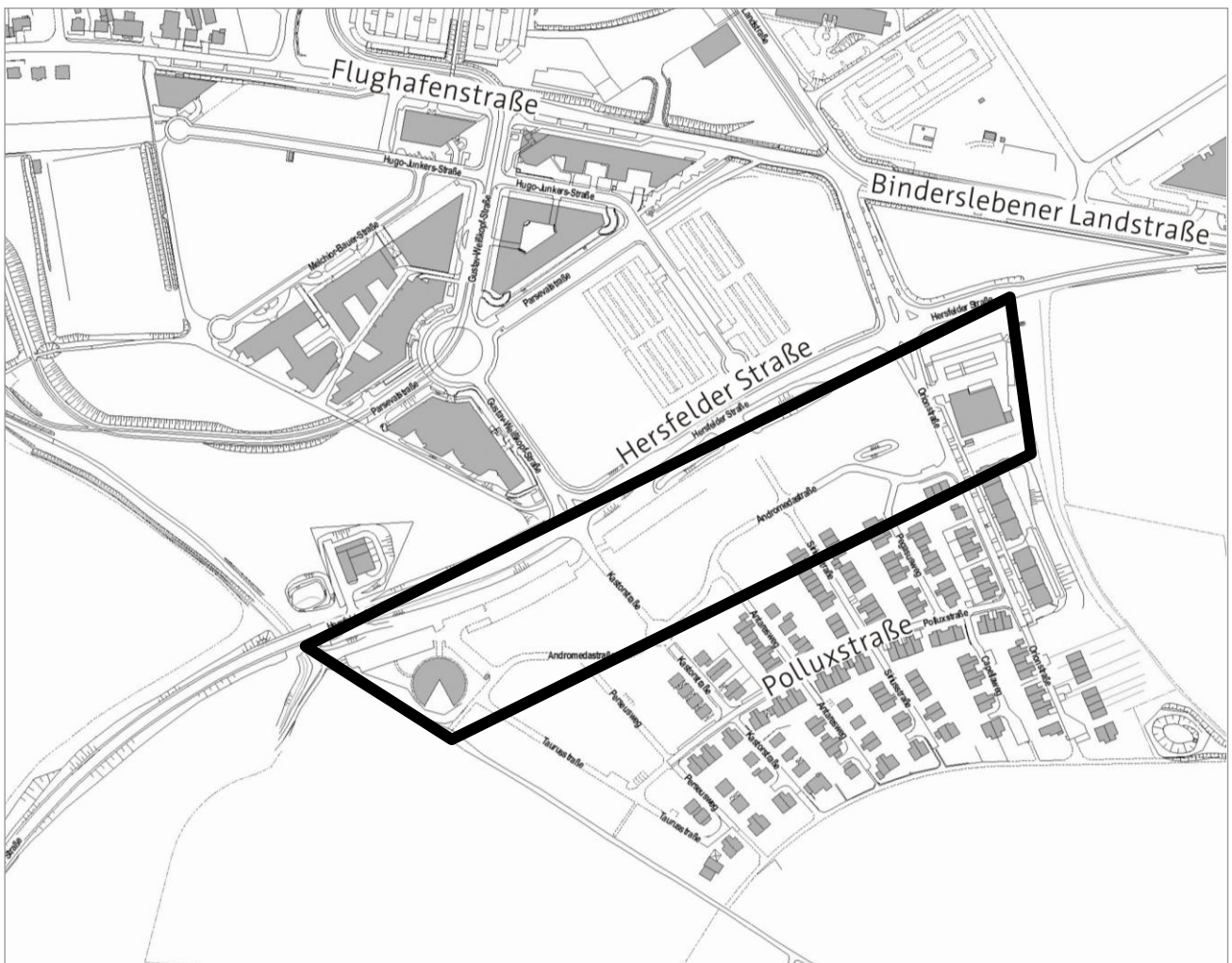


# Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 16

## Bereich Bindersleben „Südlich der Hersfelder Straße“

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum:**  
15.11.2013

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Grundlagen .....	1
1.2.	Verfahren.....	1
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>2</b>
2.1.	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2.2.	Ziele und Zwecke der Planung .....	2
2.3.	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.4.	Planungsalternativen .....	5
2.5.	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>7</b>
3.1.	Landesplanung .....	7
3.2.	Regionalplanung.....	9
3.3.	Kommunale Planungen .....	9
3.3.1.	Formelle Planungen .....	9
3.3.2.	Informelle Planungen .....	10
3.4.	Fachplanungen .....	13
3.4.1.	Planfeststellungs- und weitere Genehmigungsverfahren.....	13
<b>4.</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>13</b>
4.1.	Denkmalschutz .....	13
4.2.	Altlasten .....	13
4.3.	Bauschutzbereich.....	14
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>14</b>
5.1.	Darstellungen .....	14
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	14
5.1.2.	Grünflächen .....	15
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde .....</b>	<b>16</b>



## 1. Einleitung

### 1.1. Grundlagen

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

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

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

### 1.2. Verfahren

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

Da die vorgesehene FNP - Änderung die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt.

Somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4 c wird nicht angewandt.

Folgende Verfahrensschritte sind bisher erfolgt:

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses, der Billigung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung Nr. 1740/13 vom 19.12.2013 zum Bebauungsplan BIN 651 „An der Weinsteige-nördlicher Teilbereich“ wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Als nächster Verfahrensschritt ist vorgesehen, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der FNP - Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu geben und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

## **2. Allgemeine Begründung**

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

Planungsanlass für die FNP - Änderung ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt für das Plangebiet. Das bestehende Wohngebiet "An der Weinsteige", welches südlich direkt an das Plangebiet anschließt, befindet sich bereits langjährig in der Entwicklung. Dieses Wohngebiet soll in Richtung Hersfelder Straße ergänzt und baulich abgeschlossen werden. Dafür hat ein Erschließungsträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung von Wohngebäuden gestellt. Der Erfurter Stadtrat hat dem zugestimmt und in diesem Zusammenhang die FNP - Änderung eingeleitet (vgl. Pkt. 1.2. "Verfahren" dieser Begründung).

Die ungenutzten Flächen des Plangebietes, die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt, planungsrechtlich festgesetzt und aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht realisiert wurden, sollen nun für eine Wohnnutzung aktiviert werden. Das Plangebiet ist zur Deckung des bestehenden Wohnbauflächenbedarfes besonders geeignet, da es in einer städtischen Entwicklungsachse liegt, die sehr gut durch den ÖPNV (Stadtbahnanbindung) erschlossen ist. Die vorgesehene Wohngebietsergänzung kann außerdem effektiv bereits bestehende Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur nutzen.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem städtebaulichen Ordnungsbedarf ungenutzter Bauflächen zur beabsichtigten Ergänzung eines Wohngebietes sowie aus dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren BIN 651 "An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich". Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung kann im Plangebiet der FNP - Änderung nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Damit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes ist daher entsprechend zu ändern.

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

Mit der FNP - Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweitung von zusätzlichen Wohnbauflächen geschaffen werden. Das bestehende Wohngebiet "An der Weinsteige" soll mit der Wohnbauflächenergänzung nach Norden einen baulichen Abschluss finden. Hiermit verbunden werden insbesondere folgende Planungsziele angestrebt:

- Flächen- und ressourcenschonende Inwertsetzung von ungenutzten Bauflächen und deren geordnete städtebauliche Entwicklung
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnbauflächen
- Entwicklung nicht störender Gewerbeflächen
- Einbindung in das städtische Grünsystem
- Konfliktvermeidung bzw. -minimierung von Verkehrsimmissionen

Zweck der FNP - Änderung ist es Wohnbauflächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland bereitzustellen. Dazu soll die Aktivierung bisher ungenutzter Bauflächen vor einer Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ermöglicht werden. Ebenso soll die im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld bereits vorhandene Infrastruktur (Verkehrsflächen, Leitungen, etc) effektiv genutzt werden. Außerdem sind die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, um den Bebauungsplan BIN 651 "An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich" als Satzung beschließen zu können. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (v. g. Bebauungsplan) konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

### 2.3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der FNP - Änderung befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Bindersleben. Die Entfernung zum Citybereich der Erfurter Innenstadt beträgt ca. 5 km (Luftlinie bis Anger). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 ha.



Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt südlich des internationalen Verkehrsflughafens Erfurt-Weimar (vgl. nachstehend abgebildetes Luftbild) zwischen:

- der Hersfelder Straße im Norden
- dem Wohngebiet "An der Weinsteige" im Süden
- landwirtschaftlichen Flächen im Westen
- landwirtschaftlichen Flächen im Osten

Der Wahl des Plangebietes liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die zwischen der Hersfelder Straße und dem Wohngebiet "An der Weinsteige" ungenutzten Bauflächen sollen für eine Ergänzung des v. g. Wohngebietes genutzt werden. Hierzu soll eine südlich der Hersfelder Straße im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche überwiegend als Wohnbauland entwickelt werden. Dabei ist weiterhin eine gewerbliche Baufläche im Kreuzungsbereich von Hersfelder Straße und Orionstraße vorzusehen. Gleichzeitig soll der an der Hersfelder Straße dargestellte Grünzug in seiner Tiefe auf die für einen Lärmschutzwall benötigte Fläche reduziert werden. Die zur Zeit durch einen Bildungsträger genutzte Gewerbefläche im Westen des Plangebietes soll, da sie unterhalb der Darstellungsgrenze des FNP liegt (mindestens 5.000 qm), in die bisher angrenzende Wohnbauflächendarstellung einbezogen werden.



Im Plangebiet befinden sich überwiegend langjährig ungenutzte Bauflächen sowie folgende weitere Nutzungen:

- eine Handelseinrichtung (Lebensmittelmarkt) mit zugehörigen Stellplatzflächen
- das Gebäude eines Bildungsträgers mit zugehörigen Stellplatzflächen
- die Verkehrsflächen der Orionstraße
- die Stellplatzflächen an der Zufahrt Kastorstraße

Das Umfeld des Plangebietes wird insbesondere durch folgende Nutzungen geprägt:

- den internationalen Verkehrsflughafen "Erfurt - Weimar"
- die verdichtete Einfamilienhausbebauung (überwiegend Reihenhäuser und Doppelhäuser) und mehrgeschossige Wohnbebauung im Wohngebiet "An der Weinsteige" sowie die mehrgeschossige Wohnbebauung am Volkenroder Weg
- die großformatigen Bürogebäude im Gewerbegebiet "Airfurt" (mit einem noch nicht ausgeschöpften Potential freier gewerblicher Bauflächen) sowie weitere gewerbliche Nutzungen im weiteren Umfeld
- die Hersfelder Straße mit Zufahrten und einem Lärmschutzwall zum Plangebiet
- landwirtschaftliche Nutzungen (Ackerflächen) und Grünflächennutzungen

Das Gelände verfügt über eine nach Süden bzw. Südwesten geneigte Topographie, mit einem Gefälle von ca. 7 m. Durch diese Hängigkeit ist ein Fernblick auf den Kamm des Thüringer Waldes auch mit der bestehenden südlich angrenzenden Wohnbebauung möglich.

Sowohl vom internationalen Verkehrsflughafen "Erfurt-Weimar" wie auch von der Hersfelder Straße gehen für das Plangebiet relevante Verkehrslärmemissionen aus.



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

Erschließung und technische Infrastruktur:

Das Plangebiet ist für den KFZ - Verkehr sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz sehr gut zu erreichen. Die Hersfelder Straße schließt an die Bin-



derslebener Landstraße und die Eisenacher Straße an. Sie ist somit eine Hauptverkehrsstraße von Erfurt, auf der die Anschlussstelle Bindersleben der Bundesautobahn (BAB) 71 erreicht werden kann.

Auch zum Netz des öffentlichen Personennahverkehrs bestehen sehr gute Anschlussmöglichkeiten. Die nächstliegenden Stadtbahnhaltestellen in der Binderslebener Straße (H Orionstraße) und in der Gustav-Weißkopf-Straße (H Airfurt) sind in wenigen Minuten Fußweg erreichbar.

Eine Verbindung zum innerstädtischen Fuß- und Radwegenetz der Stadt Erfurt ist an der Hersfelder Straße/ Orionstraße und an der Hersfelder Straße/ Gustav-Weißkopf-Straße (Kastorstraße) gegeben, von wo aus der Fuß/Radweg entlang der Binderslebener Landstraße erreicht werden kann.

Im Plangebiet wurde die Kastorstraße bisher nur im Zufahrtbereich Hersfelder Straße und die Andromedastraße bisher nur im Zufahrtbereich Orionstraße gebaut. Außerdem münden weitere Straßen aus dem angrenzenden Wohngebiet "An der Weinsteige" unfertig im Plangebiet.

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet ausreichende Anschlussmöglichkeiten. In dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsnetz, welches auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „Wohn- und Gewerbegebiet südlich der Binderslebener Landstraße "An der Weinsteige“ - 1. Änderung geplant und ausgeführt wurde, sind hinreichend Anschlusskapazitäten vorhanden, um das Plangebiet ver- und entsorgen zu können.

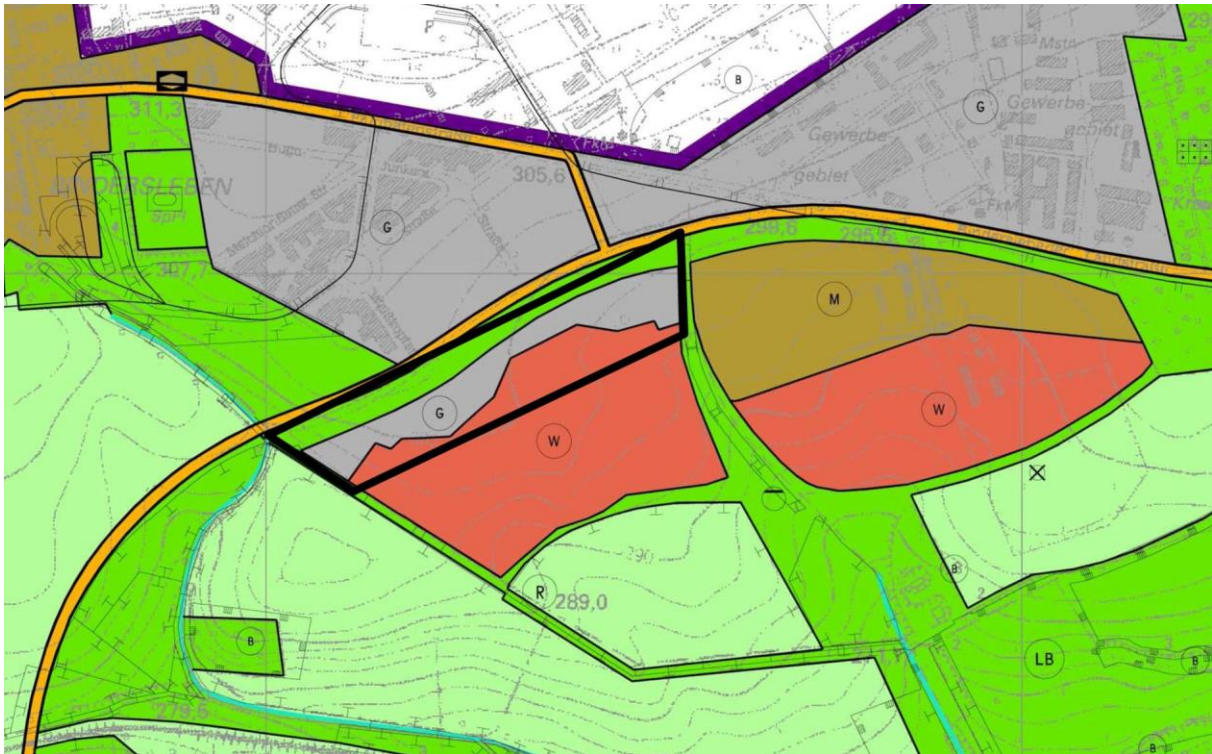
#### **2.4. Planungsalternativen**

Mit der FNP-Änderung wird die Behebung eines städtebaulichen Missstandes ungenutzter Bauflächen an der westlichen Stadteinfahrt von Erfurt vorbereitet. Weiterhin ist vorgesehen das bereits bestehenden Wohngebiet "An der Weinsteige" nach Norden fertig zu stellen und ihm mittels einer Flächenergänzung einen baulichen Abschluss zu geben. Damit wird das Wohnumfeld der Bewohner des bereits aufgesiedelten Bereiches des Wohngebietes nach Norden geordnet und aufgewertet. Die Frage nach einer Planungsalternative zur Umsetzung der Planungsziele an einem anderen Standort im Stadtgebiet stellt sich somit nicht.

#### **2.5. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP**

Die FNP - Änderung konzentriert sich auf den Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen (maßgeblich ist das Plangebiet):

- Wohnbauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gewerblichen Bauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006

Die Grundkonzeption des wirksamen FNP enthält eine Entwicklungspriorität für Bauflächen an „Entwicklungsachsen“ zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastrukturen. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teilbereich der Entwicklungsachse West. In dieser sehr heterogen aufgebauten Entwicklungsachse ist u. a. die Errichtung von Einfamilienhausgebieten mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV von Bedeutung.

Folgende weitere Zielstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sind im Hinblick auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zu nennen:

#### Wohnbedarf

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

#### Siedlungskonzept Wohnen

Zukünftige Entwicklungsprioritäten sollen u. a. auf die Entwicklungsachsen zur Stabilisierung der bereits vorhandenen Infrastrukturen gesetzt werden. Hier soll eine Weiterentwicklung neu ausgewiesener stadtnaher Wohnbauflächen für den Eigenheimbau erfolgen.

#### Gewerbeflächenentwicklung

Das Plangebiet ist im Beiplan "Arbeiten" als Bauflächenerweiterung für die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

#### Grün- und Freiflächenentwicklung

Mit den sich stetig vergrößernden Bauflächen wächst in gleichem Maße die Bedeutung von städtischen Freiräumen für ökologische und für sozialhygienische Funktionen. Grundlegendes Ziel ist die Sicherung, Ergänzung und Vernetzung des bestehenden Grün- und Freiflächensystems der Stadt Erfurt.

**Fazit:**

Die vorgesehene Wohnbauflächenergänzung liegt in einer gesamtstädtischen Entwicklungsachse, in der die Weiterentwicklung neuer stadtnaher Wohnbauflächen im Einzugsbereich der Stadtbahn vorgesehen ist. Die FNP - Änderung ist somit mit der Grundkonzeption des wirksamen FNP vereinbar. Sie entspricht dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf (vgl. Pkt. 3.3.2. "Informelle Planungen - Wohnungsbedarfsprognose" dieser Begründung). Die Zielstellung nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Plangebiet anzusiedeln, wird in einem Teilbereich des Plangebietes beibehalten. Zum Ziel einer Vernetzung der Grün- und Freiflächensysteme von Erfurt trägt die an der Hersfelder Straße vorgesehene Grünfläche weiterhin bei. Hierbei wird die im Bestand bereits vorhandene bzw. weiter auszubauende Funktion eines begrünten Lärmschutzwalles als maßgeblich angesehen.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1. Landesplanung**

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

Hinweis: Bei dem Landesentwicklungsprogramm 2025, Stand zweiter Entwurf, 16. Juli 2013 (E-LEP II) handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplan. Für die FNP - Änderung sind die im E-LEP II formulierten Ziele als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten. Die als Grundsatz formulierten Planaussagen haben noch nicht die Qualität eines Erfordernisses der Raumordnung.

Folgende Aussagen sind im Hinblick auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zu nennen.

**LEP:**

Z 2.2.6

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

Z 2.3.3

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

Z 4.1.11

Die Möglichkeit der Erweiterung des Internationalen Verkehrsflughafens Erfurt ist langfristig offen zu halten und seine Einbindung in das Verkehrsnetz zu sichern.

G 2.3.2

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

G 2.4.1

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

#### G 3.1.4

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

#### G 3.4.1

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

### **E - LEP II:**

#### Z 2.2.5

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

#### Z 4.5.10.

Der internationale Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar ist für die Einbindung Thüringens in das nationale und internationale Luftverkehrsnetz verbindlich bestimmt. Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Die vorhandenen Verkehrslandeplätze bzw. Luftverkehrsstandorte dürfen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in ihrem Bestand bzw. ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

#### G 2.4.1

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

#### G 2.4.2

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

#### G 2.5.1

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

#### Fazit:

Die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Erfurt (Stand 01/2013) konstatiert in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten einen Bedarf an Wohnungsneubau (vgl. Punkt 3.3.2 Informelle Planungen "Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Erfurt"). Die vorgesehene bedarfsgerechte Nutzung von Baulandreserven innerhalb vorhandener Baugebiete (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung) entspricht den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung. Die Stadt Erfurt benötigt auch gesamtstädtisch gut erschlossene freie Gewerbeflächenpotentiale, die kurzfristig für eine entsprechende Nachfrage zur Verfügung gestellt werden können. Im Plangebiet selbst wurde aber bisher nur für zwei Teilbereiche eine gewerbliche Entwicklung umgesetzt. Die übrigen Bauflächen sind nun bereits langjährig ungenutzt (bzw. teilweise als Stellplatzflächen untergenutzt). Außerdem bestehen im direkten Umfeld des Plangebietes noch (nördlich der Hersfelder Straße) vergleichbare aktivierbare Gewerbeflächenreserven. Daher

wird in der FNP-Änderung dem bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen Vorrang gegeben. Bezüglich der Auswirkungen auf den nahegelegenen internationalen Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar erfolgt eine Bauflächenausweisung zur Ergänzung eines südlich des Plangebietes bereits bestehenden Wohngebietes. In nachfolgenden Planverfahren sind die schalltechnischen Auswirkungen des Flugverkehrs für das Plangebiet besonders zu berücksichtigen. (vgl. Pkt. 3.3.2 "Informelle Planungen- Immissionsprognose" und Pkt. 3.4.1 "Planfeststellungs- und weitere Genehmigungsverfahren - Internationaler Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar" und Pkt. 4.3. "Bauschutzbereich" dieser Begründung) Die FNP - Änderung erfolgt somit unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Landesplanung.

### **3.2. Regionalplanung**

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

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

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

#### **G 2-2**

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

#### **G 2-3**

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

Fazit:

Die vorgesehene bedarfsgerechte Nutzung von Baulandreserven innerhalb vorhandener Baugebiete (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung) entspricht den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung. (vgl. Fazit in Pkt. 3.1. "Landesplanung" dieser Begründung) Die FNP - Änderung erfolgt somit unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Regionalplanung.

### **3.3. Kommunale Planungen**

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

##### **Bebauungspläne**

Im Plangebiet befindet sich folgender rechtskräftiger Bebauungsplan:

- Bebauungsplan BIN 137 „Wohn- und Gewerbegebiet südlich der Binderslebener Landstraße "An der Weinsteige" - 1. Änderung.

Im Plangebiet befindet sich folgender Bebauungsplan in Aufstellung:

- Bebauungsplan BIN 651 „An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich“.

Fazit:

Parallel zur FNP - Änderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes BIN 651. Dieser soll in seinem Geltungsbereich anstelle des rechtskräftigen Bebauungsplan BIN 137 neues Planungsrecht schaffen. Für die übrigen Flächen des Plangebietes außerhalb des Bebauungsplanes BIN 651 gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan BIN 137. Mit der FNP - Änderung können die v. g. Bebauungspläne dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) entwickelt werden.

### 3.3.2. Informelle Planungen

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020

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

Insbesondere sind folgende relevante Aussagen im Hinblick auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zu nennen:

Handlungsfeld Wohnen - Ziele

- Erfurt als attraktiven Wohnstandort in der Region etablieren
- nachfragegerechte Vielfalt an Wohnungsangeboten weiter ausbauen
- Eigenheimstandorte an ÖPNV-Achsen konzentrieren

Als räumliches Leitbild „Wohn- und Lebensqualität“ wird für das Plangebiet dargestellt:

- aufgelockertes Wohnen in Zentrennähe
- neue Wohnstandorte

Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel - Ziele

- gesamtstädtische Gewerbeflächenstrategie, Flächensicherungskonzept

Handlungsfeld Freizeit und Lebensqualität - Ziele

- Aufbau eines vernetzten Grünsystems

Handlungsfeld Grün, Freiraum, Landschaft - Ziele

- Strategien für eine kostensparende, effiziente Grünflächenunterhaltung

Fazit:

Die Fertigstellung des bestehenden Wohnungsbaustandortes "An der Weinsteige" und dessen Ergänzung in Richtung Binderslebener Landstraße soll zur Deckung des aktuellen Bedarfes an Wohnbauflächen beitragen. Das Plangebiet ist hierfür besonders geeignet, da es in einer städtischen Entwicklungsachse liegt, die sehr gut durch den ÖPNV (Stadtbahn-anbindung) erschlossen ist. Die vorgesehene Wohngebietsergänzung nutzt außerdem effektiv bereits bestehende Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung). Daher soll im Plangebiet überwiegend dem Erweiterungsbedarf an Wohnbauflächen Vorrang gegeben werden. (vgl. Pkt. 3.1. "Landesplanung - Fazit" dieser Begründung) Die Grünflächendarstellung südlich der Hersfelder Straße soll als Straßenbegleitgrün zur räumlichen Vernetzung der Grünstrukturen im Stadtgebiet beitragen. Mit diesen Grünflächen im Bereich einer Emissionsschutzmaßnahme (bepflanzter Lärmschutzwall) können effizient unterschiedliche Entwicklungsziele und die hierfür erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen miteinander kombiniert werden.

Die FNP - Änderung entspricht somit den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 formulierten allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung.

## **Landschaftsplan und Entwurf des Landschaftsplanes 2011**

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. In der Entwicklungskarte des gültigen Landschaftsplanes ist für das Plangebiet entlang der Hersfelder Straße eine mit Bäumen bepflanzte straßenbegleitende Grünfläche dargestellt. Für die Trassierung der Ortsumfahrung Bindersleben wurde eine Zuordnung von Immissionschutzpflanzungen mit 20-30 m Breite vorgeschlagen.

In der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Landschaftsplanes wird das Plangebiet im Masterplan Grün als Wohnbebauung mit geringem Durchgrünungsanteil dargestellt.

Fazit:

Die FNP - Änderung berücksichtigt den Landschaftsplan bezüglich der Zuordnung einer straßenbegleitenden Grünfläche am südlichen Rand der Hersfelder Straße. Die Flächentiefe dieser Grünfläche ist an der erforderlichen Fläche für einen Lärmschutzwall orientiert. Eine Konkretisierung der Bepflanzung dieser Grünfläche erfolgt im Rahmen nachfolgender Planungen (z.B. Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan BIN651).

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

Folgende Aussagen der SEK Wohnen 2020 sind im Hinblick auf die im Plangebiet vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung zu nennen:

Die Wohnungsneubaupotentiale der Stadt Erfurt liegen quantitativ in einem den örtlichen Bedingungen und voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde angemessenen und erforderlichen Rahmen. Das Siedlungskonzept Wohnen (vgl. Pkt. 2.5. "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP - Siedlungskonzept Wohnen" dieser Begründung) beinhaltet zur Stabilisierung bereits bestehender Infrastrukturen als dritte Entwicklungspriorität (nach zentraler Innenentwicklung und Umstrukturierung bestehender Wohnbauflächen):

- Weiterentwicklung neuer stadtnaher Wohnbauflächen für den Eigenheimbau im Bereich der städtischen Entwicklungsachsen

Fazit:

Die FNP - Änderung entspricht der SEK Wohnen, da das Plangebiet in einer städtischen Entwicklungsachse liegt, die sehr gut durch den ÖPNV (Stadtbahnanbindung) erschlossen ist. Außerdem werden mit der vorgesehene Wohngebietsergänzung effektiv bereits bestehende Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) genutzt. Die SEK Wohnen 2020 (Arbeitsstand 2005) wird durch die FNP - Änderung insoweit aktualisiert, dass der erforderliche Wohnbauflächenbedarf der Stadt Erfurt um die zur Fertigstellung des bestehenden Wohnungsbaustandortes "An der Weinsteige" vorgesehene Wohnbaufläche ergänzt wird. (vgl. nachstehender Punkt "Wohnungsbedarfsprognose")

## **Bevölkerungsprognose**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt (Kommunalstatistisches Heft 81, 11/2012) geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2025 kontinuierlich auf rund 208.300 Einwohner mit Hauptwohnsitz steigen wird. Dies ist, von der aktuellen Bevölkerungszahl (204.930 Stand: 31.10.2013) ausgehend, ein Anstieg um 1,6 Prozent.

Fazit:

Die FNP - Änderung berücksichtigt mit der vorgesehenen Bauflächenausweisung die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung.



## **Wohnungsbedarfsprognose**

Die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Erfurt (01/2013) konstatiert bis 2025 aufbauend auf v. g. Bevölkerungsprognose in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten einen Bedarf an Wohnungsneubau. Durch einen erwarteten Anstieg der Anzahl der Familienhaushalte wird von einem weiteren Bedarf an mittleren und größerer Wohnungen inklusive Einfamilienhäusern ausgegangen. Weiterhin wird angenommen, dass durch einen Anstieg der Haushalte mit pflegebedürftigen Senioren ein weiterer Wohnungsbedarf für barrierefreie und spezielle Wohnformen entstehen wird.

Der zukünftige Wohnungsneubau soll der Schaffung neuer und fehlender Qualitäten beziehungsweise der Deckung spezieller Bedarfe (wie z. B. seniorenrechten Wohnraumes) dienen. Dabei wird er - insbesondere im Geschosswohnungsbau - wesentlich von den Möglichkeiten des Bestandsumbaus, der erfolgenden Reaktivierung von Leerständen oder dem Ersatzneubau (Abriss bestehender und Bau neuer Einheiten) von Wohnungen beeinflusst werden.

In der Wohnungsbedarfsprognose wird festgestellt, dass sich der Erfurter Wohnungsmarkt insgesamt als gut funktionierend mit einer relativ ausdifferenzierten Struktur darstellt. Dank des erfolgreichen Stadtumbaus und dem Rückbau von Wohneinheiten in Großwohnsiedlungen befindet er sich mehr oder weniger im Gleichgewicht, sodass die Marktmechanismen wieder stärker greifen. Die günstige Gesamtmarktentwicklung wird sich in den einzelnen Stadtteilen jedoch unterschiedlich auswirken, weswegen die Entwicklung der Stadtteile und Quartiere den eigentlichen Handlungsansatz bilden soll.

Fazit:

Die Feststellungen der Wohnungsbedarfsprognose spiegeln sich in dem erfolgenden Bevölkerungszuwachs und der bestehenden positiven Baukonjunktur - mit einem entsprechenden Flächenbedarf sowohl für den Eigenheimhaus- wie auch den Geschosswohnungsbau - wieder. Die FNP - Änderung dient der Ergänzung bzw. dem baulichen Abschluss eines bestehenden Wohngebietes für verdichteten Einfamilien- und Geschosswohnungsbau. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BIN 561 "An der Weinsteige-nördlicher Teilbereich" werden diesbezüglich die städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet der FNP-Änderung konkretisiert (vorgesehen sind Einfamilienhäuser). Die FNP - Änderung trägt somit zur erforderlichen Bereitstellung bedarfs- und nachfragegerechter Wohnbauflächen für die Stadt Erfurt bei.

## **Immissionsprognose**

Zur Beurteilung der Schallimmissionen des Flugverkehrs und des Straßenverkehrs auf der Hersfelder Straße sowie von den an diese Straße angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BIN 651 "An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich" eine Schallimmissionsprognose erstellt. Demnach sind für das Plangebiet mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm (Flughafen, Straße) zu berücksichtigen.

Fazit:

In der FNP - Änderung erfolgt die Anordnung der Nutzungen grundsätzlich unter Berücksichtigung des Gebotes der Konfliktvermeidung bzw. -minimierung. Mögliche Emissionskonflikte aus der benachbarten Darstellung von Wohnbauflächen zu gewerblichen Bauflächen bzw. zu Verkehrsflächen (Flughafen und Straße) sind im Rahmen nachfolgender Planungen (wie dem v. g. Bebauungsplan) bzw. von Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### **3.4. Fachplanungen**

#### **3.4.1. Planfeststellungs- und weitere Genehmigungsverfahren**

##### **Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar**

Der Internationale Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar gewährleistet die direkte Anbindung Thüringens an das nationale und intereuropäische Luftverkehrsnetz für den Personen- und Frachtverkehr im Linien- und Charterflugverkehr und die indirekte Anbindung an das interkontinentale Luftverkehrsnetz.

Zur Gewährleistung der Flugsicherheit wurde mit der Genehmigung des Verkehrsflughafens ein Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz festgelegt. Das Plangebiet befindet sich im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt und damit im Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 2 LuftVG. In diesem Bereich ist für geplanten Bauvorhaben die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nach § 12 LuftVG erforderlich. Für bestimmte Vorhaben ist eine separate luftverkehrsrechtliche Genehmigung bei der oberen Landesluftfahrtbehörde zu beantragen.

Mit Bezug auf den Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar ist ausdrücklich eine mögliche Lärmbelastigung des vorliegenden Plangebietes durch Fluglärm zu beachten.

Fazit:

Hinsichtlich der Auswirkungen der FNP-Änderung auf den nahegelegenen internationalen Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar erfolgt eine Bauflächenausweisung zur Ergänzung eines südlich des Plangebietes bereits bestehenden Wohngebietes. In nachfolgenden Planverfahren sind die schalltechnischen Auswirkungen des Flugverkehrs für das Plangebiet besonders zu berücksichtigen. (vgl. Pkt. 3.3.2 "Informelle Planungen- Immissionsprognose" und Pkt. 4.3 "Bauschutzbereich" dieser Begründung)

### **4. Hinweise**

#### **4.1. Denkmalschutz**

##### **Archäologische Funde**

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

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

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

#### **4.2. Altlasten**

##### **Munitionsgefährdung**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im Vorfeld von Bauarbeiten sollten entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie Luftbildauswertungen oder Sondierungen durch geeignete Unternehmen, durchgeführt werden.

## **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **4.3. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Erfurt-Weimar. Gebäude und bauliche Anlagen müssen so ausgeführt werden, dass sichergestellt ist, dass sie den Flugverkehr nicht beeinträchtigen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf eine mögliche Lärmbelästigung des Plangebietes durch Fluglärm hingewiesen.

## **5. Inhalte der Planung**

### **5.1. Darstellungen**

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

Den allgemeinen Zielen der FNP -- Änderung entsprechend (s. a. Pkt. 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) werden im Plangebiet dargestellt:

- Wohnbauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gewerblichen Bauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

#### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

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

#### **Darstellung von Wohnbauflächen**

Mit der FNP-Änderung wird eine bereits bestehende Darstellung von Wohnbauflächen des FNP ergänzt. Die planerische Konzeption der Stadt Erfurt ist, das bestehende Wohngebiet "An der Weinsteige" nach Norden in Richtung Hersfelder Straße zu ergänzen und baulich abzuschließen. Hiermit sollen bedarfs- und nachfragegerechte Wohnbauflächen (vgl. Pkt. 3.3.2. Informelle Planungen - Wohnungsbedarfsprognose" dieser Begründung) geschaffen werden.

Das Darstellungsprinzip ist, dass im brachliegenden Freibereich zwischen dem bestehenden Lärmschutzwall bis zur vorhandenen Wohnbebauung "An der Weinsteige" weitere Wohnnutzungen und dem Wohnen zugeordnete Nutzungen (z.B. Kinderspielplatz) entste-

hen sollen. Davon ausgenommen ist ein unbebauter Teilbereich an der Zufahrt Orionstraße / Hersfelder Straße, der für Gewerbenutzungen entwickelt werden soll. (siehe nachfolgend "Darstellung von Gewerblichen Bauflächen")

Außerdem befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes ein durch einen Bildungsträger genutztes Bürogebäude. Eine Festsetzung der zulässigen Nutzung des betreffenden Grundstückes ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BIN 137 „Wohn- und Gewerbegebiet südlich der Binderslebener Landstraße "An der Weinsteige" - 1. Änderung als Gewerbegebiet erfolgt. Dieses Grundstück wird nun auf Grund seiner geringen Flächengröße in die Wohnbauflächendarstellung der FNP-Änderung einbezogen. Darstellungsrelevant für den FNP der Stadt Erfurt sind grundsätzlich erst Flächennutzungen > 5000 qm. Die v. g. rechtskräftige Festsetzung des Grundstückes liegt damit innerhalb des Konkretisierungsspielraumes der verbindlichen Bauleitplanung und ist demzufolge auch weiterhin aus dem FNP entwickelt.

Die Möglichkeit einer Wohnbebauung wurde über eine Schallimmissionsprognose geprüft. (vgl. Pkt. 3.3.2. Informelle Planungen - Immissionsprognose)

### **Darstellung von gewerblichen Bauflächen**

Die in der FNP - Änderung dargestellten gewerblichen Bauflächen werden gegenüber dem wirksamen FNP bezüglich ihre Lage und ihres Flächenzuschnittes optimiert. Die planerische Konzeption ist, nach den Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung sehr gut erschließbare, in einer städtischen Entwicklungsachse gelegene Brachflächen mittels einer anderweitigen baulichen Nutzung einer Inwertsetzung zu zuführen (vgl. vorstehend Darstellung von Wohnbauflächen).

Das Darstellungsprinzip ist, dass im Bereich der Zufahrt Orionstraße / Hersfelder Straße - für den grundsätzlich höhere Immissionen durch Verkehrslärm zu erwarten sind (Öffnung des Lärmschutzwalles, bestehende Handelseinrichtung) - die weniger schutzbedürftige gewerbliche Nutzung angeordnet werden soll. Davon einbezogen werden das Grundstück der bereits bestehenden Handelseinrichtung (Lebensmittelmarkt) und der ihr zugeordneten Stellplatzanlage sowie der ihr an der Orionstraße gegenüberliegende Bereich.

Der vorstehend beschriebene Bereich ist im wirksamen FNP bereits eine gewerbliche Baufläche. Diese wird in der FNP-Änderung nur geringfügig nach Norden erweitert. Hiermit wird eine Anpassung der städtebaulichen Zielsetzung des FNP bezüglich eines straßenbegleitenden Grünzuges auf der Fläche eines Lärmschutzwalles bezweckt. Gleichzeitig wird die bestehende Stellplatzanlage, als eine der Handelseinrichtung unter- und zugeordnete Nutzung, vollständig in die gewerbliche Baufläche einbezogen.

Für die dargestellte gewerbliche Baufläche soll im Rahmen der konkreteren Planung des Bebauungsplanes festgelegt werden, das nur mit der bestehenden bzw. der vorgesehenen angrenzenden Wohnnutzung verträgliche Gewerbenutzungen zulässig sind (insbesondere Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen). Dies ist in dem bestehenden rechtskräftigen bzw. in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (vgl. Pkt. 3.3.1 "Formelle Planungen" dieser Begründung) bereits erfolgt.

#### **5.1.2. Grünflächen**

In der FNP-Änderung wird die entlang der Hersfelder Straße dargestellte Grünfläche in ihrer Tiefe reduziert. Die planerische Konzeption ist dabei weiterhin, mittels eines Grünzuges entlang der Hersfelder Straße, einen Beitrag zur Vernetzung des Grünsystems der Stadt Erfurt zu leisten. Die Darstellung beinhaltet das Ziel der Entwicklung von durchgängigem Straßenbegleitgrün für die Hersfelder Straße wie auch als dauerhaft bepflanzter Bau-

ungsrand für die südlich anschließenden Bauflächen. Diese Grünfläche stellt dabei eine Nutzungszäsur zwischen den Bauflächen des Plangebietes und den Verkehrsflächen der Hersfelder Straße dar.

Das Darstellungsprinzip ist, dass die Fläche des Grünzuges prinzipiell auf den Bereich des erforderlichen Lärmschutzwalles begrenzt wird. Dessen Lage und Dimensionierung wurde durch die vorliegenden Schallimmissionsprognose (vgl. Pkt. 3.3.2. Informelle Planungen - Immissionsprognose" dieser Begründung) konkretisiert. Dabei wird auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes (Darstellung von Grundzügen der Planung) die beabsichtigte Hereinführung des Lärmschutzwalles in die Bauflächen im Bereich der Zufahrten Kastorstraße und Orionstraße nicht berücksichtigt. Dieses bleibt der konkreteren Planungsebene des v. g. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes vorbehalten.

## 6. Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Die folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung.

Darstellungsänderungen	Wirksamer FNP	FNP- Änderung
Wohnbaufläche	1,7 ha	4,1 ha (+ 2,4 ha)
Gewerbliche Bauflächen	2,6 ha	1,1 ha (- 1,5 ha)
Grünflächen	2,0 ha	1,1 ha (- 0,9 ha)
<b>Summe (~ 6 ha)</b>	<b>6,3 ha</b>	<b>6,3 ha</b>

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