



## **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 Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG
- 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 Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG 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>B</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 09.05.2019 in der Planfassung vom 01.04.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 18.06.2019.

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	21.05.2019 22.03.2022: durch Nr. B12	24.05.2019 -	- -	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	16.05.2019 28.02.2022	17.05.2019 04.03.2022	- -	- X	- -	X -
B5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	28.05.2019 07.03.2022	05.06.2019 08.03.2022	- -	- X	z. T. -	z. T. -
B6	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	17.05.2019 28.02.2022	20.05.2019 28.02.2022	- -	X X	- -	- -
B7	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	11.06.2019	11.06.2019	-	X	-	-
B8	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	14.06.2019: durch Nr. B24 23.03.2022	- 23.03.2022	- -	- -	- -	- -
B9	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	11.06.2019 29.03.2022	13.06.2019 05.04.2022	- -	X X	- -	- -
B10	Evangelischer Kreiskirchenkreisverband Kirchenkreisamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B11	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B12	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	06.06.2019 21.05.2019: durch Nr. B1 22.03.2022	13.06.2019 - 24.03.2022	- - -	X - X	- - -	- - -
B13	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	23.05.2019 17.03.2022	27.05.2019 21.03.2022	- -	X X	- -	- -

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B14	Stadtwerke Erfurt Gruppe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt		-	-	-	-	-
a	Technischer Service GmbH	07.06.2019 22.03.2022	18.06.2019 22.03.2022	- -	X X	- -	- -
b	Netz GmbH Bereich Strom	30.05.2019 10.03.2022	18.06.2019 22.03.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
c	Netz GmbH Bereich Gas	04.06.2019 07.03.2022	18.06.2019 22.03.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
d	Energie GmbH Bereich Fernwärme	04.06.2019 17.03.2022	18.06.2019 22.03.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
e	ThüWa ThüringenWasser GmbH	28.05.2019 16.03.2022	06.06.2019 22.03.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
f	Digital	16.03.2022	22.03.2022	-	-	z.T.	z.T.
g	Stadtwirtschaft GmbH	28.05.2019 28.02.2022	06.06.2019 07.03.2022	- -	- -	- -	X X
h	Erfurter Verkehrsbetriebe AG	05.06.2019 25.03.2022	13.06.2019 31.03.2022	- -	X X	- -	- -
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4, Referat 42 Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	16.05.2019 28.03.2022	22.05.2019 29.03.2022	- -	X X	- -	- -
B16	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	22.03.2022	22.03.2022	-	X	-	-
B17	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	17.06.2019 28.02.2022	21.06.2019 02.03.2022	- -	- X	z.T. -	z.T. -
B18	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	22.05.2019 02.03.2022	28.05.2019 07.03.2022	- -	X X	- -	- -
B19	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	17.06.2019 29.03.2022	21.06.2019 04.04.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
B20	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	06.06.2019 29.03.2022	13.06.2019 -	- -	X -	- -	- -
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	Keine Äußerung	- -	- -	- -	- -	- -
B22	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	17.06.2019 25.03.2022	20.06.2019 25.03.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	16.03.2022	16.03.2022	-	X	-	-

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B24	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	14.06.2019 14.06.2019 07.03.2022	25.06.2019 01.07.2019 11.03.2022	- - -	X X X	- - -	- - -
B25	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	17.07.2019 28.02.2022	22.07.2019 04.03.2022	- -	- -	X X	- -
B26	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	23.05.2019 24.03.2022	28.05.2019 31.03.2022	- -	X -	- -	- X
B27	Gemeindeverwaltung Elxleben Gerhardt-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben	31.03.2022	05.04.2022	-	X	-	-
B28	Stadtverwaltung Bad Langensalza Marktstraße 1 99947 Bad Langensalza	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B29	Stadtverwaltung Sömmerda Marktstraße 3-4 99610 Sömmerda	14.03.2022	- 25.03.2022	- -	- X	- -	- -
B30	Stadtverwaltung Gotha Hauptmarkt 1 99867 Gotha	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B31	Stadtverwaltung Weimar Schwanseestraße 17 99423 Weimar	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B32	Verwaltungsgemeinschaft Gera-Aue Stadtverwaltung Gebesee Marktplatz 13 99189 Gebesee	22.03.2022	29.03.2022	-	X	-	-
B33	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	23.03.2022	-	-	X	-	-
B34	Verwaltungsgemeinschaft Bad Tennstedt Markt 1 99955 Bad Tennstedt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B35	Stadtverwaltung Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B36	Gemeinde Nesse-Apfelstädt Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt	01.03.2022	03.03.2022	-	X	-	-
B37	Stadtverwaltung Weißensee Marktplatz 26 99631 Weißensee	14.03.2022	15.03.2022	-	X	-	-
B38	Stadtverwaltung Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen	Keine Äußerung	-	-	-	-	-

„X“ → trifft zu  
 „z. T.“ → trifft teilweise zu

N

## 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2019 in der Planfassung vom 01.04.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 18.06.2019.

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	17.06.2019	18.06.2019	-	-	<b>z. T.</b>	<b>z. T.</b>
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle, Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	03.06.2019 29.03.2022	11.06.2019 29.03.2022	- -	<b>X</b> <b>X</b>	- -	- -
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e. V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N4	Grüne Liga e. V., Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N5	Kulturbund e. V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	06.06.2019	07.06.2019	-	<b>X</b>	-	-
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	14.05.2019	14.05.2019	-	<b>X</b>	-	-
N7	Naturschutzbund Thüringen e. V. (NABU) Leutra 15 07751 Jena	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N8	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW) Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	11.06.2019 25.03.2022	12.06.2019 28.03.2022	- -	<b>X</b> <b>X</b>	- -	- -
N9	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	16.05.2019 23.03.2022	22.05.2019 23.03.2022	- -	<b>X</b> <b>X</b>	- -	- -
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT) Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung	-	-	-	-	-

„X“ → trifft zu  
„z. T.“ → trifft teilweise zu

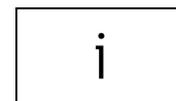
### 1.3 **Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB**

Ö

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 in der Planfassung vom 21.01.2019 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 08/2019 am 03.05.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" in der Zeit vom 28.02.2022 bis zum 01.04.2022 in der Planfassung vom 09.12.2021 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 3. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 03/2022 vom 16.02.2022

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" abgegeben.



#### 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2019 in der Planfassung vom 01.04.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 18.06.2019.

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	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Naturschutzbehörde	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	-	-	X	-
	Untere Bodenschutzbehörde	04.07.2019 30.03.2020 07.04.2022	10.07.2019 30.03.2020 11.04.2022	- - -	X - X	- X -	- - -
	Untere Abfallbehörde	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	- -	X X	- -	- -
	Untere Immissionsschutzbehörde	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Wasserbehörde	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	- -	X -	- z.T.	- z.T.
i2	60 Bauamt	14.06.2019 25.03.2022	18.06.2020 05.04.2022	- -	X -	- -	- X
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	27.05.2019 29.03.2022	14.06.2019 04.04.2022	- -	X X	- -	- -
i4	50 Amt für Soziales und Gesundheit	13.05.2019 25.03.2022	13.05.2019 24.03.2022	- -	X X	- -	- -
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	28.05.2019 11.03.2022	05.06.2019 16.03.2022	- -	X 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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom:	21.05.2019 22.03.2022: durch Nr. B12	

*Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Gotha vom 21.05.2019 zum Vorentwurf*

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

*Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Gotha zum Entwurf*

Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Zu den Belangen der Flurbereinigung erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt – Referat Flurbereinigungsbereich Gotha mit Stellungnahme vom 22.03.2022 (Nr. B12)

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder 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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder 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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom:	16.05.2019 28.02.2022	

*Stellungnahme vom 16.05.2019 zum Vorentwurf*

**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.**

**Erläuterung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in direkter Nachbarschaft der nächsten Bundeswehrliegenschaften (Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Erfurt, Thälmannstraße 60 bzw. Hennekaserne) bereits Wohnbauflächen mit Wohnnutzungen befinden. Somit sind bereits in wenigen Metern Entfernung zu den vorgenannten Standorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mindestens für allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) am Tag, 40 dB(A) nachts] einzuhalten. Der Geltungsbereich der 37. Änderung des FNP ist dahingegen über 1 km von dem vorgenannten Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Erfurt und über 2,5 km von der Henne-Kaserne entfernt. Somit stellt die 37. Änderung des FNP schalltechnisch keine Konfliktverschärfung bezüglich der Nutzung der Bundeswehrliegenschaft dar.

*Stellungnahme vom 03.03.2022 zum Entwurf*

**Punkt 3:**

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.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom:	28.05.2019 07.03.2022	

*Stellungnahme vom 28.05.2019 zum Vorentwurf*

### **Punkt 1:**

Gegen die vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/ östlich der Greifswalder Straße der Stadt Erfurt“ bestehen bei Einhaltung der folgenden Hinweise und Forderungen keine Einwände.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Stadt die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung des Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption grundsätzlich geändert hat.

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Diese Brachflächen stel-

len einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt werden.

Die Planungsziele der 37. Änderung des FNP folgen dabei dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. Durch die zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum ist in der Stadt Erfurt absehbar von einer stabilen Wohnraumnachfrage auszugehen. Gemäß der zum derzeitigen Stand vorliegenden aktuellen Prognosewerte zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose wird bis zum Jahr 2040 dabei ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet.

Für das Segment des Geschosswohnungsbaus, für welchen das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Einbindung in den Stadtkörper prädestiniert ist, bedeutet diese prognostizierte Haushaltszunahme einen rechnerisch ermittelten Mehrbedarf an ca. 4.000 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Da der Erfurter Wohnungsmarkt derzeit eine Leerstandsquote von lediglich ca. 3% aufweist, kann dieser Wohnungsmehrbedarf nicht mehr aus den Reserven im Bestand gedeckt werden, sondern im Wesentlichen nur durch den Bau von neuem Wohnraum. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) wurden verschiedene städtebauliche Studien angefertigt, die u. a. den zukünftigen ÖPNV-/Eisenbahnverknüpfungspunkt in Anbindung mit den angrenzenden Stadtquartieren als auch die Entwicklung der Äußeren Oststadt südlich der Leipziger Straße berücksichtigen.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle

zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der 37. Änderung des FNP ein Schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich in jedem betrachteten Prognosefall auf Grund einer erheblichen Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen, Straßenbahntrasse und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs- / Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten sein werden. Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dabei jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche möglich. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

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. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

Der FNP regelt 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. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird daher auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs- / Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 2:**

Zu Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden Bahnseitig keine Hinweise und Forderungen eingebracht

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

*Stellungnahme vom 07.03.2022 zum Entwurf*

**Punkt 3:**

Gegen die vorgelegte Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/ östlich der Greifswalder Straße der Stadt Erfurt" bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Einwände.

Die folgenden Hinweise sind zu beachten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Der Bauherr hat hier geeignete Maßnahmen zum eigenen Schutz vorzusehen.

Ständige Wohn- und Aufenthaltsräume sollen bahnabgewandt eingeplant werden.

Bei der Planung von Ausgleichsmaßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen ist zu beachten, dass alle Neuanpflanzungen insbesondere in der Nähe von Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen- keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Erläuterung:**

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 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.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom:	17.05.2019 28.02.2022	

**Punkt 1:**

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.

**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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.06.2019 -	

*Stellungnahme vom 11.06.2019 zum Vorentwurf:*

**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 unserer 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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.06.2019 durch Nr. B24 23.03.2022	

*Stellungnahme zum Vorentwurf***Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.**

Zu den Belangen der Eisenbahnen erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft TMIL, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht (B24) mit Stellungnahme vom 14.06.2019.

*Stellungnahme vom 23.03.2022 zum Entwurf***Punkt 1:**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der FNP-Änderung Nr. 37 nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Parallel zum Vorhaben verläuft die Bahnstrecke 6302 Wolkramshausen – Erfurt. Sofern dies nicht ohne veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG (Brandenburger Straße 1, 04103 Leipzig) als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südost (Tröndlinring 3, 04105 Leipzig) empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Von einer weiteren Beteiligung meines Hauses bitte ich abzusehen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - nicht berührt.**

**Erläuterung:**

Die Deutsche Bahn AG ist im Rahmen der vorliegenden 37. Änderung des FNP im Verfahren beteiligt worden und hat eigene Stellungnahmen abgegeben.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.06.2019 29.03.2022	

*Stellungnahme vom 11.06.2019 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße“ korrespondiert mit den Inhalten des entsprechenden Bebauungsplanes, zu dem wir eine zustimmende Stellungnahme abgegeben haben. Daher sind wir mit den dargestellten Inhalten einverstanden

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

*Stellungnahme vom 29.03.2022 zum Entwurf*

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Evangelischer Kreiskirchenkreisverband Kirchenkreisamt 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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	06.06.2019 21.05.2019: durch Nr. B1 22.03.2022	

*Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt vom 06.06.2019 zum Vorentwurf*

**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 keine amtliche Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Referates gibt es keine Bedenken.

**Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

Zu den Belangen der Flurbereinigung erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt – Referat Flurbereinigungsbereich Gotha mit Stellungnahme vom 22.03.2022 (Nr. B12)

*Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt – Referat Flurbereinigungsbereich Gotha zum Vorentwurf*

Zu den Belangen der Flurbereinigung erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Gotha mit Stellungnahme vom 21.05.2019 (Nr. B1).

*Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt vom 22.03.2022 zum Entwurf*

**Punkt 2:**

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 keine amtliche Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Referates gibt es keine Bedenken.

Flurbereinigung

Das zuständige Referat – Flurbereinigungsbereich Gotha – hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	23.05.2019 17.03.2022	

**Punkt 1:**

Vom Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplan-Änderung sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

**Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14a</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	07.06.2019 22.03.2022	

*Stellungnahme vom 07.06.2019 zum Vorentwurf***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 nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Stellungnahme vom 22.03.2022 zum Entwurf***Punkt 2:**

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
- SWE Digital GmbH, den Leitungs- und Anlagenbestand 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 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>B14b</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	30.05.2019 10.03.2022	

*Stellungnahme vom 30.05.2019 zum Vorentwurf*

### **Punkt 1:**

Anlagenbestand: Strom

Im Flächennutzungsplan-Änderungsgebiet müssen Flächen für Trafostationen und Freihalteterrassen für die Stromerschließung vorgehalten werden.

Zum Vorhaben werden weitere bautechnische Auflagen und Rahmenbedingungen genannt. Für den Änderungsbereich wird ein Leitungsbestandsplan übergeben.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine stromtechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 37. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend überarbeitet:

"Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen im Plangebiet sowie über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden."

Für die Darstellungen des FNP ist lediglich relevant, dass eine stromtechnische Erschließung mit Elektrizität grundsätzlich gewährleistet werden kann. 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.

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.

## **Punkt 2:**

### **Anlagenbestand: Strom**

Die 37. Flächennutzungsplan-Änderung betrifft grundsätzlich die vorhandene Strominfrastruktur und die sich aus der Änderung entwickelnden neuen Strukturen. Durch Neuausrichtung von Flächen ergeben sich neue Laststrukturen. Diese müssen erschlossen und versorgt, vorhandene erweitert werden. Die von Ihnen angezeigten Flächen befinden auf einem Territorium bzw. Grundstück, welche grundsätzlich als elektrotechnisch teilweise bis nicht erschlossen anzusehen sind. Im Zuge folgender Bebauungsplanverfahren sind grundsätzliche Belange der SWE Netz GmbH zu berücksichtigen. Dies betrifft vorrangig die Einordnung von Leitungstrassen und Stationsstellflächen. Zum Vorhaben werden weitere bautechnische Auflagen und Rahmenbedingungen genannt. Für den Änderungsbereich wird ein Leitungsbestandsplan übergeben.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Erläuterung:**

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>B14c</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	04.06.2019 07.03.2022	

*Stellungnahme vom 04.06.2019 zum Vorentwurf***Punkt 1:**

Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümer im Änderungsbereich ein Gas- Niederdrucksystem zur Gasverteilung.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist entsprechend der Stellungnahme grundsätzlich möglich. Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend überarbeitet:

"Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen im Plangebiet sowie über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden."

**Punkt 2:**

Durch die FNP-Änderung Nr. 37 ergeben sich für die SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz keine Einschränkungen oder anderweitige Beeinträchtigungen. Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH –Gasnetz sind im Änderungsbereich nicht in Arbeit.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 3:**

Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben. Die Lage der Leitungen ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Die Sicherheit und die Zugänglichkeit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise und zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt des 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.

*Stellungnahme vom 07.03.2022 zum Entwurf*

### **Punkt 4:**

Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümer im Änderungsbereich ein Gas- Niederdrucksystem zur Gasverteilung. Durch die FNP-Änderung Nr. 37 ergeben sich für die SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz keine Einschränkungen oder anderweitige Beeinträchtigungen. Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH –Gasnetz sind im Änderungsbereich nicht in Arbeit.

### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

### **Punkt 5:**

Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben. Die Lage der Leitungen ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Die Sicherheit und die Zugänglichkeit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise und zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt des 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>B14d</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH, Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	04.06.2019 17.03.2022	

*Stellungnahme vom 04.06.2019 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben. Vorhaben im Satzungsgebiet.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist entsprechend der Stellungnahme grundsätzlich möglich. Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend überarbeitet:

"Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen im Plangebiet sowie über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden."

**Punkt 2:**

Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit bestätigtem Leitungsplan SWE Service GmbH.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt des 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.

*Stellungnahme vom 17.03.2022 zum Entwurf*

**Punkt 3:**

Es handelt sich um ein Vorhaben im Satzungsgebiet. Die SWE Energie GmbH ist frühzeitig mit in die Planung einzubeziehen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Erläuterung:**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist grundsätzlich möglich.

**Punkt 5:**

Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit bestätigtem Leitungsplan SWE Service GmbH. Zum Vorhaben werden weitere bautechnische Auflagen und Rahmenbedingungen genannt.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt des 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>B14e</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	28.05.2019 16.03.2022	

*Stellungnahme vom 28.05.2019 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Die ThüWa-ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser nach der Erschließung sichern.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine trinkwassertechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 37. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend überarbeitet:

"Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen im Plangebiet sowie über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden."

**Punkt 2:**

Aus der Veranlassung der ThüWa-ThüringenWasser GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz, die den genannten Plan berühren können. Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben.

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 des 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.

*Stellungnahme vom 16.03.2022 zum Entwurf*

**Punkt 3:**

Die ThüWa-ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des benannten Gebietes nach Realisierung einer Erschließung mit Trinkwasser sichern.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 4:**

Zur Versorgung des benannten Gebietes nach Realisierung einer Erschließung mit Trinkwasser ist der Abschluss eines Vertrages mit dem Erschließungsträger erforderlich. Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist die Versorgungsleitung in der Greifswalder Straße nach Bedarf anzupassen.

Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben. 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 des 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>B14f</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Digital Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	08.03.2022	

*Stellungnahme vom 08.03.2022 zum Entwurf*

**Punkt 1:**

Seitens der SWE Digital bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 2:**

Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt des 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>B14g</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	28.05.2019 28.02.2022	

**Punkt 1:**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 (Doppelschließanlage) 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 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>B14h</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	05.06.2019 25.03.2022	

**Punkt 1:**

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im parallel laufenden B-Planverfahren JOV419 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" wurden Belange geltend gemacht.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Erläuterung:**

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>B15</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte / Abt. 4, Referat 42 Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.05.2019 28.03.2022	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom:	22.03.2022	

**Punkt 1:**

Zur geplanten Maßnahme bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es sind folgende Hinweise und Forderungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

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. 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 Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Erläuterung:**

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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom:	17.06.2019 28.02.2022	

*Stellungnahme vom 17.06.2019 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Grundsätzlich gibt es seitens des Thüringer Forstamtes Erfurt-Willrode keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplan Änderung. Im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 sind forstliche Belange betroffen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 2:**

Am nordöstlichen Rand des Planungsbereiches hat sich entlang des Bahndamms durch Sukzession ein Baumbestand entwickelt, der nach § 2 Abs. 2 Thüringer Waldgesetz "Thür-WaldG" als Wald anzusehen ist (ca. 0,35 ha). Als Baumarten dominieren Gemeine Esche, Bergahorn, Salweide, Vogelkirsche, Robinie und Grauerle. Der mehrschichtige Waldbestand weist im Unterstand Straucharten wie Schwarzer Holunder, Weißdorn und Haselnuss auf. Die Waldfläche hat den Charakter eines schwachen Baumholzes.

Bei künftiger Bebauung sollte der Waldstreifen unbedingt erhalten werden. Diese Forderung basiert auf dem Zweck des Thüringer Waldgesetzes - der im § 1 ThürWaldG geforderten Erhaltung bzw. Mehrung der Waldfläche. Der Wald hat eine Pufferwirkung zwischen der angrenzenden Bahnstrecke Erfurt - Nordhausen und der geplanten Wohn- bzw. Schulbebauung sowohl aus ökologischer als auch aus sozialer Sicht.

Nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald zu halten. Dieser Regelabstand stellt auf die Vermeidung von Gefahren durch Baumfall bzw. Totholz infolge von Alterungsprozessen oder mechanischen Einflüssen wie z. B. Wind ab.

Sollte die Rodung von Waldflächen unvermeidbar sein, wäre nach § 10 Abs. 1, 2, 3 ThürWaldG eine genehmigungspflichtige Nutzungsartenänderung die Folge. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen. Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Antragsteller auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die zuständige untere Forstbehörde, das Thüringer Forstamt-Willroda mitgeteilt, dass am nordöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes Strukturen entstanden sind, die eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 ThürWaldG besitzen.

Hierbei handelt es sich um Flächen für den Eisenbahnverkehr (Bahndamm), welche nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 37 sind. Das Plangebiet ist jedoch dennoch ggf. berührt, durch den nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Abstand von 30 Metern zum Wald.

Der Punkt 4 "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt ergänzt:

#### "4.3. Wald

Angrenzend an das Plangebiet haben sich Gehölzstrukturen gebildet, welche nach Einschätzung der zuständigen Forstbehörde als Wald im Sinne des Thür-WaldG zu betrachten sind. Bei einer Umsetzung von Vorhaben und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes der 37. FNP-Änderung, ist der nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG zur Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltende Abstand von 30 Metern zum Wald zu beachten.

Sofern eine Änderung der Nutzungsart für Waldflächen erforderlich wird, bedarf diese gemäß § 10 Abs. 1 ThürWaldG der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen. Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Verursacher auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

Während aufgrund des sogenannten Baurechtskompromisses der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soweit erforderlich im Bebauungsplan abschließend geregelt wird, ist der Adressat der Ausgleichs- und Ersatzaufforstung der Waldeigentümer, d.h. i.R. der Eigentümer. Das walddrechtliche Verfahren findet gesondert außerhalb der Bauleitplanung statt."

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die mit der 37. FNP-Änderung geplanten Nutzungen in Form von Wohnbebauung, einer Schule sowie eines Nahversorgungszentrums auch unter Berücksichtigung des vorgenannten Waldabstands umgesetzt werden können. Die Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung ist somit gegeben. Bei der Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan ist dabei u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene eine Gefahrenvermeidung gemäß ThürWaldG gewährleistet werden kann. Hierfür kommen z.B. spezielle planerische Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z.B. nicht überbaubare Grundstücksflächen, in Betracht.

Der FNP regelt 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.

*Stellungnahme vom 28.02.2022 zum Entwurf*

**Punkt 3:**

Dem o. g. Flächennutzungsplan stehen grundsätzlich keine forstlichen Belange entgegen. Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 12.07.2019 (92 27-K402.2) zum vorausgegangenen Bebauungsplanentwurf JOV416 zur Waldfläche am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes sind im Umweltbericht vollumfänglich enthalten

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	22.05.2019 02.03.2022	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	17.06.2019 29.03.2022	

*Stellungnahme vom 17.06.2019 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

Anmerkung:

Zum Planverfahren wurde das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Göschwitzer Straße 41 07745 Jena beteiligt. Die vorliegende Stellungnahme ist von der (Außenstelle) Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar eingegangen.

*Abt. 3, Naturschutz und Landschaftspflege*

**Punkt 2:**

keine Betroffenheit

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

*Abt. 4, Wasserwirtschaft*

**Punkt 3:**

keine Betroffenheit; Informationen: 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.**

*Abt. 5, Wasserrechtlicher Vollzug*

**Punkt 4:**

keine Betroffenheit; 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 Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

Anmerkung: Die untere Wasserbehörde des Umwelt- und Naturschutzamtes wurde zum vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

*Abt. 6, Immissionsschutz und Abfallwirtschaft*

**Punkt 5:**

Immissionsschutz: keine Betroffenheit

Abfallrechtliche Zulassungen: keine Betroffenheit;

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.37 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.**

*Abt. 7, Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten*

*- Belange des Immissionsschutzes*

**Punkt 6:**

Planungsgrundsatz:

Bei der in der 37. Änderung des FNP der Stadt Erfurt vorgesehenen Flächenplanung wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht erfüllt. Im nördlichen Bereich der geplanten Änderung grenzen Wohnbauflächen unmittelbar an gewerbliche Flächen. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir, hier als Pufferfläche eine Mischbaufläche vorzusehen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption grundsätzlich geändert hat.

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt werden.

Die Planungsziele der 37. Änderung des FNP folgen dabei dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. Durch die zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum ist in der Stadt Erfurt absehbar von einer stabilen Wohnraumnachfrage auszugehen. Gemäß der zum derzeitigen Stand vorliegenden aktuellen Prognosewerte zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose wird bis zum Jahr 2040 dabei ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet.

Für das Segment des Geschosswohnungsbaus, für welchen das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Einbindung in den Stadtkörper prädestiniert ist, bedeutet diese prognostizierte Haushaltszunahme einen rechnerisch ermittelten Mehrbedarf an ca. 4.000 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Da der Erfurter Wohnungsmarkt derzeit eine Leerstandsquote von lediglich ca. 3% aufweist, kann dieser Wohnungsmehrbedarf nicht mehr aus den Reserven im Bestand gedeckt werden, sondern im Wesentlichen nur durch den Bau von neuem Wohnraum. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) wurden verschiedene städtebauliche Studien angefertigt, die u. a. den zukünftigen ÖPNV-/Eisenbahnverknüpfungspunkt in Anbindung mit den angren-

zenden Stadtquartieren als auch die Entwicklung der Äußeren Oststadt südlich der Leipziger Straße berücksichtigen.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP auf Grund nicht unerheblicher Lärmbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Hauptlärmquellen stellen die Greifswalder Straße, die Leipziger Straße inkl. Straßenbahntrasse sowie die Bahntrasse "Erfurt-Nordhausen" dar.

Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Im Norden grenzt an den vorliegenden Änderungsbereich ein Gewerbegrundstück am Heckerstieg an, welches verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter auch ein Betrieb "Wurstproduktion und Fleischabholmarkt". Der rechtswirksame Bebauungsplan JOV416 setzt für diesen Bereich hohe flächenbezogenen Schall-Leistungspegel mit 60 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts fest. Weitere gewerbliche Anlagen befinden sich ebenfalls nördlich innerhalb des Bebauungsplanes JOV569 „Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße“.

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. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange wird die Anregung zur Darstellung einer gemischten Baufläche als Pufferzone zwischen der Wohnnutzung im Plangebiet und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht als erforderlich angesehen.

Im Übrigen würde die genannte Darstellung einer gemischten Baufläche zur Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen und einer entsprechenden Reduzierung der entwickelbaren Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes führen. Dies würde entsprechend den mit den Planungszielen der 37. FNP-Änderung beabsichtigtem Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Erfurt verringern.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbeltung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auf das Plangebiet

wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

Der FNP regelt 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. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird daher auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 7:**

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Basis des geänderten FNP für neue Wohnbauflächen ist rechnerisch auf der Grundlage der in der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ und der Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ angegebenen Verfahren zu überprüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005) für die entsprechenden Baugebiete aufgrund der von Verkehrswegen ausgehenden Lärmemissionen eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen festzuschreiben.

Weiterhin ist rechnerisch zu prüfen, ob durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden können. Ggf. sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den Festsetzungen der Bebauungspläne festzuschreiben.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption grundsätzlich geändert hat (vgl. hierzu auch vorstehender Pkt. 6 dieser Abwägung).

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der 37. Änderung des FNP eine schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt. 10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Dafür wurde entsprechend aktueller Rechtslage u.a. die RSL 19 zu Grunde gelegt. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

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 wer-

den kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

Der FNP regelt 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. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird daher auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 8:**

**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 während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

#### **Erläuterung:**

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 nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 9:**

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans befinden sich in einem 5-km-Radius folgende der Störfallverordnung unterliegende Anlagen:

- May Flüssiggas GmbH & Co. KG in der Salzstraße 8 in 99086 Erfurt,

- Beiselen GmbH in der Friedrich-Glenck-Straße 11 in 99087 Erfurt,
- Praxair Deutschland GmbH in der Straße An der Lache 20 in 99086 Erfurt.

Geprüft wurde dabei ein 5-km-Radius um das Plangebiet.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Entsprechend der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG vom 9. Januar 2017 ist ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen Störfallanlagen und Schutzobjekten einzuhalten, wenn dieser zu einer gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt.

In diesem Sinne hat das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz darauf hingewiesen, dass sich in einem Radius von 5 km drei Störfallanlagen befinden. Dieser vorgenannte Radius stellt dabei ein sogenannter Worst-Case-Fall dar und kommt dann zur Anwendung, wenn keine weiteren Detailkenntnisse vorliegen.

Die für die Genehmigung und Überwachung dieser Störfallanlagen zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat angemessene Sicherheitsabstände berechnen lassen. Danach ist für die angegebenen Firmen ein angemessener Sicherheitsabstand erforderlich, welcher deutlich geringer ist, als die tatsächliche Entfernung zum vorliegenden Änderungsbereich des FNP. Eine Betroffenheit der 37. Änderung des FNP durch Störfallanlagen ist somit nicht gegeben.

*- Belange des Bodenschutzes / Altlasten*

**Punkt 10**

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 das o. g. Vorhaben ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabebereiches 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 - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Referat 75 - gern. § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen. Auf landeseigene Flächen oder eine sonstige eigene Betroffenheit muss von den unteren Bodenschutzbehörden hingewiesen und das Referat 75 hinzugezogen werden.

Diese Stellungnahme berücksichtigt somit nur die Belange des Bodenschutzes/Altlasten, für welche die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Die von der unteren Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Das Plangebiet befindet sich in der im Osten des Stadtgebietes von Erfurt im Stadtteil Johannesvorstadt, umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha und liegt in großen Teilen brach. Die Gebäude und Flächen stehen vielfach leer. Nutzer sind noch ein Antiquitätenhandel und Gewerbeunternehmen, wie Lebensmittelgroßhändler, Autowerkstatt, Papierankauf und Reifenhandel. Im Südwesten besteht eine gastronomische Einrichtung im ehemaligen Nordhäuser Bahnhof. Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht flurstücksgenau und wird eigentumsunabhängig beplant.

Laut der Begründung zum Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße“ vom 01.04.2019 liegen für den Planungsraum Untersuchungen zur Altlastensituation vor, u. a. die „Bewertung von Revitalisierungskosten“ mit Stand vom 16.09.2016 (S. 13). Orientierende und Detailuntersuchungen gab es 1998 und 2006. Demnach sollen sich Schadstoffe in der Auffüllungsschicht befinden.

Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundesbodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG), weist darüber hinaus 5 Flächen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans mit Altlastenverdacht aus: Kennziffern 09602, 09603, 09598, 09640 und 10788.

Als Instrument zur Unterstützung der öffentlichen Planungsträger ist THALIS laufend fortzuführen. Die o. g. Eintragungen stammen teilweise noch von 1996. Insofern ist die altlastenrechtliche Situation aufzuklären und zu prüfen, ob der Status zu den 5 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 teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Misstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen zur künftigen Nutzung innerstädtischer und hocherschlossener Flächen, wurde dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Das Plangebiet soll aktuell als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Dieses Stadtquartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein.

Aktuell beabsichtigt ein Vorhabenträger ein konkretes Nahversorgungszentrum und Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu entwickeln. Das Nahversorgungszentrum soll über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.500 qm verfügen. Der geplante Geschosswohnungsbau ist als attraktives, verdichtetes innerstädtisches Wohngebiet mit ca. 450 bis 500 Wohnungen im Norden des Plangebietes vorgesehen. Des Weiteren bereitet die Stadt Erfurt im mittleren Bereich des Plangebietes die Realisierung eines Schulneubaus mit Schulsporthalle vor.

Diese baulichen Entwicklungen sind ohne die Aufstellung von Bebauungsplanverfahren nicht umsetzbar. Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 37. FNP-Änderung ).

So wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Stand: Vorentwurf) die Nutzungsziele den o.g. aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, zentraler Versorgungsbereich) angepasst. Für diese Nutzungen sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

Zu dem im Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" liegt bereits ein Altlastensanierungskonzept vor. In den vorgenannten aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) soll auch auf die bestehenden Altlasten Bezug genommen werden und eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten hinsichtlich der aktuell vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

In der Folge müssen im Zuge der erforderlichen Maßnahmen zur baulichen Umsetzung der aktuellen Planungsziele auch bestehende Altlasten im erforderlichen Umfang beseitigt werden. Somit werden mit der aktuell absehbaren Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet bestehende Altlasten keinen weiteren Bestand mehr haben. Dementsprechend sind absehbar auch in der 37. FNP-Änderung keine Hinweise auf Altlasten, als Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Planzeichnung erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde wurde diesbezüglich im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 30.03.2020 hat die Untere Bodenschutzbehörde nochmals zu der im Plangebiet vorliegenden Bodenbelastung für die FNP-Änderung Stellung genommen. Entsprechend des hierin dargestellten aktuellen Sachstandes wurde der folgende textliche Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen (vgl. Pkt. "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37):

## "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich folgende Altlasten-Verdachtsflächen

- 09602 - ehemaliger Schlachthof
- 09603 - ehemalige Wäscherei/Schlachthof/Öllager Greifswalder Straße 28

Für die Flächen des Plangebietes liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Das gesamte Gelände ist ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analysenergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

Für das Gesamtareal sind ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Diese sind im Kontext zur geplanten abwassertechnischen Erschließung und einer eventuellen Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen sind nach Vorliegen der endgültigen Nachnutzungskonzeption mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt, abzustimmen. Im Bereich des ehemaligen Öllagers Greifswalder Straße 28 sind Detailuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen."

Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auch auf die o.g. parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Abt. 8, Geologischer Landesdienst und Bergbau*

*- Geologischer Landesdienst*

### **Punkt 10**

Keine Bedenken bezüglich der Belange: Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie, bodengeologischer Bodenschutz und Geotopschutz.

#### Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung

Das Plangebiet, in dem künftig als Geschosswohnungsbau bis 500 Wohnungen und eine Schule errichtet werden sollen, befindet sich im Ausstrichbereich des Unteren Gipskeupers. Die triassischen, primär gipsführenden Tonsteine/Mergelsteine werden zur Erdoberfläche hin durch mächtige Deckschichten, bestehend aus Grundwasser führenden Kiesen einer weichselkaltzeitlichen Niederterrasse sowie oberflächennahen Lösslehmen, überlagert.

Aufgrund der geomorphologischen Position kann das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch Subrosion (unterirdische Ablaugung von Sulfaten) nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-1- zugeordnet werden, ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion. Hier sind lediglich lokale Bildungen von Spalten und kleineren Hohlräumen bei gering mächtigen Sulfateinschlüssen möglich. Somit ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise geringes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort. Bisher sind aus dem unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme keinerlei Erdfälle oder Senkungen bekannt.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht,

aufgeschüttet oder abgetragen wurden.

Das Plangebiet ist im Vorfeld von Baumaßnahmen hinsichtlich Art und Umfang derart zu erkunden, dass die Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann. Dabei sollten sowohl das Restrisiko der Subrosion, so z. B. beim Antreffen lokaler organogener Einlagerungen, hierbei könnte es sich um bisher unbekannte, ältere, natürlich oder anthropogen verfüllte Erdfälle handeln, wie auch die anthropogen überprägten Baugrundverhältnisse berücksichtigt werden.

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso bitte ich, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert 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 zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

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 02.03.1974 (BGBl. 1, 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 10.11.2001 (BGBl. 1, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. 111 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1, Nr. 16, S. 502 ff.).

#### **Abwägung:**

Die Hinweise werden 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 in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*- Belange des Bergbaus/Altbergbaus*

#### **Punkt 11**

Hinsichtlich der Belange des Bergbaus ergeht eine gesonderte Stellungnahme.

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

Hinweis: Es wurde eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Zu den Belangen des Bergbaus erfolgte eine Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Außenstelle Gera, Puschkinplatz 7, 07545 Gera mit Datum vom 06.06.2019.

### *Stellungnahme vom 29.03.2022 zum Entwurf*

#### **Punkt 13:**

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN.

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### *Abt. 3, Naturschutz und Landschaftspflege*

#### **Punkt 14:**

keine Betroffenheit; Hinweis, Information: Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt. Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde seitens des TLUBN nicht geprüft.

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

#### *Abt. 4, Wasserwirtschaft*

#### **Punkt 15:**

keine Betroffenheit; Informationen: 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.**

### *Abt. 5, Wasserrechtlicher Vollzug*

#### **Punkt 16:**

keine Betroffenheit; Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 2 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

Anmerkung: Die untere Wasserbehörde des Umwelt- und Naturschutzamtes wurde zum vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

### *Abt. 6, Immissionsschutz und Abfallwirtschaft*

#### **Punkt 17:**

- *Immissionsschutz*: keine Betroffenheit

- *Abfallrechtliche Zulassungen*: keine Betroffenheit

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

### *Abt. 7, Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten*

#### *- Immissionsüberwachung*

#### **Punkt 18:**

Planungsgrundsatz:

Der aus § 50 BImSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz dient der Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblich nutzbaren Bauflächen bzw. einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten, deren Störgrade sich nicht mehr als 5dB(A) voneinander unterscheiden. Es ist sicherzustellen, dass diese Vorgabe eingehalten wird.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption grundsätzlich geändert hat.

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im

Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt werden.

Die Planungsziele der 37. Änderung des FNP folgen dabei dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. Durch die zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum ist in der Stadt Erfurt absehbar von einer stabilen Wohnraumnachfrage auszugehen. Gemäß der zum derzeitigen Stand vorliegenden aktuellen Prognosewerte zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose wird bis zum Jahr 2040 dabei ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet.

Für das Segment des Geschosswohnungsbaus, für welchen das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Einbindung in den Stadtkörper prädestiniert ist, bedeutet diese prognostizierte Haushaltszunahme einen rechnerisch ermittelten Mehrbedarf an ca. 4.000 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Da der Erfurter Wohnungsmarkt derzeit eine Leerstandsquote von lediglich ca. 3% aufweist, kann dieser Wohnungsmehrbedarf nicht mehr aus den Reserven im Bestand gedeckt werden, sondern im Wesentlichen nur durch den Bau von neuem Wohnraum. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) wurden verschiedene städtebauliche Studien angefertigt, die u. a. den zukünftigen ÖPNV-/Eisenbahnverknüpfungspunkt in Anbindung mit den angrenzenden Stadtquartieren als auch die Entwicklung der Äußeren Oststadt südlich der Leipziger Straße berücksichtigen.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP auf Grund nicht unerheblicher Lärmbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Hauptlärmquellen stellen die Greifswalder Straße, die Leipziger Straße inkl. Straßenbahntrasse sowie die Bahntrasse "Erfurt-Nordhausen" dar.

Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Im Norden grenzt an den vorliegenden Änderungsbereich ein Gewerbegrundstück am Hecker-

stieg an, welches verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter auch ein Betrieb "Wurstproduktion und Fleischabholmarkt". Der rechtswirksame Bebauungsplan JOV416 setzt für diesen Bereich hohe flächenbezogenen Schall-Leistungspegel mit 60 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts fest. Weitere gewerbliche Anlagen befinden sich ebenfalls nördlich innerhalb des Bebauungsplanes JOV569 „Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße“.

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. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange wird die Anregung zur Darstellung einer gemischten Baufläche als Pufferzone zwischen der Wohnnutzung im Plangebiet und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht als erforderlich angesehen.

Im Übrigen würde die genannte Darstellung einer gemischten Baufläche zur Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen und einer entsprechenden Reduzierung der entwickelbaren Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes führen. Dies würde entsprechend den mit den Planungszielen der 37. FNP-Änderung beabsichtigtem Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Erfurt verringern.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

Der FNP regelt 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. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird daher auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

**Punkt 19:**

12. BlmSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

*- Abfallrechtliche Überwachung*

**Punkt 20**

keine Betroffenheit

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

*Abt. 8, Geologischer Landesdienst und Bergbau*

**Punkt 21**

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter [www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz).

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)" in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

**Abwägung:**

**Der Hinweis 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. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Bebauungsverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*- Geologie / Rohstoffgeologie*

**Punkt 22**

keine Bedenken

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

*- Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung*

**Punkt 23**

Die bereits zum Vorentwurf der 37. Änderung des FNP abgegebene Stellungnahme zu den Belangen der Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung vom 17.06.2019 (GZ: 0070-82-3447/94-1) behält weiterhin Gültigkeit.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Erläuterung:**

siehe Pkt. 11 dieser Abwägung

**Punkt 24:**

*- Hydrogeologie/Grundwasserschutz:* keine Bedenken

*- Geotopschutz:* keine Bedenken

*- Bergbau/Altbergbau:* keine Betroffenheit

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom:	06.06.2019	

*Stellungnahme vom 06.06.2019 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdung 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. 4BauGB bestehen keine Hinweise und Anregungen.

**Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B22</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	17.06.2019 25.03.2022	

*Stellungnahme vom 17.06.2019 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung, Anlage 1

Übergabe beratender Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren, Anlage Nr. 2.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Neugründung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz die Umweltbelange nicht mehr vom Thüringer Landesverwaltungsamt vertreten werden und die o.g. Behörde gesondert nach § 4 BauGB zu beteiligen ist.

**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.

*Stellungnahme zu den Belange der Raumordnung und der Landesplanung, Anlage 1 zum Vorentwurf:*

**Weitergehende Hinweise:**

**Punkt 2:**

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes JOV 416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ geschaffen werden. Zielstellung ist, in den Stadtteilen Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt auf dem brachgefallenen Gelände des ehemaligen Schlachthofes, ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Auf der Fläche von 7,7 ha sollen insgesamt 500 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau sowie eine 3-zügige Gemeinschaftsschule und Versorgungseinrichtungen entstehen. Hierfür wird das Areal in einem Umfang von 5,1 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die ursprüngliche Ausweisung von Teilbereichen als

gewerbliche Baufläche entfällt, die gemischten Bauflächen werden auf 0,4 ha reduziert. Für den Schulkomplex wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Grundlage für die Änderung ist das fortgeschriebene und 2018 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030, welches auf der Grundlage einer überarbeiteten Wohnbedarfsprognose Wohnbaureserven ermittelt und Wohnbauschwerpunkte festlegt. Das Areal des ehemaligen Schlachthofes gehört zu diesen Schwerpunkten. Die Gemeinschaftsschule ist Teil des in Fortschreibung befindlichen Schulnetzplanes der Stadt Erfurt. Die für den Versorgungsbereich laut Bebauungsplan JOV 416 vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, eine Änderung ist nicht beabsichtigt.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung kann festgestellt werden, dass die mit der Änderung beabsichtigten Planungsziele grundsätzlich in Übereinstimmung mit den zentralörtlichen Funktionen der Stadt Erfurt, Punkt 2.2 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBI 6/2014), den landesplanerischen Leitvorstellungen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP), den Leitvorstellungen und Grundsätzen zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur (Punkt 2.5 LEP) sowie den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung G 2-1; G 2-2; G 2-3 des Regionalplanes Mittelthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011) stehen. Diese werden in der Begründung der FNP-Änderung entsprechend aufgeführt.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt (S. 80) ist im Bereich der Johannesvorstadt im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV Umsteigepunktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen.

Aktuell liegt hierfür ein konkretes Vorhaben zur Entwicklung eines größeren Versorgungsbereiches im Plangebiet vor. Am Kreuzungsbereich der Leipziger Straße / Greifswalder Straße soll ein Handels- und Versorgungszentrum gemäß der o. g. Ausweisung im Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt entstehen. Hierin sollen sich im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen befinden. Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren dabei bereits konkrete Vorstellungen. Es sind Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung vorgesehen. Dieses Angebot soll durch kleinformatige Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgenannten Handelsbetriebe dieses Vorhabens soll aktuell bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Das aktuelle städtebauliche Entwicklungsziel ist, an der Leipziger Straße nicht nur einen Nah- und Grundversorgungsstandort sondern ein größeres Nahversorgungszentrum zu realisieren. Daher wird die betroffene bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in die 37. Änderung des FNP einbezogen, um sie als ein Sonstiges Sondergebiet „Handel-Nahversorgungszentrum“ darzustellen. Hierfür erfolgte gegenüber dem Vorentwurf der FNP-Änderung eine Vergrößerung des Änderungsbereiches an der Leipziger Straße.

*Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren - Anlage 2, zum Vorentwurf:*

**Punkt 3:**

Im Stadtgebiet Erfurts sind im Gesamtbereich vom Güterbahnhof im Süden bis zur Schlachthofstraße / Eugen-Richter-Straße im Norden erhebliche städtebauliche Neuentwicklungen mit gesamtstädtischen Auswirkungen zu erwarten. Große ursprünglich gewerblich oder für die Versorgung genutzte Flächen (wie das Schlachthofgelände, das ehemalige Postareal, weitere ehemalige große Gewerbeflächen sowie das ehemalige Gaswerk im Bereich der Iderhoffstraße) liegen brach bzw. wurden größtenteils bereits für eine Nachnutzung beräumt. Darüber hinaus stehen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und daran angrenzend große entwidmete Bahnflächen zur Nachnutzung an. Der im Jahr 2006 aufgestellte und 2017 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan kann seine Steuerungsfunktion in dem o.g. Bereich nicht mehr übernehmen und unterliegt einem erheblichen Änderungsbedarf.

Das Plangebiet der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des in Parallelaufstellung befindlichen Plans JOV 416 liegt im nördlichen Bereich dieses Umstrukturierungsgebietes und umfasst die Flächen Östlich der Greifswalder Straße / Schlachthofgelände". Nach der Aussage der Begründung, S. 16 soll hier ein attraktiver urbaner Stadtteil mit bis zu 500 neuen Wohnungen, der Neubau einer Schule sowie von Einzelhandelseinrichtungen und weiteren zentralen Versorgungseinrichtungen und Parkmöglichkeiten entstehen; nur im nördlichen Geltungsbereich soll auf einer verhältnismäßig kleinen Teilfläche die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung bestehen bleiben.

Für den an o.g. Plangebiet angrenzenden südlichen Bereich "Äußere Oststadt / ICE-City Ost". dessen Plangebiet von der Leipziger Straße im Norden bis zur Bahnlinie Erfurt - Weimar im Süden reicht, wurden bereits im Jahr 2015 / 2016 Rahmenpläne erstellt, auf deren Grundlage die Aufstellungsverfahren zu den Bebauungsplänen KRV 684 „Alter Posthof“, KRV 690 „Geschwister-Scholl-Straße“, KRV 706 „ICE-City Ost, Teil A“ sowie die 28. und 29. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet wurden. Da die Geltungsbereiche der 28. und 29. Änderung unmittelbar aneinandergrenzen und auch in materieller Hinsicht aufeinander bezogen sind, wurde in den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 29.08.2018 und vom 12.03.2019 zu diesen Änderungsplanungen empfohlen, die beiden Änderungsplanungen zusammenzufassen.

Änderungsabschnitte in einem von wesentlichen Umstrukturierungen geprägten großen Stadtgebiet müssen aus gesamtstädtischer Perspektive sinnfällig gebildet werden. Durch die Abschnittsbildung darf das Planungsinstrument des Flächennutzungsplans, dem nach § 5 Abs. 1 BauGB eine gesamtstädtische Steuerungsfunktion der Bodennutzung in den Grundzügen zukommt, nicht in Frage gestellt werden.

Die Leipziger Straße stellt aus gesamtstädtischer Sicht eine sinnfällige Grenze zur Bildung von Änderungsabschnitten zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich des Umstrukturierungsgebietes dar. Eine auf den nördlichen Bereich bezogene Flächennutzungsplan-Änderung kann sowohl hinsichtlich der Überplanung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraße als auch im Hinblick sonstiger materieller Anforderungen (z.B. der zu lösenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte) vorgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die 28. und 29. Änderungsplanung für den südlichen Bereich o.g. Umstrukturierungsgebietes zusammenzufassen und für den nördlichen

Bereich des Umstrukturierungsgebietes die 37. Änderung zum Flächennutzungsplan vorzunehmen.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 4:**

Die o.g. 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV 416 vom 21.01.2019 aufgestellt werden. Nach dem Vorentwurf zum Plan JOV 416 ist in dessen südlichen Geltungsbereich die Entwicklung eines „zentralen Versorgungsbereich“ beabsichtigt, in dem großflächige Handels- und Versorgungseinrichtungen, Büro-, Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen realisiert werden sollen. Der geplante zentrale Versorgungsbereich ist städtebaulich integriert; ihm soll nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt nur eine Nahversorgungsfunktion zukommen. Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, wenn die Fläche, in der der zentrale Versorgungsbereich realisiert werden soll, als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan verbleibt. Dies gilt auch dann, wenn auf der Bebauungsplanebene ein Sondergebiet u.a. für die großflächige Einzelhandelsnutzung festgesetzt werden soll. Nach § 8 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO lässt die Planung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus einem Mischgebiet entwickeln, wenn eine städtebauliche Atypik vorliegt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt (S. 80) ist im Bereich der Johannesvorstadt im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV Umsteigepunktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen.

Aktuell liegt hierfür ein konkretes Vorhaben zur Entwicklung eines größeren Versorgungsbereiches im Plangebiet vor. Am Kreuzungsbereich der Leipziger Straße / Greifswalder Straße soll ein Handels- und Versorgungszentrum gemäß der o. g. Ausweisung im Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt entstehen. Hierin sollen sich im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen befinden. Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren dabei bereits konkrete Vorstellungen. Es sind Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung vorgesehen. Dieses Angebot soll durch kleinformatische Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgenannten Handelsbetriebe dieses Vorhabens soll aktuell bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Das aktuelle städtebauliche Entwicklungsziel ist, an der Leipziger Straße nicht nur einen Nah- und Grundversorgungsstandort sondern ein größeres Nahversorgungszentrum zu realisieren. Daher wird die betroffene bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in die 37. Änderung des FNP einbezogen, um sie als ein Sonstiges Sondergebiet „Handel-Nahversorgungszentrum“ darzustellen. Hierfür erfolgte gegenüber dem Vorentwurf der FNP-Änderung eine Vergrößerung des Änderungsbereiches an der Leipziger Straße.

### **Punkt 5:**

Die Änderungsplanung betrifft das Heranrücken einer Wohnnutzung an ein vorhandenes Gewerbe (im nördlichen Änderungsbereich), sowie an vorhandene Straßen und Schienen. Nach der mit dem Vorentwurf zum Plan JOV 416 vorgelegten Schallimmissionsprognose vom 26.11.2018 ist von erheblichen Lärmbelastungen auszugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier wesentlich überschritten; die Verkehrslärmbelastung berührt sogar die Grenze der Zumutbarkeit, vgl. Prognose, Blatt 37. Im Hinblick des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes ist auf Flächennutzungsplanebene zu prüfen, welche Darstellungen als Vorgabe für die Entwicklung der Bebauungsplanung vorgenommen werden sollten. Diesbezüglich wird empfohlen, die Bereiche, in denen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen aus gesamtstädtischer Perspektive erforderlich sind, nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB im Flächennutzungsplan in den Grundzügen darzustellen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption grundsätzlich geändert hat.

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt werden.

Die Planungsziele der 37. Änderung des FNP folgen dabei dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. Durch die zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum ist in der Stadt Erfurt absehbar von einer stabilen Wohnraumnachfrage auszugehen. Gemäß der zum derzeitigen Stand vorliegenden aktuellen Prognosewerte zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose wird bis zum Jahr 2040 dabei ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet.

Für das Segment des Geschosswohnungsbaus, für welchen das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Einbindung in den Stadtkörper prädestiniert ist, bedeutet diese prognostizierte Haushaltszunahme einen rechnerisch ermittelten Mehrbedarf an ca. 4.000 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Da der Erfurter Wohnungsmarkt derzeit eine Leerstandsquote von lediglich ca. 3% aufweist, kann dieser Wohnungsmehrbedarf nicht mehr aus den Reserven im Bestand gedeckt werden, sondern im Wesentlichen nur durch den Bau von neuem Wohnraum. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) wurden verschiedene städtebauliche Studien angefertigt, die u. a. den zukünftigen ÖPNV-/Eisenbahnverknüpfungspunkt in Anbindung mit den angrenzenden Stadtquartieren als auch die Entwicklung der Äußeren Oststadt südlich der Leipziger Straße berücksichtigen.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP auf Grund nicht unerheblicher Lärmbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Hauptlärmquellen stellen die Greifswalder Straße, die Leipziger Straße inkl. Straßenbahntrasse sowie die Bahntrasse "Erfurt-Nordhausen" dar.

Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Im Norden grenzt an den vorliegenden Änderungsbereich ein Gewerbegrundstück am Heckerstieg an, welches verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter auch ein Betrieb "Wurstproduktion und Fleischabholmarkt". Der rechtswirksame Bebauungsplan JOV416 setzt für diesen Bereich hohe flächenbezogenen Schall-Leistungspegel mit 60 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts fest. Weitere gewerbliche Anlagen befinden sich ebenfalls nördlich innerhalb des Bebauungsplanes JOV569 „Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße“.

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Variante zur Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der 37. Änderung des FNP ein schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich in jedem betrachteten Prognosefall auf Grund einer erheblichen Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen, Straßenbahntrasse und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs- / Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten sein werden. Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dabei jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren

durch Verkehrsgeräusche möglich. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

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. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange können auf Flächennutzungsplanebene auch im Hinblick des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes, die in der 37. FNP-Änderung enthaltenden Darstellungen von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Sonstiges Sondergebiet "Handel-Nahversorgungszentrum", Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 37), gewählt werden.

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Eine konkrete Ermittlung der Beurteilungspegel kann erst für eine konkrete Bebauungsstruktur erfolgen und die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen erst auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Aus diesem Grund soll mit der 37. FNP-Änderung auf der Planungsebene des FNP keine Darstellung von Bereichen, in denen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, erfolgen.

Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 6:**

Die im Rahmenplan „Äußere Oststadt" bis zur Leipziger Straße dargestellte Grünverbindung entlang der Bahnlinie, die südlich an die hier relevante Änderungsplanung angrenzt,

sollte in o.g. nördlichen Umstrukturierungsbereich fortgesetzt werden. Einer durchgängigen gesamtstädtisch bedeutsamen Grün- und Wegeverbindung kommt im Hinblick der Naherholungsfunktion eine erhebliche Bedeutung im Rahmen der zukünftig geplanten Wohnnutzung zu. Der vorliegende Vorentwurf zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans enthält keine entsprechende Grünflächendarstellung.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept Masterplan Grün (gebilligt vom Stadtrat am 21.10.2015). Dieses weist aufgrund der Bau- und Raumstrukturen im östlichen Stadtgebiet ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf und sieht entsprechend mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor, u.a. eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstr./ Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet). Außerdem sind die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Bestandteil des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ südlich der Leipziger Straße ist entsprechend die Entwicklung einer Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse. Mit der südlich der Leipziger Straße in Aussicht gestellten Freigabe ehemaliger Bahnflächen im Bereich des Alten Nordhäuser Bahnhofs soll mit der FNP-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" entsprechend eine durchgängige Grünfläche entlang der angrenzenden Bahntrasse dargestellt werden.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt das vorgenannten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in Kürze fortzuschreiben und auch das Plangebiet der vorliegenden 37. Änderung des FNP nördlich der Leipziger Straße mit in diese Rahmenkonzeption aufzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dabei u.a. die folgende planerische Zielstellung beabsichtigt:

- für den Bereich nördlich der Leipziger Straße soll entlang der Bahnlinie nur Straßenbegleitgrün in einer geringen Tiefe vorgesehen werden.

Innerhalb der im Plangebiet nach den aktuellen Planungszielen in der 37. FNP-Änderung gewählten Darstellungen von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebietsflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen können u.a. das o.g. Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen wie auch Vorgärten, Hofbegrünungen und grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

**Punkt 7:**

Es ist zu prüfen, ob in der Flächennutzungsplan-Änderung eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB vorzunehmen ist. Nach Aussage des Vorentwurfs zum Plan JOV 416 liegen im Plangebiet Bodenbelastungen vor.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen zur künftigen Nutzung innerstädtischer und hocherschlossener Flächen, wurde dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Das Plangebiet soll aktuell als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Dieses Stadtquartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein.

Aktuell beabsichtigt ein Vorhabenträger ein konkretes Nahversorgungszentrum und Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu entwickeln. Das Nahversorgungszentrum soll über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.500 qm verfügen. Der geplante Geschosswohnungsbau ist als attraktives, verdichtetes innerstädtisches Wohngebiet mit ca. 450 bis 500 Wohnungen im Norden des Plangebietes vorgesehen. Des Weiteren bereitet die Stadt Erfurt im mittleren Bereich des Plangebietes die Realisierung eines Schulneubaus mit Schulsporthalle vor.

Diese baulichen Entwicklungen sind ohne die Aufstellung von Bebauungsplanverfahren nicht umsetzbar. Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

So wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Stand: Vorentwurf) die Nutzungsziele den o.g. aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, zentraler Versorgungsbereich) angepasst. Für diese Nutzungen sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

Zu dem im Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" liegt bereits ein Altlastensanierungskonzept vor. In den vorgenannten aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) soll auch auf die bestehenden Altlasten Bezug genommen werden und eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten hinsichtlich der aktuell vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

In der Folge müssen im Zuge der erforderlichen Maßnahmen zur baulichen Umsetzung der aktuellen Planungsziele auch bestehende Altlasten im erforderlichen Umfang beseitigt werden. Somit werden mit der aktuell absehbaren Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet bestehende Altlasten keinen weiteren Bestand mehr haben. Dementsprechend sind absehbar auch in der 37. FNP-Änderung keine Hinweise auf Altlasten, als Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Planzeichnung erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde wurde diesbezüglich im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 30.03.2020 hat die Untere Bodenschutzbehörde nochmals zu der im Plangebiet vorliegenden Bodenbelastung für die FNP-Änderung Stellung genommen. Entsprechend des hierin dargestellten aktuellen Sachstandes wurde der folgende textliche Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen (vgl. Pkt. "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37):

"8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich folgende Altlasten-Verdachtsflächen

- 09602 - ehemaliger Schlachthof
- 09603 - ehemalige Wäscherei/Schlachthof/Öllager Greifswalder Straße 28

Für die Flächen des Plangebietes liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Das gesamte Gelände ist ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackereesten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analyseergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

Für das Gesamtareal sind ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Diese sind im Kontext zur geplanten abwassertechnischen Erschließung und einer eventuellen Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen sind nach Vorliegen der endgültigen Nachnutzungskonzeption mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt, abzustimmen. Im Bereich des ehemaligen Öllagers Greifswalder Straße 28 sind Detailuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen."

Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auch auf die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 8:**

In der Begründung, Pkt. 2.5 sind Aussagen zur im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Neuplanung einer Hauptstraße, die auch durch das Plangebiet der 37. Änderung verläuft, zu treffen. Diese Darstellung ist nach dem vorliegenden Vorentwurf nicht mehr vorgesehen. Da die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung der neuen Hauptverkehrsstraße als Verbindung zwischen der Eugen – Richter - Straße zur Weimarischen Straße / Eisenberger Straße eine gesamtstädtische Bedeutung hat, ist eine Auseinandersetzung aus gesamtstädtischer Sicht im Kapitel 2.5 erforderlich. (Entsprechende Aussagen können nicht nur als Inhalt der Planung im Kapitel 5 getroffen werden, da die Bedeutung der geplanten Hauptstraße über den Bereich der 37. Änderung hinausgeht.)

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Erläuterung:**

In der Begründung wurde unter dem Punkt 2.4. "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" der folgende Hinweis aufgenommen. Im Übrigen sind u.a. die folgenden Ausführungen zur gesamtstädtischen Bedeutung, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer neuen Hauptverkehrsstraße als Verbindung zwischen der Eugen – Richter - Straße zur Weimarischen Straße / Eisenberger Straße, gebündelt unter dem angeführten Querverweis im Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur 37. Änderung des FNP enthalten.

#### "Hinweis:

Im Ergebnis des Verkehrsentwicklungsplanes 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt wurde ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt und in den wirksamen FNP integriert. Um den aktuellen Planerfordernissen bzgl. des Wohnens, des Gemeinbedarfes - Schulnutzungen sowie der Nahversorgung entsprechen zu können, wird es in der Folge u.a. erforderlich, eine bisher im Plangebiet beabsichtigte neue Führung einer bestehenden Hauptverkehrsstraßenverbindung zu ändern. Hierfür werden auf der vorbereitenden Planungsebene des FNP Varianten der Verkehrsführung betrachtet (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" dieser Begründung). Dies erfolgt u.a. unter Berücksichtigung der voraussichtlich auftretenden Verkehrslärmimmissionen."

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt werden u.a. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Auf Grund der Bedeutung Erfurts als Oberzentrum haben diese Straßenverbindungen qualitativ differenzierte Verbindungsfunktionen zu erfüllen. Beruhend auf dem Verkehrsentwicklungsplan 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt sollen dabei u.a. die folgenden örtlichen Planungsziele beachtet werden:

- Entwicklung eines hierarchischen, funktionell und gestalterisch begründbaren Straßennetzes,
- Entlastung des städtischen Straßennetzes vom überörtlichen Durchgangsverkehr, sichere stadt- und nutzungsverträgliche Abwicklung des ortsbezogenen Kraftfahrzeugverkehrs.

Im Ergebnis des VEP wurde ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt, das in dieser Form in den wirksamen FNP integriert wurde.

Zwischenzeitlich ist mit dem Ausbau des "Erfurter Ringes", bestehend aus der A 4, der A 71, der Ostumfahrung sowie der Autobahnanbindung Eichelborn einschließlich des vierstreifigen Ausbaus der B 7 zwischen Erfurt-Linderbach und Mönchenholzhausen, ein hierarchisch klassifiziertes, leistungsfähiges und funktionsgerechtes Straßennetz für den überörtlichen Verkehr im Raum Erfurt geschaffen worden, das den Intensionen des VEP entspricht. Die Entwicklung des Erfurter Hauptverkehrsstraßennetzes folgt in der Umsetzung ebenfalls den vorgenannten städtischen Entwicklungszielen. Der "Erfurter Ring" entlastet dabei die Stadtstraßen vom überregionalen Durchgangsverkehr und ermöglicht dem Ziel- und Quellverkehr kurze Wege auf wenig sensiblen Trassen im städtischen Hauptverkehrsnetz. Die Orientierung dieses Konzeptes zielt neben der Schaffung des "Erfurter Ringes" auf leistungsfähige Tangentialstraßen.

Die Trasse zwischen Weimarischer Straße und Eugen-Richter- Straße stellt dabei im angestrebten Netzkonzept eine leistungsfähige Tangentialverbindung dar, die eine sichere und

nutzungsverträgliche Abwicklung des ortsbezogenen Verkehrs gewährleisten soll. Mit dieser Trasse sollen die anliegenden Siedlungsstrukturen weitgehend konfliktarm - also möglichst ohne Durchfahrung von Wohngebieten - erschlossen werden. Ein Grundprinzip der Netzentwicklung besteht dabei auch in einer möglichen weitgehenden Bündelung von Haupttrassen des Verkehrs (Straße, Eisenbahn), um Emissionsbelastungen auf angrenzende Gebiete zu minimieren.

Mit der 37. Änderung des FNP soll die Zuordnung von Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verändert werden. In diesem Zusammenhang ist in der Folge auch die Lage der im Plangebiet dargestellten Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" zu überprüfen und neu zu ordnen. Hierfür ist u.a. eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionsbelastungen auf die angrenzende Bebauung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

Die übergeordnete Funktion der im VEP und im wirksamen FNP enthaltenen Straßenverbindung zwischen Weimarischer Str. und Eugen-Richter-Str. wird in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Daher wird für den Straßenzug von der Weimarischen Straße zur Eugen-Richter- Straße die Variante eines vollständiger Entfalles der FNP-Darstellung als örtliche Hauptverkehrsstraße nicht weiter untersucht.

Aktuell ist beabsichtigt, die Trassierung der Tangentialstrecke zwischen Leipziger Str. und Eugen-Richter-Str. im Plangebiet der 37. Änderung des FNP zukünftig dauerhaft über die Greifswalder Straße zu führen. Diese Straße nimmt bereits heute die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße wahr. Die bisher im betroffenen Teilabschnitt zwischen Leipziger Straße und Straße am Kühlhaus geplante Neuführung vorgenannten Tangentialstrecke hat sich über einen längeren Zeitraum als nicht umsetzbar erwiesen.

Hierfür wurden Planvarianten der Verkehrsführung bis hin zur Einzelknotenbewertung im Bereich der 37. Änderung des FNP überprüft. Dabei wurden die aktuellen planerischen Rahmenbedingungen (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und -erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) berücksichtigt, die bei der Beschlussfassung über den wirksamen FNP noch nicht vorlagen.

*Stellungnahme vom 25.03.2022 zum Entwurf*

**Punkt 9:**

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung (Anlage1)

Darüber hinaus werden weitere beratende planungsrechtliche Hinweise übergeben (Anlage Nr. 2.). Die Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

Zusendung der Abwägungsergebnisse erbeten an \*\*\*\*\*.de.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

*Stellungnahme zu den Belange der Raumordnung und der Landesplanung, Anlage 1 zum Entwurf:*

**Punkt 10:**

Zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde bereits mit Datum vom 17.06.2019 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben, in welcher die damals geplanten Änderungen grundsätzlich raumordnerisch befürwortet wurden.

Der Änderungsbereich wurde bis an die Leipziger Straße erweitert. Hier wird nun ein sonstiges Sondergebiet Handel - Nahversorgungszentrum dargestellt. Parallel zu dieser Erweiterung liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV 752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ ebenfalls zur Beurteilung vor.

Es bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Erweiterungsbereich.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 11:**

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1.8.2011) befindet sich das Plangebiet am südöstlichen Rand innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-3 Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut (vgl. Grundsatz G 4-7, RP-MT).

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl 2021 Teil I Nr. 57, vom 25. August 2021) in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Des Weiteren sind nach Ziel I.2.1 die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung auf o.g. Datengrundlage vorausschauend zu prüfen (Ziel I.2.1).

Die Prüfungen sind vorzunehmen und deren Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Die Plansätze zum Hochwasserschutz sind noch gültig. Die prognostizierte räumliche Ausdehnung des den Darstellungen im RPMT jeweils zugrunde liegenden Hochwasserereignis HQ200 wurde jedoch mittlerweile seitens der zuständigen Fachbehörde TLUG in

signifikanter Weise neu ermittelt (Quelle: [Hochwassernachrichtenzentrale 3.0 \(thueringen.de\)](https://www.hochwassernachrichtenzentrale.de/)).

Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen fand in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020 statt.

Im Zuge der aktuellen Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen sollen die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz den vorliegenden aktuellen Berechnungen der zuständigen Wasserbehörde entsprechend neu ausgewiesen werden. Nach dem 1. Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes Mittelthüringen erfolgt für den Planbereich dabei keine Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz.

Auskunft zu den aktuellen Hochwasserrisikogebieten an Thüringer Gewässern gibt der Kartendienst des TLUBN, der Gefahren – und Risikokarten für alle Risikogewässer bereitstellt: Demnach besteht für das Plangebiet keine Gefahr infolge eines Hochwasser in der Gera mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit (HQextrem, HQ 200), da die Anschlaglinie für ein HQ200 bereits in Höhe der Staufenbergallee endet. Die Gefahrenkarten sind im öffentlichen Geoportal der Stadt Erfurt abrufbar unter:

<https://geoportal.erfurt.de/gis/externalcall.jsp?project=1&stateID=aa477e4f-f1ce-4938-a298-948ad4933875&language=de&client=core>

Somit kann auch hinsichtlich des genannten Länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz Folgendes festgestellt werden:

- Im Plangebiet besteht keine bekannte Hochwassergefahr für Ereignisse, die im statistischen Mittel mindestens einmal in 200 Jahren auftreten (HQ200).
- Hinsichtlich der bestehenden örtlichen Gefahren durch Starkregen hat die untere Wasserbehörde im Verfahren eine Stellungnahme abgegeben. Dementsprechend wurde in die Begründung zur FNP-Änderung der folgende Hinweis zur erforderlichen Berücksichtigung in nachfolgenden konkretisierenden Planverfahren aufgenommen.

### "8.3. Starkregen ,

Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von Einstauungen und wilden Abflussfließwegen betroffen. In nachfolgenden Planungen ist unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde sowie weiterer zuständiger Ämter und Behörden zu berücksichtigen, wie hier ein geordneter Oberflächenwasserabflusses zu gewährleisten und eventuelle Überschwemmungen durch Starkniederschlag für das Plangebiet und die Unterlieger vermieden werden können."

Der FNP regelt 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.

*Beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und zum Planentwurf - Anlage 2 zum Entwurf:*

**Punkt 12:**

Im Stadtgebiet von Erfurt sind im Gesamtbereich vom Güterbahnhof im Süden bis zur Schlachthofstraße / Eugen-Richter-Straße im Norden erhebliche städtebauliche Neuentwicklungen mit gesamtstädtischen Auswirkungen zu erwarten. Große ursprünglich gewerblich oder für die Versorgung genutzte Flächen (wie das Schlachthofgelände, das ehemalige Postareal, das ehemalige Gaswerk im Bereich der Iderhoffstraße und weitere aufgegebene Gewerbestandorte) liegen brach bzw. wurden für eine Nachnutzung beräumt und sind z.T. bereits umgenutzt. Darüber hinaus stehen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und daran angrenzend große entwidmete Bahnflächen zur Nachnutzung an. Der im Jahr 2006 aufgestellte und 2017 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan kann seine Steuerungsfunktion in dem o.g. Bereich der Oststadt nicht mehr übernehmen und unterliegt einem erheblichen Änderungsbedarf.

Das Plangebiet der 37. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im nördlichen Bereich dieses Umstrukturierungsgebietes und umfasst die Flächen „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“. Es ist aktuell von der Brachfläche des ehemaligen Schlachthofs geprägt. Nach Aussage in der Begründung soll hier ein attraktiver urbaner Stadtteil mit bis zu 500 neuen Wohnungen, einem Schulcampus und Kindergarten sowie einem Handels- und Nahversorgungszentrum entstehen. Nördlich des Geltungsbereichs soll die (sich südlich des Heckerstiegs befindende) gewerbliche Nutzung auf einer verhältnismäßig kleinen Teilfläche des ehemaligen Schlachthofgeländes bestehen bleiben. Die im aktuell rechts-wirksamen Flächennutzungsplan mitten durch das Plangebiet dargestellte Hauptstraßen-verbinding von der Eugen-Richter-Straße zur Leipziger Straße soll (entsprechend der Bestandssituation) über die Greifswalder Straße geführt werden.

Die geplante Stadtentwicklung wird durch mehrere Flächennutzungsplan-Änderungen vorbereitet. Die 37. Änderung (nördlich der Leipziger Straße) steht im inhaltlichen Zusammenhang mit der 28. und 29. Änderung des Flächennutzungsplans, deren Änderungsbereiche sich südlich der Leipziger Straße anschließen.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein besonderer gesamtstädtischer Abstimmungs- und Klärungsbedarf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (a), zum Hauptstraßenverkehrskonzept (b), zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen hinsichtlich der erheblichen Lärmvorbelastung des Plangebietes (c), zur gesamtstädtischen Bedarfskonzeption der sozialen Infrastruktur (d) sowie zur Wege- und Grünverbindungskonzeption (e) vor.

**Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 13:**

Das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch die Neudarstellung eines Sondergebietes „Handel-, Nahversorgungszentrum“ an der Leipziger Straße in besonderer Weise berührt. In der Begründung, Pkt. 3.2.2. wird diesbezüglich auf die Auswirkungsanalyse vom 15.04.2021 verwiesen, die im Zusammenhang des parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV 752 zur Baurechtschaffung des geplanten Handels- und Nahversorgungszentrums an der Leipziger Straße erarbeitet wurde. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der neue zentrale Versorgungsbereich städtebaulich verträglich und mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt kom-

patibel ist. Die in der Auswirkungsanalyse, Pkt. 5.7 enthaltenen Aussagen zur Vereinbarkeit des neu geplanten zentralen Versorgungsbereichs mit dem Zentrenkonzept sind nicht gänzlich nachvollziehbar. Nach dem Zentrenkonzept soll dem zentralen Versorgungsbereich „Magdeburger Allee“ die Bedeutung eines Nebenzentrums zukommen, während der an der Leipziger Allee gelegene „perspektivische Nahversorgungsstandort“ nur eine untergeordnete Funktion zur wohnungsnahen Grundversorgung mit geringen Ergänzungsangeboten aufweisen soll (vgl. hierzu Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt 2017, S. 74 und Karte 7 sowie S. 137, 138). Nach Aussage der Auswirkungsanalyse, S. 47 ff. kann der Einzelhandelsstandort „Magdeburger Allee“ seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich nur eingeschränkt erfüllen, im Bestand liege kein attraktives Angebot mit „Strahlkraft“ vor. Da nur ein geringes (nicht die Nahversorgung betreffendes) zentrenrelevantes Angebot in der Magdeburger Allee vorzufinden sei, ergäben sich bei der Neuentwicklung des Angebotsschwerpunktes an der Leipziger Straße keine messbaren Umsatzverluste.

Aus diesen Aussagen wird deutlich, dass der nach dem Zentrenkonzept vorgegebenen hierarchischen Gliederung der Zentren nicht entsprochen wird: Da dem Nebenzentrum an der Magdeburger Allee eine höhere Bedeutung als den Nahversorgungszentren zukommen soll, entspricht es dem Zentrenkonzept nicht, wenn im Nahbereich der Magdeburger Allee ein neues „Handels- Nahversorgungszentrum“ mit stärkerer Magnetwirkung und größerem Einzugsbereich entwickelt wird. Es bedarf in der Abwägungsentscheidung nachvollziehbarer Gründe, wenn von den o.g. gesamtstädtischen Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels abgewichen werden soll.

Unabhängig von den insofern nicht gänzlich nachvollziehbaren Aussagen der Auswirkungsanalyse, Pkt. 5.7 zur Kompatibilität der geplanten Entwicklung eines neuen Einkaufszentrums mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die übrigen getroffenen Annahmen zur städtebaulichen Verträglichkeit u.E. jedoch stimmig: Dass der neue zentrale Versorgungsbereich in einer integrierten Stadtlage mit einer hohen und zunehmenden Einwohneranzahl und Kaufkraft im Einzugsbereich entwickelt werden soll, entspricht den nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB zu berücksichtigenden Belangen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur verbrauchernahen Versorgung offensichtlich.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Erfurt grundsätzlich hinsichtlich der Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf eine relativ geringe Darstellungstiefe beschränkt. Eine konkretere Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt in Erfurt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und das im Falle beabsichtigter Abweichungen einzuhaltende standardisierte Verfahren (Wirkungsanalyse).

Zur Kompatibilität des der FNP-Änderung zu Grunde liegenden Projektvorhabens (vgl. Pkt. 7.1 "Darstellungen" der Begründung zur FNP-Änderung) mit dem Erfurter Einzelhandelskonzept kann u.a. Folgendes festgestellt werden: Der Vorhabenstandort soll als ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden, der in Bezug auf seine Hierarchiestufe als Nahversorgungszentrum definiert wurde. Konkret wird im Zentrenkonzept ausgeführt: „Im Bereich der Johannesvorstadt ist im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV-Umsteigepunktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich

Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen.“<sup>1</sup> Hinsichtlich seiner Funktion soll der Handelsstandort demnach überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen, was auf Grund des geplanten Branchenkonzepts auch möglich ist.

Aus dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept ist der unter Punkt 6.7 formulierte Grundsatz 1 maßgeblich, der Ausführungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten enthält. Dieser Grundsatz ist für einen Großteil der Betriebe des geplanten Nahversorgungszentrums, insbesondere für die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren und Apothekenwaren relevant. Mit diesem Grundsatz wird lt. Zentrenkonzept folgendes Ziel verfolgt: Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

Für das avisierte Vorhaben ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (o.g. hierarchische Gliederung) gegeben, da sich alle Ansiedlungsbetriebe in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen sollen. Darüber hinaus ist es der erklärte Wille der Stadt Erfurt im Rahmen der Stadtentwicklung im Bereich Johannesvorstadt dieses neue Nahversorgungszentrum als Bestandteil des Revitalisierungsprojekts „Nachnutzung ehem. Schlachthof“ in einer integrierten Stadtlage mit einer hohen Einwohneranzahl und Kaufkraft im (für Fußgänger und Radfahrer gut angebundenen) Einzugsbereich, die nach Realisierung des zusätzlich geplanten verdichteten Wohnungsbaus im Nahbereich weiter zunehmen wird, zu realisieren.

#### **Punkt 14:**

b) Zur Führung der Hauptstraßenverbindung fand auf gesamtstädtischer Ebene eine vertiefte Auseinandersetzung statt (vgl. Variantenbetrachtung, Pkt. 6.1 der Begründung i.V.m. dem Verkehrsplanerischen Gutachten, Bericht vom 19.01.2018, ergänzt am 07.06.2021 sowie Umweltbericht, Pkt. 2.5). Die neu dargestellte Führung der Hauptverkehrsstraße über die Greifswalder Straße entsprechend der Bestandssituation (Variante West) unter Aufgabe der bisher innergebietlich dargestellten Hauptverkehrsstraßenverbindung (Variante Ost) ist vor dem Hintergrund der o.g. Darlegungen grundsätzlich nachvollziehbar.

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Punkt 15:**

c) Die Gewerbe- und Verkehrslärmbelastung wurde ermittelt und bewertet (vgl. Schallimmissionsprognose vom 26.11.2018 und Schalltechnische Stellungnahme vom 15.07.2021). Die in der Begründung, Pkt. 4.2 vertretene Annahme, dass der bestehende erhebliche Lärmkonflikt auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene angemessen bewältigt werden kann, ist nachvollziehbar.

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

---

<sup>1</sup> vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 80.

### **Punkt 16:**

Dem ermittelten Zusatzbedarf an Schulen, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Oststadt soll durch die Darstellung entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf entsprochen werden. Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung, Pkt. 3.3.3 und 3.3.4 sind nachvollziehbar.

### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Punkt 17:**

Auf Flächennutzungsplan-Ebene sind die gesamtstädtisch bedeutsamen Grünachsen und Wegevernetzungen zu berücksichtigen. Der Anbindung der neu geplanten Wohnnutzung und Gemeinbedarfseinrichtungen an eine durchgängige Grün- und Wegeverbindung mit hoher Naherholungsfunktion kommt wegen deren Lage zwischen Bahnlinie, Hauptverkehrsstraßen und gewerblich genutzten Flächen eine besonders hohe Bedeutung zu. Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplans enthält keine entsprechende Grünflächendarstellung, obwohl das Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ aus dem Jahr 2015 die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt- Nordhausen vorsieht (vgl. hierzu Begründung, Pkt. 3.3.5).

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept Masterplan Grün (gebilligt vom Stadtrat am 21.10.2015). Dieses weist aufgrund der Bau- und Raumstrukturen im östlichen Stadtgebiet ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf und sieht entsprechend mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor, u.a. eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstr./ Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet). Außerdem sind die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Bestandteil des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ südlich der Leipziger Straße ist entsprechend die Entwicklung einer Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse. Mit der südlich der Leipziger Straße in Aussicht gestellten Freigabe ehemaliger Bahnflächen im Bereich des Alten Nordhäuser Bahnhofs soll mit der FNP-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" entsprechend eine durchgängige Grünfläche entlang der angrenzenden Bahntrasse dargestellt werden.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt das vorgenannten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in Kürze fortzuschreiben und auch das Plangebiet der vorliegenden 37. Änderung des FNP nördlich der Leipziger Straße mit in diese Rahmenkonzeption aufzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dabei u.a. die folgende planerische Zielstellung beabsichtigt:

- für den Bereich nördlich der Leipziger Straße soll entlang der Bahnlinie nur Straßenbegleitgrün in einer geringen Tiefe vorgesehen werden.

Innerhalb der im Plangebiet nach den aktuellen Planungszielen in der 37. FNP-Änderung gewählten Darstellungen von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebietsflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung

eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen können u.a. das o.g. Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen wie auch Vorgärten, Hofbegrünungen und grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

**Punkt 18:**

Die im Rahmenplan „Äußere Oststadt“ bis zur Leipziger Straße dargestellte Grünverbindung entlang der Bahnlinie, die südlich an die hier relevante Änderungsplanung angrenzt und die in dem (u.a. das Gelände „am Alten Nordhäuser Bahnhof“ betreffenden) letzten Entwurf der südlich angrenzenden 28. Flächennutzungsplan-Änderung vom 11.09.2020 als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt wurde, sollte in o.g. nördlichen Umstrukturierungsbereich fortgesetzt werden.

In der Begründung und im Umweltbericht fehlt eine angemessene Auseinandersetzung zur Thematik. In Pkt. 3.3.5 der Begründung wird auf die nach dem „Masterplan Grün“ für das „Östliche Stadtgebiet“ vorgesehenen bzw. an das „Östliche Stadtgebiet“ angrenzenden Grünverbindungen verwiesen. Ergänzend erfolgt ein Hinweis auf eine gesonderte Darlegung und Bewertung der umweltrelevanten Belange (der Grünverbindungen) in dem Umweltbericht. Wie die informellen Inhalte des o.g. Masterplans im Flächennutzungsplan verankert werden sollen, wird nicht ausgesagt. In Pkt. 4.4 wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei der baumbestandenen Fläche entlang der Bahnlinie um eine Waldfläche (von 0,35 ha Größe) handelt, für die ggf. bei der Unteren Forstbehörde eine Nutzungsänderung zu beantragen sei.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Planungsanlass und Planungserfordernis der FNP-Änderung ergeben sich u.a. aus dem Standort selbst. Wie in der Begründung zur 37. FNP-Änderung erklärt wurde, führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Im Bereich des Plangebietes befanden sich ursprünglich die Liegenschaften des ehemaligen Erfurter Schlachthofes. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge dar, welcher dringend einer städtebaulichen Neuordnung bedarf (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und –erfordernis" der Begründung zur FNP-Änderung).

Mit der vorliegenden Planung soll dabei vorrangig dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen, gefolgt werden (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung). Die Planung soll insbesondere der Schaffung dringend benötigten Wohnraumes und dringend benötigter Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Schulneubauten) sowie eines Nahversorgungszentrums dienen.

Die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im vorliegenden Plangebiet gehört nicht zu den mit der 37. Änderung des FNP verfolgten kommunalen Planungszielen.

Im Einzelnen werden mit der 37. FNP-Änderung folgende Planungsziele angestrebt (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung):

- Revitalisierung und Neustrukturierung untergenutzter innenstadtnaher Flächen
- Schaffung eines modernen und attraktiven urbanen Stadtquartieres
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau sowie sozialer Infrastruktur
- Ansiedlung von Schulneubauten inklusive Schulsporthalle
- Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums
- städtebauliche Integration des Plangebietes in die Stadtstruktur
- planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Hauptverkehrsstraße
- Gewährleistung des Immissionsschutzes für alle Bereiche mit vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen

Die in diesem Punkt der Stellungnahme geforderte zusätzliche Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage würde auch innerhalb des Plangebietes voraussichtlich zu einem erheblichen zusätzlichen Aufwendungserfordernis (z.B. zum evtl. Flächenerwerb durch die Kommune bzw. zur grünorderischen und freiraumplanerischen Gestaltung der Parkgestaltung und deren dauerhafte Pflege) führen.

Aus gesamtstädtischer Sicht ist es nicht wünschenswert, damit die mit der Planung angestrebten vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsziele zur Beseitigung des o.g. bereits langjährig bestehenden erheblichen städtebaulichen Mißstandes durch den voraussichtlichen Entwicklungsaufwand für eine bahnbegleitende Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zusätzlich zu belasten und damit ggf. die Umsetzbarkeit bzw. Realisierung der absehbar beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes (vgl. Pkt. 7 "Inhalte der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung) ggf. auf unbestimmte Zeit zu verzögern.

In der entsprechenden Abwägung der mit der vorliegenden FNP-Änderung verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen gegenüber der Ergänzung einer raumbedeutsamen Grünfläche im Bereich der Bahnstrecke nördlich der Leipziger Straße wird ausdrücklich den bisherigen Planungszielen ohne Grünflächendarstellung der Vorrang eingeräumt.

Auch ist eine Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse nördlich der Leipziger Straße nicht Bestandteil der Planungsziele des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“. Ebenso ist in der beabsichtigten Fortschreibung dieses Rahmenkonzeptes absehbar keine raumbedeutsame Grünflächenverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt- Nordhausen vorgesehen (vgl. Erläuterung zum vorstehenden Pkt. 18 dieser Abwägung).

Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele der 37. FNP-Änderung sollen zwar in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ stehen (vgl. Pkt. 3.2.4 "Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ der Begründung zur FNP-Änderung) und an die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Entwicklung südlich der Leipziger Straße anschließen. Die Fortführung einer raumbedeutsamen Grünflächenverbindung entlang der Bahnlinie nach Norden wäre dabei aber aktuell als sowohl den Entwicklungszielen des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ wie auch den konkretisierenden parallelen B-Planverfahren entgegenstehend zu bewerten.

Demnach sollen vorrangig zentral im bzw. durch das Plangebiet (nicht in Randlage zur Bahnstrecke) auf der nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen sollen u.a. innere grüne Quartiersvernetzungen, Vorgär-

ten und Hofbegrünungen wie auch Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen umfassen, die in diesem Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP sind. Die zusätzliche Entwicklung einer Grünfläche in Randlage würde hierzu eine Nutzungskonkurrenz aufbauen und könnte u.a. aus der daraus resultierenden geringeren Frequentierung, in dem abgelegenen Bereich entlang des Bahndamms insbesondere in den Abend- und Nachtstunden die Entstehung sogenannter "Angsträume" zur Folge haben. Ebenfalls liegt hier eine mangelnde Attraktivität auf Grund der vorhandenen oberirdischen Heißdampftrasse für eine Wegeverbindung vor.

Des Weiteren unterliegen die östlich an das Plangebiet anschliessenden Flächen dem Bahnrecht. Eine Überplanung dieser Flächen im Flächennutzungsplan ist zwar grundsätzlich möglich, z.B. als bedingte Darstellung. Dieses würde aber voraussetzen, dass absehbar eine Freistellung dieser Flächen von Bahnbetriebszwecken eintreten kann bzw. zu erwarten ist. Da dies für den hier betroffenen Bereich nicht der Fall ist, kann das städtebauliche Entwicklungsziel einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" für diese Flächen nicht gemäß § 5 Abs. 1 BauGB im FNP dargestellt werden, da dieses weder dem vorhersehbaren Bedarf entsprechen (aktuell Bahnzwecken dienend) noch real umsetzbar wäre (geltender Vorrang des Fachplanungsrechtes des Allgemeinen Eisenbahngesetzes).

#### **Punkt 19:**

Im Umweltbericht findet sich ebenso keine Auseinandersetzung. In Pkt. 1.3.d) wird ausgesagt, durch die Planänderung erfolge keine Unterbrechung von Verbundachsen. Diese allgemeine Aussage kann im Hinblick darauf, dass es hier um ein großflächiges Umstrukturierungsgebiet geht, das erstmalig in einem großen Umfang eine hoch verdichtete Wohnnutzung, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie einen neuen zentralen Versorgungsbereich aufnehmen soll, nicht nachvollzogen werden. In Pkt. 1.3.k), S. 9 und in Pkt. 3, S. 33 wird ebenfalls auf die ggf. erforderliche waldderechtlich zu beantragende Nutzungsänderung der baumbestandenen Fläche entlang der Bahnlinie hingewiesen. In Pkt. 2.1, Tabelle, S. 20 wird unter der Überschrift „Mensch“ dargelegt, auf nachgelagerter Plan- und Genehmigungsebene seien geeignete Wegeverbindungen zu etablieren sowie Freiflächen zu gestalten.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Der Umweltbericht wurde überarbeitet und ergänzt.

#### **Punkt 20:**

Dass hier aus gesamtstädtischer Perspektive ein Planungsbedarf vorliegt<sup>2</sup>, die nachgelagerte Ebene des Bebauungsplans (als Einzelplanung) nicht das richtige Instrument ist, ein zusammenhängendes Wege- und Grünverbindungsnetz mit gesamtstädtischer Bedeutung zu konzipieren und dass eine entsprechende „Etablierung“ des Grün- und Wegenetzes schon gar nicht auf der Genehmigungsebene möglich ist, wird verkannt. Auch die in der Begründung und in dem Umweltbericht o.g. Verweise auf das waldderechtliche Verfahren für die „ggf.“ erforderliche Umnutzung der bahnbegleitenden linearen Waldfläche, die sich im

---

<sup>2</sup> Es geht nicht um die Erhaltung des „Status quo“, sondern darum, dass mit der neu geplanten Nutzung ein Bedarf an Grünflächen- und Wegeverbindungen mit Naherholungs- und Verbindungsfunktion ausgelöst wird.

Bereich der nach dem Masterplan vorzusehenden Grünverbindung befindet, sprechen nicht für eine angemessene Auseinandersetzung.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept Masterplan Grün (gebilligt vom Stadtrat am 21.10.2015). Dieses weist aufgrund der Bau- und Raumstrukturen im östlichen Stadtgebiet ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf und sieht entsprechend mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor, u.a. eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstr./ Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet). Außerdem sind die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Bestandteil des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ südlich der Leipziger Straße ist entsprechend die Entwicklung einer Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse. Mit der südlich der Leipziger Straße in Aussicht gestellten Freigabe ehemaliger Bahnflächen im Bereich des Alten Nordhäuser Bahnhofs soll mit der FNP-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" entsprechend eine durchgängige Grünfläche entlang der angrenzenden Bahntrasse dargestellt werden.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt das vorgenannten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in Kürze fortzuschreiben und auch das Plangebiet der vorliegenden 37. Änderung des FNP nördlich der Leipziger Straße mit in diese Rahmenkonzeption aufzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dabei u.a. die folgende planerische Zielstellung beabsichtigt:

- für den Bereich nördlich der Leipziger Straße soll entlang der Bahnlinie nur Straßenbegleitgrün in einer geringen Tiefe vorgesehen werden.

Innerhalb der im Plangebiet nach den aktuellen Planungszielen in der 37. FNP-Änderung gewählten Darstellungen von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebietsflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen können u.a. das o.g. Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen wie auch Vorgärten, Hofbegrünungen und grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

Zur Frage des Waldrechtlichen Verfahrens (betrifft Flächen die dem Eisenbahnrecht unterliegen) wird auf die Erläuterung zum vorstehenden Abwägungspunkt 18 verwiesen.

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Es wird auch auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP - Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

### **Punkt 21:**

Erfolgt lediglich eine Aufnahme der gesamtstädtisch bedeutsamen Grün- und Wegeverbindungen in einem Rahmen- oder Masterplan, so werden diese informellen Planinhalte nicht von einer Abwägungsentscheidung zu allen berührten öffentlichen und privaten Belangen „getragen“. Anders als eine informelle Plandarstellung hat eine Flächennutzungsplan-Darstellung zudem deswegen mehr Gewicht, da sie mit den Rechtswirkungen nach §§ 7, 8 Abs. 2,3 und 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB verbunden ist. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir erneut eine entsprechende Darstellung in die 37. Änderung des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

siehe Erläuterung zu Punkt 18

### **Punkt 22:**

Sollte die im „Masterplan Grün“ vorgesehene Grünverbindung auf Umsetzungsschwierigkeiten stoßen, so empfiehlt sich ggf. auch eine abstraktere, die bauliche Nutzungsart überlagernde Darstellungsform<sup>3</sup> als Verbindung von der südlich der Leipziger Straße entlang der Bahnlinie vorgesehenen Parkanlage durch das Plangebiet „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ (mit Anbindemöglichkeit an das Hansaviertel / Wilhelmshavener Straße westlich der Greifswalder Straße und den Grünzug Stauffenbergallee) bzw. zur Bahndurchführung Heckerstieg (mit Anbindemöglichkeit an den Innsbrucker Weg / Nordstrand).

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Eine Vernetzung durch eine entsprechende abstrakte Darstellung von Wege- und Grünverbindungen mit anderen Wege- und Grünflächen soll mit der vorliegenden 37. Änderung des FNP nicht erfolgen. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Abstrakte Darstellungen von Grünverbindungen in der genannten Form entsprechen nicht der Darstellungssystematik des wirksamen FNP. In Bezug auf die Darstellung von abstrakten Grünvernetzungen wird auf den Landschaftsplan bzw. den Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“ verwiesen.

Ob und inwiefern eine abstrakte Darstellung von Grünvernetzungen im FNP erforderlich sein könnte, kann wie die Entwicklung einer Systematik sowie hinsichtlich gesamtstädtischer Auswirkungen geprüft werden. Dies kann jedoch nicht im Rahmen einer einzelnen Änderungsplanung zum FNP erfolgen.

---

<sup>3</sup> Diese sollte in einem aktuellen Änderungsplan mit Hilfe des Planzeichens Nr. 5.3 der PlanZV Anlage bzw. mit einem nach § 2 Abs. 2 PlanZV zu ergänzenden Planzeichen auch dann vorgenommen werden, wenn die bisherige Systematik des Flächennutzungsplans eine entsprechende Darstellung bislang nicht enthält. Da aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Grün- und Wegevernetzungen mit gesamtstädtischer Bedeutung ohnehin nicht bzw. nur bedingt abzulesen sind, empfiehlt es sich (unabhängig von dem für die nördliche Oststadt bestehenden Klärungsbedarf), den Flächennutzungsplan hierzu thematisch (für das gesamte Stadtgebiet) fortzuschreiben.

**Punkt 23:**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Gebote zur Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 3, 7, 9 11 BauGB geltenden Belange der Naherholung, des Umweltwirkungsgefüges, zur geforderten Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung auf die Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr sowie zur geforderten Berücksichtigung des informellen Masterplans „Grün“ ein Überarbeitungsbedarf der Flächennutzungsplan-Unterlagen vorliegt. Unabhängig davon ist auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene auf eine Grün- und Wegevernetzung zu achten.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Umweltbericht wurde überarbeitet und ergänzt.

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Es wird auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren 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>B23</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.03.2022	

*Stellungnahme vom 16.03.2022 zum Entwurf*

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B24</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, - Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.06.2019 07.03.2022	

*Stellungnahme vom 14.06.2019 zum Vorentwurf*

*- Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht*

**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.**

*Stellungnahme vom 14.06.2019 zum Vorentwurf*

*- Landeseisenbahnaufsicht*

**Punkt 2:**

Im Abschnitt 2.3 „Plangebiet“ ist der Beschreibung zu „Erschließung und Infrastruktur“ zu entnehmen, dass die Landeshauptstadt die Realisierung eines ÖPNV-Knotenpunktes an der Leipziger Straße beabsichtigt. Details sind dem vorliegenden Entwurf allerdings nicht zu entnehmen. Da auch die Grenze der FNP-Änderung die Leipziger Straße ausschließt, gehen wir im Weiteren davon aus, dass diesbezügliche Planungsvorhaben anderen Planentwürfen entnommen werden können.

Zum Entwurf des ÖPNV-Knotenpunktes wird darauf verwiesen, dass, sofern Betriebsanlagen einer Straßenbahn ausgewiesen sind, die einschlägigen Forderungen des § 28 des Personenbeförderungsgesetzes in der aktuellen Fassung zu beachten sind, wenn Betriebsanlagen einer Straßenbahn gebaut oder geändert werden sollen.

Unter Berücksichtigung oben genannter Aspekte bestehen unsererseits gegen den Vorentwurf des Flächennutzungsplans - Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße /östlich Greifswalder Straße" (Vorentwurf) keine Bedenken.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

### *Stellungnahme vom 07.03.2022 zum Entwurf*

#### *- Landeseisenbahnaufsicht*

#### **Punkt 3:**

Im Ergebnis der Prüfung habe ich Änderungen im Entwurf zum Flächennutzungsplan Nr. 37 gegenüber der Fassung 2019 festgestellt. Als wesentlicher Aspekt gilt der Entfall der Planstraße (Variante 1 "Ost") im Untersuchungsraum und somit der zu erwartenden Einmündung in die Leipziger Straße. Der aktuellen Fassung sind weiterhin Pläne für einen ÖPNV-Umsteigepunkt zu entnehmen. Konkrete Darstellungen fehlen allerdings. Für den Fall, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn neu errichtet oder geändert werden, soll dies in Folgeplanungen berücksichtigt werden. Weitere Betriebsanlagen der Straßenbahn sind in den Plänen der Flächennutzung nicht dargestellt.

Unter der Maßgabe der Berücksichtigung oben angeführter Aspekte bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Erläuterung:**

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.

#### *- Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht*

#### **Punkt 4:**

Im Weiteren verweise ich auf die Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht, welche diesem Schriftsatz der Vollständigkeit und Einfachheit halber beigefügt wird:

Im Ergebnis meiner Prüfung teile ich Ihnen mit, dass im Untersuchungsgebiet keine nicht bundeseigenen öffentlichen oder nicht öffentlichen Eisenbahnen betrieben werden. Meinerseits steht dem Planentwurf nichts entgegen.

#### **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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	17.07.2019 28.02.2022	

*Stellungnahme vom 17.07.2019 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Keine Einwände. Bislang sind von der Fläche keine archäologischen Denkmalfunde bekannt.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

**Punkt 2:**

Ein Hinweis auf mögliche Funde bei Bodeneingriffen ist in die Planunterlagen aufzunehmen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Punkt "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt ergänzt:

"8.2. Denkmalschutz

*Archäologische Funde*

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

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

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

*Stellungnahme vom 28.02.2022 zum Entwurf*

**Punkt 3:**

Das o. g. Plangebiet liegt im Bereich zweier bereits bekannter archäologischer Fundstellen. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Siedlung und um die Richtstätte Hansaplatz. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher gemäß § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Bitte ändern Sie dahingehend in Begründung und Umweltbericht die entsprechenden Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

In Begründung und Umweltbericht zur 37. FNP-Änderung wurden die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege entsprechend überarbeitet.

Der Punkt "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt geändert:

"8.2 Denkmalschutz

*Archäologische Funde*

Das Plangebiet liegt im Bereich zweier bereits bekannter archäologischer Fundstellen. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Siedlung und um die Richtstätte Hansaplatz. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher gemäß § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis."

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B26</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	23.05.2019 24.03.2022	

*Stellungnahme vom 23.05.2019 zum Vorentwurf*

**keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben**

*Stellungnahme vom 24.03.2022 zum Entwurf*

**Punkt 1:**

Innerhalb des Bereichs der Änderung des Flächennutzungsplans liegt die Verbindungshalle des ehemaligen Schlachthofs (Greifswalder Straße 24). Das Objekt wurde am 21.03.1997 vom TLDA in seiner Denkmaleigenschaft bestätigt und in das Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen eingetragen, da es die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 ThürDSchG erfüllt. Es ist Kulturdenkmal (Sache im Sinne des Gesetzes, d. h. Einzeldenkmal) aus geschichtlichen Gründen. Der Hinweis auf diesen Denkmalbestand fehlt in den vorgelegten Unterlagen und ist mit aufzunehmen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat mit Schreiben vom 12.01.2023 mitgeteilt, dass auf Grund der vorliegenden Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Denkmalpflege (Stellungnahme vom 11.03.1997, per Mail 2022 und nochmals telefonisch am 12.01.2023 bestätigt) die Verbindungshalle des ehemaligen Schlachthofs (Greifswalder Straße 24) nicht als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt ist. Im Jahr 1997 wurde eine Denkmalausweisung für dieses Objekt zwar vorbereitet, welche aber nicht abgeschlossen wurde.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B27</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Gemeindeverwaltung Elxleben Gerhardt-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben	
mit Schreiben vom:	31.03.2022	

*Stellungnahme vom 31.03.2022 zum Entwurf*

**keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B28</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtverwaltung Bad Langensalza Marktstr. 1 99947 Bad Langensalza	
mit Schreiben vom:	keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B29</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtverwaltung Sömmerda Marktstraße 3-4 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	14.03.2022	

*Stellungnahme vom 14.03.2022 zum Entwurf*

**keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B30</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtverwaltung Gotha Hauptmarkt 1 99867 Gotha	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B31</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtverwaltung Weimar Schwanseestraße 17 99421 Weimar	
mit Schreiben vom:	keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B32</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Verwaltungsgemeinschaft Gera-Aue Stadtverwaltung Gebesee Marktplatz 13 99189 Gebesee	
mit Schreiben vom:	22.03.2022	

*Stellungnahme vom 22.03.2022 zum Entwurf*

**keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B33</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	
mit Schreiben vom:	23.03.2022	

*Stellungnahme vom 23.03.2022 zum Entwurf*

**keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B34</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Verwaltungsgemeinschaft Bad Tennstedt Markt 1 99955 Bad Tennstedt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B35</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtverwaltung Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B36</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Gemeinde Nesse-Apfelstädt Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt	
mit Schreiben vom:	01.03.2022	

*Stellungnahme vom 01.03.2022 zum Entwurf*

**keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B37</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtverwaltung Weißensee Marktplatz 26 99631 Weißensee	
mit Schreiben vom:	15.03.2022	

*Stellungnahme vom 15.03.2022 zum Entwurf*

**keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B38</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtverwaltung Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B39</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Gemeindeverwaltung Witterda Lange Straße 99 99189 Witterda	
mit Schreiben vom:	31.03.2022	

*Stellungnahme vom 23.03.2022 zum Entwurf*

**keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben**

**2.2            Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine  
nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung**

N

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	17.06.2019	

*Stellungnahme vom 17.06.2019 zum Vorentwurf*

**Punkt 1:**

Im Bereich der FNP-Änderung östlich der Greifswalder Straße besteht eine teilweise zurückgebaute und brachliegende Gewerbefläche, wo bereits - besonders im Nordosten der Fläche - Sukzession stattgefunden hat und sich Grünflächen mit Strauch- und Baumstrukturen entwickelt haben. Diese dienen in Verbindung mit dem Gehölzstreifen entlang der am Ostrand der Fläche verlaufenden Bahnstrecke als Lebensraum für zahlreiche Arten und haben eine wichtige Funktion der Biotopvernetzung innerhalb der Stadt.

In einer Umweltverträglichkeitsprüfung sollten die möglichen Konflikte des geplanten Vorhabens mit Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Insekten abgeschätzt werden, wofür aktuelle Daten zum Vorkommen der planungsrelevanten Artengruppen benötigt werden. In einem landschaftspflegerischen Begleitplan sollten gegebenenfalls Minderungs- und Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet werden.

Insgesamt sollte die erneute Bebauung und die damit verbundene Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Es sollten zahlreiche miteinander vernetzte, strukturreiche Grünflächen mit blütenreichen, insektenfreundlichen Wiesen und heimischen Gehölzen standortgerechter Arten, regionaler Herkunft angelegt werden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Wie in Punkt 2 "Verfahren" der Begründung zur 37. Änderung des FNP beschrieben, wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet (vgl. Pkt. 10 "Anlage 3.1 - Umweltbericht" der Begründung zur 37. Änderung des FNP).

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte (u.a. bzgl. des Artenschutzes) wurden im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet. Dabei wurde bzgl. des Artenschutzes u.a. das Folgende festgestellt (o.g. Umweltbericht, S. 22 f):

"Für die vorliegende Prüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden die vorhandenen Daten zu Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Gebiet der Stadt Erfurt unter Berücksichtigung einer für den Änderungsbereich bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung (PLANUNGSBÜRO DR. WEISE 2019) ausgewertet (...) Es ist davon auszugehen, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch schadensbegrenzende Maßnahmen (Vermeidung, ggf. CEF-Maßnahmen) gemindert bzw. vermieden werden können. So können für gebäudebewohnende Fledermäuse Ersatzquartiere angelegt werden. Gleiches gilt für gebäudebrütende Vogelarten und Höhlenbrüter in Gehölzen. Als schadensbegrenzende Maßnahme sind ggf. Bauzeitenregelungen vorzusehen. Insbesondere auf den Flächen mit potenziellen Vorkommen sind deshalb auf den nachfolgenden Planungsebenen (z. B. verbindliche Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung) die artenschutzrechtlichen Belange erneut konkret zu prüfen und zu beachten. Hierbei können Potenzialanalysen und spezielle Bestandskartierungen sowie vorhabenbezogene artspezifische Vermeidungsmaßnahmen und unter Umständen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. ..."

Gemäß des Umweltberichtes zur 37. FNP-Änderung kann davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu minimieren bzw. zu kompensieren. Der Umweltbericht führt hierzu u.a. an: " artenschutzrechtliche Untersuchungen auf nachgeordneter Plan- und Genehmigungsebene, ggf. gesonderte Faunauntersuchung sowie Festlegung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung bei Gehölzentfernungen oder Abriss von Gebäuden, Schaffung von Ersatzquartieren, ggf. Umsiedlungen)".

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. U.A. zur Frage der Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes bzw. zu konkrete Maßnahmen wird auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren 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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
mit Schreiben vom:	03.06.2019 29.03.2022	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder 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. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	06.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N7</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	NABU Thüringen e.V. Leutra 15 07751 Jena	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen/ OT Seebach	
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N9</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.05.2019 23.03.2022	

*Stellungnahme vom 16.05.2019 zum Vorentwurf*

### **keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben**

*Stellungnahme vom 24.03.2022 zum Entwurf*

Durch die Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplanes sind die Belange des Landesanglerverbandes Thüringen e.V. nicht berührt.

Die Planung und Schaffung von neuem Wohnraum stellt eine der zentralen Aufgaben der Landeshauptstadt Erfurt dar. Der 2. Wohnungsmarktbericht Thüringens zeigt, dass die Bevölkerung der Landeshauptstadt voraussichtlich bis 2030 um ca. 2 % wachsen wird. Daher begrüßt der Landesanglerverband Thüringen e.V. die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die betroffenen Flächen sind von keiner rechtskräftigen Unterschutzstellungsverordnung nach Naturschutzrecht betroffen. Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind unmittelbar auf den vorgesehenen Flächen nicht nachgewiesen. Durch das Beseitigen der Industriebrache wird eine Aufwertung des gesamten Biotops erreicht.

Der Landesanglerverband Thüringen e.V. hat keine Einwände gegen das Vorhaben.

### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N10</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

## 2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung**

Ö

Es wurden keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" abgegeben.

**2.4            Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung  
                  und deren Abwägung**

i

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	31 Umwelt- und Naturschutzamt Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde	
mit Schreiben vom:	04.07.2019 07.04.2022 07.04.2020 (Untere Bodenschutzbehörde)	

*Stellungnahme vom 11.06.2019 zum Vorentwurf:*

**Punkt 1:**

Die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), untere Bodenschutzbehörde (mit Hinweis), die untere Wasserbehörde und die untere Abfallbehörde stimmen dem Vorentwurf zu.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

*Untere Naturschutzbehörde*

**Punkt 2:**

Mit dem Entwurf zum FNP ist ein Umweltbericht anzufertigen, welcher die Umweltauswirkungen darstellt, welche aus der FNP-Änderung resultieren. Zur allgemeinen Bewertung ist der aktuelle FNP zu Grunde zu legen, für die Bewertung der Schutzgüter Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt ist die aktuelle Bestandssituation inkl. einer Prognose des zu erwartenden Artenspektrums darzustellen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

Wie in Punkt 2. "Verfahren" der Begründung zur 37. Änderung des FNP beschrieben, wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet. (vgl. Pkt. 10 "Anlage 3. 1 - Umweltbericht" der Begründung zur 37. Änderung des FNP). Dieser Umweltbericht enthält u.a. auch eine Prognose des zu erwartenden Artenspektrums.

*Untere Bodenschutzbehörde*

**Punkt 3:**

Stellungnahme vom 04.07.2019:

Forderungen hinsichtlich der geplanten Wohnungsbauentwicklung wurden im Rahmen der Stellungnahme zum B-Plan JOV-416 (TÖB) vom Januar 2019 benannt und entsprechend im B-Plan-Entwurf übernommen. Weitergehende Forderungen bestehen nicht.

Stellungnahme vom 30.03.2020

Zu der im Plangebiet vorliegenden Bodenbelastung hat die Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 30.03.2020 nochmals wie folgt Stellung genommen:

Von den in der Stellungnahme des TLUBN vom 17.06.2019 benannten Verdachtsflächen befinden sich 2 innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung 37:

zu 09602 - ehemaliger Schlachthof

/A/ Historische Nutzungsrecherche Schlachthof Erfurt vom Juni 1997, erstellt von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München

/B/ Orientierende Altlastenerkundung ehemaliges Schlachthofgelände t vom Mai 1998, erstellt von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München

/C/ Detailuntersuchung Schlachthof Erfurt vom Oktober 1998, erstellt von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München

Gemäß vorbenannten Untersuchungen ist das gesamte Gelände ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analyseergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bereich Wäscherei, Geb. 37, I-III; VI-XIII) - erhöhte PAK-Gehalte
- Untersuchung Oberboden (LÖLF 1-3) - erhöhte Zink-Gehalte

[LÖLF = Flächen untersucht gemäß Untersuchungsumfang der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen]

Die Schadstoffkonzentrationen bewegen sich im Bereich der Zuordnungsklasse Z1.2 bis Z2 nach den Technischen Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (TR LAGA). Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

Diese Untersuchung erfolgte zwangsläufig noch nicht nach den Maßstäben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999, d.h. der für eine Wohnnutzung zu beurteilende obere Bodenbereich (0 – 0,35 cm) ist nicht separat untersucht worden. Ergänzende Untersuchungen sind erforderlich.

zu 09603 - ehemalige Wäscherei/Schlachthof/Öllager Greifswalder Straße 28

In diesem Bereich befindet sich ein Öllager (Außenlager eingezäunt und Gebäude). Gemäß Untersuchungsbericht der Liegenschaft Greifswalder Straße 28 vom 24.04.1995, erstellt durch das Umweltuntersuchungsamt der Stadt Erfurt, wurden hier Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Schwermetallen nachgewiesen.

Vor Beginn künftiger der Abbrucharbeiten ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Die Bausubstanz ist organoleptisch zu bewerten. Werden erhebliche nutzungsbedingte Kontaminationen der Bausubstanz durch gehandhabte Stoffe festgestellt, ist ein Untersuchungsprogramm zur Abgrenzung und Quantifizierung der belasteten Bausubstanz festzulegen.

Für eine Bewertung gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist für den Bereich des Öllagers ein Untersuchungskonzept zu erarbeiten, dass im Ergebnis eine Gefährdungsabschätzung der Schutzgüter (Boden-Mensch, Grundwasser) ermöglicht. Dieses Konzept ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### Hinweis für FNP:

Für die Flächen des Plangebietes liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Das gesamte Gelände ist ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polzyklische Aroma tische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analysenergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht. Für das Gesamtareal sind ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind nach Vorliegen der endgültigen Nachnutzungskonzeption mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt, abzustimmen. Im Bereich des ehemaligen Öllagers Greifswalder Straße 28 sind Detailuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Misstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen zur künftigen Nutzung innerstädtischer und hocherschlossener Flächen, wurde dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Das Plangebiet soll aktuell als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Dieses Stadtquartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein.

Aktuell beabsichtigt ein Vorhabenträger ein konkretes Nahversorgungszentrum und Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu entwickeln. Das Nahversorgungszentrum soll über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.500 qm verfügen. Der geplante Geschosswohnungsbau ist als attraktives, verdichtetes innerstädtisches Wohngebiet mit ca. 450 bis 500 Wohnungen im Norden des Plangebietes vorgesehen. Des Weiteren bereitet die Stadt Erfurt im mittleren Bereich des Plangebietes die Realisierung eines Schulneubaus mit Schulsporthalle vor.

Diese baulichen Entwicklungen sind ohne die Aufstellung von Bebauungsplanverfahren nicht umsetzbar. Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

So wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Stand: Vorentwurf) die Nutzungsziele den o.g. aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, zentraler Versorgungsbereich) angepasst. Für diese Nutzungen sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

Zu dem im Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" liegt bereits ein Altlastensanierungskonzept vor. In den vorgenannten aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) soll auch auf die bestehenden Altlasten Bezug genommen werden und eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten hinsichtlich der aktuell vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

In der Folge müssen im Zuge der erforderlichen Maßnahmen zur baulichen Umsetzung der aktuellen Planungsziele auch bestehende Altlasten im erforderlichen Umfang beseitigt werden. Somit werden mit der aktuell absehbaren Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet bestehende Altlasten keinen weiteren Bestand mehr haben. Dementsprechend sind absehbar auch in der 37. FNP-Änderung keine Hinweise auf Altlasten, als Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Planzeichnung erforderlich.

Entsprechend des aktuellen Sachstandes der o. g. Stellungnahme wurde folgender textlicher Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen (vgl. Pkt. "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37):

"8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich folgende Altlasten-Verdachtsflächen

- 09602 - ehemaliger Schlachthof
- 09603 - ehemalige Wäscherei/Schlachthof/Öllager Greifswalder Straße 28

Für die Flächen des Plangebietes liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Das gesamte Gelände ist ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analyseergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

Für das Gesamtareal sind ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Diese sind im Kontext zur geplanten abwassertechnischen Erschließung und einer eventuellen Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen sind nach Vorliegen der endgültigen Nachnutzungskonzeption mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt, abzustimmen. Im Bereich des ehemaligen Öllagers Greifswalder Straße 28 sind Detailuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen."

Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auch auf die o.g. parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

## *Untere Immissionsschutzbehörde*

### **Punkt 4:**

#### *Lärm*

Entsprechend § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 1 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Geräuschsituation wird durch den Straßenverkehrslärm der Greifswalder Straße/Leipziger Straße geprägt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind vorrangig von Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Für den Lärm von Straßen ist nach den Orientierungswerten der DIN 18005 in Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Einhaltung von tagsüber (6:00- 22:00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22:00- 6:00) 45 dB(A) anzustreben: In Ermangelung echter Grenzwerte, werden regelmäßig die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als Abwägungsgrenze herangezogen. Dabei gelten die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete [tags - 64 dB(A) und nachts - 54 dB(A)] als maximal vertretbare Obergrenze für die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm. Höhere Lärmbelastungen sind mit den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht vereinbar und durch entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. den Ausschluss schutzbedürftiger Räume an den lärmbelasteten Gebäudefassaden zu kompensieren.

Gemäß der dem Umwelt- und Naturschutzamt vorliegenden Schallimmissionsprognose Nr. 2040-18-AA-18-PB003 zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße", aufgestellt von der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH werden an den Nord-, Süd-, Ost- und Westgrenzen des Plangebietes die für die Bauleitplanung gültigen o. g. schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund des Straßen- und Schienenlärms um bis zu 20 dB(A) überschritten. Insbesondere auf Seiten der Greifswalder Straße (Westen) und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gleisstrasse der Deutschen Bahn (Osten) überschreiten die prognostizierten Lärmpegel die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) nachts. Des Weiteren werden durch gewerbliche Lärmeinträge an der nord-östlichen Gebietsgrenze die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nacht [40 dB(A)] um bis zu 10 dB(A) überschritten. Diese Lärmbelastung ist nicht abwägbar, was eine zwingende Einhaltung der Richtwerte oder entsprechende aktiver Lärmschutzmaßnahmen erfordert.

Im weiteren Planungsverlauf sind die in der o.g. Schallimmissionsprognose vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen als textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen im B-Plan aufzunehmen und in dessen Vollzug vollumfänglich umzusetzen. Diese belaufen sich im Einzelnen auf folgende Maßnahmen:

#### Zur Kompensation von Verkehrslärmkonflikten:

- Ausschluss von Fenstern von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109) an den Ost-, West- und Nordfassaden der jeweils östlichsten, westlichsten und nördlichsten Wohnbebauung.
- Ausschluss von Fenstern von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109) an den Süd- und Westfassaden der westlichsten Bebauungsreihe.
- Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume am Schulgebäude an der Ost-, West- und Südfassade.

- Sofern diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden können sind bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Darunter zählen z. B.: Festverglasungen, geschlossene Laubengänge, Prallglasscheiben
- Für alle schutzbedürftigen Räume der geplanten Wohngebäude sind detaillierte bauakustische Nachweise hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung zu führen.

#### Zur Kompensation von Anlagen- und Gewerbelärmkonflikten:

- Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume an den Nord- und Ostfassaden der nördlichsten Wohnbebauung.
- Asphaltierte Tiefgaragenein- und -ausfahrten
- Lärmarme Konstruktion der Regenrinnenabdeckung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten
- Tore der Tiefgarage entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik

#### Wesentliche Änderung der Greifswalder Straße gemäß § 1 (2) 1 6. BImSchV

- Entsprechend Tabelle 6 des o. g. Gutachtens werden aufgrund der geplanten Neubebauung am Wohngebäude Greifswalder Straße 1 (10 37) erstmals Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Damit besteht für dieses Objekt im Nachtzeitraum dem Grunde nach Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen. Aus diesem Grunde sind im weiteren Planungsverlauf die tatsächlichen Lärmschutzansprüche auf Grundlage der 24. BImSchV zu prüfen und ggf. abzuwickeln.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption grundsätzlich geändert hat.

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt werden.

Die Planungsziele der 37. Änderung des FNP folgen dabei dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der

Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. Durch die zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum ist in der Stadt Erfurt absehbar von einer stabilen Wohnraumnachfrage auszugehen. Gemäß der zum derzeitigen Stand vorliegenden aktuellen Prognosewerte zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose wird bis zum Jahr 2040 dabei ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet.

Für das Segment des Geschosswohnungsbaus, für welchen das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Einbindung in den Stadtkörper prädestiniert ist, bedeutet diese prognostizierte Haushaltszunahme einen rechnerisch ermittelten Mehrbedarf an ca. 4.000 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Da der Erfurter Wohnungsmarkt derzeit eine Leerstandsquote von lediglich ca. 3% aufweist, kann dieser Wohnungsmehrbedarf nicht mehr aus den Reserven im Bestand gedeckt werden, sondern im Wesentlichen nur durch den Bau von neuem Wohnraum. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) wurden verschiedene städtebauliche Studien angefertigt, die u. a. den zukünftigen ÖPNV-/Eisenbahnverknüpfungspunkt in Anbindung mit den angrenzenden Stadtquartieren als auch die Entwicklung der Äußeren Oststadt südlich der Leipziger Straße berücksichtigen.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP auf Grund nicht unerheblicher Lärmbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Hauptlärmquellen stellen die Greifswalder Straße, die Leipziger Straße inkl. Straßenbahntrasse sowie die Bahntrasse "Erfurt-Nordhausen" dar.

Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Im Norden grenzt an den vorliegenden Änderungsbereich ein Gewerbegrundstück am Heckerstieg an, welches verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter auch ein Betrieb "Wurstproduktion und Fleischabholmarkt". Der rechtswirksame Bebauungsplan JOV416 setzt für diesen Bereich hohe flächenbezogenen Schall-Leistungspegel mit 60 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts fest. Weitere gewerbliche Anlagen befinden sich ebenfalls nördlich innerhalb des Bebauungsplanes JOV569 „Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße“.

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Variante zur Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden

Ebene der 37. Änderung des FNP ein Schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich in jedem betrachteten Prognosefall auf Grund einer erheblichen Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen, Straßenbahntrasse und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs- / Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten sein werden. Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dabei jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche möglich. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

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. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange können auf Flächennutzungsplanebene auch im Hinblick des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes, die in der 37. FNP-Änderung enthaltenden Darstellungen von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Sonstiges Sondergebiet "Handel-Nahversorgungszentrum", Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 37), gewählt werden.

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Eine konkrete Ermittlung der Beurteilungspegel kann erst für eine konkrete Bebauungsstruktur erfolgen und die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen erst auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Aus diesem Grund soll mit der 37. FNP-Änderung auf der Planungsebene des FNP keine Darstellung von Bereichen, in denen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, erfolgen.

Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs- / Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Die Sicherstellung eines

ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 5:**

##### *Klimaökologie*

Die im östlichen Geltungsbereich liegenden Frei- und Brachflächen sind aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Diese Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Umfangreiche stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und im späteren verbindlichen Bauleitverfahren mit Festsetzungen und städtebaulichen Zielstellung zu untersetzen.

Eine der Hauptdurchlüftungsachsen Erfurts verläuft hier entlang des Bahndammes. Diese ist von Baukörpern freizuhalten, um eine geringe Bodenrauigkeit der Flächen und damit einen effizienten Luftaustausch zu gewährleisten. Mit diesem Hintergrund ist ein 30 Meter breiter Freihaltebereich entlang des Bahndamms vorzusehen. Der parallel entwickelte Bebauungsplan sieht hier bereits eine Freiraumstruktur (Grünverbindung mit Rad- und Fußwegverbindung) vor, deren Zielsetzung im FNP durch die Ausweisung einer raumbedeutsamen Grünfläche entlang der Bahntrasse darzustellen ist.

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

##### **Erläuterung:**

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte, so auch des Klimaschutzes, sind gesondert in der Umweltprüfung zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt. Der Umweltbericht wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstellt nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert wurden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden behandelt.

Entsprechend des Ergebnisses der Umweltprüfung zur FNP-Änderung Nr. 37 ist im Plangebiet die Darstellung einer klimarelevanten raumbedeutsamen Grünfläche nicht erforderlich. Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass die gemäß Klimaanpassungskonzept "Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt" (2016) angrenzende Kaltluftleitbahn (Bahntrasse) durch die FNP-Änderung nicht beeinflusst wird (vgl. Pkt. 10 "Anlage 3.1 - Umweltbericht" der Begründung zur FNP-Änderung Nr.37).

Bestandteil des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ südlich der Leipziger Straße ist die Entwicklung einer Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse. Mit der südlich der Leipziger Straße in Aussicht gestellten Freigabe ehemaliger Bahnflächen im Bereich des Alten Nordhäuser Bahnhofs soll mit der FNP-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" ent-

sprechend eine durchgängige Grünfläche entlang der angrenzenden Bahntrasse dargestellt werden.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt das vorgenannten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in Kürze fortzuschreiben und auch das Plangebiet der vorliegenden 37. Änderung des FNP nördlich der Leipziger Straße mit in diese Rahmenkonzeption aufzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dabei u.a. die folgende planerische Zielstellung beabsichtigt:

- für den Bereich nördlich der Leipziger Straße soll entlang der Bahnlinie nur Straßenbegleitgrün in einer geringen Tiefe vorgesehen werden.

Innerhalb der im Plangebiet nach den aktuellen Planungszielen in der 37. FNP-Änderung gewählten Darstellungen von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebietsflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen können u.a. das o.g. Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen wie auch Vorgärten, Hofbegrünungen und grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

In der 37. FNP-Änderung besteht somit nicht das Erfordernis zur Darstellung einer Grünfläche entlang der Bahntrasse, welche die im konkreteren Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" bzw. dessen nachfolgenden Einzelbebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37) konkret vorgesehene Grünflächen – und Freiraumstruktur (zum jetzigen Zeitpunkt: Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen) wiedergibt.

Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass im vorgenannten Klimaanpassungskonzept das Symbol "Durchlüftung" im Bereich der Flächen der an den Änderungsbereich angrenzenden Bahntrasse dargestellt wurde. Hierfür weist die im wirksamen FNP hier dargestellte Bahnfläche (Bahnanlagen und Bahndamm) bereits eine Breite von ca. 70 – 90 m auf. Die gemäß § 38 BauGB privilegierte Eisenbahn-Fachplanung ist gegenüber der gemeindlichen Bauleitplanung höherrangig und nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 37.

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 die parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Stellungnahme vom 07.04.2022 zum Entwurf:*

#### **Punkt 6:**

Die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Bodenschutzbehörde (mit Auflagen) und die untere Wasserbehörde (mit Auflagen) stimmen dem Entwurf zu. Der Entwurf für die FNP-Änderung Nr. 37 wird durch die untere Abfallbehörde zur Kenntnis genommen.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### *Untere Naturschutzbehörde*

#### **Punkt 7:**

Die untere Naturschutzbehörde unter Hinzuziehen des Naturschutzbeirates nach §26 ThürNatG stimmt der FNP-Änderung 37 zu. Auf Grund der standörtlichen Gegebenheiten besteht eine Betroffenheit für europäische besonders/streng geschützte Arten (Fledermäuse, Reptilien, Vögel). Auf den nachgeordneten Planungsebenen sind entsprechende vertiefende Gutachten anzufertigen und in die jeweilige Planung zu integrieren.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Erläuterung:**

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 die parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

### *Untere Abfallbehörde*

#### **Punkt 8:**

nicht betroffen

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

### *Untere Bodenschutzbehörde*

#### **Punkt 9:**

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände. Die Belange wurden in der Begründung "Pkt. 8.1 Altlasten" berücksichtigt.

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

#### **Punkt 9:**

wichtige Hinweise: Zwingend für die kommenden Planungsschritte/abgeleitete B-Pläne zu beachten ist, dass

- die erforderlichen weiteren Bodenuntersuchungen ergänzend auch im Kontext der Niederschlagsentwässerung/Versickerung zu realisieren sind - auch hierfür gilt der bereits benannte Abstimmungsbedarf mit der Behörde.
- hinsichtlich avisierter Wohn-, Schul- und Spielflächennutzung sowie Teilversiegelungen sind rückbaubedingte Auffüllungen nach geltendem technischem Regelwerk an der örtlichen Nachnutzung zu orientieren. Die muss in der bereits geforderten bodenschutz-orientierten fachgutachterlichen Begleitung verankert werden.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Erläuterung:**

In die Begründung der FNP-Änderung Nr. 37 wurden u.a. Hinweise zur Niederschlagsentwässerung/Versickerung und ergänzenden Bodenuntersuchungen aufgenommen. Damit wird zu diesen Fachbelangen die Hinweiskfunktion des FNP ausreichend erfüllt.

Dass die o.g. Forderungen der Bodenschutzbehörde ihren Eingang in die weitergehenden Baubauungspläne finden, kann im Rahmen eines Verfahrens zur Änderung des FNPs nicht gewährleistet werden. Welche Maßnahmen konkret erforderlich werden, ist im Rahmen der konkreten Planung von Vorhaben zu ermitteln und zu bestimmen.

Der Flächennutzungsplan regelt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt der Stellungnahme auf die parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

### **Punkt 11:**

Diese begründet sich aus den aktuell problematischen Erfahrungen im parallel laufenden B-Plan-Verfahren JOV752 sowie den im Zuge dessen bereits erfolgenden Rückbauplanungen und Umsetzungen.

Abwägung:

**Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.**

Erläuterung:

Der Flächennutzungsplan regelt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Wir verweisen daher in diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Planverfahren JOV752 bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Untere Wasserbehörde*

### **Punkt 12:**

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Versagensgründe gegenüber der FNP-Änderung.

Die in der vorangegangenen Verfahrensbeteiligung durch die uWB geforderte Aufnahme der Starkniederschlagsvorsorge als Planziel wurde nunmehr unter Pkt. 8.3 der Begründung berücksichtigt. Dahingegen wurde das geforderte Planziel der Niederschlagsversickerung als notwendiges Erschließungselement bisher weiterhin nicht berücksichtigt.

Die in der vorangegangenen Verfahrensbeteiligung seitens der Abteilung Strategische Umweltplanung und Nachhaltigkeit geforderte Integration des Planzieles Regenwasserbewirtschaftung wird seitens der uWB weiterhin als erforderlich angesehen.

Daher sind weiterhin folgende Hinweise zwingend für die kommenden Planungsschritte/abgeleitete B-Pläne zu beachten:

- Die Umsetzung der Niederschlagsversickerung als Element des für die erfolgreiche Erschließung zwingend notwendigen Planziels der Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet erfordert die frühzeitige Vorplanung/Ausweisung der dafür erforderlichen Flächen hinsichtlich Lage und Größe.  
Aufgrund des geltenden technischen Regelwerkes ergeben sich für diese Bereiche

ergänzende Untersuchungs- sowie ggf. Bodenaustauschanforderungen sowie Flächennutzungslimitationen, die vorab einer zwingenden Berücksichtigung vor bzw. spätestens der B-Plan-Aufstellung bedürfen. Dies bedingt die entsprechende Einbindung der Straßenbaulastträgers sowie des Entwässerungsbetriebes.

Dies begründet sich aus der Tatsache, dass der Hauptsammler HS13 im Plangebiet auf die Schmutzwasserverschließung limitiert ist. Ohne die vorgenannte Umsetzung kann keine gesicherte Erschließung im Plangebiet erfolgen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

In der Begründung der FNP-Änderung Nr. 37 sind Ausführungen zur Niederschlagsentwässerung/Versickerung enthalten. Damit wird zu diesen Fachbelangen die Hinweisfunktion des FNP ausreichend erfüllt.

Punkt 8 "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt ergänzend überarbeitet:

**"8.3 Starkregen / dezentrale Regenwasserbewirtschaftung**

Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von Einstauungen und wilden Abflussfließwegen betroffen. Ein Regenwassermanagement (z. B. örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung unverschmutzter Oberflächenwässer etc.) soll vorgesehen werden. Zur Umsetzung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist im Plangebiet eine Vorplanung/Ausweisung der dafür erforderlichen Flächen erforderlich. In nachfolgenden Planungen ist unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, der Unteren Wasserbehörde sowie weiterer zuständiger Ämter und Behörden zu berücksichtigen, wie hier ein geordneter Oberflächenwasserabflusses / eine Niederschlagswasserbeseitigung (inkl. ggf. notwendiger wasserrechtlicher Erlaubnis) zu gewährleisten ist und eventuelle Überschwemmungen durch Starkniederschlag für das Plangebiet und die Unterlieger vermieden werden können."

Das Schutzgut Wasser / der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts wird des Weiteren im Umweltbericht zur FNP-Änderung Nr. 37 berücksichtigt. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Punkt 1.3 "Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne – Wasserhaushaltsgesetz" u.a. ausgeführt: "(...) Es ist auf nachgelagerter Plan- und Genehmigungsebene die Niederschlagswasserbeseitigung (inkl. ggf. notwendiger wasserrechtlicher Erlaubnis) zu regeln (dazu auch Entwässerungssatzung der Stadt Erfurt). Zusätzlicher Handlungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich nicht." Außerdem wird bereits im Umweltbericht u.a. folgende Empfehlung für die nachgeordnete Planungsebene bzgl. der Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen gegeben: "Die örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung unverschmutzter Oberflächenwässer ist vorzusehen - Entwässerungssatzung. (Umsetzungsphase)".

Dass die o.g. Forderungen der Wasserschutzbehörde ihren Eingang in die weitergehenden Baubauungspläne finden, kann im Rahmen eines Verfahrens zur Änderung des FNPs nicht gewährleistet werden. Welche Maßnahmen konkret erforderlich werden, ist im Rahmen der konkreten Planung von Vorhaben zu ermitteln und zu bestimmen. Der Flächennutzungsplan regelt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt der Stellungnahme auf die parallelen 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>i2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	60 Bauamt	
mit Schreiben vom:	14.06.2019 25.03.2022	

*Stellungnahme vom 14.06.2019 zum Vorentwurf:*

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

*Stellungnahme vom 25.03.2022 zum Entwurf:*

**Punkt 1:**

Die vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen zum Entwurf der FNP-Änderung Nr. 37 im Bereich Ilversgehofen "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" haben wir in unserem Zuständigkeitsbereich geprüft. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Abwägung:**

**Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.**

*Untere Denkmalschutzbehörde*

**Punkt 2:**

Wir bitten an rechtlich geeigneter Stelle folgenden Hinweis auf archäologische Funde aufzunehmen bzw. in Begründung und Umweltbericht zu ersetzen.

"Denkmalschutz Archäologische Funde"

Das Plangebiet befindet sich aufgrund bekannter archäologischer Fundstellen in der Umgebung (jungsteinzeitliche Siedlung, mittelalterliche Richtstätte) 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."

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

In Begründung und Umweltbericht zur 37. FNP-Änderung wurden die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege in Verbindung mit der Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar zum Entwurf der vorliegenden FNP-Änderung vom 28.02.2022 (Nr. B25 dieser Abwägung) überarbeitet.

Der Punkt "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt geändert:

"8.2 Denkmalschutz

*Archäologische Funde*

Das Plangebiet liegt im Bereich zweier bereits bekannter archäologischer Fundstellen. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Siedlung und um die Richtstätte Hansaplatz. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher gemäß § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis."

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom:	27.05.2019 29.03.2022	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	50 Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom:	13.05.2019 25.03.2022	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom:	28.05.2019 11.03.2022	

*Stellungnahme vom 28.05.2019 zum Vorentwurf:*

**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.**

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 auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Stellungnahme vom 11.03.2022 zum Entwurf:*

**Punkt 2:**

Aus der Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben keine Bedenken. Für den genannten Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes/ Bereitstellung von Löschwasser
2. Einrichtung und Erhalt von Löschwasserentnahmestellen
3. Sicherstellung der Löschwasserversorgung

4. Berücksichtigung entsprechender Zugänge und Zufahrten gemäß § 5 ThürBO
5. Festlegung notwendiger brandschutztechnischer Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

**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 auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.