und Kranichfelder Straße am Schwemmbach, wenn auch mit geringerer Verkehrsbelegung als geplant.

In den Plandarstellungen ist das Plangebiet somit zwar zukünftig von allen drei Seiten von einer Darstellung als Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße umgeben. Die Bestandsituation erfährt jedoch hinsichtlich der Verkehrsführung faktisch keine Veränderung. Somit ist auch keine wesentliche Veränderung von Auswirkungen auf die Wohnfunktion (z.B. Emissionen) zu erwarten. Es ändert sich mit der 33. Änderung des FNP faktisch lediglich die formelle, planungsrechtliche Zielstellung auf Ebene des FNP als Folge der vorgenannten, durch den Stadtrat getroffenen Beschlüsse.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Darstellungen Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße im Bereich der M.A.N.-Straße als Übernahme der vom Stadtrat vorgegebenen Beschlüsse zwar nicht der ursprünglich beschlossenen Vorzugsvariante entspricht. Jedoch sind bei Beibehaltung des Status-Quo auf städtebaulich-räumlicher Ebene auch keine negativen Auswirkungen auf die auf dem Lingel-Quartier geplante und die in der M.A.N.-Straße vorhandene Wohnfunktion zu erwarten.

## 6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 33. Änderung des FNP:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		33. Änderung	
Gemischte Baufläche (M)	4,4 ha	78,6%	-	
Wohnbaufläche (W)	1,2 ha	21,4%	2,8 ha	50,0%
Flächen für den Gemeinbedarf (GB)	-	-	0,5 ha	9,0%
Sonstiges Sondergebiet (SO) <i>Zweckbestimmung: Sportanlagen</i>	-		1,2 ha	21,4%
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße <sup>2</sup>	-		1,1 ha	19,6%
<b>Gesamtfläche der 33. Änderung</b>	<b>5,6 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,6 ha</b>	<b>100,0%</b>

<sup>2</sup> Die angegebenen Werte ergeben sich aus der Planzeichnung des FNP mit der generalisierten Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Maßstab 1:10.000. Die Werte entsprechen nicht den flurstücksge-nauen, detaillierten Angaben der Art der Bodennutzung aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) oder sonstigen, kleinmaßstäblichen Erfassungen z.B. der jeweiligen Fachplanungen.

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

## **7 Anlagen**

Anlage 1 ..... Umweltbericht zur 33. Änderung des FNP, IPU GmbH Erfurt, 2019