

# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20

## Bereich 1 Urbich

„Östlich Konrad-Adenauer-Straße/ Am Herrenberg“,

## Bereich 2 Herrenberg

„Östlich Wilhelm-Wolff-Straße/ Am Herrenberg“,

## Bereich 3 Dittelstedt

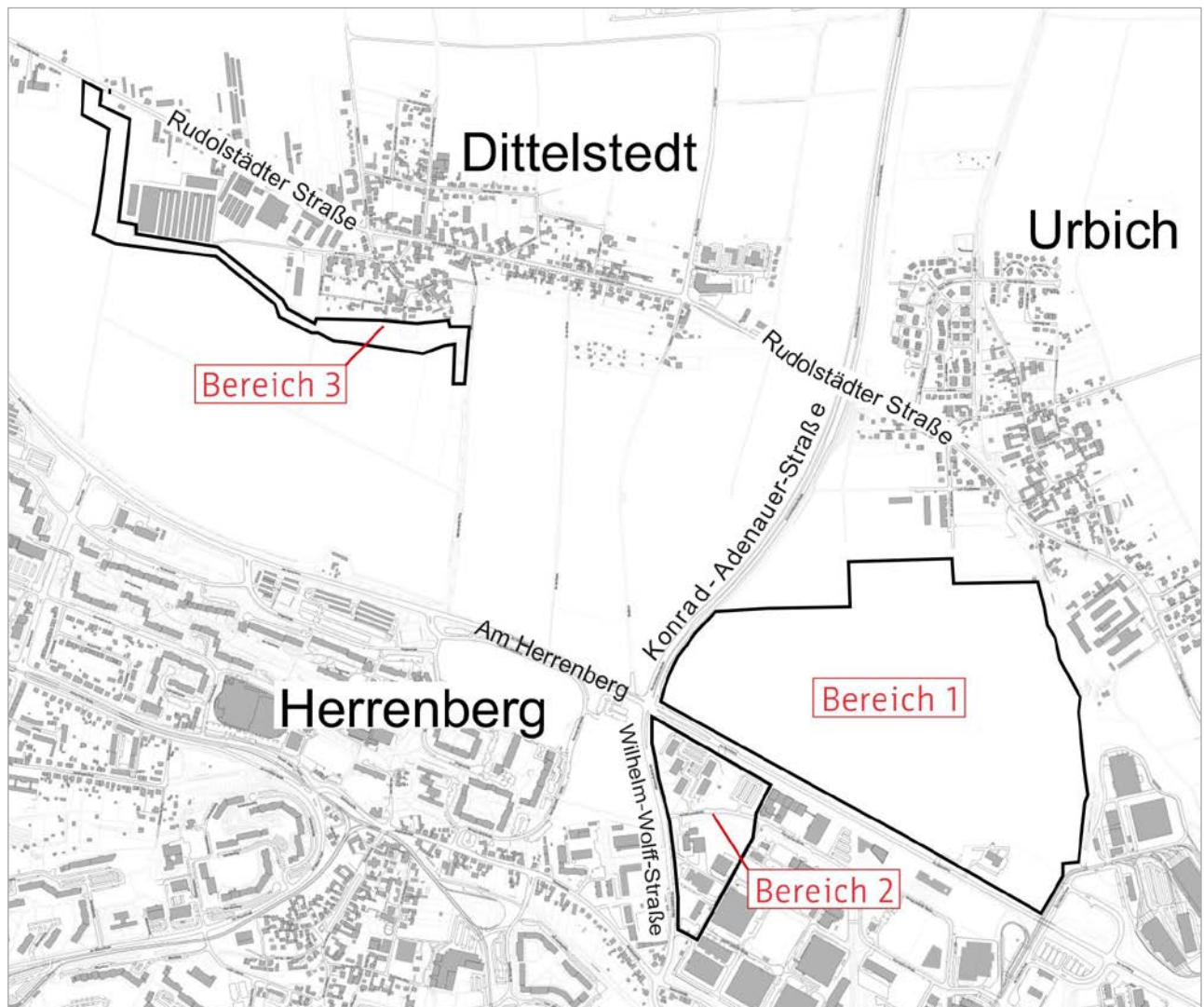
„Südwestlicher Ortsteilrand“

Entwurf



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

**Datum:**  
01.03.2019

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Grundlagen.....	1
1.2	Verfahren .....	1
<b>2</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>2</b>
2.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2.3	Plangebiet .....	3
2.4	Planungsalternativen .....	6
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....	8
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>10</b>
3.1	Landesplanung.....	10
3.2	Regionalplanung .....	12
3.3	Kommunale Planungen.....	13
3.3.1	Formelle Planungen .....	13
3.3.2	Informelle Planungen .....	13
3.4	Fachplanungen.....	18
<b>4</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>19</b>
4.1	Denkmalschutz.....	19
4.2	Altlasten.....	19
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>19</b>
5.1	Darstellungen .....	19
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>24</b>



## **1 Einleitung**

### **1.1 Grundlagen**

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 11, 25, 30 und 32, wirksam mit Veröffentlichung vom 01.03.2019 im Amtsblatt Nr. 04/2019.

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren vorsehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

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

### **1.2 Verfahren**

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 2042/12 vom 23.01.2013 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan URB638 „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße am Herrenberg“, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 03/2013 vom 23.02.2013, wurde auch die vorliegende Änderung des FNP 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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits hinreichend bekannt sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan URB638 „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße am Herrenberg“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.03.2013 bis 05.04.2013, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 03/2013 vom 23.02.2013.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP-Änderung mit Schreiben vom 17.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die FNP-Änderung wird im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt, somit wurde auch ein Umweltbericht erstellt, siehe Anlage 1 – Umweltbericht der Begründung.

Im nächsten Verfahrensschritt soll der Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Des Weiteren sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

## **2 Allgemeine Begründung**

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

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des FNP sind neue städtebauliche Entwicklungsziele. Es soll in der Landeshauptstadt Erfurt künftig wieder ein größerer, zusammenhängender und attraktiver Standort zur Ansiedlung von höherwertigem Gewerbe zur Verfügung stehen. Dem ermittelten Bedarf an hochwertigen Gewerbestandorten steht ein bisher nicht ausreichendes Angebot gegenüber, siehe Punkt 3.3.2 Informelle Planungen sowie Anlage 2 – Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030. In Anknüpfung an den bereits bestehenden Gewerbestandort Forschungs- und Innovationszentrum F.I.Z. und die ausgewiesenen Flächen soll dazu der Standort Urbich-Süd entwickelt werden.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist bereits ein Bebauungsplanverfahren für einen Technologie- und Gewerbepark eingeleitet worden. Dieser Antrag wurde vom Stadtrat positiv beschlossen. Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde auch der Auftrag zur Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan URB638 „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg“. 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 Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

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

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausbildung hochwertiger gewerblicher Bauflächenpotentiale für produktions- und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe zu schaffen. Zu diesem Zweck sollen mit der 20. Änderung des FNP im Bereich 1 nördlich der Straße Am Herrenberg zusammenhängende gewerbliche Bauflächen in Anknüpfung an den bestehenden Gewerbepark F.I.Z. entwickelt werden.

Im Bereich des Ortsteils Urbich sind hinsichtlich möglicher Emissionen von Gewerbebetrieben Konflikte zu vermeiden bzw. in den Auswirkungen zu minimieren. Der Linderbach / Urbach mit dem umgebenden Grünbestand soll geschützt werden. Dazu werden zur Ortsteil Urbich zum Schutz des Linderbachs / Urbachs Pufferzonen in Form von Grünfläche ausgebildet.

Im nördlichen Teil des Bereichs 1 sollen für den nahe gelegenen Ortsteil Urbich Sport- und Spielanlagen neu angelegt werden.

Im südlichen Bereich 2 der Planung befinden sich am Rande des Gewerbe- und Technologieparks im Bestand Wohnnutzungen. Vom Bestand dieser Nutzung ist auch weiterhin

auszugehen. Für diese vorhandene schützenswerte bauliche Nutzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diese Nutzung dauerhaft zu sichern. Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes soll eine zweckmäßige Baugebietsgliederung ermöglicht werden, um die Bildung einer Gemengelage zu unterbinden. Zu diesem Zweck werden die Darstellungen entsprechend angepasst.

Im Bereich 3 südlich des Ortsteils Dittelstedt sollen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens zum Gewerbe- und Technologiepark Urbich umgesetzt werden. Mit der Maßnahme kann der Übergangsbereich vom bebauten Siedlungsbereich zur freien Landschaft qualifiziert werden.

Die vorliegende 20. Änderung des FNP gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung der Plangebiete. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplane URB638 „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

## 2.3 Plangebiet

### Lage

Die vorliegende 20. Änderung des FNP umfasst insgesamt drei Teilbereiche:

- Bereich 1, Urbich
- begrenzt durch die Ostumfahrung Konrad-Adenauer-Straße im Nordwesten
  - die Bebauungsstrukturen des Ortsteils Urbich im Norden
  - den Linderbach / Urbach und den zugehörigen Grünbereich im Osten
  - die Straße Am Herrenberg im Süden



Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet



- Bereich 2, Herrenberg
- begrenzt durch die Straße Am Herrenberg im Norden
  - die verlängerte Gustav-Tauschek-Straße im Süden
  - die Wilhelm-Wolff-Straße im Westen
- Bereich 3, Dittelstedt
- begrenzt durch die Strukturen des Ortsteils im Norden
  - die freie Landschaft aus Äckern und Wiesen im Süden und Westen

Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur 20. Änderung des FNP.

Die einzelnen Bereiche umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 57,1 ha, die mittlere Entfernung der Änderungsbereiche 1 und 2 zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 4,5 km.

## Beschreibung

Der Bereich 1 nördlich der Straße am Herrenberg und südwestlich der Ortslage Urbich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hier befinden sich derzeit weder Bebauungsstrukturen noch öffentliche Straßen. Im Nord-Süd Verlauf wird das Plangebiet von einer Fernwasserleitung durchquert.

Im Bereich 2 zwischen der Straße Am Herrenberg und der Wilhelm-Wolff-Straße befinden sich im nördlichen Bereich dispers verteilte Nutzungen bestehend aus einer Gruppe von fünf Wohnblöcken, Brachen und Grün- und Freiflächen sowie offene Stellplatzanlagen. Nach Süden hin ist das Gebiet strukturiert und durch eine Bebauung mit Gewerbebetrieben geprägt.

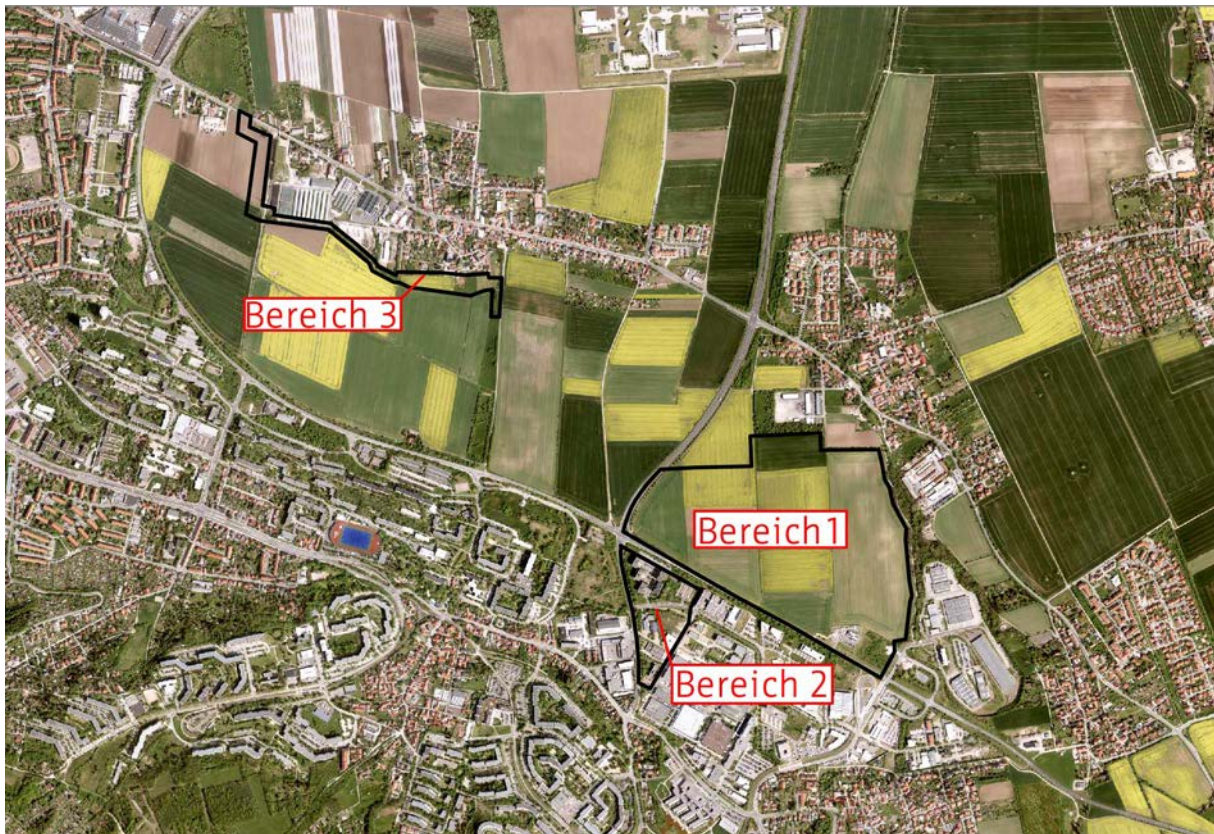


Abbildung 2 – Luftbild, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016



Der Bereich 3 umfasst den unmittelbaren Übergangsbereich der Siedlungsstrukturen des Ortsteils Dittelstedt zur freien Landschaft nach Süden und Westen. In diesem Bereich verläuft ein Graben mit einem Bach, dem Dittelstedter Vorfluter. Dieser Graben ist stellenweise verrohrt. Teile der Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

### **Planungsumfeld**

Östlich der Konrad Adenauer Straße/ nördlich der Straße Am Herrenberg befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich an den Bereich 1 angrenzend liegen die Lagerflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Weiter nordöstlich schließt die Ortslage Urbich an. Im Bereich der südlichen Ortslage Urbich befindet sich ein größerer KFZ-Verwertungsbetrieb mit Freilagerflächen. Dieser Bereich ist östlich vom Plangebiet durch ein kleines Wäldchen, durch das der Linderbach / Urbach verläuft, getrennt. Südöstlich des Plangebietes am Urbicher Kreuz liegt ein Betriebshof der Erfurter Verkehrsbetriebe AG. Unmittelbar nördlich der Straße Am Herrenberg liegt ein einzelner KFZ-Handel. Südlich des Bereiches 1 und der Straße Am Herrenberg sowie südöstlich des Bereiches 2 befindet sich das Forschungs- und Innovationszentrum F.I.Z. Erfurt Südost. Das Gebiet ist baulich geprägt durch verschiedene Betriebe aus dem Dienstleistungs- und Technologiesektor. Östlich des Bereiches 2 und der Wilhelm-Wolff-Straße befinden sich im südlichen Abschnitt weitere Dienstleistungs- und Technologiebetriebe, daran schließen nach Norden bis südlich der Straße Am Herrenberg derzeit nicht genutzte Wohnbauflächen an (ehemalige Stadtbauflächen). Nördlich des Bereiches 3 liegt der Ortsteil Dittelstedt. Hier befinden sich Landwirtschaftliche Betriebe, eine Gärtnerei mit Gewächshäusern, sowie im nordöstlichen Teil Wohnnutzungen, Gehöfte und Gärten. Südlich schließen weitläufige Ackerflächen an, die bis an die Straße Am Herrenberg heranreichen.

### **Erschließung und Infrastruktur**

Der Bereich 1 grenzt westlich an die Konrad-Adenauer-Straße (Ostumfahrung) und südlich an die Straße Am Herrenberg (Anbindung A4) an. Der Bereich 2 grenzt unmittelbar an die Wilhelm-Wolff-Straße an. Alle Straßen sind Hauptverkehrsstraßen und damit Straßen von örtlicher und überörtlicher Bedeutung. Die Bereiche sind somit straßenverkehrsseitig gut angebunden.

Eine direkte verkehrstechnische Anbindung des nördlichen Planbereiches 1 an den bestehenden öffentlichen Straßenknoten Am Urbicher Kreuz wurde bereits als Erschließung für den bestehenden Bebauungsplan MEL038 vorbereitet.

An den öffentlichen Personennahverkehr besteht für die Bereiche 1 und 2 über die fußläufig erreichbaren Haltestellen Melchendorf und Urbicher Kreuz Anschluss an die südlich des Plangebietes verlaufende Straßenbahn, am Urbicher Kreuz auch an verschiedene Stadt- und Regionalbuslinien.

In den Bereichen 1 und 2 verlaufen verschiedene Medien. In der Straße Am Herrenberg sowie der Straße Am Urbicher Kreuz befinden sich Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle. Das Plangebiet nördlich der Straße am Herrenberg soll künftig im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser wird zu einem bestehenden Hauptsammler abgeleitet, Regenwasser wird über eine Regenrückhaltung dem Vorfluter Linderbach / Urbach zugeführt. Innerhalb des Bereiches 1 verläuft in Nord-Süd-Richtung die Ohra-Fernwasserleitung, hier bestehen Baubeschränkungen. Parallel verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung der Stadtwerke Erfurt. Dieser Bereich wird weiter durch eine Mittelspannungsleitung der

Stadtwerke Erfurt durchquert. Nördlich des Bereiches 1 befindet sich eine Gasversorgungsleitung.

## 2.4 Planungsalternativen

Ausgehend vom Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist das in der Stadt Erfurt vorhandene Potenzial alternativer Standorte für die Gewerbegebietsentwicklung mit dem Fokus auf eine Innenentwicklung untersucht worden.

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 wurde der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Landeshauptstadt Erfurt ermittelt, die Notwendigkeit zusätzlicher Flächenausweisungen zur Deckung des Bedarfes geprüft und Perspektiven für den zukünftigen Umgang mit gewerblichen Standorten entwickelt, siehe Punkt 3.3.2 Informelle Planungen sowie Anlage 2 – Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 der Begründung. Neben den bestehenden und den zur Entwicklung vorgesehenen gewerblichen Standorten finden sich in Erfurt in erheblichem Maße Altstandorte, deren vorherige Nutzung aufgegeben oder flächenmäßig deutlich reduziert wurde. Diese wurden im Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 eingehend untersucht.

Grundsätzlich bilden diese Standorte ein erhebliches Potenzial gewerblich nutzbarer Flächen oder Gebäude; allein in den Bereichen Am Roten Berg und Stotternheimer Straße könnten rd. 40 ha gewerblich nutzbarer Flächen aktiviert werden. Eine Reihe von Standorten ist – im Allgemeinen durch private Initiative – auch wiedergenutzt und bildet als private Gewerbeparks einen nicht unwesentlichen Teil des Erfurter Standortangebotes, vgl. auch Kap. 6.1.3 des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2030.

Der überwiegende Teil der sich zu großen Teilen in Privatbesitz befindlichen Standorte ist allerdings durch große ungenutzte Bereiche, Unternutzungen bzw. unterwertige Nutzungen, Gebäudeleerstände und teilweise verfallende Gebäude oder eher zufällig entstandene Nachnutzungen geprägt. Darüber hinaus ist an vielen Standorten ein Altlastverdacht gegeben oder Bodenbelastungen definitiv festgestellt, ist die Infrastruktur unzulänglich ausgebaut bzw. instand gehalten, oder sind auf einigen grundsätzlich gewerblich nutzbaren Flächen Photovoltaikanlagen installiert.

Im gegenwärtigen Zustand sind diese Standorte, die sich zu großen Teilen in Privatbesitz befinden und damit auch nicht ohne Weiteres verfügbar sind, gegenüber anderen Standortangeboten auf Grund von hohen Wiederherstellungskosten nicht konkurrenzfähig und damit nicht vermarktbar. Allenfalls lassen sich Nutzungen, die an anderen Standorten eher unerwünscht sind und die nur geringe Anforderungen an die Standortqualität stellen – wie zum Beispiel Recyclinggewerbe oder Bauindustrie / Baustofflager – an diesen Standorten unterbringen. Damit werden zwar Flächen in Nutzung gesetzt und wesentliche Elemente einer städtischen Ökonomie mit einem Standort versorgt, die unzureichende Attraktivität der Standorte wird damit aber eher noch verfestigt.

Um die Konkurrenzfähigkeit und damit die Marktgängigkeit herzustellen, wären umfangreiche Eingriffe in diese Gebiete notwendig, die eine Erneuerung, zum Teil auch Neuanlage der Infrastruktur, Instandsetzungen bestehender Gebäude, Abrissmaßnahmen, Altlastenbeseitigung, gegebenenfalls eine Neuordnung der Grundstücke, im Extremfall auch eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung und eine Rückgabe an den Freiraum erfordern können. Dies würde einen erheblichen Aufwand an Kosten, Zeit und Personal erfordern. Die finan-

zielle Situation der Stadt Erfurt lässt entsprechende umfangreiche Investitionen auf kommunalem Eigentum – die über den Verkaufserlös der dann verwertbaren Grundstücke kaum refinanziert werden können – nicht zu. Dies ist gegenwärtig nur für höherwertige Nutzungen wie Wohnen zutreffend, jedoch sind dafür nicht alle diese Flächen auch städtebaulich geeignet. Selbst wenn eine Refinanzierung über den Verkaufserlös für gewerbliche Entwicklungen gelänge, würde dies nicht umfänglich der Bedarfsabdeckung für die gewerbliche Entwicklung in Erfurt dienen. Die Aktivierung dieser Standorte steht grundsätzlich auch in Konkurrenz zu anderen städtebaulichen Aufgaben, zum Beispiel Infrastruktur, Wohnbereiche, sodass in der kommunalen Politik stets auch eine Abwägung zum Einsatz knapper kommunaler Finanzmittel erfolgen muss. Auf absehbare Zeit – zumindest in den nächsten 10 Jahren – wird es daher kaum möglich sein, im Bereich der Altstandorte größere Investitionen für gewerbliche Entwicklungen vorzunehmen. Damit lässt sich für den Umgang mit Altstandorten das folgende Zwischenfazit ziehen:

- Die Flächen sind im gegenwärtigen Zustand nicht auf dem Markt absetzbar.
- Die Herstellung der Marktgängigkeit erfordert einen erheblichen Aufwand zur Verbesserung der Standortbedingungen.
- Der erforderliche Aufwand übersteigt die Möglichkeiten der Stadt Erfurt, die Stadt ist daher auf absehbare Zeit nicht in der Lage, die Marktgängigkeit durch eine Verbesserung der Standortbedingungen herzustellen.
- die Flächen können daher zumindest mittelfristig keinen bzw. allenfalls einen nur sehr rudimentären Beitrag zur Lösung des Flächenproblems darstellen.

Für die Berücksichtigung in der kommunalen Flächenpolitik heißt dies, dass die betreffenden Flächen zwar in Einzelfällen und für bestimmte Nutzergruppen zur Verfügung stehen, dass aber eine allgemeine Verfügbarkeit aufgrund der nutzungsbeschränkenden Faktoren derzeit nicht gegeben ist. Die Altstandorte werden daher in der Bilanz des Erfurter Flächenangebotes nicht berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund bildet der Standort Urbich-Süd seit längerem aufgrund der Lage und den sich aus der Größe ergebenden Nutzungsmöglichkeiten ein wertvolles Potenzial für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Erfurt und bietet gute Möglichkeiten für die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandortes.

Des Weiteren ist im Verfahren zur Aufstellung des Regionalplanes Mittelthüringen RPMT die Fläche mit der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes anstelle eines Vorranggebietes Landwirtschaft einer Abwägung und damit einer Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandortes grundsätzlich zugänglich gemacht worden, siehe Punkt 3.2 Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)-G 4-11.

Der Bedarf an einem solchen Gebiet ergibt sich aus dem Vergleich des ermittelten Bedarfes an einem hochwertigen Standort (rd. 28 ha) mit dem nicht ausreichendem Angebot (rd. 6 ha). Das Plangebiet Urbich-Süd ist der einzige Standort im Erfurter Stadtgebiet, der zu einem städtebaulich und nutzungsstrukturell hochwertigen Standort entwickelt werden kann. Mit der Nähe zum F.I.Z. ist grundsätzlich die Möglichkeit von Synergieeffekten mit den dort ansässigen Nutzungen gegeben.

Durch differenzierte Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und ergänzende Regelungen in den Grundstücksverkaufsverträgen soll erreicht werden, das Gebiet vorrangig für Gewerbebetriebe aus dem Bereich der Hochtechnologie zu entwickeln.

Ergänzend zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 wurde mit der Variantenuntersuchung für neue Gewerbeflächen in Erfurt (Anlage 3 der Begründung) eine konkrete Alternativprüfung im Sinne des § 1a (2) BauGB durchgeführt. Dabei konnten insgesamt vierzehn Potenzialflächen im gesamten Stadtgebiet für eine gewerbliche Nutzung identifiziert und hinsichtlich ihrer Eignung und ihres Konfliktpotenzials untersucht werden. In der Gesamtbetrachtung der Potenzialflächen wurde festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Restriktionen elf von vierzehn Potenzialflächen für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet sind. Weitere zwei Potenzialflächen kommen zwar für eine gewerbliche Nutzung in Betracht, eine Inanspruchnahme der Flächen in Folge vorhandener Restriktionen bzw. bestehendem Konfliktpotenzials wäre aber voraussichtlich erschwert, siehe auch Kapitel 5 der Variantenuntersuchung für neue Gewerbeflächen in Erfurt, Anlage 3 der Begründung.

Im Ergebnis der Prüfung ist der Standort in Urbich zwar nicht konfliktfrei, einer Entwicklung des Gebiets stehen aber nach aktuellem Kenntnisstand keine rechtlichen, fachlichen oder wirtschaftlichen Hindernisse entgegen. Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Forschungs- und Gewerbegebiet „Erfurt Südost“ (MEL036) in besonderem Maße für die Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen im Hochtechnologiesektor geeignet.

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

Der Planbereich 1 nördlich der Straße Am Herrenberg ist auf ca. 34,9 ha als Fläche für den Gartenbau dargestellt, ca. 5,8 ha sind dargestellt als Grünflächen und ca. 5,3 ha als Gewerbliche Bauflächen. Der Bereich 2 südlich der Straße Am Herrenberg entlang der Wilhelm-Wolff-Straße ist auf 6,2 ha als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich 3 südlich von Dittelstedt ist auf ca. 4,3 ha als Fläche für den Gartenbau und ca. 0,7 ha als Grünflächen dargestellt.

Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur Änderung.

### 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.

#### *Kompakte Stadt*

Die Flächennutzungsplanung Erfurts ist auf den Erhalt und die Weiterentwicklung einer kompakten Stadt ausgerichtet. Damit soll die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv ausgelastet und ihr ökonomischer Ausbau gesichert werden. (...)

#### *Achse Süd*

Diese Achse baut sich um die Schillerstraße/ Steigerstraße/ Arnstädter Straße (B4/ B7) sowie entlang der Clara-Zetkin-Straße/ Am Schwemmbach/ Kranichfelder Straße/ Haarbergstraße auf. Im Nordosten und Südwesten ist sie durch den Autobahnzubringer Haarberg bzw. durch Steiger/ Drosselberg/ Willrodaer Forst scharf begrenzt. (...)

Gewerblich genutzte Bauflächen bestehen nur in geringen Umfang am Urbicher Kreuz. Hier sollen sich vor allem forschungs- und entwicklungsorientierte Unternehmen ansiedeln. (...)

Die Ausdehnung der Bauflächen ist auf Grund der topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten an der Achse Süd nicht mehr möglich. (...)

### 3.2.2 Entwicklung der Freiflächen

(...) Um wertvolle Böden des Stadtgebietes als Produktionsfaktor zu sichern, die Eigenart der historischen Kulturlandschaft zu erhalten, die Siedlungsbereiche zu gliedern und die stadtklimatisch bedeutsamen Bereiche zu schützen, sind diese Flächen zu erhalten. Sie sind deshalb zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für den Gartenbau dargestellt. (...) Wichtige, zusammenhängend zu erhaltende agrarisch genutzte Bereiche sind:

- Dittelstedt – Urbich – Büßleben (...)

### 3.4.2 Gewerbliche Bauflächen, Planungsziele

Das wichtigste Planungsziel besteht darin, die traditionellen Gewerbegebiete zu sichern und auf den brach liegenden Flächen erneut Gewerbe anzusiedeln. (...)

Die Entwicklungsachsen der Stadt Erfurt sind entsprechend Ihrer Typik mit folgenden Zielstellungen zu stabilisieren und weiter auszubauen:

- Südosten im Bereich Urbicher Kreuz: Ausbau des High-Tech-Standortes mit unmittelbarer Anbindung sowohl an den Autobahnzubringer als auch an die Stadtbahn ist gegeben.

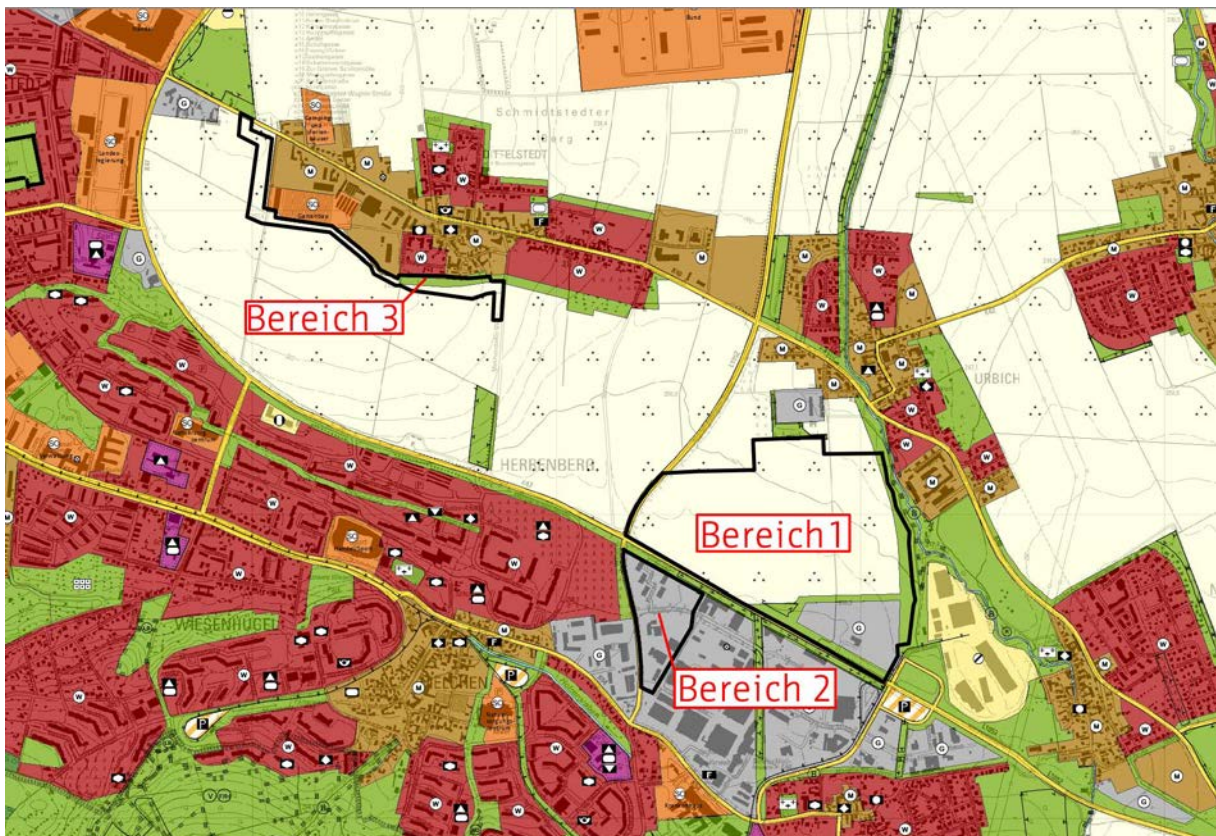


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, ohne Maßstab, Stand 01.03.2019

### 3.7. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Für sportliche Zwecke bestimmte Freiflächen sind im wirksamen FNP der Stadt Erfurt als Fläche für Sport- und Spielanlagen und durch entsprechende Symbole dargestellt (...). Flächen für Sport- und Spielanlagen gehören im Sinne der BauNVO zu den Flächen für den Gemeinbedarf. Die abweichende Art der Darstellung (Grünfläche mit überlagernder Randsignatur und Gemeinbedarfssymbol) verdeutlicht eine wesentliche Eigenart dieser Einrichtungen, nämlich ihren Freiflächencharakter. Sportanlagen sind nicht untergeordneter Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche, sie sind funktional (und oft auch gestalterisch) eigenständig. (...)

Der Aspekt der Versorgung der Erfurter mit Flächen für den Breiten- und Leistungssport sowie mit Spielplätzen steht bei Herstellung und Nutzung solcher Sport- und Spielanlagen vor dem Aspekt der Versorgung mit städtebaulich und ökologisch begründeten Grünflächen.

#### 3.14.1 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen

(So) sind Flächen vorzusehen, die den Biotopverbund am Fließgewässer stärken und stoffliche Einträge aus angrenzenden Flächen in die Gewässer vermeiden. Ausgewählt wurden strukturarme, fließgewässernahe Bereiche. Sie sollen im Rahmen zukünftiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen naturnah entwickelt bzw. einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Randbereiche (bestimmter) Fließgewässer können (...) als potentielle Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden.

## **3 Planungsvorgaben**

### **3.1 Landesplanung**

#### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)**

Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014; verkündet im GVBl. Nr. 6/2014, S. 205; inkraft getreten am 5. Juli 2014.

Entsprechend Karte 2 „Raumstrukturgruppen und -typen“ gehört Erfurt zur Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ und zum Raumstrukturtyp „Demografisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum ‚Innerthüringer Zentralraum‘“. Laut Karte 3 „Zentrale Orte und Infrastrukturen“ befindet sich der Geltungsbereich in einem Entwicklungskorridor. In Karte 10 „Freiraum“ ist der Standort als „Freiraumbereich Landwirtschaft“ dargestellt. Die nachfolgenden Plansätze sind im Hinblick auf die am Standort geplante Änderung des FNP zu beachten.

#### 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 Ver-



kehrsströme 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 2.2.6

In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere

- Innovations- und Wettbewerbsfunktion,
- private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktion, (...)
- zentrale Bildungs- und Wissensfunktion, (...)

#### G 2.4.1

Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

#### G 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:

- A4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen, (...)

#### G 4.2.2

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

#### G 6.1.1

In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Freiraumbereichen Landwirtschaft und den Freiraumverbundsystemen Wald- und Auenlebensräume<sup>1</sup> soll der Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Durchgängigkeit der Wald- und Auenfreiraumverbundsysteme soll verbessert werden.

#### G 6.2.1

Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Böden sollen als Produktionsgrundlage bewahrt und die Fruchtbarkeit der Böden erhalten werden.

---

<sup>1</sup> Der Bereich nördlich der Straße am Herrenberg des Plangebietes der 20. Änderung des FNP befindet sich in dem v.g. Bereich

### G 6.2.2

In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Freiraumbereichen Landwirtschaft soll der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

## **3.2 Regionalplanung**

### **Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)**

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (= Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen sind für den Geltungsbereich der 20. Änderung des FNP verschiedene Darstellungen enthalten: Der Bereich östlich der Konrad-Adenauer-Straße und nördlich der Straße Am Herrenberg ist teilweise als Siedlungsbereich im Bestand (Bebauungsplan MEL038) und teilweise als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt; der Bereich westlich der Konrad-Adenauer-Straße ist als Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt; der Bereich südlich der Straße Am Herrenberg ist als Siedlungsbereich im Bestand dargestellt; entlang des Linderbachs / Urbachs südlich der Ortslage Urbich ist eine Grünzäsur dargestellt. Die nachfolgenden Plansätze sind im Hinblick auf die am Standort geplante Änderung des FNP zu beachten:

### Z 2.3

In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Siedlungszäsuren sind naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende oder für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnahen Freiräume und Areale zu sichern. Siedlungsflächenerweiterungen über die mittels Siedlungszäsuren begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen.

- SZ-2 – Urbich/ Niedernissa (Erfurt), (...)

### G 2-1

Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen (→ Regionalplan, Punkt 4.2) sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

### G 2-2

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

### G 2-3

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

#### G 4-11

In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Entsprechend den Darstellungen des ehemaligen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen wurde im ersten Entwurf des RPMT die betreffende Fläche als Vorranggebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ ausgewiesen. Hierzu gab es die Anregung eines Trägers öffentlicher Belange<sup>2</sup>, die Fläche als „weiße Fläche“ darzustellen, um eine Erweiterung des Hochtechnologiestandortes „Erfurt-Südost“ zu ermöglichen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen hat in ihrer Abwägung dieser Anregung mit der Darstellung als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ im RPMT teilweise entsprochen. Dies wurde ausdrücklich damit begründet, dass ein Bauleitplanverfahren im Falle des nachgewiesenen Bedarfes möglich sein soll, wobei die Belange der Landwirtschaft mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

### **3.3 Kommunale Planungen**

#### **3.3.1 Formelle Planungen**

##### **Bebauungspläne**

Im Geltungsbereiches der 20. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan URB638 „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg“ in Aufstellung, um in seinem Geltungsbereich neues Baurecht zu schaffen.

Der Bebauungsplan URB638 „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg“ überplant die vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne MELO36 Am Urbicher Kreuz „1. Änderung Teilgebiet ERMIC GmbH“ (Teilbereich), und MELO38 Gebiet Erfurt Südost „Teilgebiet nördlich des Autobahnzubringers“ (vollständig).

Mit der 20. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend parallel zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (Parallelverfahren).

#### **3.3.2 Informelle Planungen**

##### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

#### Kapitel 2 Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

##### *Industrie- und Gewerbeflächen*

Für Unternehmen, insbesondere aus dem produzierenden und Dienstleistungsbereich, werden in der Landeshauptstadt Ansiedlungsmöglichkeiten in 14 erschlossenen Gewerbegebieten angeboten. Darüber hinaus besteht weiterhin die Möglichkeit, sich auf einzelnen Gewerbegrundstücken innerhalb der Altstandorte niederzulassen, Kapazitäten in den Ge-

---

<sup>2</sup> Diese Anregung wurde nicht durch die Stadt Erfurt vorgebracht.

werbeparks zu nutzen oder Produktions-, Lager-, Büro- und Einzelhandelsflächen anzumieten bzw. zu erwerben.

Aktuell sind jedoch kaum Großflächen für eine Gewerbeentwicklung verfügbar. Laut Ermittlung des Gewerbeflächenkonzepts 2030 besteht ein anhand von Modellrechnungen ermittelter Bedarf an gewerblichen Flächen zwischen 91 ha und 307 ha Nettobauland. Die große Spannweite ist durch den Bedarf des Logistikgewerbes begründet, der zwischen rd. 16 ha und 236 ha liegt. Der Extremwert von knapp 240 ha spiegelt die sehr positive Entwicklung in den letzten Jahren wieder und berücksichtigt ähnliche Zuwächse in der Zukunft. Der Bedarf der anderen gewerblichen Nutzungen liegt zwischen 52 und 74 ha.

Das aktuell im Stadtgebiet vorhandene Gewerbeflächenangebot umfasst rd. 40 ha (30 ha in Logistikstandorten, 10 ha in anderen gewerblichen Standorten). Darüber hinaus befinden sich rd. 87 ha Potentialflächen (10 ha in Logistikstandorten) in Vorbereitung für eine gewerbliche Nutzung. Der rechnerische Bedarf spiegelt jedoch nicht die mittelfristig notwendige Bedarfsfläche wider, denn Erfurt verfügt über keine größeren zusammenhängenden und vermarktungsfähigen Gewerbe- und Industrieflächen, die es ermöglichen, Unternehmensansiedlungen in ausreichendem Maße durchzuführen.

Im Gewerbeflächenkonzept wird zwischen vier Qualitätskategorien unterschieden: Einfaches Gewerbegebiet, Höherwertiges Gewerbegebiet, Standort für produzierendes Gewerbe und Bürostandorte. Ein Defizit von rd. 21 ha Nettobauland ist im Bereich der hochwertigen Standorte zu verzeichnen. Weiterhin fehlen große zusammenhängende und industriell nutzbare Grundstücke.

Mit den in Entwicklung befindlichen Standorten Bernauer Straße und Urbich-Süd können entsprechende Standorte geschaffen werden, um das Defizit decken. (...) Ein höherwertiges Gewerbegebiet für technologische Betriebe ist am Standort Urbich-Süd in der Größe von 31,5 ha Nettobauland vorgesehen.

Darüber hinaus finden sich in Erfurt in erheblichem Maße Altstandorte, deren vorherige Nutzung aufgegeben oder flächenmäßig deutlich reduziert wurde. (...) Grundsätzlich bilden diese Standorte ein erhebliches Potenzial gewerblich nutzbarer Flächen oder Gebäude. Der überwiegende Teil ist jedoch durch eine Reihe von Missständen oder Mobilisierungshemmnissen betroffen (große ungenutzte Bereiche, Unternutzungen, Altlasten, Erschließungsmängel, etc.). Aus diesen Gründen sind sie aktuell oftmals weniger konkurrenzfähig und kaum oder nicht vermarktbar.

In Karte 3 – Wirtschaftsstandorte ist das Plangebiet unter Gewerbegebiete als „Geplanter Technologiestandort 15-URB638“ dargestellt.

### Kapitel 3 Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Ziele

#### *Wirtschaft, Arbeit, Handel*

- strategische Ansiedlungspolitik auf höherwertiges, flächensparendes bzw. arbeitsplatzintensives Gewerbe ausrichten
- Gewerbeflächen mit hoher Standortgunst bereitstellen

#### *Ortsteile*

- Siedlungsränder der Ortsteile (Grün, Freiraum und Landschaft) stabilisieren und erhalten

## Kapitel 4 Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

### *Räumliches Leitbild*

Gewerbestandorte: Eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung bedarf neuer Typologien von nachhaltigen, stark durchgrüntem Gewerbestandorten mit einer entsprechend hohen Arbeitsplatzdichte. Um zusätzliche Verkehrsemissionen für die Stadt konsequent zu vermeiden, sollen mögliche Standorterweiterungen (vorerst Suchräume) unmittelbar an den Knotenpunkten des überregionalen Straßennetzes liegen, wo sie zugleich gut an das Stadtbus- bzw. Stadtbahnnetz angeschlossen werden können.

In Karte 19 – Gesamtstädtisches Leitbild Erfurt 2030 ist das Plangebiet als „Suchraum Gewerbeentwicklung“ dargestellt.

## Kapitel 5 Strategie – Konzeptbausteine

### *Leitsätze*

- Wirtschaft und Innovationen
  - L2 Sicherung und Kompetenzförderung des Wirtschaftsstandortes Erfurt
  - L3 Struktur- und Entwicklungsbezogene Profilierung der Gewerbestandorte
    - Definierung räumlicher Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung
      - Urbich-Süd – Entwicklung für hochwertiges Gewerbe für technologieorientierte bzw. forschungsintensiver Betriebe unmittelbar nördlich des FIZ (Forschungs- und Industriezentrum Erfurt-Südost) (...)
  - L4 Wachstumsräume für eine stadtverträgliche Wirtschaftsflächenentwicklung

### *Strategische Projekte*

- Wirtschaft und Innovation
  - P3 Ausbau Technologiecluster Südost

In Karte 20 – Räumliches Leitbild Wirtschaft und Innovation ist das Plangebiet als Schwerpunktraum „Bildung, Forschung und Entwicklung“ dargestellt.

## **Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030**

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt wurde am 06.04.2016 vom Stadtrat gebilligt. Es ist als Anlage 2 «Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 der Landeshauptstadt Erfurt» Bestandteil der Begründung.

Auszugsweise werden folgende relevante Aussagen und Handlungsempfehlungen wiedergegeben, welche die Grundlage für die entwickelten 2.2 Ziele und Zwecke der Planung der vorliegenden 20. Änderung des FNP bilden:

### 6.2.2 Angebotsanalyse – Standorte in Entwicklung (S. 116ff):

#### *Urbich-Süd:*

„Der Standort Urbich-Süd befindet sich südlich des Ortsteiles Urbich unmittelbar nördlich angrenzend an das Forschungs- und Innovationszentrum. Ein Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Standort hat (...) eine Größe von ca. 50 ha brutto (...). Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die L1052 in 5 km Entfernung

bzw. 5 min Fahrzeit (FIZ) auf die A4. Nach Norden besteht eine kreuzungsfreie Anbindung über die L1052/ B7 an die A71 in Richtung Sangerhausen.

„Die entscheidenden Vorteile des Standortes sind die verkehrsgünstige Lage, die Möglichkeit zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Standortes und die unmittelbare Nähe zum F.I.Z. (Forschungs- und Innovationszentrum Erfurt-Südost), die Synergieeffekte zwischen bestehenden und anzusiedelnden Betrieben sowie eine generelle Aufwertung des gesamten Bereiches für die Ansiedlung hochwertiger und forschungsintensiver Betriebe erwarten lässt.

Mit dieser Zweckbestimmung ist der Standort geeignet, das in der differenzierten Angebots-/ Nachfrageanalyse identifizierte Defizit an hochwertigen Flächen auszugleichen und ist der einzige Standort in Erfurt, an dem die Entwicklung der notwendigen Qualitäten noch möglich ist.

„Von daher wird empfohlen, an diesem Standort ein hochwertiges Gewerbegebiet für technologieorientierte Betriebe zu entwickeln. Notwendig ist dazu allerdings eine Eingrenzung der zulässigen Betriebe auf ein enges Branchenspektrum hochwertiger bzw. technologieintensiver Betriebe. Die Größe von rd. 36 ha lässt sowohl eine Entwicklung des Standortes in Abschnitten als auch eine Entwicklung funktional unterschiedlicher Teilquartiere für Betriebe mit einem Schwerpunkt in der Produktion und für Betriebe mit einem Schwerpunkt in Dienstleistungs-/ Entwicklungstätigkeiten zu.“

### 6.3 Angebotsanalyse – Zusammenfassung (S. 119 ff):

„Die Analyse des Flächenangebotes in Erfurt zeigt in quantitativer Hinsicht ein relativ differenziertes, auf verschiedene Standorte unterschiedlicher Qualität verteiltes Angebot an gewerblichen Bauflächen. Strukturell besteht das Angebot allerdings in seinem Schwerpunkt aus kleinen und mittelgroßen Grundstücken. Das Angebot größerer zusammenhängender Flächen und damit die Möglichkeit größerer Betriebsansiedlungen sind daher derzeit nur begrenzt – und hier in erster Linie für Logistiktutzungen in den dafür vorgesehenen Gebieten – gegeben.

„Die Lücke kann mit den in Entwicklung befindlichen Standorten geschlossen werden. Vor allem der Bereich Bernauer Straße bietet zukünftig die Möglichkeit für größere industrielle Ansiedlungen. Mit der Entwicklung des vorgesehenen Gebietes Urbich-Süd steht ein größerer zusammenhängender attraktiver Standort zur Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe zur Verfügung.

„Die Flächenangebote der Altstandorte können zwar grundsätzlich zum Flächenangebot hinzugerechnet werden, sind aber nur mit Schwierigkeiten nutzbar. Sie kommen daher allenfalls für bestimmte gewerbliche Nutzungen mit geringen Qualitätsansprüchen (z.B. Lagerflächen, Bauindustrie, Recyclinggewerbe) in Frage, können mit diesem Angebot allerdings auch andere Standorte entlasten, in denen diese Nutzungen weniger gut passen würden. (...)“

„In qualitativer Hinsicht ist der größere Teil der Standorte mit verfügbaren Flächen, sofern nicht eindeutig für Logistikk Gewerbe vorgesehen, von solider, aber nicht überdurchschnittlicher Qualität. Ausnahmen machten nur die Altstandorte und das Gebiet „Vor den Streichteichen“, die eine geringere Qualität bieten. Hochwertige Standorte sind mit Ausnahme des F.I.Z. allerdings nicht vorhanden; in dieser Hinsicht hat das Angebot Defizite. (...)“



### 9.3 Flächenpolitik und Städtebau (S. 154):

„Bei einer qualitätsorientierten Differenzierung von Angebot und Nachfrage ergeben sich Defizite bei höherwertigen Standorten/ Gewerbeparks, die für höherwertige Produktionen und dienstleistungsorientierte Nutzungen gedacht sind. Das einzige Angebot in dieser Qualitätskategorie stellt der Standort F.I.Z. dar, der den ermittelten Bedarf allerdings auch nicht annähernd decken kann. Andere bestehende Standorte lassen sich nicht auf eine entsprechende Qualität optimieren. Von den Potenzialflächen bietet lediglich der Standort Urbich-Süd mit der Nähe zum F.I.Z. und der vorhandenen Infrastruktur die Möglichkeiten für die Entwicklung eines entsprechend hochwertigen Standortes. Die Entwicklung dieses Standortes ist daher für die Deckung des Bedarfes an höherwertigen Flächenangeboten dringend erforderlich. (...)“

#### *Urbich-Süd (S. 175 ff)*

„Bei dem Standort Urbich-Süd handelt es sich um eine in Entwicklung befindliche gewerblich nutzbare Fläche (...) im südöstlichen Stadtgebiet von Erfurt südöstlich des Ortsteiles Urbich. Die Fläche ist außerdem unmittelbar nördlich des F.I.Z gelegen.“

„Die Lage der Fläche und die sich aus der Größe ergebenden Nutzungsmöglichkeiten machen den Standort zu einem wertvollen Potenzial für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Erfurt und bieten das Potenzial für die Entwicklung eines hochwertigen Standortes.“

„Der Bedarf an einem solchen Gebiet ergibt sich aus dem Vergleich des ermittelten Bedarfes an einem hochwertigen Standort (...) mit dem nicht ausreichendem Angebot (...). Urbich-Süd ist praktisch – soll nicht ein vollkommen neuer Standort im Außenbereich entwickelt werden – der einzige Standort im Erfurter Stadtgebiet, der zu einem städtebaulich und nutzungsstrukturell hochwertigen Standort entwickelt werden kann; der ermittelte Fehlbedarf an hochwertigen Flächen lässt sich nicht an anderen Standorten decken. Mit der Nähe zum F.I.Z. ist grundsätzlich die Möglichkeit von Synergieeffekten mit den dort ansässigen Nutzungen gegeben.“

„Die Nutzung wird sich in wesentlichem Maße auf wirtschaftsorientierte Dienstleistungen und sekundär-tertiäre Mischnutzungen, d.h. Betriebe mit einem hohen Anteil von Dienstleistungstätigkeiten konzentrieren, wobei Betriebe des Produzierenden Gewerbes ebenfalls zulässig sein sollten. Dementsprechend sollte zwar eine Auswahl unter ansiedlungswilligen Betrieben getroffen, aber kein enges Branchenprofil vorgegeben werden. Vorgaben für die Betriebsauswahl könnten sein

- ein geringes (Wirtschafts-) Verkehrsaufkommen,
- keine emissionsträchtige Produktion,
- ein hoher Anteil von Dienstleistungsbeschäftigten,
- eine hohe Forschungsintensität der Produktion,
- Kooperationen mit Forschungseinrichtungen in der Region.

„Eine Präzisierung der entsprechenden Indikatoren ist kaum möglich; von daher wird im Einzelfall auf Grund des Leistungsprofils entschieden werden müssen, ob der in Frage kommende Betrieb an diesem Standort angesiedelt werden kann. Umgekehrt kann es sich allerdings empfehlen bestimmte unerwünschte bzw. ungeeignete Branchen (Einzelhandel, Logistikgewerbe, Vergnügungsstätten, emittierendes Gewerbe) durch planungsrechtliche Festsetzungen auszuschließen.“

„Auf Grund der Größe des Geländes wird sich die Inanspruchnahme über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dies ermöglicht es sowohl, das Areal in Teilabschnitten zu entwickeln, als auch Quartiere mit unterschiedlichen Schwerpunkten (Dienstleistungen, Produktion) zu entwickeln und damit potenzielle Störungen empfindlicher Nutzungen – vor allem des Ortsteils Urbich – bereits im Konzept zu minimieren. (...)“

### **3.4 Fachplanungen**

#### **Landschaftsplan 1997**

Der Landschaftsplan von 1997 sieht als Ziele und Maßnahmen zur Grünflächen- und Freiraumentwicklung für Planungsräume - innere Ortslagen und deren Randbereiche im Bereich Dittelstedt die Anlage eines Grünzuges an der Nordseite der Straße am Herrenberg (wirksame Breite  $\geq 10\text{m}$ ) mit Filter- und Sedimentationswirkung sowie als Immissionschutzpflanzungen vor. Des Weiteren ist die Anlage bzw. Erweiterung von landschaftsbildprägenden und raumgliedernden Alleen an bedeutenden Straßen wie Am Herrenberg vorgesehen (siehe 5.1.4.2 und 4.6.4. Blatt 12 im Landschaftsplan 1997).

#### **Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“**

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept (Masterplan Grün, 2011), welche anschließend in einzelnen Detailplanungen konkretisiert werden.

Das Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Erfurter Grünes Leitbild“, stellt im Planbereich 1 für die Flächen nördlich der Straße Am Herrenberg sowie den Bereich 3 in Dittelstedt als Landschaftseinheit „Durchgrünte Agrarlandschaft“ dar; Beschreibung: Die durchgrünte Agrarlandschaft ist in erster Linie Wirtschaftsraum der modernen Landwirtschaft, mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung. Durch Gehölz- und Saumstrukturen aufgewertete Wege- und Gewässernetze gewährleisten eine Nutzbarkeit der Agrarlandschaft für den Biotopverbund und wohnungsnahe Erholung. Der Planbereich 3 liegt weiter in einer von Nord nach Süd verlaufenden „Achse zu den Grünräumen“, welche eine „Verbundachse besonderer Bedeutung“ darstellt.

Nordöstlich angrenzend im Bereich des Linderbachs / Urbachs ist als Landschaftseinheit „Tal- und Aueraum“ dargestellt; Beschreibung: Die Tal- und Aueräume sind Räume mit extensiver Grünlandnutzung und/oder Erholungsnutzung. (...) Die Tal- und Aueräume sind Kernelemente des gesamtstädtischen Feucht- und Gewässerlebensraumverbundes und Erholungsnetzes. Dieser Bereich wird überlagert mit der Darstellung einer Biotopachse mit integrierter Erholungsfunktion „Fließgewässer“

Im südwestlichen Planbereich 2 südlich der Straße Am Herrenberg ist als Landschaftseinheit „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ dargestellt; Beschreibung: Die Gewerbe- und Verkehrslandschaften sind durch Grünstrukturen in die Umgebung eingebunden. Grünverbindungen entlang der Erholungsachsen führen durch die Gewerbe- und Verkehrslandschaften. Auf Teilen der ehemaligen Brachflächen, insbesondere im Übergangsbereich zur Wohnbebauung wurden Grünflächen und Grünzüge entwickelt. Der Planbereich 2 liegt weiter in einer von Ost nach West verlaufenden „Achse zu den Grünräumen“.

Die den Geltungsbereich der 20. Änderung des FNP betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet, siehe Anlage 1 – Umweltbericht.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Denkmalschutz**

#### **Archäologische Funde**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

### **4.2 Altlasten**

#### **Munitionsgefährdung**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im Vorfeld von Bauarbeiten sollten entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie 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.

## **5 Inhalte der Planung**

### **5.1 Darstellungen**

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden.

Den allgemeinen Zielen der der FNP- Änderung entsprechend Punkt 2.2 Ziele und Zwecke der Planung wird im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Gewerbliche Bauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Symbol: Abwasser
- Flächen für Sport- und Spielanlagen, Symbole: Sportanlagen, Spielanlagen
- Grünfläche ohne Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Schutz von Natur und Landschaft

Der Umfang der Darstellungen, und damit auch der Plangeltungsbereich, wurde gegenüber dem Vorentwurf in Teilbereichen angepasst sowie um einen weiteren Planbereich in Dit-

telstedt ergänzt. Maßgeblich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 20. Änderung des FNP. Die zu ändernden Darstellungen im Einzelnen:

### **Darstellung von Gewerblichen Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO**

Im Zuge der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2030 ist eine qualitätsorientierte Differenzierung von Angebot und Nachfrage erfolgt, siehe Punkt 3.3.2 Informelle Planungen sowie Anlage 2 – Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 der Begründung. Im Ergebnis haben sich Defizite bei höherwertigen Standorten/ Gewerbeparks, die für höherwertige Produktionen und dienstleistungsorientierte Nutzungen gedacht sind, ergeben. Das einzige Angebot in dieser Qualitätskategorie stellt bisher der bestehende Standort Forschungs- und Innovationszentrum (F.I.Z.) dar, durch den der ermittelte Bedarf jedoch nicht gedeckt werden kann. Andere bestehende Standorte im Stadtgebiet lassen sich nicht auf eine entsprechende Qualität optimieren. Ergänzend zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 wurde eine konkrete Alternativprüfung durchgeführt, siehe Anlage 3 – Variantenuntersuchung für neue Gewerbeflächen in Erfurt. Im Ergebnis der Prüfung ist der Standort in Urbich zwar nicht konfliktfrei, einer Entwicklung des Gebiets stehen aber nach aktuellem Kenntnisstand keine rechtlichen, fachlichen oder wirtschaftlichen Hindernisse entgegen. Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Forschungs- und Gewerbegebiet „Erfurt Südost“ (MEL036) in besonderem Maße für die Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen im Hochtechnologiesektor geeignet.

Im wirksamen FNP werden die betroffenen Bereiche als Flächen für den Gartenbau dargestellt und derzeit auch als solche genutzt. Die Entwicklung des Plangebietes stellt damit einen erheblichen Eingriff in die Belange der Landwirtschaft und die Belange des Bodens dar. Mit der Entwicklung der Gewerbeflächen gehen wertvolle landwirtschaftliche Flächen für den Gartenbau verloren. Dem gegenüber besteht die vorgenannte wirtschaftliche Bedeutung und das Erfordernis, in Erfurt einen höherwertigen Standort/ Gewerbepark für höherwertige Produktionen und dienstleistungsorientierte Nutzungen in der Landeshauptstadt Erfurt weiterzuentwickeln, siehe Punkt 3.3.2 Informelle Planungen sowie Anlage 2 – Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030. Der Standort Urbich-Süd ist mit der Nähe zum F.I.Z. und der vorhandenen Infrastruktur der am besten geeignete und zur Verfügung stehende Standort in der Landeshauptstadt Erfurt, welcher die Möglichkeiten für die Entwicklung eines städtebaulich und nutzungsstrukturell entsprechend hochwertigen Gewerbestandes bietet, siehe Punkt 2.4 Planungsalternativen und Anlage 3 – Variantenuntersuchung für neue Gewerbeflächen in Erfurt. Die Lage der Fläche und die sich aus der Größe ergebenden Nutzungsmöglichkeiten machen diesen Standort zu einem wertvollen Potenzial für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Erfurt und bieten das Potenzial für die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandes. Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange der wirtschaftlichen Bedeutung für die Landeshauptstadt Erfurt wird der Entwicklung des Standortes Urbich-Süd für höherwertige gewerbliche Nutzungen gegenüber der bestehenden Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche der Vorrang gegeben.

Mit der Darstellung einer großräumlichen Gewerblichen Baufläche am Standort Urbich-Süd nördlich der Straße Am Herrenberg wird die Gebietsentwicklung insbesondere für höherwertige Gewerbe entsprechend der Vorgaben des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt gesichert und die Umsetzung der allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes URB638 entsprechend gewährleistet.

Die geplante besondere Ausprägung der geplanten Gewerbefläche ist planungsrechtlich zu sichern. In dem aus dem FNP zu entwickelnden vorhabenbezogenen Bebauungsplan URB638 kann die Nutzung der neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen für technologieorientierte Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden, indem die Inanspruchnahme der Flächen für anderes Gewerbe wie z.B. lagerflächenintensives Gewerbe, Logistikbetriebe, Autowerkstätten und Autohäuser, Groß- und Einzelhandel etc. durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen wird.

#### Immissionsschutz

Mit der Entwicklung neuer gewerblicher Nutzungen in der Nähe bestehender Wohnnutzungen bestehen insbesondere im Bereich des Ortsteils Urbich erhöhte Anforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auf Ebene des FNP erfolgt in der vorliegenden 20. Änderung mit der Darstellung umfangreicher Grünflächen eine deutliche räumliche Trennung der geplanten gewerblichen Nutzung von den bestehenden Wohnnutzungen. Auf der nachfolgenden, konkretisierenden Planungs-/ Genehmigungsebene kann die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich ist u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes URB638 wurde eine Schallimmissionsprognose und Geräuschkontingierung sowie eine Schallimmissionsprognose Straßenverkehrslärm erstellt, demnach kann der Emissionsschutz grundsätzlich gewährleistet werden.

#### Landschafts- und Ortsbild

Die Errichtung gewerblicher Nutzungen und neuer Baukörper hat eine zusätzliche Überformung der Landschaft zu Folge. Die Auswirkungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Diesen kann z.B. durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes begegnet werden. Auf Ebene des FNP ist als räumliche Trennung zum Ortsteil Urbich eine Zäsur in Form einer Grünfläche dargestellt. Auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes URB638 können umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung der Gewerbeflächen, wie Grüngürtel, ein Naturerfahrungsraum mit Retentionsfunktion, Freihaltezone in der Urbachau und eine Grünachse im zentralen Plangebiet festgesetzt werden.

Insgesamt werden wird der Bereich 1 aufgrund der Insellage zwischen stark befahrenen Straßen und bebauten Flächen ohnehin als vorbelastet eingestuft, siehe weiter Anlage 1 – Umweltbericht.

#### Klimaökologie

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes URB638 ist für die Umsetzung gewerblicher Nutzungen insbesondere für die Flächen des Planbereiches 1 der vorliegenden 20. Änderung des FNP ein klimatisches Gutachten erstellt worden, welches sich mit möglichen Auswirkungen der Planung auf die Ortsteile Daberstedt, Dittelstedt, Urbich und Melchendorf auseinandersetzt. Demnach ist aus klimaökologischer Sicht eine zunehmende bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen zwar grundsätzlich als kritisch anzusehen. Allerdings sei auf Basis der Auswertungen durch die geplante Umgestaltungen entsprechend nicht mit konkreten Beeinträchtigungen der klimaökologischen Funktionen im Untersuchungsgebiet zu rechnen, siehe weiter Anlage 1 – Umweltbericht.

### **Darstellung von Gemischten Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO**

Im südlichen Bereich 2 der Planung befinden sich am Rande des Gewerbe- und Technologieparks im Bestand Wohnnutzungen. Vom Bestand dieser Nutzung ist auch weiterhin auszugehen. Für diese vorhandene schützenswerte bauliche Nutzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diese Nutzung dauerhaft zu sichern. Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes wird zudem eine zweckmäßige Baugebietsgliederung zur Gewährleistung des Immissionssschutzes ermöglicht.

### **Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Symbol „Abwasser“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2b und 4 und Abs. 4 BauGB**

Innerhalb des Planbereichs 1 ist die Errichtung einer umfangreichen Anlage zur Regenwasserrückhaltung erforderlich. Diese soll anfallendes Niederschlagswasser in dem gesamten als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich aufnehmen, das aufgrund der Bodenverhältnisse nicht auf dem Grundstück versickert werden kann.

### **Darstellung von Flächen für Sport- und Spielanlagen, Symbole „Sportanlagen“, „Spielanlagen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB**

Im nördlichen Teil des Bereichs 1 sollen für den nahe gelegenen Ortsteil Urbich Sportanlagen sowie Spielanlagen neu angelegt werden. Als eigenständige Spiel- und Sportanlage mit Freiflächencharakter folgt die Darstellung entsprechend der Systematik des wirksamen FNP als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und Abs. 4 BauGB, mit abweichender Darstellung Grünfläche mit überlagernder Randsignatur und Gemeinbedarfssymbol „Sportanlagen“ sowie „Spielanlagen“, siehe Punkt 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP.

### **Darstellung von Grünflächen ohne Zweckbestimmung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB**

In der 20. Änderung des FNP werden Grünflächen ohne Zweckbestimmung zur räumlichen Trennung von unverträglichen Nutzungen bzw. lokal bedeutsamer Grünverbindungen/-räume laut gültigem Landschaftsplan der Stadt Erfurt dargestellt. Grünanlagen, die in Form von Ausgleichsflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem anzusiedelnden Gewerbe entstehen und Bestandteil der gebäudebezogenen Freiflächen sind, werden in der Änderung des FNP nicht als Grünflächen dargestellt. Eine detaillierte Regelung und Festsetzung erfolgt im zugehörigen Bebauungsplan URB638 „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg“.

An den nördlichen und östlichen Rand des Planbereichs 1 der 20. Änderung des FNP schließt der Ortsteil Urbich mit Gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen an. Eine Abgrenzung zum Plangebiet erfolgt im Osten durch den Linderbach / Urbach mit vom Naturschutzrecht betroffenen Flächen. Diese stellen somit einen schützenswerten Bereich dar. Zusätzlich stellt dieser Bereich eine zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmte Siedlungszäsur dar. Zur Erhaltung und Ergänzung der Siedlungszäsur und zur Trennung zwischen der vorhandenen und der geplanten Nutzung wird eine Pufferzone in Form eines Grünstreifens vorgesehen, welcher sich über den gesamten nordöstlichen Bereich erstreckt. Ausgehend von der Stadttangente im Westen wird im nördlichen Bereich der Änderung



eine Breite von ca. 25 m vorgesehen, im östlichen Bereich der Änderung wird im Verlauf des Linderbachs / Urbachs zur Aufnahme der schützenswerten Flächen eine Breite von insgesamt 50 m vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft mittig in Nord-Süd-Richtung die Ohra- Fernwasserleitung. In diesem Bereich bestehen Baubeschränkungen, was eine nicht unerhebliche Einschränkung in der Bodennutzung darstellt. Diese Fläche soll daher als zentrale Grünachse umgesetzt werden, welche zusätzlich der Belüftung des Gebietes und als Biotopverbundachse dienen soll. Die Fläche wird in diesem Bereich ebenfalls als Grünfläche dargestellt.

Im Plangebiet befindet sich nahezu die gesamte neu darzustellende Grünfläche innerhalb einer Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB**

Innerhalb dieser Darstellung können die im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden. Die Umgrenzung betrifft in der vorliegenden 20. Änderung des FNP im Bereich 1 neu darzustellende Grünflächen ohne Zweckbestimmung sowie im Bereich 3 bestehende Darstellungen von Flächen für den Gartenbau und Grünfläche ohne Zweckbestimmung.

Im Bereich 3 kann innerhalb der Darstellung die Renaturierung des derzeit teilweise verrohrten Dittelstedter Vorfluters sowie Maßnahmen zur Qualifizierung des Übergangsbereiches vom Siedlungsbereich in Dittelstedt in die freie Landschaft umgesetzt werden.

Die bisherige Darstellung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden auf 0,2 ha im Änderungsbereich 1 wird aufgehoben. Einerseits sind Darstellungen dieser Größe für die großmaßstäbliche Nutzungsdarstellung im FNP zu ungenau und damit ungeeignet. Andererseits bedient diese Darstellung keine vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche, sondern sollte ursprünglich zur Absicherung der in diesem Bereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan MEL038 dienen. Derzeit wird die Fläche als Ackerland genutzt. Da keine Ausgleichsmaßnahmen angelegt worden sind, wird der Bereich zur besseren Nutzbarkeit des Gebietes neu überplant. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes URB638 „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg“ wird die Anlage von anzulegenden Ausgleichsflächen vollständig neu regelt, der Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes MEL038 wird insgesamt überplant.

## **6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde**

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 20. Änderung des FNP:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		20. Änderung	
Gewerbliche Bauflächen (G)	11,4 ha	20,0%	34,0 ha	59,4%
Gemischte Baufläche (M)	-		6,2 ha	10,8%
Flächen für Ver-/ Entsorgungsanlagen (...) Anlagen und Einrichtungen: Abwasser	-		1,5 ha ×	2,6%
Grünfläche, ohne Zweckbestimmung	6,4 ha	11,2%	9,9 ha	17,3%
Sport und Spielanlagen	-		1,3 ha	2,3%
Fläche für den Gartenbau	39,3 ha	68,8%	4,4 ha	7,7%
<i>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	<i>0,2 ha</i>	<i>&gt; 0,0 %</i>	<i>14,3 ha</i>	<i>25,0%</i>
<b>Gesamtfläche der 20. Änderung</b>	<b>57,1 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>57,1 ha</b>	<b>100,0%</b>

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

## 7 Anlagen

Anlage 1 .....Umweltbericht zur 20. Änderung des FNP, LEG Thüringen, 2019

Anlage 2 .....Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, Dr. Donato Acocella, 2015

Anlage 3 .....Variantenuntersuchung für neue Gewerbeflächen in Erfurt, FIRU mbH, 2018