

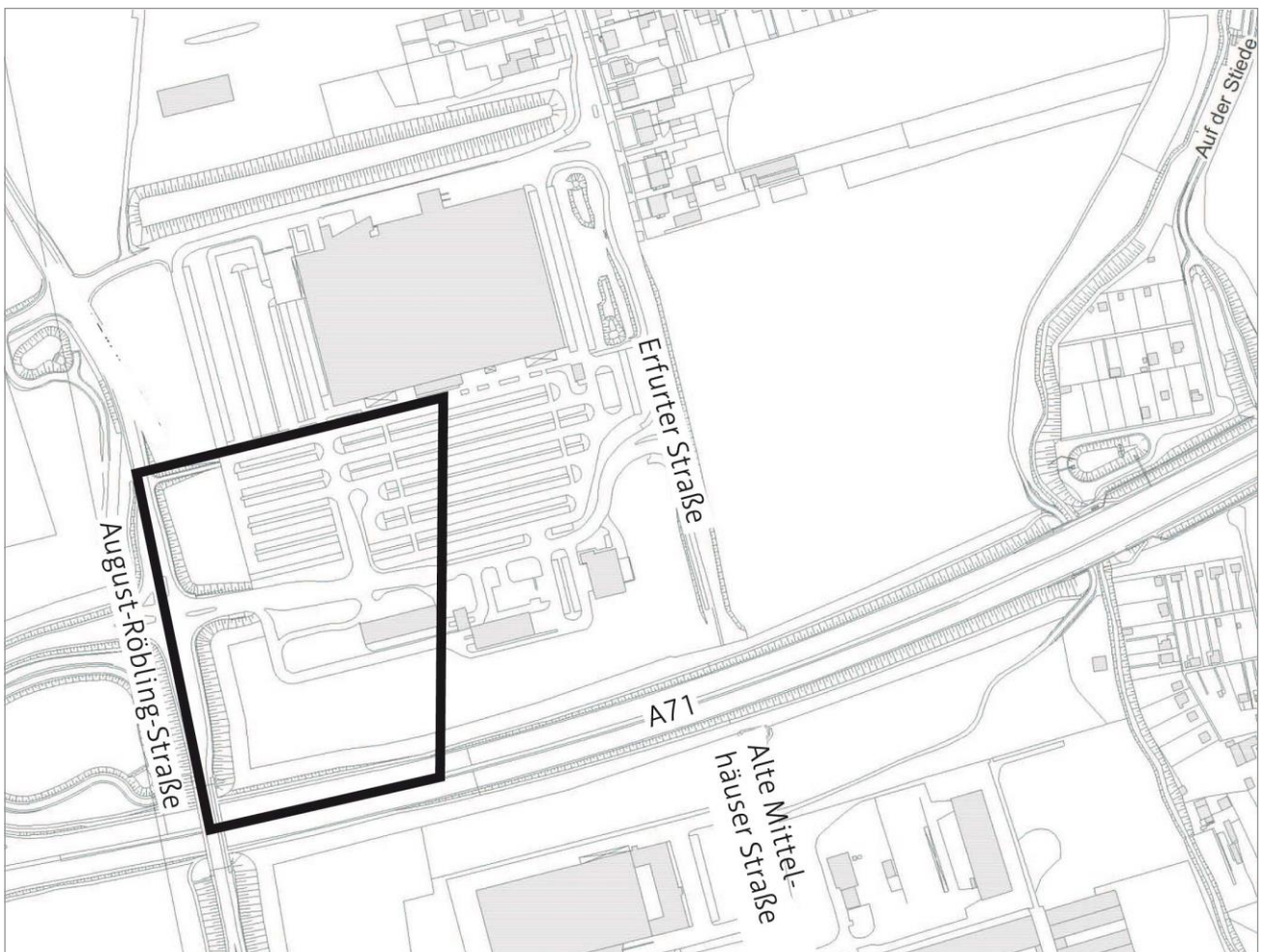
Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 22

Bereich Mittelhausen

„Nördlich BAB 71 - östlich August-Röbling-Straße“

Feststellungsexemplar

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum:
27.01.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	1
1.1.	Grundlagen	1
1.2.	Verfahren	1
2.	Allgemeine Begründung	2
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
3.	Planungsvorgaben	7
3.1.	Landesplanung.....	7
3.2.	Regionalplanung	8
3.3.	Kommunale Planungen.....	8
3.3.1.	Formelle Planungen.....	8
3.3.2.	Informelle Planungen.....	9
3.4.	Fachplanungen.....	10
3.4.1.	Planfeststellungsverfahren	10
4.	Hinweise	11
4.1.	Denkmalschutz	11
4.2.	Altlasten	11
5.	Inhalte der Planung	11
5.1.	Darstellungen.....	11
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.1.2.	Darstellung von Grünflächen	12
6.	Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde	13

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zugrunde, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

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

Somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB 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 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB wird nicht angewandt.

Folgende Verfahrensschritte sind bereits erfolgt:

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Entwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1530/15 vom 16.09.2015 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 17 vom 16.10.2015) wurde die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet.

Der Stadtrat Erfurt hat den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. (Nr. 1530/15 vom 16.09.2015)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 17 vom 16.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der FNP-Änderung und dessen Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.10.2015 – 27.11.2015 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf der FNP-Änderung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

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

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

2. Allgemeine Begründung

2.1. Planungsanlass und-erfordernis

Planungsanlass für diese FNP-Änderung ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt für das Plangebiet.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb SB-Warenhaus Globusmarkt-Mittelhausen verfügt über eine Stellplatzanlage. In ihrem Bereich befinden sich weitere, der v. g. Einzelhandelsnutzung untergeordnete bauliche Nutzungen. Für den v. g. Einzelhandelsbetrieb sowie für einen Teil der Stellplatzanlage besteht bereits Planungsrecht. Nun soll auch der übrige Teil der Stellplatzanlage planungsrechtlich in seinem realen Bestand gesichert werden.

Bisher wurde das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Bebauungsplanverfahren MIT686 "Mittelhausen-Erfurter Straße". Im Plangebiet der FNP-Änderung entspricht die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Sie widerspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, daher ist die bisherigen Darstellung des FNP entsprechend zu ändern.

2.2. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegendes Ziel der FNP-Änderung ist eine planungsrechtliche Anpassung an die reale Bestandsnutzung des Plangebietes für den Einzelhandelsstandort Globusmarkt Mittelhausen. Dieser Einzelhandelsstandort genießt Bestandsschutz und soll in seinem Betrieb langfristig gesichert werden. Das bisherige Planungsziel des wirksamen FNP einer gewerblichen Baufläche wird für das Plangebiet nicht weiterverfolgt, da absehbar von einer dauerhaften Aufrechterhaltung der Nutzung der bestehenden Stellplatzanlage auszugehen ist. Das neue Planungsziel ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung für Nutzungen, die dem v. g. Einzelhandelsstandort untergeordnet sind. Dabei soll sich der Einzelhandelsstandort Globusmarkt Mittelhausen nicht im Widerspruch zum gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept weiter entwickeln. Eine Vergrößerung der an diesem Standort zulässigen Einzelhandelsflächen ist nicht vorgesehen.

Hiermit verbunden werden im Einzelnen die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der Stellplatzanlage eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Bestandssicherung des Einzelhandelsstandortes
- Sicherung von Grünflächen

Zweck der FNP-Änderung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Sie dient der Sicherung der Erschließung des angrenzenden Einzelhandelsbetriebes sowie der Sicherung von Grünflächen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen-Erfurter Straße" zu schaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

2.3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der FNP-Änderung befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Mittelhausen. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 7 km. Die Fläche der FNP-Änderung umfasst ca. 2,9 ha.



Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Umgrenzt wird das Plangebiet durch:

- den Einzelhandelsbetrieb Globusmarkt-Mittelhausen im Norden,
- den östlichen Teil der bestehenden Stellplatzanlage im Osten,
- die Autobahn BAB 71 im Süden,
- die August-Röbling-Straße im Westen.

Im Plangebiet der FNP-Änderung befinden sich eine Stellplatzanlage und deren Zufahrt, eine Tankstelle sowie Grünflächen. Es ist von der Autobahn A71 sowie von der August-Röbling-Straße sehr gut einsehbar.

Planungsumfeld

Der Bereich nördlich und östlich des Plangebietes ist geprägt durch den bestehenden Einzelhandelsbetrieb Globusmarkt-Mittelhausen sowie durch Teilbereiche seiner Stellplatzanlage und untergeordnete kraftfahrzeugbezogene Nutzungen (u.a. Waschstraße, TÜV, Reifencenter). Weiter im Norden schließen sich Wohnbaustrukturen des Ortsteiles Mittelhausen mit teilweise sehr großen Hausgärten bzw. rückwärtigen Freibereichen an. Weiter im Osten befindet sich Grünland und der Aueraum der "Schmalen Gera" sowie eine Kleingartenanlage. Die Autobahn BAB 71 verläuft südlich und die August-Röbling-Straße westlich an das Plangebiet angrenzend. An beide Verkehrswege schließen (dem Plangebiet gegenüberliegend) jeweils gewerblich und gärtnerisch (Gewächshäuser) genutzte Flächen sowie landwirtschaftlich Flächen an.

Erschließung und technische Infrastruktur:

Das Plangebiet ist für den überörtlichen und örtlichen Verkehr sehr gut zu erreichen. Die westlich angrenzende August-Röbling-Straße ist über die südwestlich angrenzende Anschlussstelle Erfurt-Mittelhausen mit der Autobahn BAB 71 verbunden und schließt außerdem als Hauptverkehrsstraße an die Kühnhäuser Straße an.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mit der Buslinie 20, die zwischen den Verknüpfungspunkten Rieth und Mittelhausen verkehrt. Eine separate Rad-/ Fußwegeverbindung verläuft entlang der August-Röbling-Straße, in Richtung Stadtzentrum sowie in Richtung der Ortslagen von Mittelhausen und Kühnhausen. Zur Erschließung des Gebietes für Fußgänger bestehen entlang der umliegenden Straßen weitere Wegeverbindungen.

Das Plangebiet ist bereits leitungstechnisch erschlossen. Die Anschlusspunkte zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem befinden sich im angrenzenden öffentlichen Straßennetz. Im Plangebiet verlaufen außerdem unterirdisch überörtliche Gashochdruckleitungen.



Quelle Luftbild: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 17. April 2014

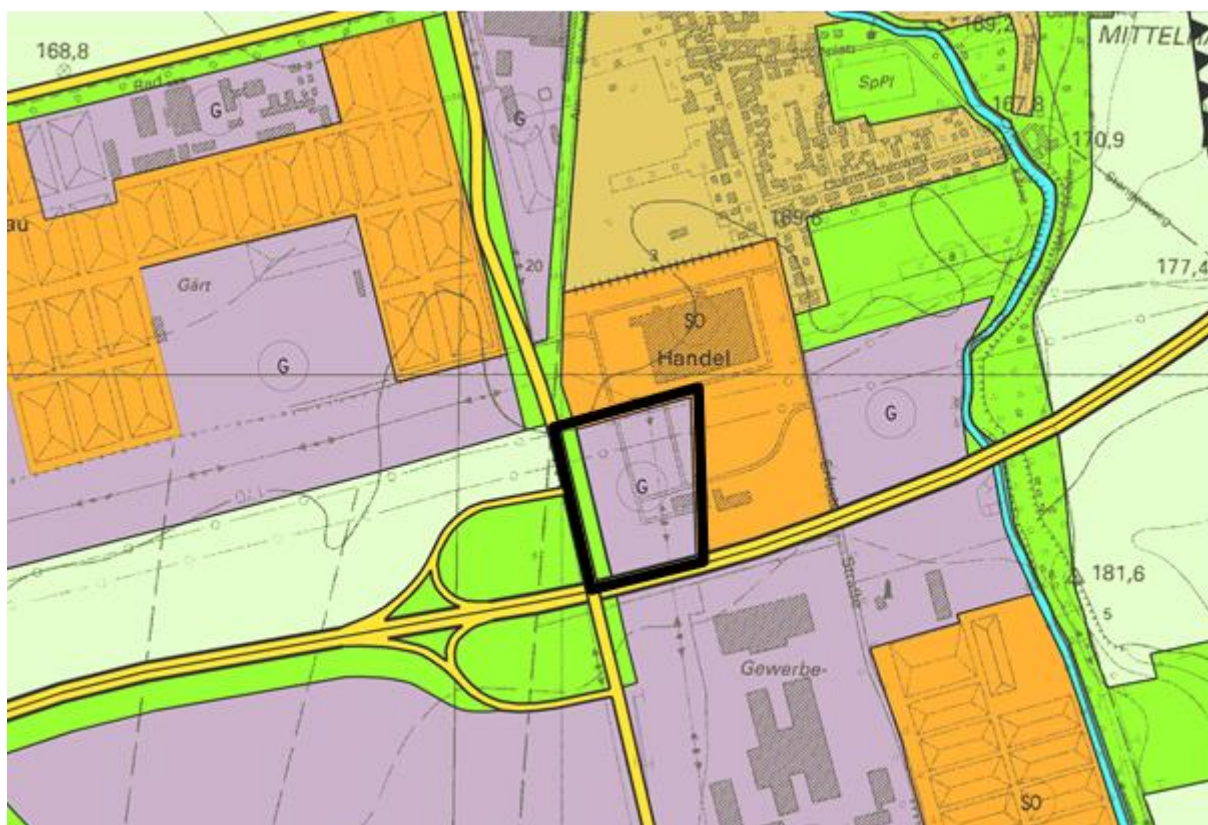
2.4. Planungsalternativen

Die FNP-Änderung dient zur planungsrechtlichen Sicherung einer realen Bestandsnutzung. Für die betroffene Stellplatzanlage besteht teilweise (angrenzend an das Plangebiet) bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Außerdem wurde ihre westliche Zufahrt im Rahmen der Errichtung der Autobahn BAB 71 planfestgestellt. Die Frage nach einer Planungsalternative zur Umsetzung der Planungsziele 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):

- 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 der Stadt Erfurt, M 1:10.000, Stand 27.05.2006

Der Erläuterungsbericht zum wirksamen FNP führt unter anderem aus:

Punkt 2.7.2 Zentrenstruktur

Die Landeshauptstadt Erfurt ist im RROP Mittelthüringen, als Oberzentrum definiert. Demzufolge haben die Versorgungsleistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen, die in Erfurt angeboten werden, einen überregionalen Einzugsbereich. (...) Weiterhin gewährleisten großflächige Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Branchen und Strukturprägung die Deckung des Versorgungsbedarfes der Bewohner der Stadt Erfurt, der Region Mittelthüringen und des Freistaates Thüringen.

Punkt 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

„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): Im Norden bilden die Ortschaften Mittelhausen und Stotternheim die Endpunkte der in zwei Äste geteilten Siedlungsentwicklung. (...) In der Entwicklungsachse Nord (Ost) liegen die bedeutendsten Gewerbe- und Industriegebiete Erfurts, die im FNP als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt sind.“

Punkt 3.6 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO

Im FNP sind jene Flächen und Standorte als Sondergebiete (SO) dargestellt, die sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden und in ihrer Spezifik gesichert werden sollen. Als Sondergebiet (SO) sind u. a. folgende Nutzungskategorien dargestellt: (...) Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen oder Nahversorgungszentren (...) In der Region Erfurt wurden nach der Wiedervereinigung Deutschlands mehrere großflächige Einzelhandelseinrichtungen geplant und realisiert. (...) Der Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebes Globusmarkt-Mittelhausen erfüllt dabei auch die Funktion eines "Kleineren Versorgungszentrums" innerhalb der baulichen Entwicklungssachse Nord-Ost des Flächennutzungsplanes.

Punkt 3.10 Grünflächen

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 vorliegende FNP-Änderung dient der planungsrechtlichen Anpassung an die reale Bestandsnutzung. Sie ist mit der Grundkonzeption des FNP vereinbar.

3. Planungsvorgaben

3.1. Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP2025) wurde am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und ist am 05.07.2014 in Kraft getreten.

In der darin enthaltenen Karte „Zentrale Orte und Infrastrukturen“ ist Erfurt als Oberzentrum und als Teil eines Entwicklungskorridores im Umfeld der BAB 4 dargestellt. Entsprechend der Karte „Raumstrukturgruppen und -typen“ gehört Erfurt zu dem als „Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ eingestuften „Innerthüringer Zentralraum“.

Folgende relevante Aussagen des wirksamen LEP sind im Hinblick auf die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen zu nennen:

Z 2.2.5

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

Z 2.6.1

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). (...)

G 2.6.2

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

G 2.6.3

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

G 2.6.4

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

Fazit:

Die vorliegende FNP-Änderung dient der planungsrechtlichen Anpassung an die reale Bestandsnutzung. Sie erfolgt unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Landesplanung.

3.2. Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

Regionalplan Mittelthüringen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011, erneut veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich im Bestand dargestellt.

Z 1-2

In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen ist durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gem. LEP, 2.2 bzw. die Grundzentren gem. Regionalplan, 1.2.4 die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern.

Kreisfreie Stadt Erfurt: Grundversorgungsbereich Erfurt (Oberzentrum) – Stadt Erfurt sowie die Gemeinden (...) Alperstedt, Andisleben, Eckstedt, Elxleben, Großmölsen, Großrudstedt, Kleinmölsen, Markvippach, Nöda, Ollendorf, Riethnordhausen, Udestedt, Walschleben und Witterda im Landkreis Sömmerda (...)

Fazit:

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

3.3. Kommunale Planungen

3.3.1. Formelle Planungen

Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen-Erfurter Straße". Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Hinweis: Das Gebäude des angrenzenden Einzelhandelsbetriebes Globusmarkt-Mittelhausen, der überwiegende Teil seiner Stellplatzanlage und an diese angrenzende weitere Gebäude (Waschstraße, TÜV, Reifencenter) liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan MIT296 "Erfurter Straße".

Fazit:

Die FNP-Änderung ist Voraussetzung, um mit dem Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen-Erfurter Straße" die städtebaulichen Entwicklungsziele entsprechend konkretisieren und in verbindliches Planungsrecht umsetzen zu können.

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 "Wirtschaft, Arbeit, Handel" - Ziele

- kein Ausbau zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen auf der grünen Wiese

Handlungsfeld "Freizeit und Lebensqualität" - Ziele

- Aufbau eines vernetzten Grünsystems

Hinweis: Das in der Fassung vom 29. Oktober 2008 vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt wird mit Beschluss des Stadtrates vom 03. September 2014 derzeit fortgeschrieben.

Fazit:

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

Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Sondergebiet und als Grünfläche mit dem Ziel einer Gliederung durch Grünachsen aus. Entlang der August-Röbling-Straße ist eine Baumallee / Baumreihe dargestellt. Nördlich der A71 ist eine Immissions- und Lärmschutzpflanzung dargestellt.

Rahmenkonzept "Masterplan Grün"

In Vorbereitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes enthält der Masterplan Grün im Rahmenkonzept die Fläche des Geltungsbereiches als Gewerbe- und Verkehrslandschaft.

Fazit:

Die FNP-Änderung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsplanes.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt (Nr. 0252/09 vom 29.04.2009) dient als Leitlinie für kommunalpolitische Entscheidungen sowie das Verwaltungshandeln der Landeshauptstadt Erfurt und als Orientierungshilfe für Investoren. In dem Konzept erfolgt u.a. die Bestimmung schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche. Es wird aufgezeigt, wo im Stadtgebiet von Erfurt die Ansiedlung bzw. der Betrieb von Einzelhandel angestrebt wird und wo Handlungsbedarf zur Steuerung des Einzelhandels besteht. Ein zentrales Hauptanliegen des verabschiedeten Einzelhandelskonzeptes ist insbesondere der Schutz und die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Altstadt.

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der Standort des Globusmarktes Mittelhausen wie folgt beurteilt: Großflächiger Sonderstandort des Einzelhandels der funktional zur Versorgung der nördlichen Ortsteile Erfurts (Kühnhausen, Mittelhausen, Gisperleben, Schwerborn) sowie für nördlich des Erfurter Stadtgebietes liegende Ortschaften dient. Das Warenangebot kommt sowohl aus dem nicht zentrenrelevanten als auch insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Als weitere Standortperspektive wird "im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten" genannt.

Fazit:

Die FNP-Änderung berücksichtigt die Ziele und Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Hinweis: Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird derzeit fortgeschrieben.

3.4. Fachplanungen

3.4.1. Planfeststellungsverfahren

Planfeststellung Autobahn BAB 71

Im Plangebiet wurden im Rahmen des Autobahnbaus der BAB 71 planfestgestellt (Planfeststellung vom 10.07.2003, AZ 6.8-62.3.000/146-11/03):

- Anbindung gegenüber der Nordrampe der Anschlussstelle Mittelhausen Richtung Globusgelände (nur Knotenaufweitungsbereich ca. 30 m)
- Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Straßenanschlüssen bis an die Bestandsparkplätze
- Eingrünung der Autobahn und der August-Röbling-Straße mit Bäumen und Sträuchern

Fazit: Die bestandskräftige Planfeststellung hat Vorrang vor der gemeindlichen Bauleitplanung. Sie wurde bereits mit dem wirksamen FNP nachrichtlich übernommen. Auf Grund der Darstellungssystematik des FNP erfolgte hierbei eine generalisierte Wiedergabe. Die FNP-Änderung ist mit der Planfeststellung vereinbar.

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. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. 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

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Flächen im Plangebiet wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten. Dies schließt nicht aus, dass z. B. bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden könnten. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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 werden¹.

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

- Sonstige Sondergebiete Handel (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
- Grünflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend Im Einzelnen beschrieben.

¹ Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 5 Rn. 19

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Handel (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Die im Plangebiet bereits bestehende Stellplatzanlage wird als Sonstiges Sondergebiet Handel dargestellt, da es sich im Zusammenhang mit dem angrenzenden Einzelhandelsbetrieb um eine Nutzung für den großflächigen Einzelhandel handelt. Die Stellplatzanlage ist als Nebenanlage untergeordnet der angrenzenden Hauptnutzung der Handelseinrichtung zuzuordnen. Das im Plangebiet vorhandene Gebäude (Tankstelle) ist ebenfalls funktional mit dem angrenzenden Einzelhandelsbetrieb verbunden. Die angrenzende Handelseinrichtung selbst sowie andere Teilbereiche der ihr zuzuordnenden Stellplatzanlage und verschiedene kraftfahrzeugbezogene Nutzungen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonstiges Sondergebiet Handel dargestellt. Dementsprechend erfolgt für die Sondergebietsdarstellung im vorliegenden Plangebiet die Zweckbestimmung gleichlautend.

Die planerische Konzeption ist, das für den bestehenden Einzelhandelsstandort die vorhandene Stellplatzanlage und weitere bereits bestehende kraftfahrzeugbezogene Nutzungen (u.a. Waschstraße, Reifenservice) insgesamt planungsrechtlich gesichert werden sollen. Mit der Darstellung erfolgt eine Wiedergabe der realen Bestandssituation. Eine Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Mit einer dauerhaften Aufrechterhaltung der bereits bestehenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig real keine wesentlichen höheren Auswirkungen auf das bauliche Umfeld zu erwarten sind. Eine entsprechende Konkretisierung des Plangebietes hinsichtlich der zulässigen Nutzungen erfolgt im parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplan MIT686 "Mittelhausen-Erfurter Straße".

5.1.2. Darstellung von Grünflächen

Darstellung von Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrswege begleitenden Grünstrukturen sollen dauerhaft als Grünflächen gesichert werden. Die Darstellung der Flächen erfolgt den realen Bestand wiedergebend.

Die Darstellung beruht auf dem Ziel der weiteren Eingrünung der angrenzenden Sondergebietsflächen. Zur Autobahn BAB 71 soll als landschaftsgestaltendes Element ein Grünpuffer geschaffen werden. Für die August-Röbling-Straße soll die Entwicklung von durchgängigem Straßenbegleitgrün erfolgen. Die Grünflächen stellen somit auch eine Nutzungszäsur zwischen den Bauflächen des Plangebietes und den angrenzenden Verkehrsflächen dar.

Die Darstellung der Grünflächen erfolgt auch aus ökologischen Gründen. Die entsprechende Entwicklung dieser Flächen könnte ggf. zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle erfolgen und dem Ökokonto der Stadt gutgeschrieben werden. Eine entsprechende Konkretisierung soll jedoch der konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes vorbehalten bleiben.

6. Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		22 Änderung	
	ca.		ca.	
Sonstiges Sondergebiet Handel	0,2 ha	7 %	2,1 ha	72 %
Gewerbliche Baufläche	2,4 ha	83 %	-	-
Grünflächen	0,3 ha	10 %	0,8 ha	28 %
Gesamtfläche der 22. Änderung	2,9 ha	100,0%	2,9 ha	100,0%
davon Bauflächen gesamt:	2,5 ha	86 %	2,1 ha	72 %

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