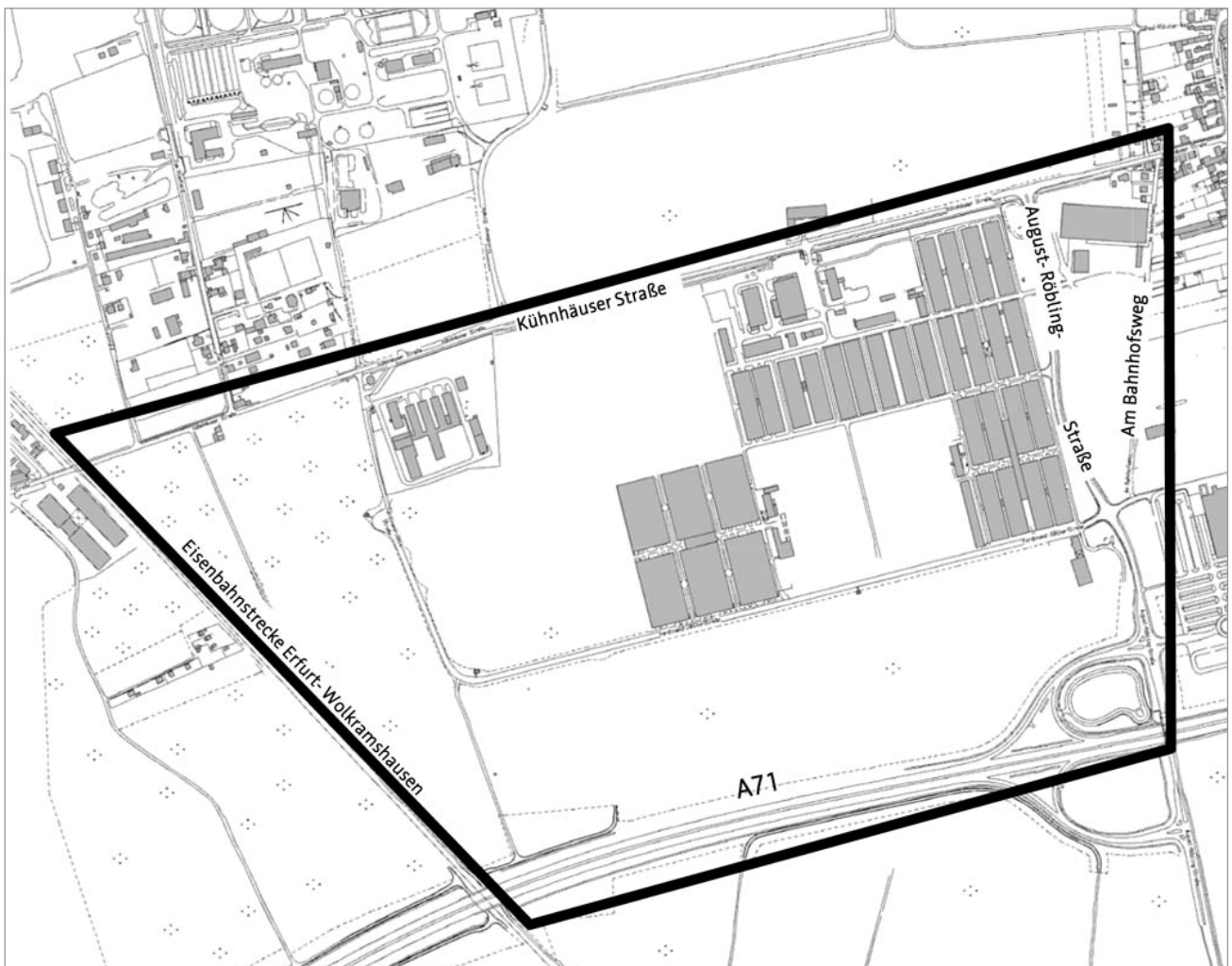


Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 19

„Kühnhäuser Straße“

Feststellungsexemplar

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
10.07.2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung.....	5
1.1.	Änderungsbereich, Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
1.3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.4.	Verfahrensablauf.....	6
1.5.	Übergeordnete Planungen.....	7
1.5.1.	Landesplanung	7
1.5.2.	Regionalplanung.....	9
1.5.3.	Sonstige Planungen und Konzepte.....	10
1.6.	Beschreibung des Planungsumfeldes	11
1.7.	Technische Infrastruktur	12
2.	Inhalte der Planung.....	12
2.1.	Art der baulichen Nutzung	12
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.	Städtebauliche Kennziffern; Folgekosten für die Gemeinde	14
4.	Hinweise	14
5.	Umweltbericht	15

1. Allgemeine Begründung

1.1. Änderungsbereich, Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich für den wirksamen Flächennutzungsplan (mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam) liegt im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt in den Ortsteilen Gispersleben, Mittelhausen und Kühnhäusern. Dabei beträgt die Entfernung zum Citybereich der Erfurter Innenstadt ca. 7 km (Luftlinie bis Anger). Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 92,5 ha.

Der Änderungsbereich ist wie folgt zu umgrenzen:

- die Kühnhäuser Straße im Norden
- die Eisenbahnstrecke Erfurt - Wolframshausen im Westen
- die Autobahn BAB 71 im Süden
- eine von der Querung der August-Röbling-Straße mit der BAB 71 nach Norden gezogene Linie im Osten.

Der Änderungsbereich ist im Bestand durch landwirtschaftliche Nutzungen, Gartenbau sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Änderungsbereich befinden sich u. a. Gewerbebauten und der Landwirtschaft bzw. dem Gartenbau dienende Gebäude und Funktionsbauten (u. a. die Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft sowie Gewächshäuser).

Der Wahl des Änderungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Auf Grund der hervorragenden Verkehrsanbindung und der Größe der darstellbaren Bauflächen können flächenintensive bzw. großflächige Gewerbeansiedlungen vorgenommen werden. Alternative Flächenangebote mit dieser Größe und verkehrlichen Anbindung sind in der Stadt Erfurt gegenwärtig nicht verfügbar.

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

- Gewerblichen Bauflächen, hier ein Teilbereich (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sondergebiete Gartenbau, hier ein Teilbereich (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur Änderung.

Im Änderungsbereich befindet sich folgender rechtskräftiger Bebauungsplan:

- Bebauungsplan GIS532 „Kühnhäuser Straße - Süd“ (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 21 am 21.10.2005)

Für diesen Bebauungsplan wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2183/11 vom 14.12.11 ein Änderungsverfahren eingeleitet (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.2011).

1.2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind geänderte städtebauliche Entwicklungsziele. In Erfurt soll für den gewerblichen Sektor die Ansiedlungsmöglichkeit für flächenintensive produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe weiter verbessert und ausgebaut werden. In diesem nachgefragten Flächensegment besteht in Erfurt ein Angebotsdefizit.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem v. g. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan GIS532 „Kühnhäuser Straße - Süd“, 1. Änderung. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der B-Plan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

1.3. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegendes Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die erforderliche Ausweisung großer zusammenhängender Gewerbeflächen.

Folgende Planungsziele werden mit der vorliegenden Änderung im Änderungsbereich angestrebt:

- Umstrukturierung und Neuausbildung gewerblicher Bauflächenpotenziale entsprechend der aktuellen wirtschaftlichen Erfordernisse
- Bereitstellung gut erschlossener zusammenhängender gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung von produzierenden und dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben
- Umstrukturierung und Neuausbildung von Flächen für den Gartenbau unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele für den Gartenbau sowie von gewerblichen Entwicklungszielen
- Konfliktvermeidung bzw. -minimierung zu den benachbarten Ortslagen insbesondere bezüglich der entwickelbaren Emissionen.

Mit den v. g. Zielen soll eine mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen übereinstimmende, geordnete städtebauliche Entwicklung des Änderungsbereiches gewährleistet werden.

Die vorstehenden Ziele werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens (siehe Punkt 1.4 „Verfahrensablauf“ dieser Begründung) konkretisiert.

Zweck der Änderung ist es, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, um die Änderung des Bebauungsplans GIS532 „Kühnhäuser Straße - Süd“ als Satzung beschließen zu können. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

1.4. Verfahrensablauf

Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens, der Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Nr. 2183/11 vom 14.12.2011 zum Bebauungsplan GIS532 „Kühnhäuser Straße - Süd“, 1. Änderung wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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

Die Einleitung des Änderungsverfahrens, die Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan wurde am 14.12.2011 beschlossen (Beschluss Nr. 2183/11).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine zum Bebauungsplan erfolgte vom 09.01.2012 bis 10.02.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 30.12.2011.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur FNP-Änderung Nr. 19 mit Schreiben vom 02.02.2012 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Stadtrat Erfurt hat den Entwurf der FNP-Änderung Nr. 19 mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Nr. 0204/12 vom 28.03.2012).

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8 vom 13.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 19, dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2012 bis zum 25.05.2012 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2012 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll, nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und dem Beschluss der Abwägung, die FNP-Änderung Nr. 19 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Nach Erteilung der Genehmigung wird die FNP-Änderung Nr. 19 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

1.5. Übergeordnete Planungen

1.5.1. Landesplanung

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

In der darin enthaltenen Karte „Zentrale Orte und Infrastrukturen“ ist Erfurt als Oberzentrum sowie ein Entwicklungskorridor im Umfeld der A 71 dargestellt. Entsprechend der Karte „Raumstrukturgruppen und -typen“ gehört der Änderungsbereich zu dem als „Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ eingestuften „Innerthüringer Zentralraum“. In der Karte „Freiraum“ ist der Änderungsbereich als „Risikobereich Hochwassergefahr“ dargestellt. Folgende relevante textliche Aussagen sind im Hinblick auf die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen zu nennen:

Z 2.2.5

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

G 1.1.2

In den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.

– Der „innerthüringer Zentralraum“ soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen.

G 4.2.1

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

- A 71 Landesgrenze Sachsen-Anhalt – Sömmerda – Erfurt – Arnstadt – Ilmenau – Meininger Landesgrenze Bayern“

G 4.2.2

„Die Stärkung der Entwicklungskorridore soll im Einklang mit der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, insbesondere der Mittel- und Oberzentren stehen.“

G 6.4.2

„Zur Vermeidung von Hochwasserschäden und zur Regelung des Hochwasserabflusses sollen Überschwemmungsbereiche erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden.“

G 6.4.3

„In den zeichnerisch in der Karte 10 bestimmten Risikobereichen Hochwassergefahr soll den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Begründung zu G 6.4.2 und G 6.4.3:

„(...) Hochwasserereignisse, denen kein ausreichender Schutz entgegengestellt werden kann, verursachen in der Regel hohe volkswirtschaftliche Schäden. Unter diesen Prämissen bedarf es einer ständigen Prüfung, inwieweit die bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen das erforderliche Schutzniveau mittelfristig garantieren können bzw. wie Schutz, aber auch Vorsorge verstärkt werden müssen. Hochwasserrisikomanagement und Technischer Hochwasserschutz müssen dabei Hand in Hand gehen. (...) Die Risikobereiche Hochwassergefahr wurden im Zuge der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos gemäß § 73 WHG ermittelt. Es handelt sich dabei um Gebiete, in denen bei einem Hochwasser, das im statistischen Mittel einmal in 200 Jahren auftritt, ein signifikantes Risiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten wird sowie um Bereiche, die z. B. durch die Rückverlegung von Deichen oder die Anlage von Flutpoldern, wieder als Retentionsraum zur Verfügung gestellt werden sollten. Eingeschlossen werden auch Bereiche, die durch das Versagen oder Überströmen von Schutzeinrichtungen überflutet werden können (z. B. Siedlungen), insbesondere in Fällen, in denen im Katastrophenfall eine hohe Gefahr für Leben und Sachgüter bestehen könnte.“

Fazit:

Die vorliegende Änderung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze der Landesentwicklung.

1.5.2. Regionalplanung

Der Änderungsbereich liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RPMT, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 01.08.2011) ist für den Änderungsbereich das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw- 3 „Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut“ ausgewiesen.

Zum Hochwasserschutz wird im RPMT u. a. ausgeführt:

G 4-6

„Die Möglichkeiten des Wasserrückhaltes in der Fläche sollen sowohl bei allen baulichen Maßnahmen und Vorhaben, als auch bei der land- und forstwirtschaftlichen Flächennutzung verstärkt umgesetzt werden.“

G 4-7

„In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Zur Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe wird im RPMT u. a. ausgeführt:

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.“

Im bisher wirksamen FNP war der teilweise bereits bebaute Änderungsbereich u. a. als Baufläche dargestellt und ist durch verbindlich geltendes Baurecht (Bebauungsplan GIS532 „Kühnhäuser Straße - Süd“) belegt. Der RPMT stellt den Änderungsbereich entsprechend als Siedlungsbereich Bestand dar. Damit beschränkt sich die Abwägung des Hochwasserschutzes hier auf die bautechnisch durchführbaren Maßnahmen. In nachfolgenden Verfahren und Genehmigungen ist regelbar, in welcher Art und Weise die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der städtebaulichen und bautechnischen Möglichkeiten zu beachten sind.

Der Wirtschaftsstandort Erfurt ist für eine große Zahl von Einpendlern aus der Planungsregion Arbeitsort. Hier wird ein bedeutender Anteil der regionalen Wertschöpfung erwirtschaftet. Diese Funktionen gilt es im Sinne der Region zu festigen. Die Entwicklung des im Änderungsbereich gelegenen Gewerbestandes im Norden Erfurts bietet hierzu beste Möglichkeiten. Der Auswahl für die Vorranggebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen im RPMT liegen insbesondere ein in der Umgebung bereits bestehendes Potenzial an Industrie- und Gewerbeflächen und ein hoher Erschließungsgrad zugrunde. Die infrastrukturelle Ausstattung und die räumliche Nähe zu bestehenden Wirtschaftsunternehmen machen den Änderungsbereich ebenfalls zu einer bedeutenden Ressource Mittelthüringens. Die vorgesehene Änderung entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Siedlungsentwick-

lung (entspricht u. a. RPMT G 2-1). Durch eine optimierte bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Änderungsbereich kann die vorhandene Infrastruktur hervorragend genutzt und andere Flächen vor Bebauung bewahrt werden, die sich nicht in einem bereits so gut erschlossenen eindeutigen Bebauungszusammenhang befinden.

Fazit:

Die vorliegende Änderung des FNP erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze der Regionalplanung.

1.5.3. Sonstige Planungen und Konzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020:

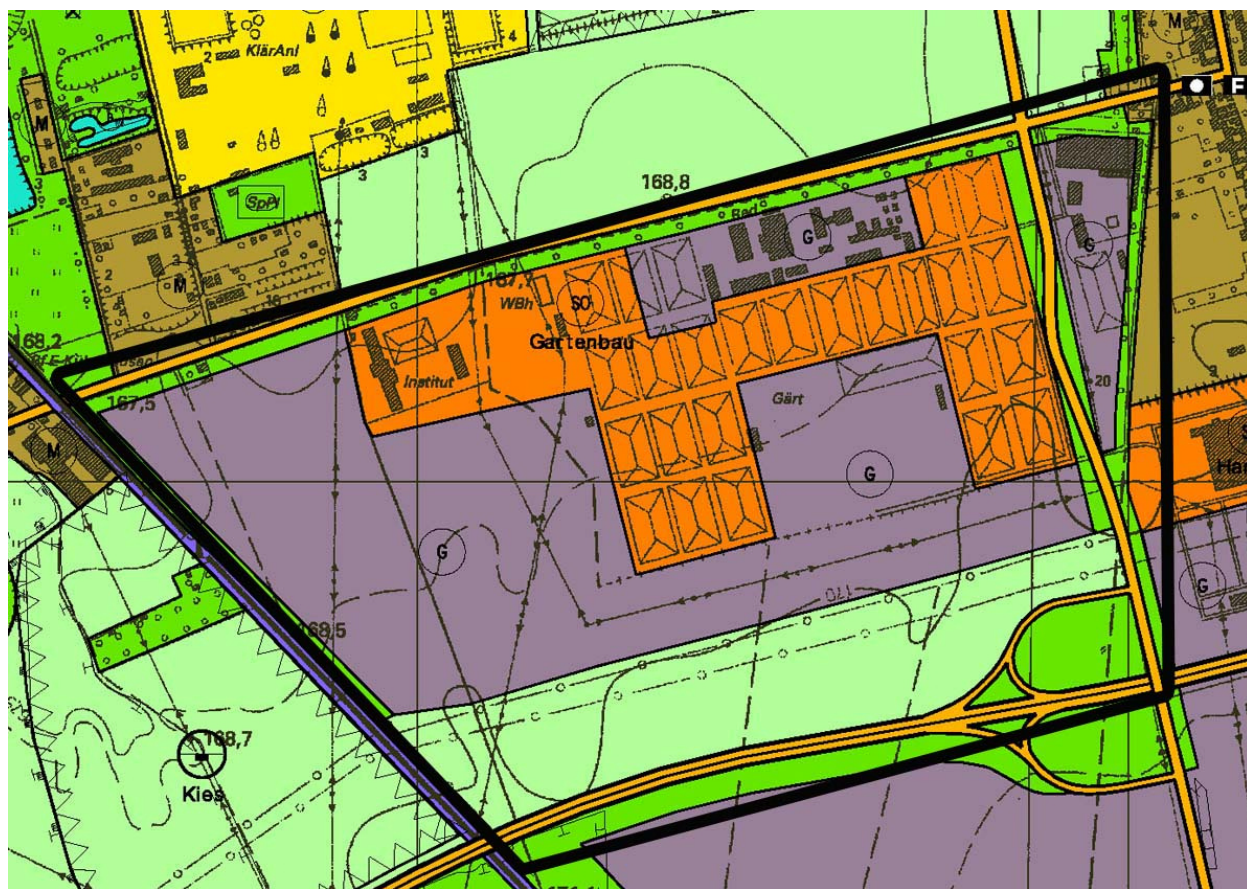
Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 (vom Stadtrat am 29.10.2008 bestätigt) wurden allgemeine Ziele zu Wirtschaft, Arbeit, Handel benannt. Der Änderungsbereich des FNP gehört zur Zielstellung im Schwerpunktraum Industrie, Gewerbe und Logistik im Erfurter Norden und ist überwiegend als bestehende gewerbliche Baufläche mit enthaltenen Innovationsstandort dargestellt.

Fazit:

Die vorliegende Änderung des FNP entspricht dem im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 formulierten allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung.

Wirksamer Flächennutzungsplan:

Der Grundkonzeption des wirksamen Flächennutzungsplanes liegt die Entwicklung von Bauflächen an „Entwicklungachsen“ zu Grunde.



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

Der Erläuterungsbericht zum wirksamen FNP führt u. a. aus:

„Einbindung in die Region. Die bauliche Entwicklung Erfurts passt sich der Entwicklung des Verkehrsnetzes und der Siedlungsflächen im Umland an. Wichtigste bestimmende Größen sind dabei der entstehende geschlossene Erfurter Ring aus leistungsfähigen Bundesautobahnen (A), Bundesstraßen (B) und Landesstraßen (L) um die Stadt (A 4 - A 71 - Ostumfahrung - B 7 - Autobahnzubringer Eichelborn) sowie das Güterverkehrszentrum (GVZ). Hauptsächlich an den Radialen vom Stadtzentrum zu diesem Ring vollzieht sich die bauliche Entwicklung Erfurts. (...) Achse Nord (Ost): In der Entwicklungsachse Nord (Ost) liegen die bedeutendsten Gewerbe- und Industriegebiete Erfurts, die im FNP als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt sind. (...) Im Bereich Bernauer Straße bestehen nördlich der geplanten A 71 weitere Reserven für gewerbliche Bauflächen (G).“

Der für Erfurt traditionell prägende erwerbsmäßige Gartenbau, u. a. in Form von Zierpflanzen und Gemüseanbau in Gewächshäusern, soll erhalten und gefördert werden. Im wirksamen FNP erfolgt daher die Darstellung der Sondergebiete Gartenbau für bestehende Gartenbaubetriebe bzw. Gewächshausanlagen, die als Komplex voneinander abhängiger Anlagen geprägt oder als ein im Zusammenhang geplantes Gebiet zu betrachten sind.

Fazit:

Die vorgesehene Änderung des FNP entspricht dem gemeindlichen Entwicklungsziel der Konzentration von gewerblichen Flächen an definierten Entwicklungsachsen. Sie ist mit der Grundkonzeption des wirksamen FNP vereinbar.

Landschaftsplan:

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

- Teilbereich Vorrangfläche für den Gartenbau (im Bereich der Gewächshausanlagen und Forschungseinrichtung)
- Teilbereich Gewerbegebiet mit dem Ziel der Gliederung durch Grünzüge, Durchgängigkeit mit Wegen, Sichtschutz nach außen, Pufferzonen zu Wohnbebauung
- Teilbereich lockere Gehölzstrukturen (parallel zur Bahn und Autobahn)
- Teilbereich Erhalt und Entwicklung von Extensivgrünland
- Grünzug entlang der Kühnhäuser Str. und A.-Röbling-Str. in Form von Baumreihen

Weiterhin sollen die bislang unverbauten Hangbereiche und die in die Stadt führenden Talräume, welche aus stadtoökologischer Sicht von außerordentlich hoher Bedeutung wegen ihrer Klimafunktion sind, freigehalten werden.

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (siehe Punkt 5 „Umweltbericht“ dieser Begründung).

1.6. Beschreibung des Planungsumfeldes

Das direkte räumliche Umfeld wird durch den östlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Kühnhausen, landwirtschaftliche Nutzungen, den westlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Mittelhausen (u.a. Handelseinrichtungen und Gewerbe), die BAB 71 sowie die Eisenbahnlinie Erfurt - Wolframshausen geprägt.

Im weiteren Planungsumfeld befinden sich u. a. die Gera, die Ortslagen von Kühnhausen, Mittelhausen und Gispersleben und Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen sowie Anlagen für die Abwasserbeseitigung (Klärwerk).

1.7. Technische Infrastruktur

Von Erfurt sind auf Grund der zentralen geographischen Lage alle Regionen Deutschlands sowie die europäischen Nachbarländer sehr gut zu erreichen. Mit dem „Erfurter Ring“ ist Erfurt hervorragend verkehrstechnisch erschlossen.

Mit dem Bau der A71 und der Anschlussstelle „Mittelhausen“ ist eine optimale Anbindung für die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches gegeben. Der Änderungsbereich ist weiterhin über die August-Röbling-Straße sowie die Kühnhäuser Straße sehr gut erschlossen. Vorhandene Ver- und ggf. Entsorgungsleitungen sowie weitere technische Infrastruktureinrichtungen müssen aufgrund der geplanten Schaffung von großen, zusammenhängenden Gewerbegrundstücken möglicherweise verlegt werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine 110 kV- Hochspannungsleitung. In einem Abstand von 30 m ab Mittelachse der Trasse bestehen Baubeschränkungen für Gebäude bzw. verschiedene Nutzungen. Weiterhin verlaufen im Gebiet mehrere Ferngasleitungen in West-Ost-Richtung sowie in Nord-Süd-Richtung (FGL 440, FGL 445, FGL 445.03), deren Möglichkeit zur evtl. erforderlichen Umverlegung im weiteren Verfahren geprüft werden muss. Parallel zum westlichen Teil der Ferdinand-Jühlke-Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung der Abwasserhauptsammler 1 in Richtung Klärwerk Kühnhausen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Änderungsbereich weitere Leitungen und Medien befinden.

2. Inhalte der Planung

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die zu ändernden Darstellungen im Einzelnen:

Gewerbliche Bauflächen, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO:

Den allgemeinen Zielen der vorliegenden Änderung entsprechend (siehe Punkt 1.3. „Ziele und Zwecke der Planung“ dieser Begründung) wird als Art der Nutzung Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die im Bebauungsplan GIS532 - 1. Änderung vorgesehene planungsrechtliche Umsetzung eines Gewerbegebietes ist aus dieser Darstellung entwickelbar.

Die in der FNP-Änderung dargestellten gewerblichen Bauflächen bleiben bezüglich ihrer Flächengröße in der Bilanz (vgl. Punkt 3 „Städtebauliche Kennziffern ...“ dieser Begründung) im wesentlichen gegenüber dem wirksamen FNP gleich. Sie werden nur bezüglich ihrer Lage umstrukturiert und optimiert. Mit der zusätzlichen bedingten Darstellung Sondergebiet Gartenbau kann sich die zusammenhängende gewerbliche Baufläche im Änderungsbereich beim Eintreten bestimmter Umstände vergrößern (s. a. nachfolgend „Flächen für Sondergebiet Gartenbau“).

Der Zeitpunkt der Ansiedlung / der Nachfrage großer Unternehmen an einem Standort ist eine schwer zu kalkulierende Größe. Damit kann nur eine Standortstrategie als Angebotspolitik Erfolg haben, die u. a. folgende Elemente umfasst:

- exzellente Standortangebote, vor allem hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung
- schnelle Flächenbereitstellung bei Bedarf
- hohe Flexibilität gegenüber den Standortwünschen der Unternehmer.

Die in der vorliegenden Änderung gegebene Nähe zu einem Autobahnanschluss entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel, Lärmwirkungen durch Ziel- und Quellverkehr zu mindern.

Es wurde betrachtet, ob im Stadtgebiet geeignete Standortalternativen bestehen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für großflächige gewerbliche Ansiedlungen keine Standortalternativen verfügbar sind.

So wurde als eventuelle Standortalternative das Güterverkehrszentrum (GVZ) betrachtet, welches aufgrund des KV-Terminals (KV = kombinierter Verkehr) als Umschlagsplatz für Güter von der Straße auf die Schiene und umgekehrt als Gewerbestandort hervorragend geeignet ist. Das im GVZ jedoch nicht mehr vorhandene Angebot an zusammenhängenden Flächen in einer Größenordnung > 10 ha ermöglicht keine Ansiedlung, die eine darüber hinausgehende Fläche erfordert. Die Anbindung an die BAB 4 und BAB 71 prädestinieren das GVZ als Gewerbestandort. Gegenüber dem vorliegenden Änderungsbereich steht es jedoch bezüglich der Nähe zu einer Bundesautobahn in der Lagegunst zurück.

Das zum Änderungsbereich im Süden benachbarte Gewerbegebiet „Bernauer Straße“ ist ebenso, wie der Änderungsbereich, ein sehr geeigneter Standort für großflächige Gewerbeansiedlungen. Dieser kann jedoch vorerst nicht der v. g. Standortstrategie als Angebotspolitik hinsichtlich der „schnellen Flächenbereitstellung bei Bedarf“ entsprechen. Der Standort soll zudem möglichst für gewerbliche Ansiedlungen vorgehalten werden, die an einen Bahnanschluss gebunden sind.

Flächen für Sondergebiet Gartenbau, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Den allgemeinen Zielen der vorliegenden Änderung entsprechend (siehe Punkt 1.3. „Ziele und Zwecke der Planung“ dieser Begründung) wird als Art der Nutzung Sondergebiet Gartenbau dargestellt. Die Flächen, auf denen gartenbauliche Anlagen auch in Zukunft möglich sein sollen, bleibt dabei in der Bilanz im Wesentlichen gleich (vgl. Punkt 3 „Städtebauliche Kennziffern ...“ dieser Begründung).

Die im Änderungsbereich vorhandenen gewerblichen Gartenbaubetriebe sollen in ihrem Bestand gesichert und weiter entwickelt werden. Damit unterstreicht die Landeshauptstadt Erfurt ihren internationalen Ruf als Garten- und Blumenstadt und als Metropole der Samenzucht.

In der Entwicklung der letzten Jahre war bereits im Änderungsbereich ein Rückgang der gartenbaulichen Nutzung zu verzeichnen. Sollte im Bereich der bedingten Darstellung Sondergebiet Gartenbau eine Aufgabe der gewerblichen gartenbaulichen Nutzungen erfolgen, ist eine den Entwicklungszielen der vorliegenden Änderung entsprechende Folgenutzung als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Im dem dargestellte Sondergebiet Gartenbau besteht eine gärtnerische Forschungseinrichtung deren Nutzung auch in Zukunft fortgeführt werden soll.

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In der vorliegenden Änderung sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zu

kennzeichnen. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung aus Gründen der Gefahrenabwehr notwendig.

Im Änderungsbereich wird die Fläche einer ehemaligen Betriebstankstelle mit dem dazugehörigen Öllagerschuppen gekennzeichnet. Für diesen Bereich ist ein fachkundiges Ingenieurbüro mit einer Detailerkundung zu beauftragen. Der Ergebnisbericht ist der unteren Bodenschutzbehörde, d. h. dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt vorzulegen.

Sollten im Änderungsbereich bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder kontaminationsverdächtig Boden freigelegt werden, d.h. konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung bestehen, ist gemäß § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) die untere Bodenschutzbehörde zu informieren und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Städtebauliche Kennziffern; Folgekosten für die Gemeinde

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

Flächendarstellung	wirksamer FNP	Änderung Nr. 19
Gewerbliche Bauflächen	44,6 ha	44,6 ha
Sondergebiet Gartenbau	23,5 ha	23,5 ha
→ <i>davon Bedingte Darstellung Sondergebiet Gartenbau, welche weitere gewerbliche Bauflächen überlagert</i>	0 ha	10,1 ha
Flächen für die Landwirtschaft	14,8 ha	14,8 ha
Grünflächen	9,6 ha	9,6 ha
Fläche gesamt (ohne bedingte Darstellungen)	92,5 ha	92,5 ha

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

4. Hinweise

Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse:

Hinweise auf bodenarchäologische Funde und Bodenaufschlüsse sind in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und in der Genehmigungs- und Realisierungsphase von Bauvorhaben zu beachten. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im Siedlungsgebiet der Stadt Erfurt ist mit Bodenfunden zu rechnen. Für geplante Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig.

Die gesetzlichen Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG) vom 14. April 2004 in der jeweils gültigen Fassung sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase von Bauvorhaben entsprechend zu beachten und einzuhalten.

Baubeschränkungszone und Freileitungsbereich Hochspannungsleitung:

Die Baubeschränkungszone der BAB 71 sowie Baubeschränkungen bezüglich der Eisenbahnstrecke Erfurt - Wolframshausen sind in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und in der Genehmigungs- und Realisierungsphase von Bauvorhaben zu beachten. Dies gilt ebenso für die erforderlichen Schutzabstände zu den im Änderungsbereich befindlichen Hochspannungsfrei- und unterirdischen Gasleitungen. Die Anforderungen nach den einschlägigen Normen und Richtlinien sind zu beachten.

Flurbereinigungsverfahren Tiefthal

Der Änderungsbereich liegt teilweise im Flurbereinigungsverfahren Tiefthal, Az. 1-3-0322. Dieses Verfahren wurde vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt am 21.12.2000 angeordnet.

5. Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird 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 dieser Begründung bildet.