

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2275/18 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

**Bebauungsplan ILV625 "Magdeburger Allee/Feldstraße" - Abwägungs- und
Satzungsbeschluss**

Genaue Fassung:

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der Bebauungsplan ILV625 „Magdeburger Allee“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1 : 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 26.06.2020 als Satzung beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0768/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Ablehnung eines Antrages auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB
- Solaranlage in Erfurt-Stotternheim Flur 8 Flurstück 1584/2

Genaue Fassung:

01

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 06.04.2020 für das Vorhaben 50 PV Sonnensegel in Erfurt Stotternheim Flur 8 Flurstück 1584/2 wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0774/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 für den Bereich Ilversgehofen "Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße" - Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

01

Der Stadtrat beschließt die Zwischenabwägung zu den bisher von der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 für den Bereich Ilversgehofen "Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße" in seiner Fassung vom 04.09.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 für den Bereich Ilversgehofen "Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße", dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1538/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Zweckvereinbarung Siedlungsflächenkonzeption "Erfurter Kreuz"

Genaue Fassung:

01

Die Zweckvereinbarung zwischen dem Landkreis Gotha, dem Ilm-Kreis und der Stadt Erfurt zur Erstellung und Umsetzung eines gemeinsamen Konzeptes zur Siedlungsentwicklung wird beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1612/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Erfurter Wohnbaulandmodell - Anpassung

Genaue Fassung:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell (StR-Beschluss v. 22.05.2019, Drucksache 0346/19) an die geänderten Ausgangsbedingungen der Thüringer Wohnungsbauförderung anzupassen bzw. eine neue Regelung zur weiteren Aktivierung des sozialen Wohnungsbaus zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1768/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 09.07.2020 für das Vorhaben "Lebensmittelmarkt und Wohnen an der Erfurter Allee" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich südlich der Erfurter Allee soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 "Südlich Erfurter Allee" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Erfurter Allee

im Osten: durch die westlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Vieselbach, Flur 6 Nr. 528/4

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Vieselbach, Flur 6 Nr. 525, 524, 523, 522 (teilw.)

im Westen: durch die östlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Vieselbach, Flur 6 Nr. 513/2

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und eines großflächigen Lebensmittelmarktes.
- Die Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Erfurter Allee zu sichern.
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Wohngebäude, sonstige bauliche Hauptanlagen und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Sicherung einer klimaangepassten Bebauung beispielsweise durch Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage auf dem Dach des Lebensmittelmarktes
- Berücksichtigung der Prinzipien des ökologischen Bauens
- Qualifizierung des schematischen Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität in Hinblick auf die Einordnung der Wohngebäude und der Stellplatzanlage

- Sicherung von Straßenbegleitgrün in Form von Gehölzpflanzungen

03

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes VIE747"Südlich der Erfurter Allee" in seiner Fassung vom 16.09.2020 (Anlage 2) und die Begründung in der Fassung vom 03.11.2020 (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes VIE747"Südlich Erfurter Allee" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

05

Die Stadtverwaltung Erfurt wird aufgefordert, eine Bushaltestelle vor dem neuen Supermarkt in Vieselbach im nächsten Nahverkehrsplan zu untersuchen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1803/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

**Aufnahme einer Beteiligung der Landeshauptstadt Erfurt an der KIV Kommunale
Informationsverarbeitung Thüringen GmbH**

Genauere Fassung:

01

Die Beteiligung der Landeshauptstadt Erfurt an dem kommunalen IT-Dienstleister in Thüringen – KIV Kommunale Informationsverarbeitung Thüringen GmbH – als Gesellschafterin durch den Erwerb von einem Geschäftsanteil zum Nominalwert von 1,00 Euro (Kaufpreis 85,27 Euro) am Stammkapital von 25.800,00 Euro wird beschlossen.

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Laufe des ersten Quartals 2021, in Abstimmung mit der Geschäftsleitung der KIV Thüringen GmbH, eine solitäre Informationsveranstaltung zur Vorstellung der KIV Thüringen GmbH, ihrer Aufgaben, Ziele und Arbeitsschwerpunkte, sowie die aus der Beteiligung entstehenden Vorteile für die Landeshauptstadt Erfurt, für alle interessierten Stadträte und sachkundigen Bürger anzubieten.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Lüftungsanlagen für Erfurter Schulen und Kindergärten

Genauere Fassung:

01

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, darzulegen, wie sie angesichts der andauernden Pandemie und der zunehmend kälteren Witterung neben dem Stoßlüften zum Einsatz von mobilen und stationären Luftfilteranlagen in Schulen und Kindergärten steht, und ob sie sich um den schnellstmöglichen Einsatz selbiger bemühen wird oder wenn nein, warum nicht.

02

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zu prüfen, wie viele Räume in Erfurter Schulen und Kindergärten für die Installation von rechtskonformen Lüftungsanlagen geeignet wären, und wo solche rechtskonformen Installationen aus ihrer Sicht am drängendsten sind.

03

Die Stadtverwaltung berichtet parallel dazu über die bisher gemachten Erfahrungen mit Lüftungsanlagen in den bereits laufenden Modellversuchen und eruiert zugleich mögliche mobile Mietmodelle für mobile Luftfilter.

04

Sollte die Finanzierung nicht aus dem laufenden Haushalt möglich sein, so sind Verhandlungen zur finanziellen Förderung von Luftfilteranlagen mit dem Land und dem Bund aufzunehmen.

05

Die Stadtverwaltung wird weiterhin beauftragt, allen Lehrern, Erziehern, technischem Personal sowie bedürftigen Schülerinnen und Schülern, umgehend entweder medizinische Masken oder FFP2-Masken zur Verfügung zu stellen. Hierbei soll geprüft werden, ob diese Masken aus Eigenmitteln oder durch Mittel des Freistaates Thüringen zur Verfügung gestellt werden können.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2470/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Instandsetzungsarbeiten Kita "Hanseviertel" u.a.

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, unverzüglich dafür zu sorgen, ausreichend Fenster in der Kita "Hanseviertel" so instand zu setzen, dass sie funktionell den Anforderungen des Hygienekonzepts, speziell der Lüftungsaufgaben der Stadt Erfurt bzw. des Trägers, gerecht werden. Zudem wird die Verwaltung einen "runden Tisch" mit dem Eigentümer einberufen, damit die rechtlichen und sächlichen Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung des Betriebes der Einrichtung geschaffen werden. Weiterhin sind Alternativen bzw. alternative Standorte zu prüfen. Der Jugendhilfeausschuss ist fortlaufend zu informieren.

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Instandsetzungsmaßnahmen in den Kita-Einrichtungen Moskauer Str. 84/85, Sofioter Str. 38, Bleichenstr. 1 sowie Haselnußweg 70 erforderlich sind. Über die Ergebnisse wird in einer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr im Februar 2021 unter Angabe einer Zeitplanung zur Umsetzung Bericht erstattet. Der Jugendhilfeausschuss ist fortlaufend zu informieren.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2515/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

7. Satzung zur Änderung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Erfurt

Genaue Fassung:

Die als Anlage 1 beigefügte 7. Satzung zur Änderung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Erfurt wird beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Die 7. Satzung zur Änderung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Erfurt bedarf gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Anzeige beim Thüringer Landesverwaltungsamt und wird erst nach Vorliegen der Eingangsbestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde ausgefertigt und öffentlich bekannt gemacht.

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2541/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

**Berufung eines sachkundigen Bürgers für den Ausschuss für öffentliche Ordnung,
Sicherheit, Ortsteile und Ehrenamt**

Genaue Fassung:

01

Als sachkundiger Bürger für die CDU-Fraktion im Ausschuss für öffentliche Ordnung, Sicherheit, Ortsteile und Ehrenamt wird **Herr Uwe Richter** (bisher: Christian Kremer) benannt.

BP 02

Als sachkundiger Bürger im Ausschuss für öffentliche Ordnung, Sicherheit, Ortsteile und Ehrenamt wird **Herr Julian Volk** für die SPD-Fraktion benannt.

03

Die Besetzung für die Fraktion DIE LINKE im Hauptausschuss wird wie folgt geändert:

Mitglied	Frau Katja Maurer
1. Stellvertreterin	Frau Karola Stange

Die Besetzung für die Fraktion DIE LINKE im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr wird wie folgt geändert:

Mitglied	Frau Dr. Barbara Glaß
1. Stellvertreter	Herr Torsten Kamieth
2. Stellvertreter	Herr André Blechschmidt

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2554/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Ermäßigter Museumseintritt im BUGA-Jahr

Genaue Fassung:

Inhaber/-innen einer BUGA-Dauer- oder Zweitageskarte wird für die Zeit der BUGA 2021 Eintritt zum ermäßigten Preis in die Erfurter Museen gewährt. Hierfür wird die temporäre Änderung der Tarifordnung der Eintrittspreise der kulturellen Einrichtungen der Landeshauptstadt Erfurt gemäß Anlage 1 beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0046/21 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Beanstandung des Beschlusses zur Drucksache 2229/20

Genaue Fassung:

Der Beschluss des Stadtrates zur Drucksache 2229/20 wird aufgehoben.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0066/21 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Entscheidung über das Zustandekommen des Bürgerbegehrens "Radentscheid Erfurt"

Genaue Fassung:

Es wird festgestellt, dass das Bürgerbegehren "Radentscheid Erfurt" zustande gekommen ist.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0083/21 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Abberufung und Neuberufung von sachkundigen Bürgern der FDP-Fraktion

Genaue Fassung:

Der Stadtrat beschließt die Berufung der folgenden sachkundigen Bürger der FDP-Fraktion:

- In den Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung und in die Werkausschüsse wird Herr Thomas Alter (alt: Herr Jürgen Lange) berufen.
- In den Ausschuss für Soziales, Arbeitsmarkt und Gleichstellung wird Herr Paul Schröder (alt: Christoph Feest) berufen.
- In den Ausschuss für Bildung und Kultur wird Herr Philipp Hansen (alt: Christopher Hubrich) berufen.
- In den Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergaben wird Herr Adrian Panse berufen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2465/20 der Sitzung des Stadtrates vom 03.02.2021

Wahl der Stellvertreter der SPD-Fraktion im Jugendhilfeausschuss

Genaue Fassung:

01

Für die Fraktion SPD werden als stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder für Herr Daniel Mroß:

1. Stellvertreter:
alt: Herr Kevin Groß
neu: **Frau Annemarie Papenburg**

2. Stellvertreter:
alt: Herr Toni Lütgenau
neu: **Herr Hannes Kinder**

gewählt.

02

Für die Fraktion SPD werden als stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder für Frau Bettina Löbl

1. Stellvertreter:
alt: NN
neu: **Herr Martin Kürth**

2. Stellvertreter:
alt: Frau Annemarie Papenburg
neu: **Herr Christoph Strohm**

gewählt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Bebauungsplan ILV625

"Magdeburger Allee / Feldstraße"

zurück zum Beschluss 2275/20

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
27.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

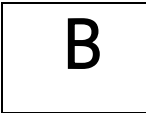
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 **Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 23.01.2015.

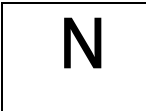
Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	20.02.15	26.02.15			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	23.03.15	31.03.15		X		
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	25.02.15	03.04.15		X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	09.02.15	13.02.15		X		
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.03.15	02.04.15		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	12.02.15	05.03.15		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	12.02.15 20.02.15	05.03.15 05.03.15		X		
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	24.02.15	05.03.15		X		
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.02.15	16.02.15		X		
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.02.15	02.03.15		X		
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	30.01.15	05.02.15		X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	12.02.15	18.02.15		X		
B13	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	26.02.15	04.03.15		X		
B14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	18.02.15	26.02.15		X		
B15	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	26.02.15	02.03.15		X		
B16	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	04.02.15	06.02.15		X		
B17	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	23.02.15	25.02.15		X		
B18	Landwirtschaftsamt Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	17.02.15	20.02.15		X		
B19	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B20	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



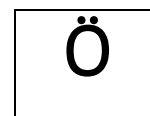
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 23.01.2015.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.02.15	06.02.15		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	27.02.15	03.03.15		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	16.02.15	17.02.15		X-		
N4	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	05.03.15	09.03.15		X		
N5	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	10.02.15	11.02.15		X		
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	12.02.15	13.02.15		X		
N7	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
N8	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Frau Yvonne Schneemann Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N10	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



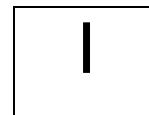
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 02.02.2015 bis 06.03.2015 anhand der Planfassung vom 01.09.2014 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	B1	06.03.15	06.03.15			z.T.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 23.01.2015.

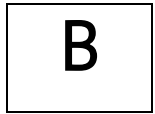
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	28.01.15	28.01.15		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	13.02.15	02.03.15		X		
13	Bauamt	05.03.15	10.30.15			X	
14	Umwelt- und Naturschutzamt	06.03.15	09.03.15			z.T.	
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	04.03.15	20.03.15		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	20.02.2015	

Punkt 1

Anmerkungen zum Entwicklungsgebot aus dem FNP

Abwägung

Keine Abwägung erforderlich

Begründung

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt

Punkt 2

beratende Hinweise:

1. Hinweise zur festgesetzten abweichenden Bauweise im Zusammenhang mit dem Planvollzug und den erforderlichen Abstandsflächen sowie der ausreichenden Belichtung und Besonnung. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Regelungen eines einfachen Bebauungsplanes ausreichend sind und in der Begründung zu korrigieren.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3.2 ist dahingehend zu konkretisieren, ob es sich um Läden handelt, die der Versorgung des Gebietes dienen oder um allgemein zulässige Läden.
3. Hinweise zur Eindeutigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.1. sowie zur möglichen Überschreitung der städtebaulichen Obergrenzen bei der GRZ.
4. Hinweise zur Eindeutigkeit der Planzeichnung zu den überbaubaren Flächen (Baugrenze) sowie zur Festsetzung des WA2.
5. Hinweise zu Rechtsgrundlagen in Festsetzungen.
6. Hinweise zur Straßenbegrenzungslinie.
7. Hinweise zur Begründung

Abwägung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Begründung

1. Im Bebauungsplan wird nicht mehr eine abweichende Bauweise für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Bauweise wird für die betroffenen Baugebiete verzichtet, da die einzelnen grundstücksbezogenen Gegebenheiten im Bestand zu differenziert sind, um eine einheitliche Regelung zu treffen. Die Festsetzungen wurden redaktionell angepasst. Die Festsetzung einer Bauweise ist für einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Im Falle von Baugesuchen muss im Einzelfall die ausreichen-

de Besonnung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet werden sofern Abstandsflächen unterschritten werden. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Die Anforderungen an einen qualifizierten bebauungsplan sind weiterhin gegeben. Die Begründung wurde angepasst.

2. Die Festsetzung zu Erfurter Läden entfällt und wurde redaktionell gestrichen, da dieser Betriebstyp nach dem neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt nicht mehr definiert ist.

3. Die textliche Festsetzung wurde korrigiert, so dass sie eindeutig ist, insbesondere im Zusammenhang des WB-Gebietes und des WA3 nordöstliche der Lagerstraße. Hier wurde nunmehr nur ein gemeinsames Gebiet mit unterschiedlicher Geschossigkeit festgesetzt.

4. Die Planzeichnung ist eindeutig lesbar, da die Baugrenze nach innen wirkt und eine Nutzungsschablone zur Geschossigkeit im Baufeld vorhanden ist. Das Wohngebäude im WA2 ist legal als Hauptnutzung vorhanden und wurde deshalb in der Planung berücksichtigt. Weitere genehmigte Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich des WA1 gibt es nicht. Die Begründung wurde angepasst.

5. Die Rechtsgrundlagen wurden korrigiert.

6. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.

7. Die Begründung wurde angepasst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	23.03.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	25.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	27.03.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2015 20.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	24.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.02.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.01.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	26.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	17.02.2015	

keine Einwände

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	27.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	16.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.03.2015	

keine Einwände

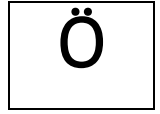
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2015	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	B1	
mit Schreiben vom	06.03.2015	

Punkt 1

Hinweise zum Umfang der genehmigten und festgesetzten Stellplätze sowie zu den Flächen und Nebenanlagen

1. Hinweise zu den genehmigten und derzeit genutzten 20 Stellplätzen, die im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.
2. Hinweise zu den Festgesetzten Stellplätzen auf dem Flurstück 128/41.
3. Hinweise zur textlichen Festsetzung 4.1, welche Stellplätze nur ausnahmsweise und eingeschränkt zulässt.
4. Hinweise zu der von den Stellplätzen ausgehenden Lärmbelästigung. Das Wohnen wird durch zusätzliche Stellplätze nicht gefährdet, da die Grenze von 60 dB(A) unterschritten wird.
5. Hinweise zur Bestandssicherung, insbesondere der Stellplätze auf den Flurstücken 31/0, 36/0 und 37/0.
6. Hinweise zum Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept, wonach der großflächige Einzelhandel im Nebenversorgungszentrum gesichert werden muss. Dementsprechend sind auch ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen, um den Einzelhandel in diesem Bereich zu stärken.

Abwägung

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Bestandsschutz für alle im Rahmen eines Bauantragsverfahrens bereits genehmigten Stellplatzanlagen gilt weiterhin. Das betrifft die Stellplätze in der Tiefgarage sowie die 20 oberirdischen Stellplätze im Blockrandbereich. Diese können weiterhin genutzt werden und sind durch die Planung auch nicht beeinträchtigt und auch künftig weiterhin zulässig. Der Hinweis, dass die 20 oberirdischen Stellplätze ausgeschlossen werden sollen, ist nicht zutreffend sondern Stellplätze sind sowohl innerhalb der Baufelder als auch in den Flächen für Stellplätze zulässig. Weitere Stellplätze sind außerhalb dieser festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig sofern sie eine bestimmte Größenordnung nicht überschreiten.

Lediglich eine Erweiterung oder Neuerrichtung von offenen größeren Stellplatzanlagen wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen, um die Wohnnutzung zu sichern und einer Qualitätsminderung durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärmlärm vorzubeugen. Auch wenn die Werte nach TA Lärm durch Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich eingehalten werden, ist das städtebauliche Ziel qualitätsvolle und ruhige Blockinnenbereich zu erhalten und zu schaffen, da die Wohnnutzungen bereits erheblich durch Verkehrs- und Schienenlärm der Magdeburger Allee beeinträchtigt sind, um Wohnnutzungen auch dauerhaft zu sichern. Mit Hilfe der Festsetzungen wird einer weiteren Versiegelung der Blockinnenhöfe und Störung der Wohnruhe vorgebeugt. Die Zulässigkeit neuer Nebenanlagen bzw. Stellplätze, Carports und Garagen wird im Einzelfall pflichtgemäß geprüft. Für die beiden im Bestand vorhandenen Stellplatzan-

lagen im Mischgebiet wurde eine zeichnerische Festsetzung zur Bestandssicherung getroffen und um weitere hochfrequentierte Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich auszuschließen. Dies trifft insbesondere auf Einzelhandelseinrichtungen zu, für die aus diesem Grund Besucherstellplätze im Blockinnenbereich komplett ausgeschlossen wurden.

Bei der Erteilung einer Ausnahme ist zu prüfen, inwieweit das Verhältnis zwischen Hauptgebäude und Nebenanlagen eingehalten wird und um auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet reagieren zu können (z.T. große Grundstücksgrößen im Verhältnis zum Hauptgebäude), wurde die maximale Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf 75 % der Hauptgebäudegrundfläche erhöht. Die zulässigen Hauptgebäudegrundflächen ergeben sich durch die Baufelder.

Der großflächige Einzelhandel wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in seinem Bestand gesichert und es gibt Möglichkeiten zur Neuausrichtung, gem. des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erfurt. Für großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zwangsläufig überdimensionierte offene Stellplatzanlagen erforderlich. Im vorliegenden Fall befindet sich die Einrichtung an einer stark frequentierten Stadtbahntrasse mit 2 Linien im 10-Minuten-Takt. In den letzten Jahren wurden in Großstädten zunehmend (auch großflächige) Einzelhandelseinrichtungen mit sehr wenigen Stellplätzen (unter 25) und sogar komplett ohne Stellplätze im innerstädtischen Bereich errichtet, die wirtschaftlich betrieben werden.

Punkt 2

Hinweise zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung und damit verbundene Einschränkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

1. Hinweise zum Mischgebiet MI1, welches den großflächigen Einzelhandelsbetrieb lediglich als Fremdkörper zulässt.
2. Hinweise zur Festsetzung 1.1.3: Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen innerhalb der Baugrenzen müssen zur weiteren Entwicklungsfähigkeit der Anlagen, allgemein zulässig sein.
3. Hinweise zur Festsetzung eines Sondergebiets "Geschäfts- und Wohngebäude mit großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen": Für die Flurstücke 25/1, 26/1, 27/0, 28/0, 29/0, 30/0, 31/0, 35/0, 36/0, 37/0 und 38/0 der Flur 13, Gemarkung Ilversgehofen zur Sicherung des Bestandes des Einzelhandels sowie der Schaffung von Flexibilität bzgl. Anpassungsmöglichkeiten an die Marktbedingungen für das Center.

Abwägung

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Begründung

Eine Festsetzung als Sondergebiet nach §11 BauNVO ist weder möglich und zulässig noch städtebaulich und für den Eigentümer zielführend, da sich innerhalb des Vorhabens neben dem Einzelhandel sowohl Wohnnutzungen als auch andere gewerbliche Nutzungen befinden, die dann nicht mehr über den einfachen Bestandsschutz zulässig wären. Vielmehr ist das städtebauliche Ziel, die vorhandene Mischung dauerhaft zu sichern.

Dieses Ziel auch im Interesse des Eigentümers umzusetzen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich und zur Sicherung aller bestehenden Nutzungen notwendig und ergibt sich auch aus der Einschätzung des Gebietes vor der Planaufstellung gem. § 34 BauGB.

Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll gemäß Erfurter Einzelhandels und Zentrenkonzept entlang der Magdeburger Allee als Nebenzentrum möglich sein und ist auch ausdrücklich erwünscht. Deshalb wurden der Umbau und die Erweiterung des Vorhabens auch zugelassen.

Eine dauerhafte Sicherung des Bestandes auch im Mischgebiet erfolgt über den einfachen Bestandsschutz hinaus durch die textliche Festsetzung 1.1.3.

Der großflächige Einzelhandel erhält dadurch einen erweiterten Bestandsschutz. Gemäß §1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderung bezgl. der Sortimente und Erneuerungen dieser Anlage zulässig. Die weitere Entwicklungsfähigkeit der Anlagen ist somit weiterhin im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen sogar über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus gewährleistet und im Interesse des Eigentümers.

Punkt 3

Hinweise zur geplanten Blockschließung an der Magdeburger Allee

1. Hinweise zur genehmigten Einfahrtssituation zu Stellplätzen des großflächigen Einzelhandels.
2. Hinweise zu wirtschaftlichen Gründen, die eine Schließung der Baulücke durch eine Wohnbebauung nicht zulassen. Die zu erwartenden Erträge aus der Vermietung von Wohnungen und sonstigen Nutzungen im Erdgeschoss ermöglicht keine Wirtschaftlichkeit.

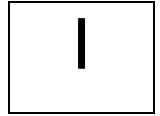
Abwägung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Begründung

Der Bestandsschutz für die bereits genehmigten Anlagen gilt wie oben beschrieben weiterhin. Da eine Baugenehmigung für die Einfahrtssituation vorhanden ist, kann diese weiterhin genutzt werden. Der Bebauungsplan greift nicht in das Genehmigungsverfahren ein. Der Bebauungsplan eröffnet lediglich die Möglichkeit, die Baulücke in Zukunft (kurz- bis langfristig) zu schließen. Es besteht kein Baugebot und somit keine Pflicht dieses Baurecht auszunutzen. Dies unterliegt der Entscheidung des Grundstückseigentümers ebenso wie die Entscheidung zur Wirtschaftlichkeit. Zulässig sind die Nutzungen eines Mischgebietes also Wohnen sowie gewerbliche Nutzungen. Die Möglichkeit der Blockrandschließung bestand auch vor der Planaufstellung im Rahmen des § 34 BauGB.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Amt für Gesundheit und Soziales	
mit Schreiben vom	28.01.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	13.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	05.03.2015	

untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1

Hinweise zur Lesbarkeit der Planzeichnung (Baulinien und Baugrenzen).
Hinweise zur gestalterischen Festsetzung von Werbeanlagen.

Abwägung

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Planzeichnung wurde zur besseren Lesbarkeit korrigiert.
Die Festsetzung zu Werbeanlagen wurde konkretisiert und die Begründung angepasst.

untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 1

Hinweise zum archäologischen Relevanzgebiet

Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Begründung

Der Hinweis erfolgt auf dem Bebauungsplan.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	06.03.2015	

untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Hinweise zur Festsetzung des Besonderen Wohngebietes westlich der Lagerstraße. Hier soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, da für die Genehmigungen von Anlagen von einem Mischgebiet ausgegangen wurde.

Abwägung

Der Hinweis wird zum Teil berücksichtigt.

Begründung

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind für ein MI und ein WB im Tageszeitraum 6.00 bis 22.00 Uhr identisch. Im Nachtzeitraum 22.00 bis 6.00 Uhr wird für ein Mischgebiet 45 dB(A) und für ein Besonderes Wohngebiet 40 dB(A) nach TA Lärm berücksichtigt. Der höhere Nachtwert für das WB gilt nur für den Verkehrslärm.

Die Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan wurden nach dem tatsächlichen Bestand vor Ort (siehe Bestandsaufnahme in der Begründung) getroffen und bilden den Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB ab.

Es kann kein MI im Plan festgesetzt werden, da im Bestand das gleichwertige Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht vorhanden ist und sich aller Voraussicht auch in absehbarer Zeit nicht einstellen wird. Die Festsetzung MI wäre daher ein Etikettenschwindel und hätte voraussichtlich keinen rechtlichen Bestand. Die Festsetzung eines WB wird der Bestandssituation gerecht.

Bei der Genehmigung von Anlagen kann sich nicht auf den FNP bezogen werden. Es muss die Situation vor Ort gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Der FNP erzielt keine Außenwirkung.

untere Bodenschutzbehörde

Punkt 1

Die Darstellung der Altlasten ist unvollständig.

Abwägung

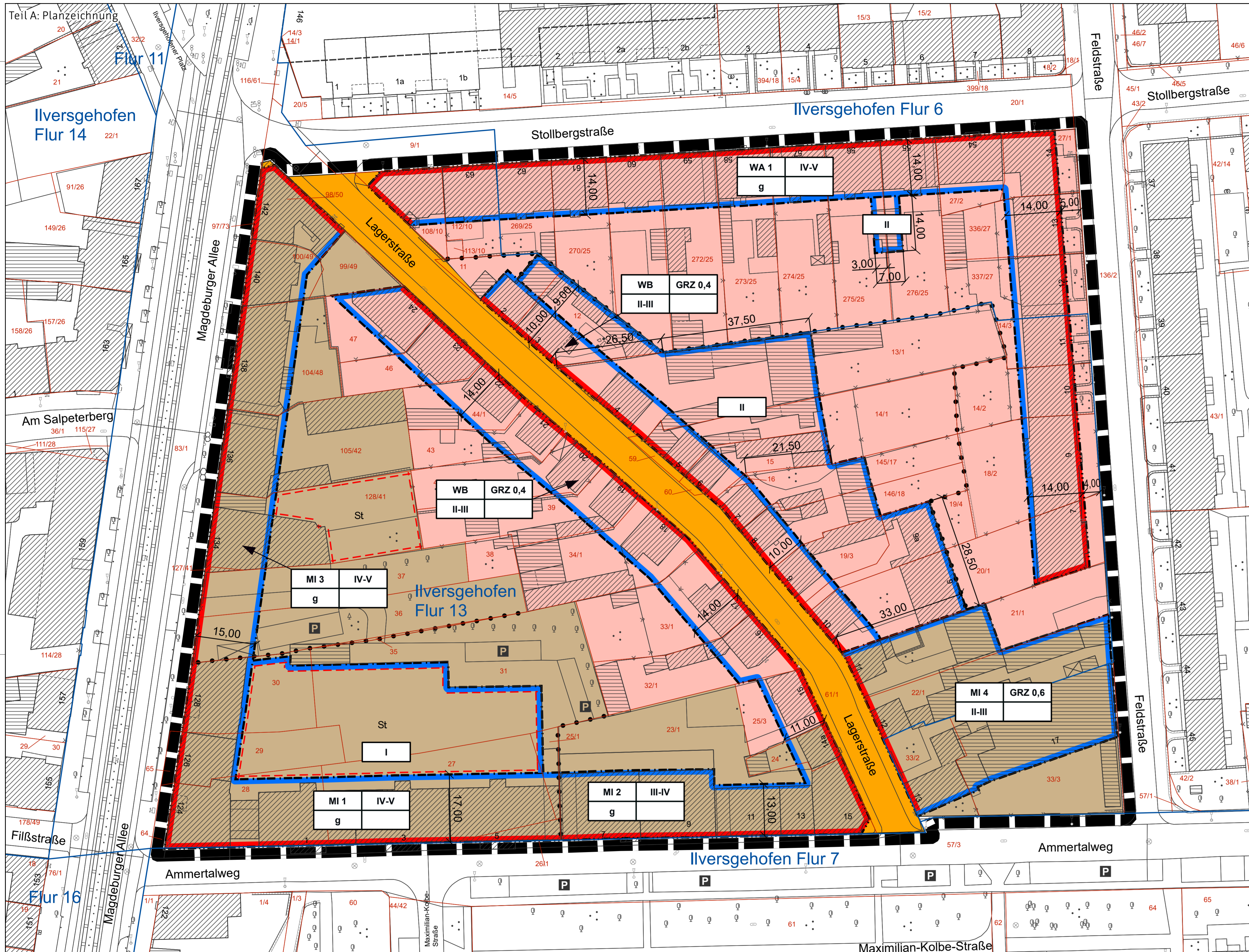
Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Begründung

Die Altlastenflächen wurden aktualisiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	04.03.2015	

keine Einwände



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)
- MI 1-4 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II-III Anzahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- 8,00 Maßlinie, Maßzahl in Meter
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

- st Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze

Maßstabsleiste: 0 10 20 Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Für die Mischgebiete MI wird festgesetzt:	
1.1.1.	In den Teilbaugebieten MI 1, 2, 3 und 4 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.2.	In den Teilbaugebieten MI 1, 2, 3 und 4 sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.3.	Im Teilbaugebiet MI 1 ist der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit 1500 m² Verkaufsfläche als Fremdkörper gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Geringfügige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen bezüglich der Sortimente und Erneuerungen dieser Anlage sind ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 10 BauNVO
1.2.	Für die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt:	
1.2.1.	Im WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.	Für die Besonderen Wohngebiete wird festgesetzt:	
1.3.1.	Im WB sind die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.4.	Fremdwerbung als eine bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist in den MI, WB und WA unzulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.1.	Das Maß der baulichen Nutzung wird in den MI, WA und WB festgesetzt durch die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen, der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und im MI 4 und WB der festgesetzten GRZ.	§ 16 Abs. 3 BauNVO
3.	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.1.	Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Flächen für Stellplätze nur ausnahmsweise und insgesamt bis zu einer maximalen Größe von 75 % der Hauptgebäudegrundfläche zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen für Einzelhandelseinrichtungen sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 BauNVO; § 12 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Gestaltungsfestsetzungen	
1.1.	Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind im MI, WB und WA nicht zulässig. Werbeanlagen sind im MI, WB und WA an der Stätte der Leistung innerhalb der Höhe des Erdgeschosses und ausnahmsweise bis maximal zur Oberkante der Fensteröffnungen des 1.OGs zulässig. Werbeanlagen sind im MI und WB bis zu einer Größe von maximal 3,0 m² und im WA bis zu einer Größe von maximal 1,5 m² zulässig. Im WA sind keine bedorhterleuchtete Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen an Brandwänden sind unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO

Teil C: Hinweise (Ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologische Bodenfunde**
Auf Grund der Lage des Bebauungsplangebiets im archäologisches Relevanzgebiet mit ur- und frühgeschichtlichen Siedlungs- und Grabbefunden ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (ThürDSchG) einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 16 ThürDSchG.
- Einsichtnahme von Vorschriften**
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

3. Flächen mit Verdacht auf Bodenkontaminationen:

THALIS Kennziffer	Lage	von	bis	Historie
10415	Lagerstraße 7	1935		Schuhwarenfabrik
10416	Lagerstraße 10	1992		Metallrückerei
10417	Lagerstraße 11	1914	1920 1930 1950	Erfurter Glasinstrumentenfabrik Gummwarenfabrik Stanzmesserbau Mühlensbauanstalt Spedition
10418	Lagerstraße 16	1976 1992		PGH Kesselreinigung Kessel und Anlagen GmbH, Gasgeräteservice
10450	Stollbergstraße 59	1924	1930	Farben- und Lackfabrik

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes ILV625 "Magdeburger Allee/Feldstraße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Der Stadtrat Erfurt hat am 20.01.2011 mit Beschluss Nr. 2455/10, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 25.02.2011 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 17.12.2014 mit Beschluss Nr. 1317/14 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1 vom 23.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 02.02.2015 bis zum 08.03.2015 öffentlich ausgelegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.01.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den ...
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom ... vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung
Erfurt, den ...
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan ...

Rechtsverbindlich
Erfurt, den ...
Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... übereinstimmen.

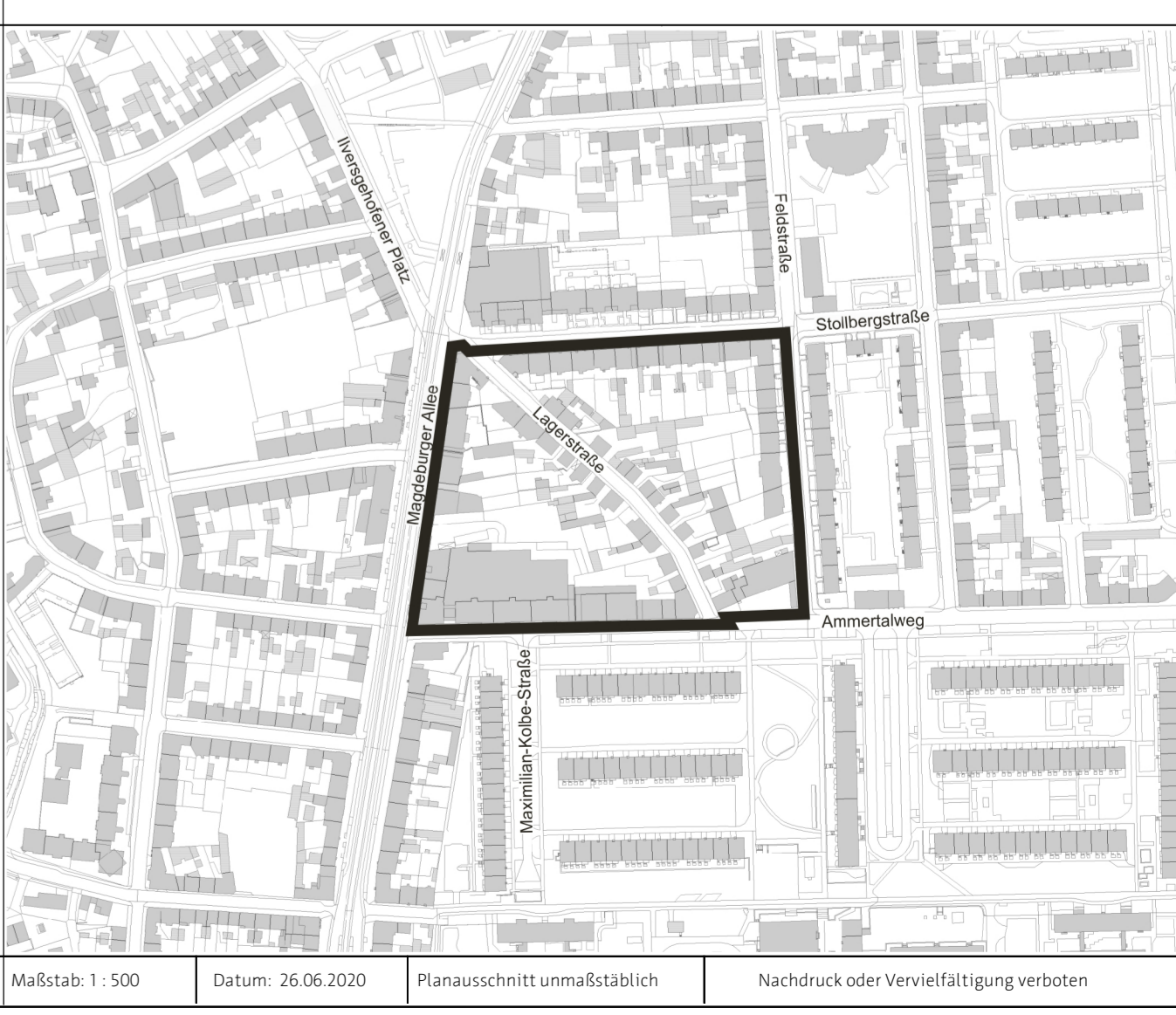
Erfurt, den ...
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Stand der ALK: 10.05.2020

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)
- In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Bebauungsplan ILV625 "Magdeburger Allee - Feldstraße"



Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36

Bereich Ilversgehofen

„Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“

zurück zum Beschluss



Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum 04.09.2020

Inhalt

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

B

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019 in der Planfassung vom 16.09.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 29.11.2019

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	11.11.2019 durch Nr. B12	-	-	-	-	-
B2	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung	-	-	-	-	-
B3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung	-	-	-	-	-
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	29.10.2019	29.10.2019	-	X	-	-
B5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	keine Äußerung	-	-	-	-	-
B6	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	28.10.2019	30.10.2019	-	X	-	-
B7	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	02.12.2019	02.12.2019	-	-	-	X
B8	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	07.11.2019 durch Nr. B24	-	-	-	-	-
B9	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	26.11.2019	02.12.2019	-	X	-	-
B10	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung	-	-	-	-	-
B11	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	keine Äußerung	-	-	-	-	-
B12	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.11.2019	13.11.2019	-	X	-	-
B13	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	30.10.2019	08.11.2019	-	X	-	-

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B14	Stadtwerke Erfurt Gruppe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt		-	-	-	-	-
A	Technischer Service GmbH	18.11.2019	21.11.2019	-	X	-	-
B	Netz GmbH Bereich Strom	06.11.2019	21.11.2019 -	-	-	z.T.	z.T.
C	Netz GmbH Bereich Gas	14.11.2019	21.11.2019	-	-	z.T.	z.T.
D	Netz GmbH Bereich Fernwärme	07.11.2019	21.11.2019	-	X	-	-
E	ThüWa ThüringenWasser GmbH	05.11.2019	21.11.2019	-	-	z.T.	z.T.
F	Stadtwirtschaft GmbH	05.11.2019	11.11.2019	-	-	-	X
G	Erfurter Verkehrsbetriebe AG	20.11.2019	25.11.2019	-	-	-	X
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4, Referat 42 Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	keine Äußerung	-	-	-	-	-
B16	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	08.11.2019	11.11.2019	-	X	-	-
B17	Thüringer Forsamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	22.11.2019	26.11.2019	-	X	-	-
B18	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	12.11.2019	18.11.2019	-	X	-	-
B19	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	27.11.2019	03.12.2019	-	-	z.T.	z.T.
B20	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	27.11.2019 durch Nr. B19	-	-	-	-	-
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	05.11.2019	08.11.2019	-	X	-	-
B22	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	27.11.2019	03.12.2019	-	-	z.T.	z.T.
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B24	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	07.11.2019	12.11.2019	-	X	-	-
B25	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.11.2019	03.12.2019	-	-	X	-

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B26	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	14.11.2019	20.11.2019	-	X	-	-

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

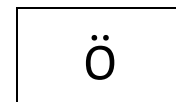


**1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter
 Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG**

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019 in der Planfassung vom 16.09.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 29.11.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
N1	AG Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	29.11.2019	02.12.2019	-	-	z.T.	z.T.
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle, Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	19.11.2019	19.11.2019	-	X	-	-
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e. V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	29.11.2019	29.11.2019	-	-	z.T.	z.T.
N4	Grüne Liga e. V., Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N5	Kulturbund e. V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	06.11.2019	07.11.2019	-	X	-	-
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N7	Naturschutzbund Thüringen e. V. (NABU) Leutra 15 07751 Jena	29.11.2019	30.11.2019	-	-	z. T.	z.T.
N8	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW) Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	22.11.2019	22.11.2019 -	-	X	-	-
N9	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	06.11.2019	06.11.2019	-	X	-	-
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT) Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung	-	-	-	-	-

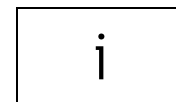
„X“ → trifft zu
 „z. T.“ → trifft teilweise zu



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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714 - "Wohnen an der Heiligen Mühle" in der Zeit vom 11.1.2019 bis 13.12.2019 in der Planfassung vom 04.07.2019 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 am 02.11.2019.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
Ö1		10.12.2019	13.12.2019	-	-	z.T.	z.T.



1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019 in der Planfassung vom 16.09.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 29.11.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
i1	31 Umwelt- und Naturschutzamt	03.12.2019	11.12.2019	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Immissionsschutzbehörde	03.12.2019	11.12.2019	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Wasserbehörde	03.12.2019	11.12.2019	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Bodenschutzbehörde	03.12.2019	11.12.2019	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Naturschutzbehörde	03.12.2019	11.12.2019	-	-	z.T.	z.T.
i2	60 Bauamt	03.12.2019	05.12.2019	-	-	X	-
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	26.11.2019	03.12.2019	-	X	-	-
i4	50 Amt für Soziales und Gesundheit	08.11.2019	08.11.2019	-	X	-	-
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	29.11.2019	29.11.2019	-	X	-	-

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

- 2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen**
- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung**

B

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom:	11.11.2019 durch Nr. B12	

Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Zu den Belangen der Flurbereinigung erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt (B12) mit Stellungnahme vom 11.11.2019.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom:	keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom:	29.10.2019	

Punkt 1:

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung:

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom:	28.10.2019	

Punkt 1:

Keine Einwände.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50hertz Transmissions GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen), noch sind in nächster Zeit derartige Anlagen geplant.

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

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

Abwägung:

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom:	02.12.2019	

Punkt 1:

Keine Einwände.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der Telekom Deutschland GmbH.

Auf Grund der Größe des Planungsgebietes ist eine Übergabe der Bestandspläne von Telekommunikationsanlagen im Detail nicht möglich.

Sollten aus dem Flächennutzungsplan Einzelvorhaben erarbeitet werden, die Telekommunikationslinien berühren, wie z.B. der Ausbau des Wegenetzes, wird gebeten die Telekom in die weitere Vorbereitung mit einzubeziehen.

Es werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgegeben.

Abwägung:

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

Punkt 2:

In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden müssen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Regelungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	07.11.2019 durch Nr. B24	

Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Zu den Belangen der Eisenbahnen erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft TMIL, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht (B24) mit Stellungnahme vom 07.11.2019.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	26.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.11.2019	

Punkt 1:

Keine Äußerung zur Planzeichnung

Bodenordnung:

Sollten bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht sein, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/ oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Vonseiten des zuständigen Referates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme.

Flurbereinigung:

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

Abwägung:

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	30.10.2019	

B

Punkt 1:

Vom Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplan-Änderung sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen. Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung:

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe . Technische Service GmbH . Netz GmbH Bereich Strom . Netz GmbH Bereich Gas . ThüWa ThüringenWasser GmbH . Stadtwirtschaft GmbH . Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	18.11.2019 SWE Service GmbH, (bündelnd) 06.11.2019 SWE Netz GmbH, Bereich Strom 14.11.2019 SWE Netz GmbH, Bereich Gas 07.11.2019 SWE Netz GmbH, Bereich Fernwärme 05.11.2019 ThüWa ThüringenWasser GmbH 05.11.2019 Stadtwirtschaft 20.11.2019 Erfurter Verkehrsbetriebe EVAG	

SWE Technische Service GmbH

Punkt 1:

Es werden die speziellen Leitungspläne übermittelt der:

- SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
- SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
- SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend
- ThüWa Thüringen Wasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend

Abwägung:

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

Anmerkung: Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan (FNP) finden. Der FNP regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf ggf. nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

SWE Netz GmbH, Strom:

Punkt 2:

Anlagenbestand: Strom

Bei Notwendigkeit sind Flächen für Trafostationen und Freihaltetrassen für Netzerweiterungen einzuplanen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine stromtechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 36. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist. Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend ergänzt:

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

Hinsichtlich des Umfangs der Flächen zur Errichtung der Versorgungsanlagen/ Trafostationen wird für das vorliegende Plangebiet davon ausgegangen, dass diese räumlich für die Maßstabsebene eines FNP nicht bedeutsam sind und eine Darstellung bereits im FNP nicht erforderlich ist. Für die Darstellungen des FNP ist lediglich relevant, dass eine Erschließung der geplanten Baustrukturen mit Elektrizität grundsätzlich gewährleistet werden kann. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 3:

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

Abwägung:

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

Erläuterung:

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

SWE Netz GmbH, Gas:

Punkt 4:

Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümer in der Mittelhäuser Straße und Nikolausstraße am Rande des Änderungsbereiches ein Gas- Niederdrucksystem einschl. Gasnetzanschlüssen mit einem Betriebsdruck von 23 mbar zur Gasverteilung. Eine Versorgung der zukünftigen Wohnbebauung mit Erdgas ist ausgehend von der Mittelhäuser Straße möglich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

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

„Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. *Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.*“

Punkt 5:

Durch die FNP-Änderung Nr. 36 ergeben sich für die SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz keine Einschränkungen oder anderweitige Beeinträchtigungen. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH –Gasnetz sind im Änderungsbereich nicht in Arbeit. Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36.

Abwägung:

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

Punkt 6:

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

Abwägung:

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

Erläuterung:

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

SWE Energie GmbH, Fernwärme:

Punkt 7:

Zu Fragen rund um eine mögliche Fernwärmeversorgung steht die SWE Energie GmbH zur Verfügung.

Abwägung:

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

ThüWa Thüringenwasser GmbH:

Punkt 8:

Keine Einwände

Aus Veranlassung ThüWa bestehen gegenwärtig keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz, die den Plan berühren könnten.

Die ThüWa ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des benannten Gebietes nach Realisierung einer Erschließung mit Trinkwasser sichern. Dafür ist der Abschluss eines Vertrages mit Erschließungsträger erforderlich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

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

„Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.“

Anmerkung: Der Abschluss eines Vertrages mit einem Erschließungsträger kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 9:

Im Vorhabenbereich ist Anlagenbestand der ThüWa ThüringenWasser GmbH vorhanden, der im Lageplan ersichtlich ist. Auf Grundlage des Konzessionsvertrages sowie des DVGW-Regelwerkes (u. a. keine Überpflanzung nach DVGW GW 125, Freihaltung des Schutzstreifens nach DVGW 400-1) sind die Anlagen zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen und zu sichern:

- Gewährleistung der Zugänglichkeit,
- Lichter Mindestabstand zu Großgrün von 2,5 m,
- Sicherung der Mindestüberdeckung von 1,2 m, Einhaltung einer maximalen Überdeckung von 2,5 m bei Niveauveränderungen,
- Anpflanzung von Großgrün generell nur außerhalb von Schutzstreifen.

Abwägung:

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

Erläuterung:

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Stadtwirtschaft GmbH:

Punkt 10:

Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

Einhaltung von Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge; Verweis auf die gültige Abfallwirtschaft der Stadt Erfurt.

Fahrzeugtechnik

Angaben für die Anforderungen an Straßen (RAST 06). Aussagen zu ggf. erforderlichen Übernahmeplätzen für Abfallgefäße.

Holsystem

Beachtung der Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung. Einhaltung der Mindestbreiten für den Transportweg der Abfallbehälter. Aussagen zu Müllbehälter-Einhausungen (Doppelschließanlage) bzw. Bereitstellung vor/ an öffentlichen Straßen.

Bringsystem

Aussagen und Beachtung von Anforderungen bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sog. Depotcontainer.

Bauphase

Erreichbarkeit Grundstücke/ Gewährleistung der Entsorgung während der Bauphase.

Abwägung:

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

Erläuterung:

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

EVAG Verkehrsbetriebe AG:

Punkt 11:

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Mithilfe der Änderung Nr. 36 des FNP soll das Baugebiet von Mischgebiet bzw. Grünfläche als Wohngebiet und Parkanlage gewidmet werden. Im umzuwiddenden Gebiet selbst besteht auf Seite der EVAG keine Betroffenheit.

Abwägung:

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

Punkt 12:

Zum Schulbusverkehr in der angrenzenden Mittelhäuser Straße erfolgt unsere Stellungnahme im Rahmen der fast zeitgleich stattfindenden B-Plan-Beteiligung.

Abwägung:

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

Erläuterung:

Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4, Referat 42, Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom:	08.11.2019	

Punkt 1:

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Verweis auf Erkundigungspflicht nach Verlauf von Versorgungsleitungen bei örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verweis auf Planauskunftsportal.

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt die Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.

Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Bestand und Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen.

Bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung erkundigen.

Abwägung:

Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Die SWE Erfurt wurden im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom:	22.11.2019	

Punkt 1:

Im vorliegenden Entwurf werden keine forstlichen Belange betroffen.

Abwägung:

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	12.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	27.11.2019	

Punkt 1:

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

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

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

Abwägung:

Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

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

Abt. 3, Naturschutz und Landschaftspflege

Punkt 2:

keine Betroffenheit

Abwägung:

Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. - keine Einwände zum Planvorhaben.

Abt. 4, Wasserwirtschaft

Punkt 3:

keine Betroffenheit; Informationen: Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme

des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltenden Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung:

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

Abt. 5, Wasserrechtlicher Vollzug

Punkt 4:

keine Betroffenheit; Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 Abs. 2 ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung:

Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. - keine Einwände zum Planvorhaben.

Anmerkung:

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

Abt. 6, Immissionschutz und Abfallwirtschaft

Punkt 5:

Immissionschutz: keine Betroffenheit

Abfallrechtliche Zulassungen: keine Betroffenheit;

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.36 sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

Abwägung:

Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen- keine Einwände zum Planvorhaben.

Abt. 7, Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

- Immissionsschutz

Punkt 6:

Belange des Immissionsschutzes:

Planungsgrundsatz:

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfüllt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 7:

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1:

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Zu der mit der 36. Änderung des FNP geplanten Nutzung wurde als Hinweis auf die bestehende Lärmvorbelastung in der Begründung unter Punkt 5.1 "Darstellung von Wohnbauflächen" eingefügt: „Insbesondere im Bereich der Mittelhäuser Straße bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung (u.a. durch Straßenverkehr, Einrichtungen und Anlagen sowie gewerbliche Betriebe) erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.“

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird daher auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können. Hierfür ist absehbar im Zuge der Aufstellung des parallelen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ die Erarbeitung eines Schallgutachtens hinsichtlich der Umsetzung der geplanten Nutzungen vorgesehen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 8:

Klima:

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind verbal zu beschreiben. Als mögliche Auswirkungen sind sowohl die vom Plangebiet ausgehenden als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen zu beschreiben und ggf. zu untersuchen. Sollten bei der Erarbeitung des Umweltberichts mögliche stärkere Auswirkungen auf das Klima festgestellt werden, sind diese genauer zu untersuchen und zu beschreiben.

Luft:

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Verschlechterung der Luftschadstoffkon-

zentration sind verbal zu beschreiben. Sollten bei der Erarbeitung des Umweltberichts mögliche stärkere Auswirkungen auf den Bereich der Schadstoffbelastung der Luft festgestellt werden, sind diese genauer zu untersuchen und zu beschreiben. Als mögliche Auswirkungen sind sowohl die vom Plangebiet ausgehenden als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen zu beschreiben und ggf. zu untersuchen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

In Punkt "3.3.2 Informelle Planungen – Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“" wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet nach diesem gesamtstädtischen Klimaanpassungskonzept in der "Klimaschutzzone 2" liegt.

Die FNP-Änderung erfolgt im vollen Verfahren nach § 2 BauGB. Das bedeutet, dass entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" der Begründung zur 36. Änderung des FNP)

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte bzgl. Klima und Luft wurden im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet. Dabei wurde u.a. festgestellt, dass die FNP - Änderung die anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes ermöglicht. Die Änderungen bewirken auf Grund der geringen Neuversiegelung keine Beeinträchtigungen der gesamtstädtischen Situation, bezüglich einer Überwärmung von Flächen. Kalt- und Frischluftentstehungsflächen werden im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" auf einer Breite von ca. 50 m (d.h. ca. 25-70 m, da u.a. angrenzend an die Heiligen Mühle auf Grund dieser bereits vorhandenen Bebauung die Darstellung eines 50 m breiten Streifens nicht möglich ist) freigehalten. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft erfolgen bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht.

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zur Festsetzung von konkreten Maßnahmen wird u.a. auf das nachfolgende Planverfahren zum Bebauungsplan bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können, um ggf. entstehende klimatische und lufthygienische Auswirkungen zu minimieren bzw. kompensieren.

Punkt 9:

Einhaltung der Werte der DIN 4109: Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Abwägung:

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

Erläuterung:

Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 10:

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

- May Flüssiggas GmbH & Co. KG in der Salzstraße 8 in 99086 Erfurt,
- Praxair Deutschland GmbH in der Straße An der Lache 20 in 99086 Erfurt.

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

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

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

Die für die Genehmigung und Überwachung dieser Störfallanlagen zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat angemessene Sicherheitsabstände berechnen lassen. Danach ist für die angegebenen Firmen ein angemessener Sicherheitsabstand erforderlich, welcher deutlich geringer ist, als die tatsächliche Entfernung zum vorliegenden Ände-

rungsbereich des FNP. Eine Betroffenheit der 36. Änderung des FNP durch Störfallanlagen ist somit nicht gegeben.

Belange der Abfallwirtschaft:

Punkt 11:
Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

Abt. 8, Geologischer Landesdienst und Bergbau

- Geologischer Landesdienst

Punkt 12
Keine Bedenken bezüglich der Belange: Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie, bodengeologischer Bodenschutz und Geotopschutz.

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso bitte ich, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>). Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. 1, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. 1, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. 111 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

- Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Punkt 13

Durch das o. g. Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden .

Für den o. g. Planbereich liegen dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Referat 86 keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor. Zur Umweltprüfung bestehen keine Hinweise und Anregungen.

Abwägung:

Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen- keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom:	27.11.2019 durch Nr. B19	

Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Zu den Belangen des Bergbaus erfolgte eine Äußerung in der gebündelten Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abt. 8 Geologischer Landesdienst und Bergbau (B19) mit Stellungnahme vom 27.11.2019.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	05.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	27.11.2019	

Punkt 1:

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

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurde im Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Belange der Raumordnung und der Landesplanung:

Weitergehende Hinweise:

Punkt 2:

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, das im Norden des Stadtgebietes befindliche Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, das südlich der Heiligen Mühle und östlich sowie südlich der schmalen Gera gelegen ist, für den Geschosswohnungsbau zu erschließen. Dafür soll von dem insgesamt 1,9 ha großen Änderungsbereich der östliche Teil (ca. 1,0 ha) genutzt werden. Ca. 0,9 ha sollen als Parkfläche entlang der Schmalen Gera entwickelt werden. Begründet wird das Vorhaben mit der bestehenden erheblichen Nachfrage nach Wohnungen insbesondere im Segment Mietwohnungsbau. Nach dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept 2030 der Stadt Erfurt wurde ein gesamtstädtischer jährlicher Bedarf von 700 - 900 Wohnungen ermittelt. Für die Bedarfsdeckung sollen insbesondere innerstädtische Brachflächen genutzt werden.

Die mit der 36. Flächennutzungsplanänderung verbundenen Planungsziele stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Leitvorstellungen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur

(vgl. Pkt. 2.4 und 2.5 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP-GVBL Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014)) und den regionalplanerischen Grundsätzen (vgl. Pkt. 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)).

Entsprechend der Leitvorstellung Nr. 3 Punkt 2.5 LEP soll die Optimierung des Wohnraumangebotes unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnen angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. Gemäß Grundsatz 2.5.1 G LEP soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden.

Die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung besagen, dass diese sich in Thüringen am Prinzip Innen- vor Außenentwicklung orientieren soll. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Infrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 2.4.1 LEP).

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (vgl. Grundsatz 2.4.2 LEP). Entsprechende Vorgaben finden sich auch im Regionalplan Mittelthüringen unter Punkt 2 „Siedlungsstruktur“.

Gemäß Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplanes Mittelthüringen liegt der Planbereich im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw - 3 „Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut“ (vgl. Grundsatz G 4-7 in V. m. der Raumnutzungskarte Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011). In diesen Gebieten soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz G 4 - 7 RP-MT).

Abwägung:

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

Punkt 3:

Die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz werden im Zuge der gegenwärtigen Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen den vorliegenden aktuellen Berechnungen der zuständigen Wasserbehörde entsprechend neu ausgewiesen werden. Nach dem 1. Entwurf, der sich zurzeit in der Anhörung und öffentlichen Auslegung (vom 07.11.2019 - 10.02.2020) befindet, erfolgt für den Planbereich keine Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserrisiko.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

Hinsichtlich der in Grundsatz G 4 - 7 des Regionalplanes Mittelthüringen geforderten Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist u.a. zu berücksichtigen, dass im Zuge der gegenwärtigen Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen (s.u.), die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz den vorliegenden aktuellen Berechnungen der zuständigen Wasserbehörde entsprechend neu ausgewiesen werden. Nach dem 1. Entwurf erfolgt für den Planbereich keine Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz. Im Übrigen haben sich für das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 36 die Darstellungen der Raumnutzungskarte des ersten Entwurfes der Regionalplan-Fortschreibung gegenüber dem gültigen Regionalplan Mittelthüringen nicht geändert.

Daher wurde der Pkt. 3.2 "Regionalplanung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung wie folgt ergänzt:

"Im Zuge der gegenwärtigen Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen (s.u.) werden die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz den vorliegenden aktuellen Berechnungen der zuständigen Wasserbehörde entsprechend neu ausgewiesen. Nach dem 1. Entwurf erfolgt für den Planbereich keine Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz."

Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen

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

Punkt 4:

Die 36. Flächennutzungsplanänderung „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“ betrifft die Neudarstellung einer etwa 1 ha großen Wohnbaufläche, für die im Parallelverfahren durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV 714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ Baurecht geschaffen werden soll (vgl. Begründung, S. 2, 9). Die Neudarstellung wird auf Kosten der bisherigen Grünflächendarstellung an der Schmalen Gera vorgenommen. Darüber hinaus wird der überwiegende (ca. 0,8 ha große) Teil der von der Wohnbauflächenneuausweisung nicht betroffenen Grünfläche an der Schmalen Gera in den (ca. 1,9 ha) großen Änderungsbereich der 36. Flächennutzungsplanänderung einbezogen und erstmals mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Nach Aussage der Begründung, S. 16 ist eine Aufwertung der Grünfläche an der Schmalen Gera zu einer Parkanlage geplant. Die Grünfläche soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Auftakt der geplanten Parkanlage soll nach Aussage der Begründung, S. 16, 17 die aufgegebene (ca. 0,1 ha) große Friedhofsfläche der Martinikirche sein, die ursprünglich als gemischte Baufläche dargestellt war und nun ebenfalls als Grünfläche „Parkanlage“ neu dargestellt wird.

Im Flächennutzungsplan ist die Art der baulichen Nutzung in den Grundzügen nach den gesamtstädtischen Bedürfnissen darzustellen. Diese in § 5 Abs. 1 BauGB geltenden Anforderungen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderungsplanung des Flächennutzungsplans. Aus gesamtstädtischer Perspektive ist es unklar, warum die an der Schmalen Gera befindliche Grünfläche nicht in Gänze in den 36. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans einbezogen wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Ziele der 36. FNP-Änderung sind im Einzelnen u.a. (vgl. Pkt 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung):

- Entwicklung eines Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug
- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage mit einer Durchwegungs- und Aufenthaltsfunktion im Bereich der "Schmalen Gera"

Das Gebiet ist bisher insgesamt sehr unterversorgt bezüglich der Freiraumstruktur. An der Mittelhäuser Straße besteht bereits eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Die im Plangebiet liegenden ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Mit der vorgesehenen Entwicklung dieser Brachflächen wird daher ein großer Beitrag für die Quartiersentwicklung geleistet.

Mit der 36. FNP-Änderung erfolgt die Vorbereitung, dass die Grünflächen des Plangebietes, insbesondere bezüglich der Durchquerbarkeit der Flächen für die Erholungsnutzung erschlossen werden können. In diesem Sinne erfolgt eine Aufwertung der im Plangebiet bestehenden Grünflächen. (vgl. Pkt. "1.5 Planerische Vorgaben / Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung.) Mit der v. g. Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird somit ein Beitrag zur Schaffung von für die Öffentlichkeit erlebbaren und verfügbaren Grün-, Spiel- und Freizeitflächen geleistet werden. Außerdem werden hierdurch die angrenzenden Bauflächen gegliedert. Gleichzeitig werden u.a. grünordnerische, naturschutzfachliche, klimatische Funktionen erfüllt. Dabei wird angestrebt die Wahrnehmbarkeit der "Schmalen Gera" als zusammenhängendes Landschaftselement zu erhöhen.

Die an der "Schmalen Gera" befindliche Grünfläche soll nicht in Gänze in den 36. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans einbezogen werden. Die angrenzend an das Plangebiet an der "Schmalen Gera" verbleibenden Bereiche mit einer Grünflächendarstellung ohne Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der v. g. Planungsziele im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 36.

Die südwestlich des Änderungsbereiches verbleibende Grünfläche ohne Zweckbestimmung ist eine Bestandswiedergabe der hier bestehenden Hausgärten. Nach der Darstellungssystematik des wirksamen FNP erfolgt keine Zweckbestimmung für Hausgärten in Grünflächen. Die nordöstlich des Änderungsbereiches verbleibende Grünfläche ohne Zweckbestimmung ist vom Plangebiet räumlich durch den Gebäudekomplex der "Heiligen Mühle" getrennt. Sie beinhaltet eine Bestandswiedergabe von Straßenbegleitgrün der Mittelhäuser Straße. Nach der Darstellungssystematik des wirksamen FNP erfolgt ebenfalls keine Zweckbestimmung für Straßenbegleitgrün in Grünflächen. Die Bestandsnutzung der vorgenannten Teilflächen soll absehbar beibehalten werden. Ein Einbeziehen dieser Flächen in die im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 36 geplante Parkanlage ist nicht vorgesehen. (s. a. folgender Pkt. 5 dieser Abwägung)

Punkt 5:

Das Belassen der Darstellung von zwei kleinen Teilgrünflächen ohne Zweckbestimmung nordöstlich und südwestlich des Änderungsbereiches ist aus folgenden Gründen zu überdenken. Zusammenfassend wird empfohlen, die dargestellten kleinen Grünflächen nordöstlich und südwestlich des aktuell dargestellten Änderungsbereiches in die 36. Änderung einzubeziehen und ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage darzustellen.:

1. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht flurstücksgenau. Eine parzellenscharfe Differenzierung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und ohne Zweckbestimmung entspricht nicht der geforderten Darstellung in den Grundzügen.
2. Nach Aussage der Begründung ist eine Vernetzung von Grün- und Freiraumbereichen insbesondere entlang von Wasserläufen für die Naherholung beabsichtigt. Entlang der Schmale Gera soll der im Bereich des Mahlmühlenweges bereits vorhandene Uferweg in nördliche Richtung fortgeführt und mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth verknüpft werden (vgl. Begründung, S. 5, 7, 11, 16).
3. Der Flächennutzungsplan stellt eine langfristige Planung dar, in die alle planerischen bodenrechtlich relevanten Zielstellungen mit gesamtstädtischem Bezug zu verankern sind. Die o.g. Zielstellung hat einen entsprechenden gesamtstädtischen Bezug. Vor diesem Hintergrund sind die Grünflächen an der Schmalen Gera nordöstlich und südwestlich des Änderungsbereichs, die für die Wegevernetzung bedeutend sind, nicht ausgerechnet aus der Planung einer (öffentlichen) Grünfläche „Parkanlage“ auszuklammern.
4. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB können im Flächennutzungsplan „Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport- Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe“ dargestellt werden. Der Katalog zu den vorgegebenen Zweckbestimmungen ist nicht abgeschlossen. Die Darstellung von Grünflächen ohne Zweckbestimmung kommt in der Regel allerdings nicht in Betracht, da unklar ist, welche städtebauliche Entwicklung mit der Darstellung beabsichtigt ist (vgl. Anforderungen des § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
5. Unabhängig davon wurde in der Legende zum Ursprungsplan das verwendete Planzeichen „Grünflächen ohne Zweckbestimmung“ auch nicht erläutert, wie nach § 2 Abs. 4 PlanZV Anlage gefordert.
6. Der Ursprungsplan leidet bezüglich der Darstellungen von (großen) Grünflächen ohne Zweckbestimmung insofern an einem Mangel. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Hinblick der Einbindung in die gesamtstädtische Planung mit dem Ursprungsplan verbunden ist, muss diesen Mangel im Zusammenhang der Überplanung der Grünfläche beheben. Er kann nicht für kleine untergeordnete Teilflächen bestehen bleiben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Die bestehenden kleinen Grünflächen nordöstlich und südwestlich des aktuell dargestellten Änderungsbereichs sollen nicht in die 36. FNP-Änderung einbezogen und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt werden. Diese Bereiche sind nicht Gegenstand der Planungsziele im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 36. (s. a. vorstehender Pkt. 4 dieser Abwägung)

zu 1.) Eine flurstücksgenaue bzw. parzellenscharfe Differenzierung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Grünflächen ohne Zweckbestimmung ist im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 36 nicht vorgesehen. Das städtebauliche Entwicklungsziel der kleinen Grünflächen nordöstlich und südwestlich des aktuell dargestellten Änderungsbe-

reichs unterscheidet sich wesentlich zu der im Änderungsbereich geplanten Parkanlage. Der FNP soll für die an den Änderungsbereich angrenzenden Grünflächen weiterhin eine Bestandswiedergabe (Hausgärten bzw. Straßenbegleitgrün als Grünflächen ohne Zweckbestimmung) beinhalten.

zu 2. und 3.) Als Maßnahme zur Umsetzung der Planungsziele der FNP-Änderung Nr. 36 soll u.a. angestrebt werden, dass der in anderen Teilabschnitten der "Schmalen Gera" bereits vorhandene Uferweg im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 36 angelegt wird. Die am Flusslauf bereits vorhandenen Wegestücke sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Das langfristige Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. Im vorliegenden Plangebiet soll eine Durchwegbarkeit der vorgesehenen Parkanlage ausgehend von der Martinikirche in Richtung Reiherweg erfolgen. Außerdem wird zur Umsetzung der Planung eine Verknüpfung des Plangebietes mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth angestrebt, z.B. durch die Errichtung einer Brücke über die "Schmale Gera" am nördlichen Rand des Plangebietes. (vgl. Pkt. 5.1 "Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB" der Begründung zur 36. FNP-Änderung.). Ein Einbezug der benannten Grünflächen nordöstlich und südwestlich des Änderungsbereichs in die 36. FNP-Änderung ist auch hinsichtlich der beabsichtigten Wegeführung nicht erforderlich.

zu 4. – 6.) Im Plangebiet der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 36 erfolgt eine Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Parkanlage". Im Rahmen des zur FNP-Änderung Nr. 36 vorliegenden Planungsanlasses und der für das Plangebiet bestehenden Planungsziele (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" Und Pkt. 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung) ist es nicht erforderlich, zusätzlich auch außerhalb des aktuellen Änderungsbereiches gelegene Flächen zusätzlich zu überplanen.

Punkt 6:

Entlang der Schmale Gera soll der im Bereich des Mahlmühlenweges bereits vorhandene Uferweg in nördlicher Richtung fortgeführt und mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth verknüpft werden (vgl. Begründung, S. 5, 16). Überörtliche und örtliche Hauptwege, die einen gesamtstädtischen Bezug haben, werden im Flächennutzungsplan regelmäßig nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Hilfe des Planzeichens Nr. 5.3 der PlanZV Anlage dargestellt. Zur Verdeutlichung, dass mit der 36. Änderung das Ziel einer Hauptwegevernetzung entlang der Schmalen Gera verfolgt wird, empfehlen wir, eine entsprechende ergänzende Darstellung vorzunehmen. (Die ergänzende Darstellung kann in der 36. Änderung auch erfolgen, wenn die Wege mit gesamtstädtischem Bezug in dem Ursprungsplan im Übrigen nicht dargestellt sind. Die Darstellung der örtlichen Hauptwege ist grundsätzlich kompatibel zu den angrenzenden (allgemeineren) Flächendarstellungen der Bodennutzung.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Darstellung (überörtlicher) Fußwegeverbindungen entspricht nicht der Darstellungssystematik des wirksamen FNP der Stadt Erfurt. Die konzeptionelle Regelung von (überörtlicher) Fußwegeverbindungen soll dem Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Erfurt vorbehalten bleiben.

Punkt 7:

An das geplante Wohngebiet grenzen kleinteilige, dörflich geprägte Bebauungsstrukturen an, die mit der Martinikirche und der Heiligen Mühle Besonderheiten aufweisen. Neben

dieser (unmittelbar) westlich der Mittelhäuser Straße gelegenen kleinteiligen Bebauung liegen im weiteren Umfeld andere Bebauungsstrukturen aus späterer Entstehungszeit vor. Nach Aussage der Begründung zur 36. Änderungsplanung, S. 2, 6, 15, soll die angrenzend vorhandene Bebauung fortentwickelt werden.

Im Rahmen Bebauungsplanung ILV 714 ist dabei zu entscheiden, ob die kleinteilige Wohnbebauung an der Mittelhäuser Straße erhalten oder (ob sie sukzessive mittel- bis längerfristig) durch eine höhere Bebauung mit Schallschutzfunktion ersetzt werden soll. Geht die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit von einem Erhalt der verbliebenen dörflich geprägten Wohnbebauung Ilversgehofens aus, so sollte den sehr kleinen an der verkehrsreichen Mittelhäuser Straße anliegenden Wohngrundstücken ein ausreichender Entwicklungsraum auf der straßenabgewandten Seite belassen bleiben, um einem baulichen Verfall der kleinen Wohnbebauung durch eine entsprechende Sicherung der Wohnqualität langfristig vorzubeugen.

Unabhängig von der planerischen Entscheidung zum Ersatz oder Erhalt der kleinteiligen Bebauung an der Mittelhäuser Straße wird empfohlen, das Bebauungskonzept im westlich angrenzenden Bereich jedenfalls nach der hier noch vorliegenden Ursprungsbebauung auszurichten. Insbesondere sollte die südlich angrenzende Martinikirche und die nördlich angrenzende Heiligen Mühle nicht durch ein dominierendes neuzeitliches Gepräge überformt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Der FNP stellt die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Wenn, wie mit der vorliegenden Planung vorgesehen, künftig Wohnbauflächen dargestellt werden, dann wird damit auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene des konkreteren Bebauungsplanes die Entwicklung von Wohnbaugebieten ermöglicht. Damit sind im FNP jedoch grundsätzlich keine Aussagen hinsichtlich einer zulässigen Wohntypologie, städtebaulichen Typologie, einem Maß der baulichen Nutzung oder zur Baukörperstellung oder ähnlichem verbunden. Die Darstellungen des FNP sind nicht an ein konkretes Vorhaben gebunden. Grundsätzlich wäre mit den in der 36. Änderung geplanten Darstellungen des FNP die Umsetzung unterschiedlicher Wohnungsbauvorhaben auf der nachfolgenden, konkretisierenden Planungsebene möglich. Wir verweisen daher, u.a. bezüglich des Bebauungskonzeptes und der Berücksichtigung des angrenzenden Gebäudekomplexes der "Heiligen Mühle" bzw. der "Martinikirche", auf das parallele Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV674 "An der "Schmalen Gera" bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP -Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 8:

In der Begründung, S. 17 (Pkt. 6) wurde in der Tabelle angegeben, dass die 36. Änderung des Flächennutzungsplans die Neuausweisung einer 1,0 ha großen gemischten Baufläche betrifft. In dem vorliegenden Entwurf der 36. Flächennutzungsplanänderung wurde jedoch eine 1,0 ha große Wohnbaufläche dargestellt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

Die Flächenbilanz wurde im Pkt. 6 " Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde" der Begründung der FNP-Änderung Nr. 36 wie folgt korrigiert:

"Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 36. Änderung des FNP:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		36. Änderung	
	ca.		ca.	
Wohnbauflächen	0 ha	0%	1,2 ha	57,1 %
Gemischte Bauflächen	0,3 ha	14,3%	0 ha	0%
Grünflächen ohne Zweckbestimmung	1,8 ha	85,7 %	0 ha	0%
Grünflächen "Parkanlage"	0 ha	0%	0,9 ha	42,9 %
Gesamtfläche der 36 Änderung	2,1 ha	100,0%	2,1 ha	100,0%

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

Punkt 9:

Die Aussage in der Begründung, S. 3, der Änderungsbereich betreffe eine Brachfläche, kann zudem nicht nachvollzogen werden. Auch wenn die gärtnerische Nutzung auf der Fläche an der Schmalen Gera aufgegeben worden ist, wird sie aktuell freiräumlich, u.a. landwirtschaftlich genutzt und liegt nicht brach.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Wie in der Begründung der FNP-Änderung Nr. 36 u. a. in Pkt. 2.1 " Planungsanlass und -erfordernis" ausgeführt, sollen mit dem Planvorhaben bisher untergenutzte, innenstadt-nahe Flächen vitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt.-Betroffen sind seit längerem brachliegende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen (ehemalige Gärtnerei). (vgl. Pkt. 2.3 "Plangebiet - Beschreibung" dieser Begründung)"

Im Plangebiet erfolgten bisher nur noch teilweise in geringem Umfang freiräumliche Zwischennutzungen (u.a. Frühbeete, Spiel- und Liegeflächen), welche in Vorbereitung der baulichen Entwicklung aufgegeben wurden bzw. absehbar aufgegeben werden.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B24
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	07.11.2019	

Punkt 1:

Es wird mitgeteilt, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden.

Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung des FNP.

Abwägung:

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B25
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	27.11.2019	

Punkt 1:

Hinweis auf archäologisches Relevanzgebiet im Umfeld der Mühle. Hinweis auf Zufallsfunde nicht ausreichend. Denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig.
Rechtsgrundlage: Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

Der Punkt 4 "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wird wie folgt geändert:

"4.1. Denkmalschutz

Archäologische Funde

Das Plangebiet 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.

Kulturdenkmale

An den nördlichen Bereich des Plangebietes angrenzend, befindet sich an der Mittelhäuser Straße das im Denkmalbuch des Freistaates Thüringen verzeichnete Kulturdenkmal "Heiligenmühle"; eine vierseitig umbauten Hofanlage mit Mühlengebäude und umfangreich erhaltener Mühlentechnik. Es gilt das Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die einschließlich Einfriedung und ehemaligen Kirchhof denkmalgeschützte Martinikirche."

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

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



ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	29.11.2019	

Punkt 1:

Aus Sicht des Artenschutzes keine Einwände. Durch die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen (AAT) sind keine Projekte im betroffenen Gebiet geplant.

Abwägung:

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

Punkt 2:

Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass Versiegelungen der bisher als Grünflächen genutzten Bereiche so gering wie möglich gehalten werden, bestehende Gehölze nach Möglichkeit erhalten und integriert werden und dass die Leitstrukturen entlang der Schmalen Gera weiterhin für die hier vorkommenden Tiere - insbesondere Vogel- und Fledermausarten - genutzt werden können. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, welche planungsrelevanten Arten auf der Fläche vorkommen und entsprechend sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Die städtebaulichen Entwicklungsziele zur Quartiersentwicklung sind erforderlich und so bedeutend, dass die für das Plangebiet im wirksamen FNP bisher dargestellte zusammenhängende Grünfläche auf der Ebene des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes teilweise zu Gunsten der Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen verkleinert werden soll.

Die im Plangebiet liegenden ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund ist mit der 36. FNP-Änderung eine geteilte Entwicklung des Bereiches vorgesehen. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dadurch wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen.

Dies ist eine Abweichung von Bestandsdarstellung und Planungsziel des gültigen Landschaftsplanes 1997. Gleichzeitig wird mit der verbleibenden Grünflächendarstellung der Darstellung des Landschaftsplanes entsprochen und dieses Planungsziel mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" konkretisiert. Somit wird die in der FNP-Änderung Nr. 36 darge-

stellte Grünfläche für eine öffentliche Nutzung / Zugänglichkeit sowohl für die direkten Anwohner wie auch die Bevölkerung allgemein vorbereitet.

Auf der Planungsebene der FNP-Änderung Nr. 36 wurde zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit einer Breite von durchschnittlich 50 m entlang der "Schmalen Gera" ausgewiesen, dessen Breite zwischen ca. 25-70 m variiert. (vgl. Pkt. 2.2 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung)

Die Ziele der 36. FNP-Änderung sind im Einzelnen u.a. (vgl. Pkt 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung):

- Entwicklung eines Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug
- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage mit einer Durchwegungs- und Aufenthaltsfunktion im Bereich der "Schmalen Gera"

Mit der v. g. Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird somit ein Beitrag zur Schaffung von für die Öffentlichkeit erlebbaren und verfügbaren Grün-, Spiel- und Freizeitflächen geleistet werden. Außerdem werden hierdurch die angrenzenden Bauflächen gegliedert. Gleichzeitig werden u.a. grünordnerische, naturschutzfachliche, klimatische Funktionen erfüllt.

Des Weiteren wird angestrebt die Wahrnehmbarkeit der "Schmalen Gera" als zusammenhängendes Landschaftselement zu erhöhen. Als Maßnahme zur Umsetzung dieses Planungszieles, soll u.a. angestrebt werden, dass der in anderen Teilabschnitten der "Schmalen Gera" bereits vorhandene Uferweg auch im Plangebiet angelegt wird. Die am Flusslauf bereits vorhandenen Wegestücke sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Das langfristige Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. Im vorliegenden Plangebiet wird u.a. zur Umsetzung der Planung eine Verknüpfung des Plangebietes mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth angestrebt, z.B. durch die Errichtung einer Brücke über die "Schmale Gera" am nördlichen Rand des Plangebietes. (vgl. Pkt. 5.1 "Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB" der Begründung zur 36. FNP-Änderung.)

Die FNP-Änderung erfolgt im vollen Verfahren nach § 2 BauGB. Das bedeutet, dass entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" der Begründung zur 36. Änderung des FNP)

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte bzgl. des Artenschutzes wurden Umweltberichtes zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet. Dabei wurde u.a. festgestellt, dass die FNP Änderung die anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes ermöglicht. Die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" bewirkt dabei in Bezug auf die aktuell ausgewiesene Flächennutzung "Grünfläche" eine Verbesserung bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt.

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zur Festsetzung von konkreten Maßnahmen wird u.a. auf das nachfolgende Planver-

fahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auf Lebensraum und Leitstruktur für die hier vorkommenden Tiere - insbesondere Vogel- und Fledermausarten zu minimieren bzw. kompensieren. (vgl. Pkt. 2.2 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung)

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
mit Schreiben vom:	19.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	29.11.2019	

Punkt 1:

Mit der FNP-Änderung Nr. 36 soll die aktuelle Grünfläche zwischen der Schmalen Gera und der Mittelhäuser Straße reduziert und der Anteil der Wohnflächen ausgedehnt werden. Da die Planung den Zielstellungen des gültigen Landschaftsplanes widerspricht, welcher an dieser Stelle eine Grünfläche vorsieht, müssen wir das Vorhaben prinzipiell ablehnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele zur Entwicklung von Wohnraum sind erforderlich und so bedeutend, dass in der gegebenen stadträumlichen Lage mit der vorliegenden FNP-Änderung, die für das Plangebiet bisher im wirksamen FNP dargestellte zusammenhängende Grünfläche teilweise zu Gunsten der Darstellung zusätzlichen Wohnbauflächen verkleinert wird.

Die im Plangebiet liegenden ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund ist mit der 36. FNP-Änderung eine geteilte Entwicklung des Bereiches vorgesehen. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dadurch wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen.

Dies ist eine Abweichung von Bestandsdarstellung und Planungsziel des gültigen Landschaftsplanes 1997. Gleichzeitig wird mit der verbleibenden Grünflächendarstellung der Darstellung des Landschaftsplanes entsprochen und dieses Planungsziel mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" konkretisiert. Somit wird die in der FNP-Änderung Nr. 36 dargestellte Grünfläche für eine öffentliche Nutzung / Zugänglichkeit sowohl für die direkten Anwohner wie auch die Bevölkerung allgemein vorbereitet.

Im gültigen Landschaftsplan 1997 wird das Plangebiet der 36. FNP-Änderung weiterhin in der Karte 3 "Landschaftsstruktur 1995" ebenso wie der in Karte 18 "Entwicklungskarte" als im Bereich der sogenannten "Inneren Stadt" gelegen wiedergegeben. Der Stadtbereich von Erfurt ist durch seine zentrale innenstadtnahe Lage und eine hohe bereits vorhandene Infrastrukturausstattung gekennzeichnet. In dieser stadträumlichen Lage wird mit der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen durch die 36. FNP-Änderung bei einer gesamtstädtischen Betrachtung u.a. eine Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermöglicht. Die vorliegende FNP-Änderung folgt dabei dem städte-

baulichen Leitbild einer "Kompakten Stadt", einer "Stadt der kurzen Wege" sowie der "Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand (vgl. Pkt 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung).

Punkt 2:

Sollte die Planung entgegen unseren Forderungen aber durch politischen Beschluss fortgesetzt werden, ist zumindest ein Pufferstreifens $b= 50\text{m}$ an der Schmalen Gera zu gewährleisten. Des Weiteren sollte ein Umweltbericht inkl. Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

Auf der Planungsebene der FNP-Änderung Nr. 36 wurde zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit einer Breite von durchschnittlich 50 m entlang der "Schmalen Gera" ausgewiesen, dessen Breite zwischen ca. 25-70 m variiert. (vgl. Pkt. 2.2 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung)

Die Ziele der 36. FNP-Änderung sind im Einzelnen u.a. (vgl. Pkt 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung):

- Entwicklung eines Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug
- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage mit einer Durchwegungs- und Aufenthaltsfunktion im Bereich der "Schmalen Gera"

Mit der v. g. Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird somit ein Beitrag zur Schaffung von für die Öffentlichkeit erlebbaren und verfügbaren Grün-, Spiel- und Freizeitflächen geleistet werden. Außerdem werden hierdurch die angrenzenden Bauflächen gegliedert. Gleichzeitig werden u.a. grünordnerische, naturschutzfachliche, klimatische Funktionen erfüllt.

Des Weiteren wird angestrebt die Wahrnehmbarkeit der "Schmalen Gera" als zusammenhängendes Landschaftselement zu erhöhen. Als Maßnahme zur Umsetzung dieses Planungszieles, soll u.a. angestrebt werden, dass der in anderen Teilabschnitten der "Schmalen Gera" bereits vorhandene Uferweg auch im Plangebiet angelegt wird. Die am Flusslauf bereits vorhandenen Wegestücke sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Das langfristige Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen.

Im vorliegenden Plangebiet wird zur Umsetzung der Planung eine Verknüpfung des Plangebietes mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth angestrebt, z.B. durch die Errichtung einer Brücke über die "Schmale Gera" am nördlichen Rand des Plangebietes. (vgl. Pkt. 5.1 "Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB" der Begründung zur 36. FNP-Änderung.)

Des Weiteren erfolgt die FNP-Änderung im vollen Verfahren nach § 2 BauGB. Das bedeutet, dass entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst,

welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" der Begründung zur 36. Änderung des FNP)

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zur Festsetzung von konkreten Maßnahmen wird u.a. auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung außerdem davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu minimieren bzw. kompensieren.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	06.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Naturschutzbund Thüringen e. V. (NABU) Leutra 15 07751 Jena	
mit Schreiben vom:	29.11.2019	

Punkt 1:

Die Stellungnahme erfolgt im Auftrag des NABU Landesverbandes Thüringen e. V. im Rahmen der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände nach § 45 ThürNatG.

Im Sinne des Artenschutzes entsprechend BNatSchG § 39, Abs. 1 und eines positiven Stadtklimas fordern wir die Beibehaltung der Uferbepflanzung an der schmalen Gera sowie den Ersatz der sonstigen Gehölze, insbesondere im Bereich der Mittelhäuser Straße, an geeigneter Stelle. Diese Hinweise sind bei der Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Im Plangebiet gehen Gehölzflächen hinsichtlich des Grundzuges der Art der Bodennutzung darstellungsbedingt in den Entwicklungszielen der in der 36. FNP-Änderung enthaltenen Flächendarstellungen (Wohnbauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage") auf.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele zur Quartiersentwicklung sind erforderlich und so bedeutend, dass die für das Plangebiet im wirksamen FNP bisher dargestellte zusammenhängende Grünfläche auf der Ebene des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes teilweise zu Gunsten der Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen verkleinert werden soll.

Die im Plangebiet liegenden ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund ist mit der 36. FNP-Änderung eine geteilte Entwicklung des Bereiches vorgesehen. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dadurch wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen.

Dies ist eine Abweichung von Bestandsdarstellung und Planungsziel des gültigen Landschaftsplanes 1997. Gleichzeitig wird mit der verbleibenden Grünflächendarstellung der Darstellung des Landschaftsplanes entsprochen und dieses Planungsziel mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" konkretisiert. Somit wird die in der FNP-Änderung Nr. 36 dargestellte Grünfläche für eine öffentliche Nutzung / Zugänglichkeit sowohl für die direkten Anwohner wie auch die Bevölkerung allgemein vorbereitet.

Auf der Planungsebene der FNP-Änderung Nr. 36 wurde zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit einer Breite von durchschnittlich 50 m entlang der "Schmalen Gera" ausgewiesen, dessen Breite zwischen ca. 25-70 m variiert. (vgl. Pkt. 2.2 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung)

Die Ziele der 36. FNP-Änderung sind im Einzelnen u.a. (vgl. Pkt 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung):

- Entwicklung eines Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug
- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage mit einer Durchwegungs- und Aufenthaltsfunktion im Bereich der "Schmalen Gera"

Mit der v. g. Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird somit ein Beitrag zur Schaffung von für die Öffentlichkeit erlebbaren und verfügbaren Grün-, Spiel- und Freizeitflächen geleistet werden. Außerdem werden hierdurch die angrenzenden Bauflächen gegliedert. Gleichzeitig werden u.a. grünordnerische, naturschutzfachliche, klimatische Funktionen erfüllt.

Des Weiteren wird angestrebt die Wahrnehmbarkeit der "Schmalen Gera" als zusammenhängendes Landschaftselement zu erhöhen. Als Maßnahme zur Umsetzung dieses Planungszieles, soll u.a. angestrebt werden, dass der in anderen Teilabschnitten der "Schmalen Gera" bereits vorhandene Uferweg auch im Plangebiet angelegt wird. Die am Flusslauf bereits vorhandenen Wegestücke sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Das langfristige Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. Im vorliegenden Plangebiet wird zur Umsetzung der Planung eine Verknüpfung des Plangebietes mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth angestrebt, z.B. durch die Errichtung einer Brücke über die "Schmale Gera" am nördlichen Rand des Plangebietes. (vgl. Pkt. 5.1 " Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB" der Begründung zur 36. FNP-Änderung.)

Die FNP-Änderung erfolgt im vollen Verfahren nach § 2 BauGB. Das bedeutet, dass entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" der Begründung zur 36. Änderung des FNP)

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte bzgl. des Artenschutzes und Klimas wurden im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet. Dabei wurde u.a. festgestellt, dass die FNP Änderung die anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes ermöglicht. Die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" bewirkt dabei in Bezug auf die aktuell ausgewiesene Flächennutzung "Grünfläche" eine Verbesserung bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt. Des Weiteren bewirken die Änderungen auf Grund der geringen Neuversiegelung keine Beeinträchtigungen der gesamtstädtischen Situation, bezüglich einer Überwärmung von Flächen. Kalt- und Frischluftentstehungsflächen werden im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" auf einer Breite von ca. 50 m (s.o.) freigehalten. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft erfolgen bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht.

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zur Festsetzung von konkreten Maßnahmen wird u.a. auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auf Lebensraum und Leitstruktur für die hier vorkommenden Tiere - insbesondere Vogel- und Fledermausarten sowie ggf. entstehende klimatische und lufthygienische Auswirkungen zu minimieren bzw. kompensieren. (vgl. Pkt. 2.2 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung)

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen/ OT Seebach	
mit Schreiben vom:	22.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	06.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N10
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

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



ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		ö1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 im Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:		
mit Schreiben vom:	28.11.2019	

Im Planungs- und Genehmigungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes bitten wir folgende Argumente zu beachten.

Punkt 1:

Die geplante, z.T. 4-geschossige Bebauung, wird dem ursprünglich dörflichen Charakter des Ortsteils Ilversgehofen nicht gerecht. Eine solche Bebauung ist allenfalls entlang der Mittelhäuser Straße angemessen, die allerdings jetzt im B-Plan-Gebiet auch nur ein- bis zweigeschossig bebaut ist.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Der FNP stellt die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Wenn, wie mit der vorliegenden Planung vorgesehen, künftig Wohnbauflächen dargestellt werden, dann wird damit auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene des konkreteren Bebauungsplanes die Entwicklung von Wohnbaugebieten ermöglicht. Damit sind im FNP jedoch grundsätzlich keine Aussagen hinsichtlich einer zulässigen Wohntypologie, städtebaulichen Typologie, einem Maß der baulichen Nutzung oder zur Baukörperstellung oder ähnlichem verbunden. Die Darstellungen des FNP sind nicht an ein konkretes Vorhaben gebunden. Grundsätzlich wäre mit den in der 36. Änderung geplanten Darstellungen des FNP die Umsetzung unterschiedlicher Wohnungsbauvorhaben auf der nachfolgenden, konkretisierenden Planungsebene möglich. Wir verweisen diesbezüglich auf das parallele Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV674 "An der "Schmalen Gera" bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP -Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 2:

Durch die geplante Maßnahme geht eine der wenigen bedeutsamen Grünflächen in Ilversgehofen verloren. Damit verbunden sind auch der Verlust von Bruthabitaten von Vögeln (z.B. Zaunkönig, Grün- und Buntspecht, Rotkehlchen, Hausrotschwanz und Gebirgsstelze) sowie von Jagdgebieten für Fledermäuse, die im Turm der Martinikirche leben. Es ist zu erwarten, dass durch die deutliche Verkleinerung der Grünfläche das Nahrungsangebot der Vögel, Insekten und Fledermäuse empfindlich gestört wird. Das wiegt umso schwerer, als die Fläche bereits als Ersatzhabitat für die verlorene Brachfläche auf dem Gebiet des Bebauungsplans ILV574 „An der Martinikirche“ fungieren muss.

Das Vorhandensein geschützter Pflanzen- und Tierarten im Gebiet des Bebauungsplanes wird von uns vermutet. Wir wissen, dass der Nashornkäfer und einige Libellenarten hier

vorkommen. Das Artenspektrum der Brutvögel, Käfer und Insekten sollte im Zuge des Verfahrens ermittelt werden und Maßnahmen zum Schutz der Tiere festgelegt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele zur Quartiersentwicklung sind erforderlich und so bedeutend, dass in der gegebenen stadträumlichen Lage mit der vorliegenden FNP-Änderung, die für das Plangebiet bisher im wirksamen FNP dargestellte zusammenhängende Grünfläche teilweise zu Gunsten der Darstellung zusätzlichen Wohnbauflächen verkleinert wird.

Die im Plangebiet liegenden ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund ist mit der 36. FNP-Änderung eine geteilte Entwicklung des Bereiches vorgesehen. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dadurch wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen.

Gleichzeitig wird mit der verbleibenden Grünflächendarstellung der Darstellung des Landschaftsplanes entsprochen und dieses Planungsziel mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" konkretisiert. Somit wird die in der FNP-Änderung Nr. 36 dargestellte Grünfläche für eine öffentliche Nutzung / Zugänglichkeit sowohl für die direkten Anwohner wie auch die Bevölkerung allgemein vorbereitet.

Auf der Planungsebene der FNP-Änderung Nr. 36 wurde zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit einer Breite von durchschnittlich 50 m entlang der "Schmalen Gera" ausgewiesen, dessen Breite zwischen ca. 25-70 m variiert. (vgl. Pkt. 2.2 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung)

Die FNP-Änderung erfolgt im vollen Verfahren nach § 2 BauGB. Das bedeutet, dass entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" der Begründung zur 36. Änderung des FNP)

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte bzgl. des Artenschutzes wurden Umweltberichtes zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet. Dabei wurde u.a. festgestellt, dass die FNP Änderung die anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes ermöglicht. Die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" bewirkt dabei in Bezug auf die aktuell ausgewiesene Flächennutzung "Grünfläche" eine Verbesserung bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen

getroffen werden können, um u.a. die Auswirkungen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auf Lebensraum und Leitstruktur für die hier vorkommenden Tiere zu minimieren bzw. kompensieren. (vgl. Pkt. 2.2 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung)

Punkt 3:

Die zu erwartende hohe Bewohnerzahl (120 Wohneinheiten) wird einen sehr hohen Nutzungsdruck auf die verbleibende Grünfläche entlang der Schmalen Gera erzeugen. Es sollte sicher gestellt werden, dass die nicht bebauten Flächen bis zur Schmalen Gera von der Nutzung im Zusammenhang mit der Wohnbebauung ausgeschlossen bleiben (keine Zuwegung, Abschirmung des Uferstreifens durch geeignete Bepflanzung) und weiterhin extensiv gepflegt bzw. naturbelassen bleiben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Mit der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 36 wird die, für das Plangebiet bisher im wirksamen FNP dargestellte zusammenhängende Grünfläche teilweise zu Gunsten der Darstellung zusätzlichen Wohnbauflächen verkleinert.

Die im Plangebiet liegenden ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund ist mit der 36. FNP-Änderung eine geteilte Entwicklung des Bereiches vorgesehen. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dadurch wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen.

Dies ist eine Abweichung von Bestandsdarstellung und Planungsziel des gültigen Landschaftsplanes 1997. Gleichzeitig wird mit der verbleibenden Grünflächendarstellung der Darstellung des Landschaftsplanes entsprochen und dieses Planungsziel mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" konkretisiert.

Die Ziele der 36. FNP-Änderung sind im Einzelnen u.a. (vgl. Pkt 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung):

- Entwicklung eines Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug
- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage mit einer Durchwegungs- und Aufenthaltsfunktion im Bereich der "Schmalen Gera"

Mit der v. g. Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird somit ein Beitrag zur Schaffung von für die Öffentlichkeit erlebbaren und verfügbaren Grün-, Spiel- und Freizeitflächen geleistet werden. Außerdem werden hierdurch die angrenzenden Bauflächen gegliedert. Gleichzeitig werden u.a. grünordnerische, naturschutzfachliche, klimatische Funktionen erfüllt.

Des Weiteren wird angestrebt die Wahrnehmbarkeit der "Schmalen Gera" als zusammenhängendes Landschaftselement zu erhöhen. Als Maßnahme zur Umsetzung dieses Planungszieles, soll u.a. angestrebt werden, dass der in anderen Teilabschnitten der "Schmalen Gera" bereits vorhandene Uferweg auch im Plangebiet angelegt wird. Die am Flusslauf bereits vorhandenen Wegestücke sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Das langfristige Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. Im vorliegenden Plangebiet wird zur Umsetzung der Planung eine Verknüpfung

des Plangebietes mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth angestrebt, z.B. durch die Errichtung einer Brücke über die "Schmale Gera" am nördlichen Rand des Plangebietes. (vgl. Pkt. 5.1 " Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB" der Begründung zur 36. FNP-Änderung.)

Punkt 4:

Im Rahmen der Bautätigkeit muss der Uferstreifen der Schmalen Gera und die angrenzende Grünfläche bis zur Bebauung unbedingt wirksam vor bauseitigen Beeinträchtigungen geschützt werden. Das bedeutet z.B. die Sicherung der Fläche durch Bauzäune, damit diese nicht befahren werden können (Verhinderung der Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen) und die Flächen den Brutvögeln und Insekten weiter zur Verfügung stehen.

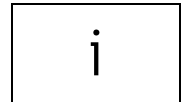
Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Regelungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:

Die Stellungnahme kann keinen unmittelbaren Eingang in den FNP finden. Der FNP regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

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



ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	31 Umwelt- und Naturschutzamt Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde	
mit Schreiben vom:	03.12.2019 03.12.2019 03.12.2019 03.12.2019 03.12.2019	

Punkt 1:

Die untere Bodenschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Wasserbehörde (mit Auflagen), die untere Abfallbehörde stimmen dem o. g. Vorentwurf zu. Die untere Naturschutzbehörde und die untere Immissionsschutzbehörde lehnen den Vorentwurf ab.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 2:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes von einer gewässerbegleitenden Grünfläche in eine Grün-/Wohnbaufläche widerspricht den Zielstellungen des Landschaftsplanes, welcher für den hier betroffenen Bereich der Gewässeraue der Schmalen Gera eine Grünfläche darstellt. Auf Grund der hohen Bedeutung der gewässerbegleitenden Grünfläche als innerstädtischer Lebensraum heimischer Arten mit klimatischen Ausgleichsfunktionen ist die FNP-Änderung Nr. 36 grundsätzlich abzulehnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele zur Quartiersentwicklung sind erforderlich und so bedeutend, dass in der gegebenen stadträumlichen Lage mit der vorliegenden FNP-Änderung, die für das Plangebiet bisher im wirksamen FNP dargestellte zusammenhängende Grünfläche teilweise zu Gunsten der Darstellung zusätzlichen Wohnbauflächen verkleinert wird.

Die im Plangebiet liegenden ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund ist mit der 36. FNP-Änderung eine geteilte Entwicklung des Bereiches vorgesehen. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dadurch wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen.

Dies ist eine Abweichung von Bestandsdarstellung und Planungsziel des gültigen Landschaftsplanes 1997. Gleichzeitig wird mit der verbleibenden Grünflächendarstellung der Darstellung des Landschaftsplanes entsprochen und dieses Planungsziel mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" konkretisiert. Somit wird die in der FNP-Änderung Nr. 36 dargestellte Grünfläche für eine öffentliche Nutzung / Zugänglichkeit sowohl für die direkten Anwohner wie auch die Bevölkerung allgemein vorbereitet (vgl. Pkt. 1.5 "Planerische Vorgaben / Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung).

Im gültigen Landschaftsplan 1997 wird das Plangebiet der 36. FNP-Änderung weiterhin in der Karte 3 "Landschaftsstruktur 1995" ebenso wie der in Karte 18 "Entwicklungskarte" als im Bereich der sogenannten "Inneren Stadt" gelegen wiedergegeben. Der Stadtbereich von Erfurt ist durch seine zentrale innenstadtnahe Lage und eine hohe bereits vorhandene Infrastrukturausstattung gekennzeichnet. In dieser stadträumlichen Lage wird mit der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen durch die 36. FNP-Änderung bei einer gesamtstädtischen Betrachtung u.a. eine Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermöglicht. Die vorliegende FNP-Änderung folgt dabei dem städtebaulichen Leitbild einer "Kompakten Stadt", einer "Stadt der kurzen Wege" sowie der Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand (vgl. Pkt 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung).

Punkt 3:

Sollte dennoch an der FNP-Änderung festgehalten werden, ist zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fläche zumindest der in der Planung ausgewiesene ca. 50 m breite Streifen dauerhaft als Grünfläche zu sichern. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren sind. Somit sind mit der FNP-Änderung entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:

Auf der Planungsebene der FNP-Änderung Nr. 36 wurde zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit einer Breite von durchschnittlich 50 m entlang der "Schmalen Gera" ausgewiesen, dessen Breite zwischen ca. 25-70 m variiert. (vgl. Pkt. 2.2 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung)

Die Ziele der 36. FNP-Änderung sind im Einzelnen u.a. (vgl. Pkt 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 36. FNP-Änderung):

- Entwicklung eines Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug
- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage mit einer Durchwegungs- und Aufenthaltsfunktion im Bereich der "Schmalen Gera"

Mit der v. g. Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird somit ein Beitrag zur Schaffung von für die Öffentlichkeit erlebbaren und verfügbaren Grün-, Spiel- und Freizeitflächen geleistet werden. Außerdem werden hierdurch die angrenzenden Bauflächen gegliedert. Gleichzeitig sollen u.a. grünordnerische, naturschutzfachliche, klimatische Funktionen erfüllt.

Des Weiteren wird angestrebt die Wahrnehmbarkeit der "Schmalen Gera" als zusammenhängendes Landschaftselement zu erhöhen. Als Maßnahme zur Umsetzung dieses Planungszieles, soll u.a. angestrebt werden, dass der in anderen Teilabschnitten der "Schmalen Gera" bereits vorhandene Uferweg auch im Plangebiet angelegt wird. Die am Flusslauf bereits vorhandenen Wegestücke sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Das langfristige Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. Im vorliegenden Plangebiet wird zur Umsetzung der Planung eine Verknüpfung des Plangebietes mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth angestrebt, z.B. durch die Errichtung einer Brücke über die "Schmale Gera" am nördlichen Rand des Plangebietes. (vgl. Pkt. 5.1 "Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB" der Begründung zur 36. FNP-Änderung.)

Des Weiteren erfolgt die FNP-Änderung im vollen Verfahren nach § 2 BauGB. Das bedeutet, dass entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" der Begründung zur 36. Änderung des FNP)

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zur Festsetzung von konkreten Maßnahmen wird u.a. auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung außerdem davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu minimieren bzw. kompensieren. (vgl. Pkt. 2.2 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" des Umweltberichtes zur 36. FNP-Änderung)

Punkt 4:

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärm

Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 26.04.2019 zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" lehnt die untere Immissionsschutzbehörde den Vorentwurf der o. g. Flächennutzungsplanänderung ab.

Begründung – Verkehrslärm:

Bei der Mittelhäuser Straße handelt es sich um einen der hochbelastetsten Verkehrswege im Stadtgebiet mit Beurteilungspegeln über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist zu

erwarten, dass für die lärmbelasteten Gebäudefassaden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen erforderlich sind.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes umfasst unter anderem die Flurstücke der Gebäude Mittelhäuser Straße 9 – 13, an deren Stelle laut Entscheidungsvorlage der DS 1066/18 zwei lärmabschirmende Gebäuderiegel geplant sind. In der zeichnerischen Darstellung werden die Flächen aufgrund der dort vorhandenen Bestandsbebauung jedoch lediglich als optionale "Möglichkeit einer baulichen Erweiterung" bezeichnet. Gleichzeitig wird in der Entscheidungsvorlage zwar erläutert, dass 2016 und 2018 mit den Eigentümern der Flurstücke Gespräche geführt wurden, jedoch wurde nicht dargestellt, ob die Eigentümer dem mit der Planung verbundenen Rückbau ihrer Gebäude zustimmen. Letztlich ist zum momentanen Zeitpunkt nicht erkennbar, ob die abschirmenden Gebäuderiegel entlang der Mittelhäuser Straße tatsächlich errichtet werden können.

Folglich kann die momentane Planungssituation nur ohne die Riegelbebauung bewertet werden. Aus dieser Problematik ergibt sich aus schalltechnischer Sicht eine höchst ungünstige Planungssituation, die allen Geboten der schalltechnisch günstigen Gebäudeanordnung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" widerspricht. Somit kann zum momentanen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, ob die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung die Schallschutzkonflikte im Bereich der vorgesehen Flächennutzungsplanänderung abschließend lösen kann.

Gewerbe- und Anlagenlärm

Gemäß der im Rahmen zum städtebaulichen Konzept Ilversgehofen erstellten Schallimmissionsprognose vom 18.05.2014 (LG 26/14 Büro Frank & Apfel GbR) wird der Geltungsbereich durch Gewerbelärm beeinträchtigt. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind insbesondere die Möbelwerkstätten und die "Heiligen Mühle" als Gaststätte und als Veranstaltungsort von Bedeutung. Die o. g. Prognose ergab für die "Heiligen Mühle" in der lautesten Nachtstunde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 4 dB(A). Eine mögliche Geräuschvorbelastung u. a. durch die Malzwerke wurde hier noch nicht berücksichtigt. Des Weiteren wurden alle Immissionspunkte für den Gewerbelärm nach Mischgebietseinstufung beurteilt. Bei einer Beurteilung nach einem Allgemeinen Wohngebiet würde sich die Überschreitung der Immissionsrichtwerte um weitere 5 dB(A) erhöhen.

Da Richtwertüberschreitungen von gewerblich genutzten Einrichtungen nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Schallschutzfenster) kompensiert werden können, sind konkrete Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände, Grundrissorientierungen der Wohnungen oder Festverglasungen der Fenster schutzbedürftiger Räume planerisch festzusetzen. Ebenso können die schalltechnischen Konflikte durch vom Vorhabenträger finanzierte Lärmsanierungsmaßnahmen an den gewerblichen Anlagen behoben werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Es kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Darstellungen oder Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte

Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht, diese Inhalte sind auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene konkret regelbar.

In der Begründung zur 36. Änderung des FNP wird daher unter Punkt 5.1 "Darstellung von Wohnbauflächen" auf mögliche Konflikte wie folgt hingewiesen: "Insbesondere im Bereich der Mittelhäuser Straße bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung (u.a. durch Straßenverkehr, Einrichtungen und Anlagen sowie gewerbliche Betriebe) erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO."

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird daher auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können. Hierfür ist absehbar im Zuge der Aufstellung des parallelen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ die Erarbeitung eines Schallgutachtens hinsichtlich der Umsetzung der geplanten Nutzungen vorgesehen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 5:

Klimaökologie

Ein 50 Meter breiter Korridor zwischen vorhandener und geplanter Bebauung ist (wie im parallel geführten Bebauungsplanverfahren gefordert) entlang der Schmalen Gera freizuhalten, so dass eine funktionale Durchlüftung und der klimaökologische Ausgleich gewährleistet ist. Begründung: Die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Freiflächen sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Die Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Diese Flächen versorgen die Bevölkerung in der dicht besiedelten Kernstadt mit Kalt- und Frischluft. Großflächige Versiegelungen sollten daher aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben. Bauliche Entwicklungen in Form eines Allgemeinen Wohngebiets sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Lufthygienische Emissionen sind in diesem Baugebiet zu begrenzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass hinsichtlich der Breite der gewässerbegleitenden Grünfläche, zur Sicherung der ökologischen Funktionen zumindest der in der FNP-Änderung dargestellte, durchschnittlich ca. 50 m breite Streifen (d.h. ca. 25-70 m, da u.a. angrenzend an die Heiligen Mühle auf Grund dieser bereits vorhandenen Bebauung die Darstellung eines 50 m breiten Streifens nicht möglich ist) dauerhaft als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gesichert werden soll (s. a. Punkt 2 und Punkt 3 dieser Abwägung).

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte, so auch des Klimaschutzes, sind gesondert in der Umweltprüfung zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" der Begründung zur FNP-Änderung Nr.36). Der Umweltbericht wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstellt nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert wurden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden behandelt.

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird daher auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 6:

Untere Bodenschutz-/ Wasserbehörde

Grundwassersituation

Die abstromig vom ehemaligen Condomi-Gelände (Tiergartenstraße 2) gelegenen Grundwassermessstellen, die den Grundwasserleiter im Unteren Gipskeuper erschließen, ergaben bei der Untersuchung 12/2018 die folgenden LHKW-Konzentrationen B 5.2: 587,9 µg/l; B 6.2 398,4 µg/l und 03/2019: B 5.2 1.023 µg/l; B 6.2 430,6 µg/l. Die ebenfalls im Unteren Gipskeuper ausgebaute Grundwassermessstelle Tiergartenstraße ergab 12/2018 28,4 µg/l und 03/2019 42,3 µg/l LHKW. Im oberen Grundwasserleiter Terrassenschotter waren nur einstellige Konzentrationen – max. 20 µg/l LHKW (Abstrom Condomi) nachweisbar. Allerdings kommunizieren die beiden Grundwasserleiter im Erfurter Norden, sodass auch höhere LHKW-Konzentrationen im Grundwasserleiter Terrassenschotter auftreten können. Das geplante Wohngebiet ILV 714 liegt ca. 100 Meter entfernt vom Abstrom der Fa. Condomi und der Pegel Tiergartenstraße anstromig zum geplanten Wohngebiet.

Da bei Eingriffen in das Grundwasser im Rahmen der geplanten Bebauung mit einer Verfrachtung des LHKW-kontaminierten Wassers in bisher unbelastete Grundwasserbereiche gerechnet werden muss, wird einer Bebauung, die in den Grundwasserleiter reicht, aus bodenschutzfachlicher/wasserrechtlicher Sicht nicht zugestimmt. Vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen im betrachteten Areal ist daher der Bodenschutzbehörde eine Planungsunterlage vorzulegen, die sicherstellt, dass mit der vorgesehenen Baumaßnahme keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Boden- und Grundwasserschutz gewährleistet werden kann. Hierfür kommt z.B. eine Bebauung, welche nicht in den Grundwasserleiter reicht bzw. geeignete Abschirmungsmaßnahmen einhält, in Betracht. Derartige Inhalte sind auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene konkret regelbar.

Die Begründung der FNP-Änderung wird im Hinweis zu den Altlasten wie folgt überarbeitet:

"Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Planungsraums sind keine Altlasten bekannt. Für den Fall, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Da bei Eingriffen in das Grundwasser im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche mit einer Verfrachtung vom LHKW-kontaminierten Wassers aus dem räumlichen Umfeld in bisher unbelastete Grundwasserbereiche gerechnet werden muss, wird einer Bebauung, die in den Grundwasserleiter reicht, aus bodenschutzfachlicher/wasserrechtlicher Sicht nicht zugestimmt. Vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen im betrachteten Areal ist daher der Bodenschutzbehörde eine Planungsunterlage vorzulegen, die sicherstellt, dass mit der vorgesehenen Baumaßnahme keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen."

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	60 Bauamt	
mit Schreiben vom:	03.12.2019	

Punkt 1:

Zu den vorgelegten Planungsunterlagen - Vorentwurf - bestehen keine Bedenken.

Abwägung:

Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Wir bitten um die Beachtung der nachfolgenden Hinweise:

1.) Auf S. 3 *Planungsumfeld* bitten wir den folgenden Hinweis auf den Denkmalstatus der südlich angrenzenden Kirche einfügen:

Südlich grenzen an der Nikolausstraße an das Plangebiet ein durch eine gewerbliche Möbeltischlerei und für Wohnen genutzter Gebäudekomplex sowie die einschließlich Einfriedung und ehemaligen Kirchhof denkmalgeschützte Martinikirche an.

Den Abschnitt 4.1 Denkmalschutz, bitten wir folgendermaßen zu ändern:

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Archäologische Funde

Das Plangebiet 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.

Kulturdenkmale

An den nördlichen Bereich des Plangebietes angrenzend, befindet sich an der Mittelhäuser

Straße das im Denkmalbuch des Freistaates Thüringen verzeichnete Kulturdenkmal "Heiligenmühle", eine vierseitig umbauten Hofanlage mit Mühlengebäude und umfangreich erhaltener Mühlentechnik. Es gilt das Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die einschließlich Einfriedung und ehemaligen Kirchhof denkmalgeschützte Martinikirche.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Die Begründung der FNP-Änderung Nr. 36 wurde entsprechend im vorstehenden Wortlaut ergänzt.

Punkt 3:
Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom:	26.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	50 Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom:	08.11.2019	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36, Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“	
von:	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom:	29.11.2019	

Punkt 1:

Keine Bedenken.

Für den Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes/ Bereitstellung von Löschwasser
2. Einrichtung und Erhalt von Löschwasserentnahmestellen
3. Berücksichtigung entsprechender Zugänge und Zufahrten gemäß § 5 ThürBO
4. Festlegung notwendiger brandschutztechnischer Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

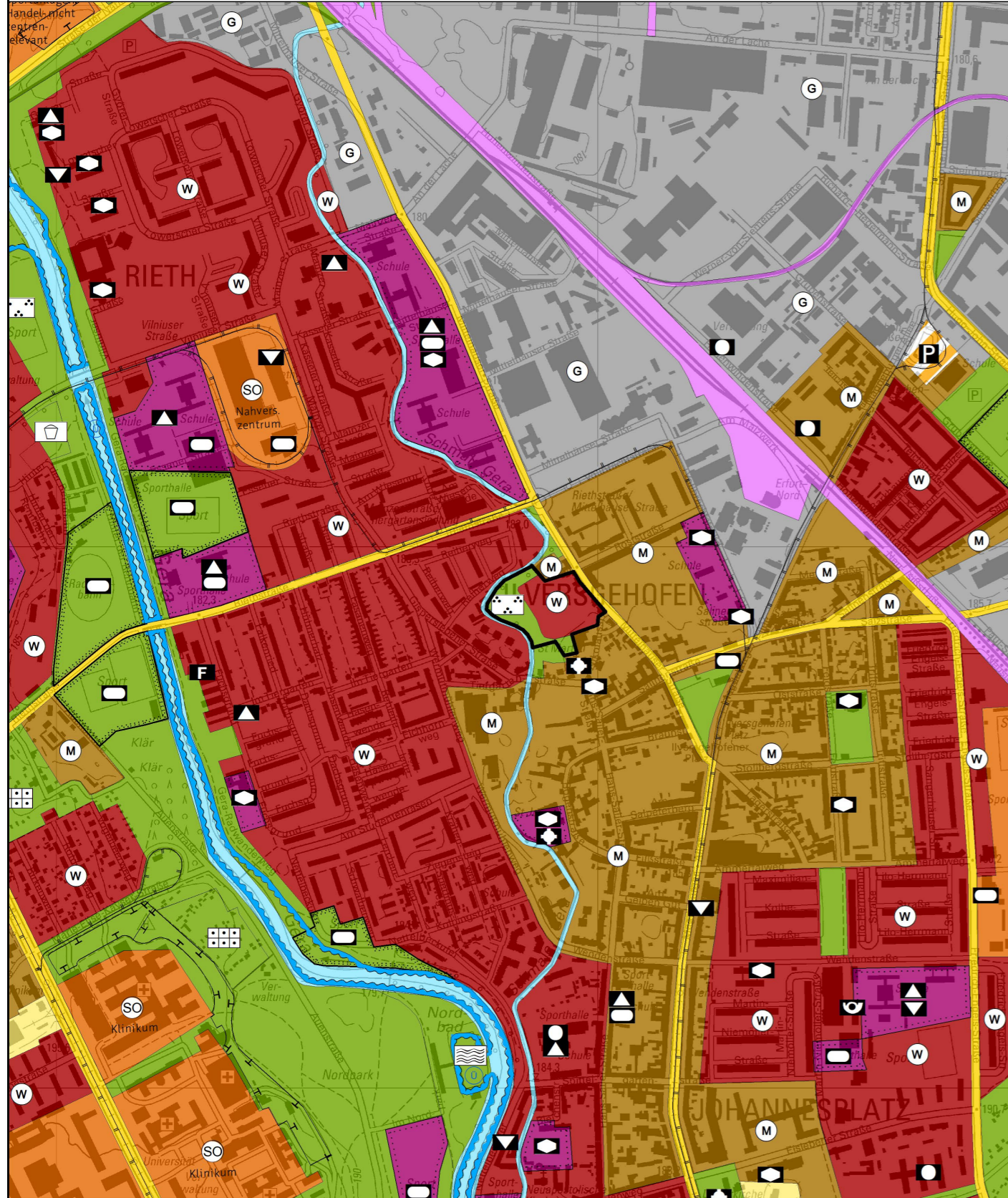
Abwägung:

Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Weiter verweisen wir in diesen Punkten ihrer fachlichen Stellungnahme auf die nachfolgenden Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- W Wohnbauflächen (§1Abs.1 Nr.1BauNVO)
- G Grünflächen (§5Abs.2 Nr.5 und Abs.4BauGB)
- Bereich der Änderung
- P Parkanlage

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, 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. 38, 40 wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr.15/2020. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter www.erfurt.de/ef115906 eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

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

Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. der Begründung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom (AZ:) erteilt.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wirksam

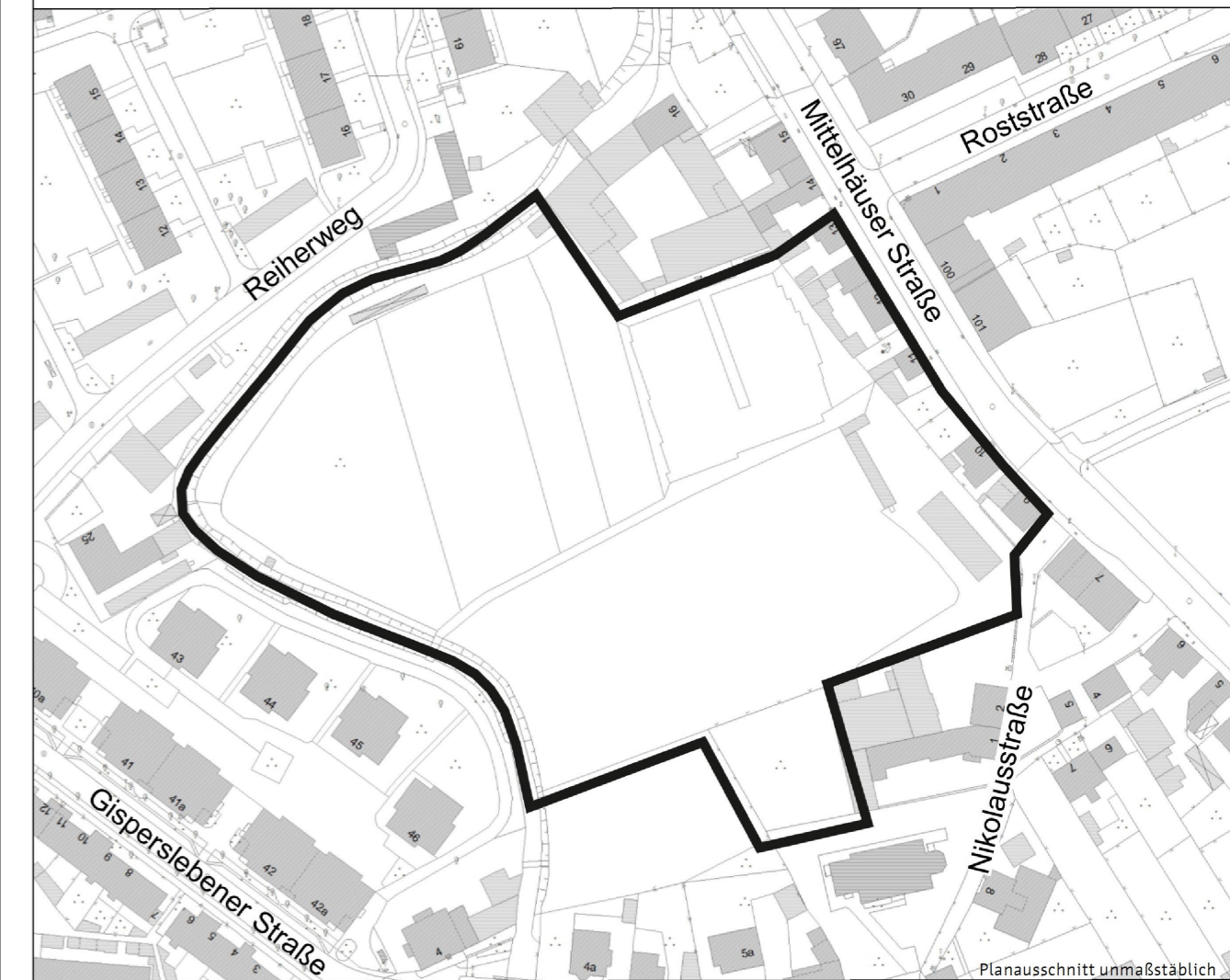
Erfurt, den

Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan - Änderung Nr.36

Bereich Ilversgehofen "Mittelhäuser Straße/ nördlich Nikolausstraße"

Entwurf



Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36

Bereich Ilversgehofen

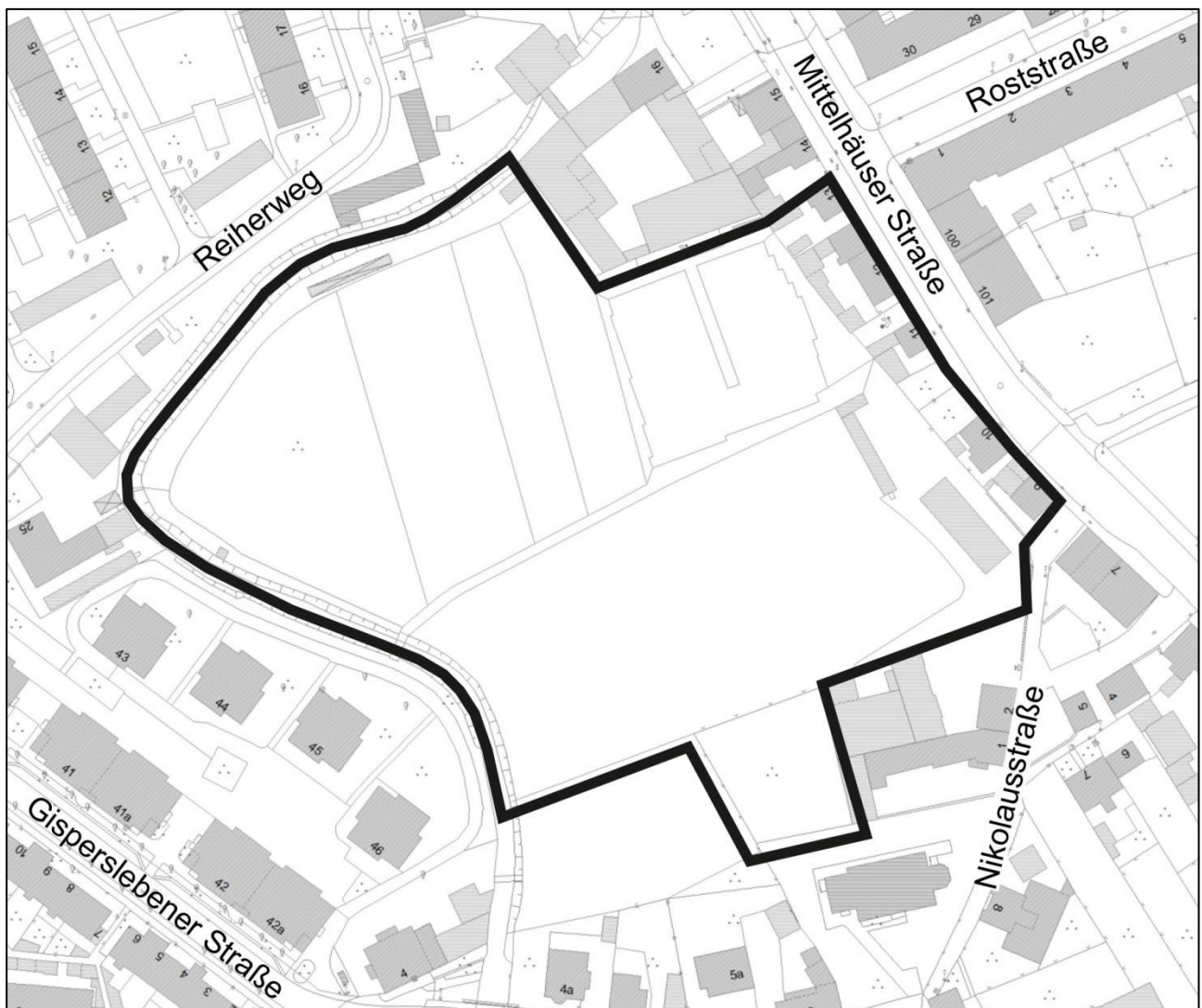
„Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“

Entwurf

zurück zum Beschluss 0774/20



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
04.09.2020

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	Plangebiet	3
2.4	Planungsalternativen	6
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP	7
3	Planungsvorgaben.....	8
3.1	Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung.....	9
3.3	Kommunale Planungen.....	10
3.3.1	Formelle Planungen	10
3.3.2	Informelle Planungen	10
4	Hinweise.....	15
4.1	Denkmalschutz.....	15
4.2	Altlasten.....	16
5	Inhalte der Planung.....	16
5.1	Darstellungen	16
6	Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde	18
7	Umweltbericht.....	19

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 einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen.

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 voraussehbaren 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 Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 1066/18 vom 25.09.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 02.11.2019) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" wurde auch die vorliegende Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-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 wird, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorgenannten Bebauungsplan bereits hinreichend bekannt sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 11.11.2019 bis zum 13.12.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 02.11.2019.

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 Flächennutzungsplanes (FNP) sind neue städtebauliche Entwicklungsziele. Auf Grund der bestehenden Wohnungsnachfrage sowie zur Neustrukturierung und Weiterentwicklung eines im Erfurter Ortsteil Ilversgehofen befindlichen Siedlungsbereiches ist die Änderung des FNP erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend brachliegende Flächen. Früher war hier eine Gärtnerei. Das Gebiet ist bisher insgesamt sehr unterversorgt bezüglich der Freiraumstruktur. An der Mittelhäuser Straße besteht bereits eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Die ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Mit der vorgesehenen Entwicklung dieser Brachflächen wird daher ein großer Beitrag für die Quartiersentwicklung geleistet.

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine geteilte Entwicklung des Bereiches. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dies wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen.

Die vorgesehene Bebauung soll durch Geschosswohnungsbau mit hochwertigen Freiraumbezügen erfolgen. Der angrenzende öffentliche Freiraum soll als Parkanlage gestaltet werden. Dabei soll auch die Erlebbarkeit der "Schmalen Gera" verbessert werden. Hierfür soll u.a. eine den Gewässerlauf begleitende Wegeverbindung angelegt werden. Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. An anderen Abschnitten des Flusslaufes sind bereits Wegestücke vorhanden. Diese sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Die mit der Planung geschaffenen qualitativ hochwertigen Freiräume haben für die städtische Lebensqualität und für den Umweltschutz (z.B. klimatische Belange) dabei eine sehr hohe Bedeutung.

Hierzu beabsichtigt ein Vorhabenträger ein konkretes Bauvorhaben für Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu realisieren. In diesem Vorhaben ist auch ein Anteil an sozialem Wohnungsbau vorgesehen.

Die Umsetzung des v. g. Bauvorhabens ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Einleitung und die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens.

Das Planungserfordernis ergibt sich somit auch aus dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle". Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Mit der 36. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 36. FNP-Änderung soll ein wesentlicher Beitrag zur Quartiersentwicklung im Bereich an der Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße erfolgen. Im Plangebiet ist eine

Flächenentwicklung für Wohnungsbau sowie die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Auf diese Weise wird dem städtebaulichen Leitbild einer "Kompakten Stadt", einer "Stadt der kurzen Wege" sowie der "Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand (Innen – vor Außenentwicklung)" gefolgt.

Mit der FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der folgenden Planungsziele im Einzelnen geschaffen werden:

- Vitalisierung untergenutzter innerstädtischer Flächen
- Entwicklung eines modernen Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug
- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage mit einer Durchwegungs- und Aufenthaltsfunktion im Bereich der "Schmalen Gera"
- Städtebauliche Weiterentwicklung von an der Mittelhäuser Straße bereits bestehenden Siedlungsstrukturen zu einem modernen und zeitgemäßen Stadtquartier
- Städtebauliche Vereinbarkeit mit dem an das Plangebiet angrenzenden Gastronomie – und Veranstaltungsort der denkmalgeschützten "Heiligen Mühle" unter besonderer Beachtung der relevanten immissionsrechtlichen Belange

Die vorliegende 36. Änderung des FNP soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleisten. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

2.3 Plangebiet

Lage

Der Änderungsbereich für den wirksamen FNP der Stadt Erfurt befindet sich im nördlichen Bereich des kompakt bebauten Stadtgebietes von Erfurt im Ortsteil Ilversgehofen. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- im Osten: die Mittelhäuser Straße
- im Süden: Gebäude und Hausgärten nördlich der Nikolausstraße und der Tiergartenstraße
- im Westen und Norden : die "Schmale Gera"

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 2,9 km, zum Domplatz ca. 2,6 km.

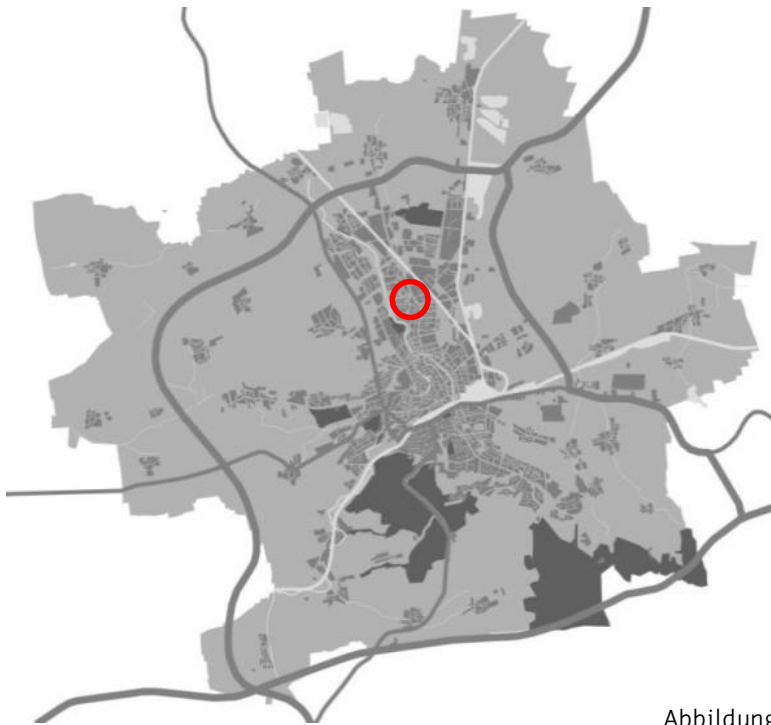


Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Beschreibung

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich entlang der Mittelhäuser Straße eine vorrangig kleinteilige tlw. noch dörflich geprägte Wohnbebauung in überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine zur Martinikirche zugehörige Grünfläche. Im Westen und Nordwesten bildet der Verlauf der Schmalen Gera den Plangebietsrand, in dessen Bereich sich gewässerbegleitende Gehölzstrukturen befinden.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesenflächen) und Bereiche, die seit der Aufgabe der Nutzung durch eine Gärtnerei weiterhin für die Anlage von Frühbeeten genutzt wurden. Teilweise erfolgte auch eine Verpachtung als private Erholungs- und Gartenflächen. Diese Nutzungen erfolgen in Vorbereitung der geplanten Bebauung aktuell nur noch in geringem Umfang.

Planungsumfeld

Der Stadtteil Ilversgehofen wird städtebaulich vorrangig geprägt durch gründerzeitliche Blockbebauung sowie u.a. durch dörfliche Baustrukturen des alten Dorfes Ilversgehofen, größere zusammenhängende gewerbliche Nutzungen und wichtige Hauptverkehrsstraßen. Innerhalb dieses Gefüges existierten bisher strukturelle, bauliche und nutzungsbedingte Brüche unterschiedlicher Art.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich an der Mittelhäuser Straße der denkmalgeschützte historische Gebäudekomplex der "Heiligen Mühle". Das Gebäude und die Freiflächen der "Heilige Mühle" werden als Veranstaltungsort mit temporärer Gastronomie betrieben.

Im weiteren Verlauf sind zum Einen kleinteilige, tlw. noch dörflich geprägte Wohnbebauungen in überwiegend ein bis zweigeschossiger Bauweise sowie zum Anderen auch neuzeitlicher mehrgeschossiger Wohnungsbau (u.a. im Bereich Roststraße) zu verzeichnen.

Südlich grenzen an der Nikolausstraße an das Plangebiet ein durch eine gewerbliche Möbeltischlerei und für Wohnen genutzter Gebäudekomplex sowie die einschließlich Einfriedung und ehemaligen Kirchhof denkmalgeschützte Martinikirche an. Außerdem befinden sich beidseitig der Nikolausstraße neuere Einfamilienhäuser in ein- bis zweistöckiger freistehender Bauweise und deren Hausgärten.

Westlich des Plangebietes befinden sich die "Schmale Gera" und daran anschließend vorrangig drei- bis vierstöckiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise zum einen aus den 1950er - 1960er Jahren im Bereich Reiherweg und den 2000er Jahren an der Gisperslebener Straße.

Der am westlichen Rand des Plangebiets verlaufende Flusslauf ist Bestandteil der sich als Nebenarm der Gera von der Erfurter Altstadt in Richtung des nördlichen Stadtgebietes ziehenden "Schmalen Gera". Mit der südlich des Plangebietes im Bereich Mahlmühlenweg erfolgten Neubebauung wurde bereits parallel zum Flusslauf der "Schmalen Gera" ein öffentlicher Fuß- und Radweg errichtet, welcher bisher an der Tiergartenstraße endet.

Nördlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls die "Schmale Gera" und darin anschließend Garagenkomplexe sowie vierstöckiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise aus den 1950er - 1960er Jahren im Bereich Reiherweg.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich sowohl entlang der Magdeburger Allee wie auch an der Riethstraße neben Wohnnutzungen zahlreiche Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Erschließung und Infrastruktur

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

Das Plangebiet kann über die Mittelhäuser Straße an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden werden. Es verfügt außerdem über gute Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV. Im Norden befindet sich in der Riethstraße / Vollbrachtstraße die nächstliegende Stadtbahnhaltestelle "Mittelhäuser Straße". Diese ist über die Mittelhäuser Straße in ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet erreichbar.

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Das Plangebiet ist über die Mittelhäuser Straße an das Hauptstraßennetz angebunden.

Bei Realisierung der im Plangebiet vorgesehen Wohnbebauung ist von einem Mehrbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen und an Schulplätzen auszugehen.



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

2.4 Planungsalternativen

Die vorliegende Planung entspricht dem städtebaulichen Ziel vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand bestehende innerstädtische Potentiale für eine Bauflächenentwicklung zu nutzen.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend brachliegende Flächen. Früher war hier eine Gärtnerei. Das Gebiet ist bisher insgesamt sehr unterversorgt bezüglich der Freiraumstruktur. An der Mittelhäuser Straße besteht bereits eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Die ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund ist mit der 36. FNP-Änderung eine geteilte Entwicklung des Bereiches vorgesehen. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dies wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Eine Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet somit aus, da sich das Planungserfordernis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen sollen als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Wohnbauflächendarstellung umfasst dabei auch bereits bebaute Flächen an der Mittelhäuser Straße, welche im wirksamen FNP bisher als gemischte Bauflächen dargestellt wurden. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt Erfurt geprüft, ob die v. g. bisherige Darstellung von gemischten Bauflächen im Plangebiet beibehalten werden soll.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 36 vorgesehene Darstellung von Wohnbauflächen zum einen die teilweise entlang der Mittelhäuser Straße bereits tatsächlich vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigt. Zum anderen entspricht sie den für das Plangebiet mit der FNP-Änderung angestrebten Planungszielen (vgl. Pkt. 2.2 "Ziele und Zwecke der Planung dieser Begründung). Diese beinhalten u.a. die Entwicklung eines modernen Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug im Plangebiet. Den Planungszielen wird mit der Darstellung von Wohnbauflächen u.a. auch durch die hieraus folgenden höheren Emissionsschutzgrenzwerte gefolgt. Hingegen würde eine Darstellung gemischter Bauflächen mit einer anteilig erforderlichen Entwicklung gewerblicher Nutzungen nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet entsprechen.

Die vorliegende Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Wohngebäuden, in denen Mietwohnungen entstehen sollen. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens wurde durch die Stadtverwaltung geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die beabsichtigte Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten in Verbindung mit einem als Parkanlage gestalteten öffentlichen Freiraum entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet.

2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

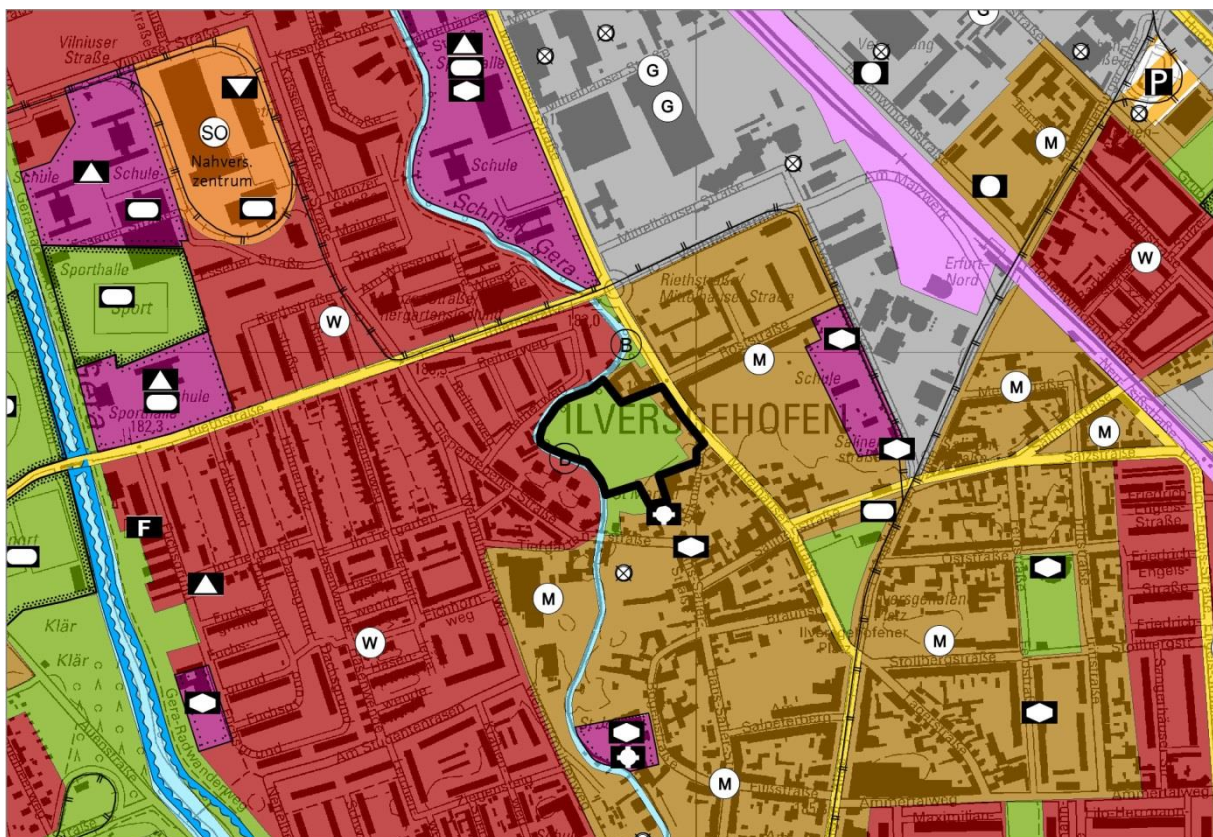


Abbildung 3- Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017 (M 1: 10.000), Stand 13.02.2019

Der Geltungsbereich der 36. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha, welche im wirksamen FNP als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt ist. (Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.)

Der Erläuterungsbericht zum wirksamen FNP führt unter anderem aus:

Punkt 3.2 Grundkonzeption - Entwicklung der Bauflächen

"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."

Punkt 3.5.2 Gemischte Bauflächen - Planungsziele

Gestalterische Aufwertung der Magdeburger Allee und angrenzender Bereiche zur Unterstützung der Entwicklung ansässiger Strukturen sowie die Verbesserung und Erweiterung des Angebotes.

Punkt 3.10.1 Grünflächen – Ausgangslage

"Grundgerüst der weiterzuentwickelnden Grün- und Freiflächensysteme der Stadt sind: (...)

- die natürlichen und künstlichen Wasserläufe mit ihrem Uferbegleitgrün (...)

Defizite im Angebot öffentlicher Grünflächen bestehen insbesondere (...) im Stadtteil Ilversgehofen. (...) Ziel ist die Sicherung, Mehrung und Vernetzung von Grün- und Freiraumbereichen, ohne dabei die städtische Komponente preiszugeben"

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPLG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

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 2.4.2

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

G 2.5.1

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

3.2 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

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.

G 2-1

Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen 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 4-7

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

- hw-3 – Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut

Anmerkung:

Die Plansätze zum Hochwasserschutz sind noch gültig. Die prognostizierte räumliche Ausdehnung des den Darstellungen im RPMT jeweils zugrunde liegenden Hochwasserereignis HQ200 wurde jedoch mittlerweile seitens der zuständigen Fachbehörde TLUG in signifikanter Weise neu ermittelt. (Quelle: <https://www.thueringen.de/th8/tlug/umweltthemen/wasserwirtschaft/kartendienst/index.aspx>)

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

Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen

Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen

den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen fand in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020 statt.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der 36. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan ILV674 "An der "Schmalen Gera" in Aufstellung, um neues Baurecht zu schaffen. Die 36. Änderung des FNP steht dem v. g. Aufstellungsbeschluss nicht entgegen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV674 „An der "Schmalen Gera". Mit der 36. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ dementsprechend aufgestellt werden.

3.3.2 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

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

Kapitel 2 "Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung"

Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose¹ der Stadt Erfurt bis 2040.

Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird ein Anstieg um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

Wohnungsbedarfsprognose

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von 12.950 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt ca. 925 Wohnungen pro Jahr.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Inwieweit sich in Zukunft die Nachfrage in diesem Segment entwickeln wird, hängt maßgeblich von der Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis-unter-45-Jährigen ab. Denn diese ist der entscheidende Träger der Eigentumsbildung. Methodisch werden deswegen die Bautätigkeits-

¹ Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

raten auf diese Altersgruppe und ihre zukünftige Entwicklung bezogen. Aufgrund von Einflussfaktoren wie der demografischen Entwicklung, dem Wohnungs- und Grundstücksangebot, der wirtschaftlichen Entwicklung und veränderten Lebens- und Wohnvorstellungen kann die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern künftig deutlich variieren. Geht man von einer konstanten Bautätigkeit der 30-bis-unter-45-Jährigen aus, entsteht von 2017 bis 2030 eine Nachfrage an 2.880 Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 10.070 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf in diesem Segment deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der oben genannten Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 12.950 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Konsequenzen und Aufgabenfelder für die Stadtentwicklung

Kompaktes, nachhaltiges Stadtwachstum: (...) Eine gezielte Flächenentwicklung unter Abwägung aller Erfordernisse des Wohnungsbedarfs, des Schutzes der Umwelt oder der Landwirtschaft ist notwendig. Die Entwicklung nach innen muss unter Inanspruchnahme von Brachen, Umnutzung von Bauten und Verdichtung Priorität erhalten. Die Aufbereitung innerstädtischer und innenstadtnaher Flächen für Wohnungsbau und Dienstleistungen soll auch das ländlich geprägte Umland mit schützenswerten Naturräumen und hochwertigen Böden vor einer unstrukturierten Entwicklung schützen. ...

Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"

Wirtschaft, Arbeit, Handel

- Entwicklungsachsen für durchmischte Wohn- sowie Gewerbegebiete definieren

Wohnen

- Vielfalt an bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangeboten durch privates und kommunales Investment sowie durch Genossenschaften ausbauen
- barrierearmen, bezahlbaren Wohnraum fördern
- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- Zielstellung der "kompakten europäischen Stadt" bei allen städtebaulichen Entscheidungen konsequent umsetzen / neue Baugebiete nur in den Ortsteilen ausweisen, die über eine entsprechende Infrastruktur verfügen

Freiraum für Natur und Freizeit

- Wasserläufe zu Stadtbild bestimmenden Grünachsen entwickeln und für die Naherholung zugänglich machen
- fußläufig erreichbare Grüninseln in Quartieren schaffen, Qualität vorhandener Freiflächen sichern und Stadtteilparks als neue grüne Mitte entwickeln
- öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen, auch zwischen Kernstadt und Ortsteilen aufbauen

Kapitel 4 – Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

Planerische Grundsätze

- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung

Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Erfurt

- Vorrangiger Entwicklungsbereich:
Entlang der Ziele, die Entwicklung der Kernstadt vorrangig durch Innenentwicklung sowie die erforderliche Siedlungsflächenerweiterung gemäß der kompakten Stadt der kurzen Wege zu vollziehen, wurde ein vorrangiger Entwicklungsbereich räumlich definiert. Die künftigen Entwicklungspotenziale des Wohnungsneubaus werden dementsprechend vorrangig in den Innenbereichen der Stadt sowie auf Erweiterungsflächen in Nähe zu den urbanen Stadtquartieren und entlang der Mobilitätsachsen verortet. Hierbei stellt die mögliche Erschließbarkeit insbesondere durch die Stadtbahn oder gebündelte Linienäste des Stadtbusses mit attraktivem Takt ein wesentliches Kriterium dar...

Kapitel 5 – Strategie. Konzeptbausteine

Wirtschaft und Innovation

Strategisches Projekt P 2 Kreativquartier Ilversgehofen

... Das aus dem Stadtteil heraus aufgebrachte und beispielhafte Engagement zur Renaissance Ilversgehofens muss weiterhin und möglichst umfassend gestärkt werden. So soll sich Ilversgehofen weiter zu einem Stadtteil entwickeln, der auch für seinen Facettenreichtum an Wohn-, Arbeits- und Gewerbemöglichkeiten bekannt ist.

Wohnen und Städtebau

Leitsatz L 14 Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum

Die Stadt benötigt infolge von Zuwanderung und Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2030 pro Jahr 700 bis 900 neue Wohnungen, davon etwa 200 im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgelasten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Leitsatz L 16 Soziale Durchmischung statt weiterer Segregation

Einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen im Stadtgebiet muss entschieden entgegengewirkt werden. (...) In neuen planbedürftigen Wohnungsbauvorhaben soll künftig ein Anteil von 20 % geförderten Sozialwohnungen angestrebt werden.

Leitsatz L 18 Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren. (...) Damit wird nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen, sondern es können auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem Strukturwandel der 1990er Jahre beseitigt werden.

Leitsatz L 20 Mittelfristig neue kompakte, nachhaltige Stadtquartiere in Innenstadtnähe vorbereiten

... Dem Leitbild der Europäischen Stadt folgend, ist einer dichteren, kompakten, für Stadtbahn und Radverkehr gut erschließbaren, innenstadtnahen Quartiersentwicklung der Vorrang zu geben. (...)

Strategisches Projekt P 12 Neue Stadtteilparks in Stadtteilen mit hohen Gründefiziten

Die kompakten Wohnquartiere der Erfurter Gründerzeit, insbesondere im Osten (Kämpfervorstadt) und Norden (Johannesvorstadt und Ilversgehofen) weisen noch immer ein hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen aus. Im Zusammenhang mit der Mobilisierung von Brachflächen und anderen Baulandreserven für den Wohnungsneubau sollen alle Möglichkeiten genutzt werden, kleine neue Stadtteilparks zu schaffen, die insbesondere den Bewohnern der angrenzenden Quartiere und der neuen Wohnbebauung zur Verfügung stehen. ...

In Karte 21 – räumliches Leitbild und Städtebau liegt das Plangebiet der 36. Änderung des FNP im vorrangigen Entwicklungsbereich.

Stadt – und Freizeitlandschaft

Leitsatz L 36 Lebensqualität in der Stadt – Starkes Grün für starke Quartiere

... So geht es neben der Sicherung und Aufwertung der zentralen Freiräume sowie der Stadtteilparks auch um die Pflege, Aufwertung und Nutzungsqualität der kleinteiligen Grün- und Freiräume in den Quartieren. „Grüne Inseln“ sollten in jedem Quartier fußläufig erreichbar sein. Dies hilft auch, klimatisch belastete Stadtquartiere zu entlasten und auf die zunehmend spürbaren Folgen des Klimawandels vorzubereiten. (...) Zugleich sollten wenn möglich vorhandene Brachflächen genutzt werden, den Freiraumanteil in den verdichteten Wohnquartieren zu erhöhen, vorhandene Freiräume zu vernetzen und den Anteil unversiegelter Flächen zur Verbesserung des Stadtklimas zu steigern. Dies kann auch durch sehr kleine Maßnahmen, die sogenannten „Pocket-Parks“, erreicht werden. ...

Leitsatz L 37 Wasser in der Stadt – Erleb- und Nutzbarkeit Erfurter Gewässer

... Voraussetzung für den Einklang zwischen urbaner Nutzung und Natur ist die Sensibilität für den Schutz der biologischen Funktionen der Gewässer, insbesondere im Übergangsbereich zwischen Land- und Wasserfläche. Die qualitätvolle Entwicklung ihrer Erreich- und Erlebbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist in Abstimmung mit Hochwasser-, Natur- und Umweltschutz sowie mit den Ansprüchen eines qualitätvollen Städtebaus zu vollziehen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf dem Flusslauf der das ganze Stadtgebiet durchziehenden Gera und ihrer Seitenarme liegen. Als in sich zusammengehöriges, grünes Rückgrat eignet sich die Gerae hervorragend für die Vernetzung der angrenzenden Stadtteile mit der Altstadt. Zugleich bietet es einen zentral gelegenen, urbanen Freiraum. Dieses grüne Rückgrat muss in seiner Dimension und seinen Potenzialen in das Bewusstsein der Bevölkerung zurückgeholt und dringend angemessen in Wert gesetzt werden. (...)

Leitsatz L 40 Freiraumbezogene Naherholung und Freizeitgestaltung

Neben der Bedeutung für Natur und Umwelt kommen den städtischen Frei- und Grünflächen auch wichtige soziale Funktionen sowie Aufgaben der Freizeitgestaltung, Gesunder-

haltung und der Kultur zu. So sind sie Räume der Begegnung, Identifikation und der Teilhabe und von hohem Wert für das Zusammenleben und das Lebensgefühl in einer Stadt, (...).

Verkehrsentwicklungsplan 1993

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 1993 ist in den wirksamen FNP eingeflossen.

Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsermittlung bis 2025

In der mittelfristigen Bedarfsermittlung für Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege bis 2025 wurden umfassend auf der Grundlage der bekannten Wohnbebauungen konkrete Maßnahmen für die Schaffung neuer Betreuungsplätze benannt. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Gründerzeit Oststadt". Da in der mittelfristigen Bedarfsermittlung insgesamt von einem gesamtstädtisch steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter zwei Jahren ausgegangen wird, besteht grundsätzlich auch im Ortsteil Ilversgehofen Handlungsbedarf hinsichtlich des Ausbaus an Betreuungsplätzen für die Altersgruppe ab einem Jahr (z.B. durch Bau- und Sanierung an Bestandseinrichtungen).

Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsplanung

Aktuell ist die Bedarfsplanung für Tageseinrichtungen für Kinder/Tagespflege 2020 bis 2021 gültig. In diesem werden die Einrichtungen und Betreuungsplätze in der Landeshauptstadt Erfurt für den Zeitraum 01. August 2020 bis 31. Juli 2021 ausgewiesen, die zur Erfüllung des Anspruchs auf einen Betreuungsplatz ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt nach §2 ThürKitaG (Thüringer Kindertageseinrichtungsgesetz) erforderlich sind. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Gründerzeit Oststadt". Es wird davon ausgegangen, dass der absehbar im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 36 durch Zuzug zusätzlich entstehende Betreuungsbedarf mit den aktuell im Ortsteil zur Verfügung stehenden Betreuungsplätzen gedeckt werden kann.

Schulnetzplan

Aktuell ist der Schulnetzplan 2019/20 bis 2023/2024 gültig. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Gründerzeit Oststadt". Im Planungsraum Oststadt soll zur notwendigen Entlastung und zur absehbar erforderlichen Ergänzung der vorhandenen Bestandsschulen, ein an der Greifswalder Straße vorgesehener Schulneubau beitragen.

Landschaftsplan 1997

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Flächendarstellungen vorhanden, wie sie auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden. Der Landschaftsplan 1997 beinhaltet für das Plangebiet der Gewässeraue der Schmalen Gera eine Grünfläche. An der Mittelhäuser Straße wurde die bereits vorhandene Bebauung dargestellt.

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte sollen gesondert in der Umweltprüfung zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt werden. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" dieser Begründung)

Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“

In Vorbereitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt wurde der Masterplan Grün erstellt. Im Rahmenkonzept wird das Plangebiet der 36. Änderung des FNP wie folgt dargestellt.

Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“:

- Sonstiges „Bebautes Stadtgebiet“, überlagert mit der Darstellung „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“

Karte „Erfurter Grünes Leitbild“

Bereich der Bauflächendarstellung der 36. Änderung des FNP:

- Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“; Beschreibung: In den Gebieten mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnah Grünflächen (Höfe, Vorgärten u.ä.) vorhanden.

Bereich der Grünflächendarstellung der 36. Änderung des FNP:

- Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“; Beschreibung: In Wohngebieten mit mittlerer Durchgrünung sind Abstandsflächen und ehemalige Abrissflächen (Stadtumbau) in attraktive Grünverbindungen zu größeren Grünanlagen integriert und zu für die Erholung nutzbaren Freiräumen umgestaltet. Das Grünflächenangebot wird durch private Wohngärten ergänzt
- Biotopverbundachse mit Erholungsfunktion – Fließgewässer; Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen: Entwicklung einer Grünverbindung von der Geraaue zu den Erfurter Seen (über Schmale Gera, Roter Berg, Sulzer Siedlung / Integration von Rad- und Fußwegen)

Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt nach diesem gesamtstädtischen Klimaanpassungskonzept in der "Klimaschutzzone 2".

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte wurden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (siehe Punkt 7 "Umweltbericht" dieser Begründung).

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Archäologische Funde

Das Plangebiet 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.

Kulturdenkmale

An den nördlichen Bereich des Plangebietes angrenzend, befindet sich an der Mittelhäuser Straße das im Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen verzeichnete Kulturdenkmal "Heilmühle"; eine vierseitig umbauten Hofanlage mit Mühlengebäude und umfangreich erhaltener Mühlentechnik. Es gilt das Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die einschließlich Einfriedung und ehemaligen Kirchhof denkmalgeschützte Martinikirche.

4.2 Altlasten

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Planungsraums sind keine Altlasten bekannt. Für den Fall, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Da bei Eingriffen in das Grundwasser im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche mit einer Verfrachtung vom LHKW-kontaminierten Wassers aus dem räumlichen Umfeld in bisher unbelastete Grundwasserbereiche gerechnet werden muss, wird einer Bebauung, die in den Grundwasserleiter reicht, aus bodenschutzfachlicher/wasserrechtlicher Sicht nicht zugestimmt. Vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen im betrachteten Areal ist daher der Bodenschutzbehörde eine Planungsunterlage vorzulegen, die sicherstellt, dass mit der vorgesehenen Baumaßnahme keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen.

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 (siehe Pkt.2.2 Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

In Anbetracht aktueller Tendenzen und Perspektiven, insbesondere bzgl. der Entwicklung der Erfurter Bevölkerung und Haushalte sowie der örtlichen Wohnraumnachfrage, ist es erforderlich entsprechende Angebote zu schaffen.

Im Plangebiet sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Geschosswohnungsbau zur Weiterentwicklung und Nachverdichtung der an der Mittelhäuser Straße bereits bestehen Wohnbebauung geschaffen werden. Dies soll in Verbindung mit einer freiraumplanerischen Aufwertung des Plangebietes erfolgen (s.u. "Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"). Im Ergebnis soll ein modernes, attraktives Wohnquartier entstehen.

Mit der in der 36. Änderung des FNP vorgesehenen Darstellung von Wohnbauflächen können die Ziele der Planung entsprechend in nachfolgenden Planungen bauplanungsrechtlich konkretisiert und umgesetzt werden.

Der Planung liegt ein entsprechendes aktuelles Vorhabenkonzept eines Vorhabenträgers zu Grunde. Dieses verbindet die erforderliche Entwicklung von Wohnungsbau mit einer frei- und grünraumplanerischen Aufwertung an der "Schmalen Gera", welche durch die überwiegend von gründerzeitlicher Bebauung geprägten Stadtquartiere nördlich der Erfurter Innenstadt verläuft.

Immissionsschutz

Insbesondere im Bereich der Mittelhäuser Straße bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung (u.a. durch Straßenverkehr, Einrichtungen und Anlagen sowie gewerbliche Betriebe) erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Kulturdenkmale

An den nördlichen Bereich des Plangebietes angrenzend, befindet sich an der Mittelhäuser Straße die "Heilige Mühle", welche als Kulturdenkmal von besonderem städtebaulichem Wert ist.

Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Die 36. Änderung des FNP stellt zu Gunsten der im Plangebiet erforderlichen Entwicklung von Wohnbauflächen eine gegenüber der Darstellung im wirksamen FNP verkleinerte Grünfläche dar. Die neue Grünflächendarstellung erhält zukünftig eine Zweckbestimmung als „Parkanlage“, also einer Fläche, die als planerische Zielstellung von Bebauung freizuhalten ist und eine bestimmte Erholungsfunktion erfüllen soll.

Das Gebiet ist bisher sehr unterversorgt bezüglich der Freiraumstruktur. Die betroffenen ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Die beabsichtigte anteilige Entwicklung des Plangebietes als Parkanlage wird daher insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen. Die mit der Planung geschaffenen qualitativ nutzbaren Freiräume haben für die städtische Lebensqualität und für den Umweltschutz (z.B. klimatische Belange) eine sehr hohe Bedeutung (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Mit der Grünflächendarstellung wird somit ein Beitrag zur Schaffung von für die Öffentlichkeit erlebbaren und verfügbaren Grün-, Spiel- und Freizeitflächen geleistet. Außerdem werden hierdurch die angrenzenden Bauflächen gegliedert. Gleichzeitig werden u.a. grünordnerische, naturschutzfachliche, klimatische Funktionen erfüllt.

Dabei wird angestrebt die Wahrnehmbarkeit der "Schmalen Gera" als zusammenhängendes Landschaftselement zu erhöhen. Hierfür soll u.a. eine den Gewässerlauf begleitende Wegeverbindung angelegt werden. Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. An anderen Abschnitten des Flusslaufes sind bereits Wegestücke vorhanden. Diese sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Die Verknüpfung des Plangebietes mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth, könnte z.B. durch die Errichtung einer Brücke über die "Schmale Gera" am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

Mit der für die Grünflächendarstellung gewählten Zweckbestimmung als Parkanlage ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der v. g. Entwicklungsziele möglich.

Grundsätzlich sind im FNP die der baulichen Hauptnutzung untergeordneten objektbezogenen Freiflächen generell ein Bestandteil der Bauflächendarstellung. Dennoch wurde am südlichen Rand des Plangebietes der 36. Änderung des FNP auch eine als Pfarrgarten der Martinigemeinde genutzte Fläche einbezogen, welche bisher im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt wurde. Die Fläche betrifft einen ehemaligen Friedhof, welcher bereits als Grünfläche angelegt wurde und u.a. mit großen Bäumen bewachsen ist.

Auf der v. g. ehemaligen Friedhofsfläche soll eine Art "Eingangs – bzw. Übergangsbereich" in die Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" entstehen können. Über sie soll eine öffentliche Zugangsmöglichkeit zur vorgesehenen Wegeführung entlang der "Schmalen Gera" erfolgen.

Der Flusslauf der "Schmalen Gera" sowie die Freiflächen im Plangebiet haben eine Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung bzw. die Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt. Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte wurden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (siehe Punkt 7 "Umweltbericht" dieser Begründung).

6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 36. Änderung des FNP:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		36. Änderung	
	ca.		ca.	
Wohnbauflächen	0 ha	0%	1,2 ha	57,1 %
Gemischte Bauflächen	0,3 ha	14,3%	0 ha	0%
Grünflächen ohne Zweckbestimmung	1,8 ha	85,7 %	0 ha	0%
Grünflächen "Parkanlage"	0 ha	0%	0,9 ha	42,9 %
Gesamtfläche der 36 Änderung	2,1 ha	100,0%	2,1 ha	100,0%

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

7 Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet (siehe Anlage).

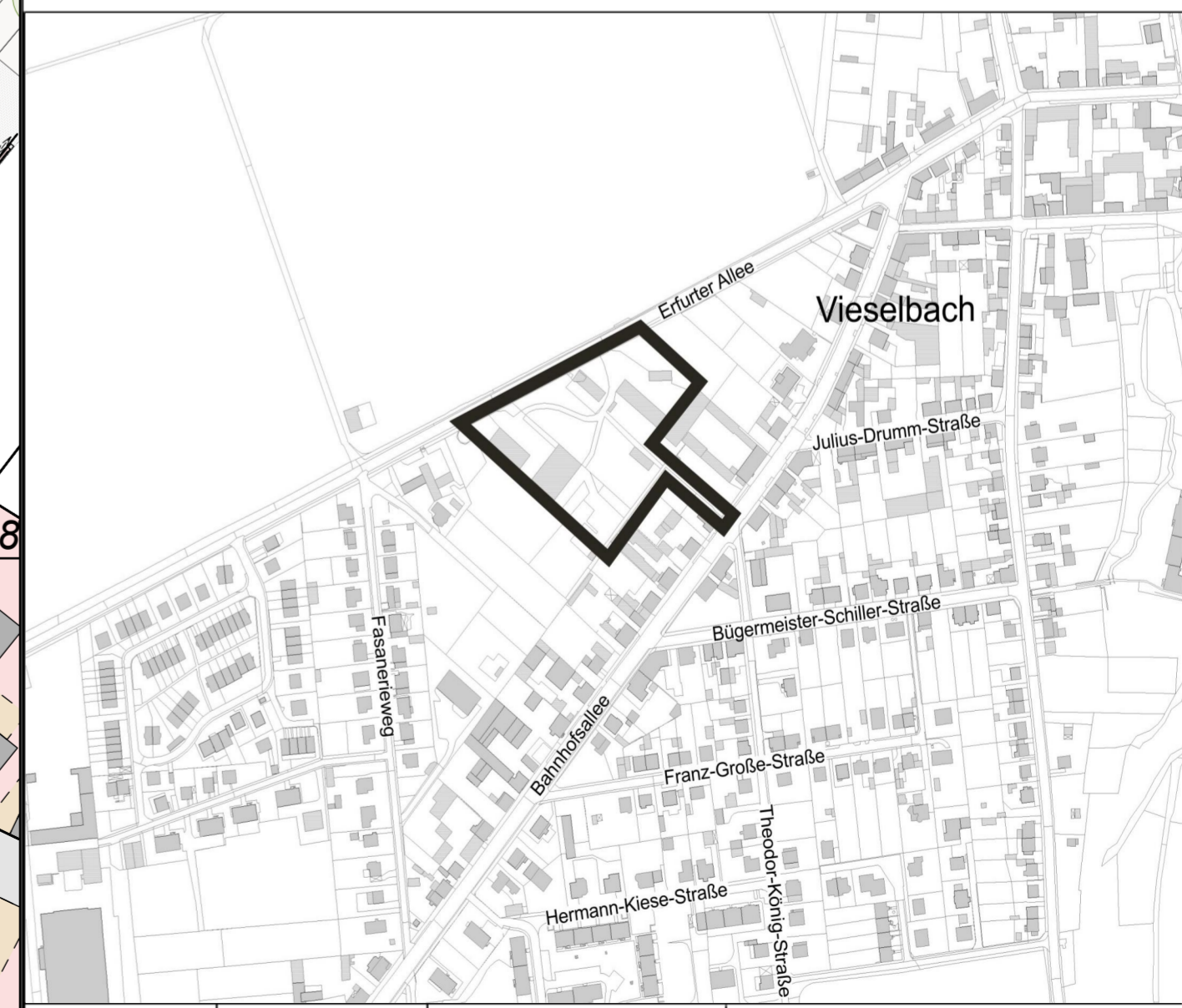
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grünfläche
- Fuß-/Gehweg
- Straßenverkehrsflächen
- Stellplätze
- Wohngebäude
- Lebensmittelmarkt mit Dachbegrünung
- Backshop
- Geltungsbereich
- Bäume



Bebauungsplan VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"

Vorentwurf 01 zurück zum Beschluss



Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747

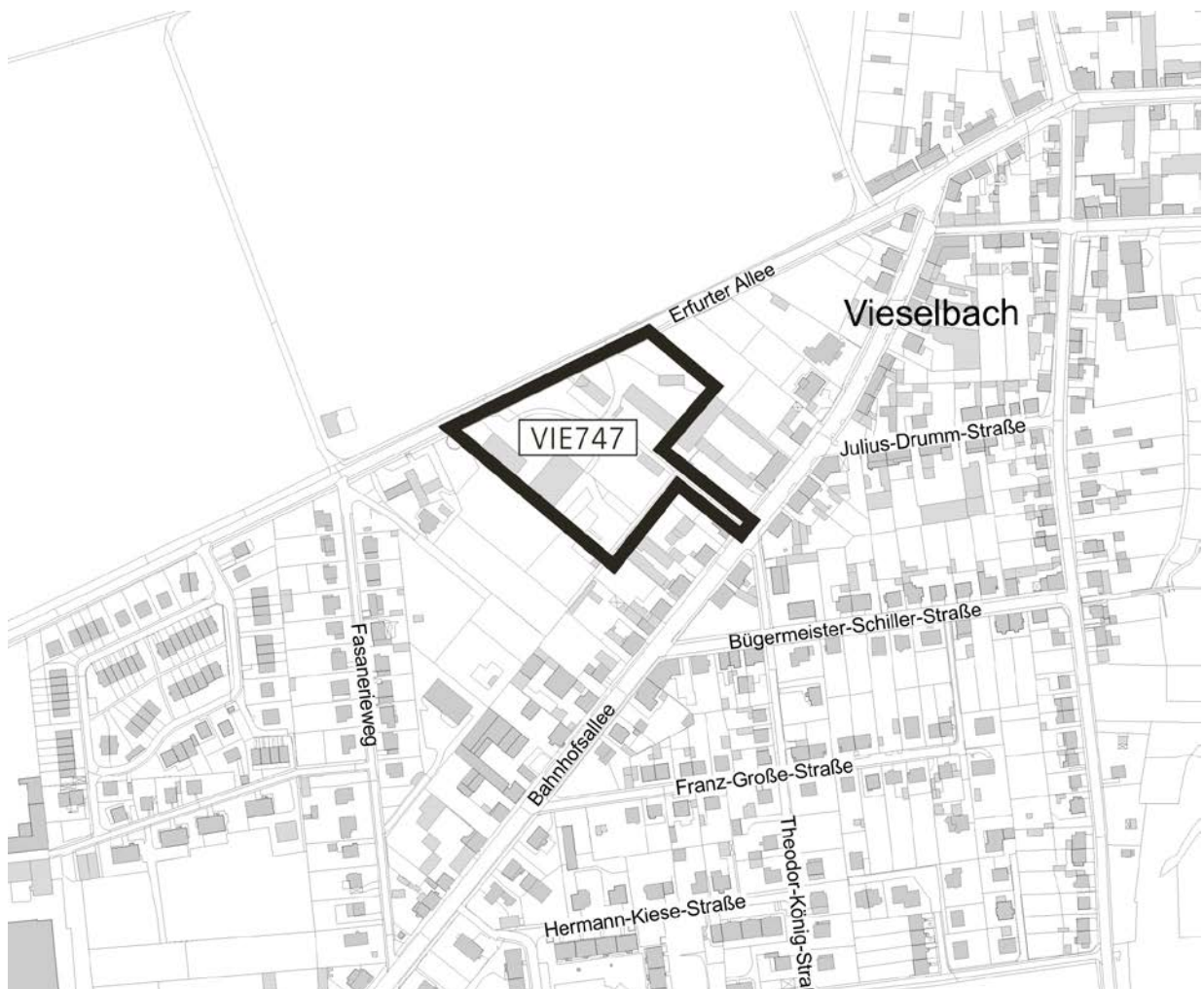
"Südlich der Erfurter Allee" in Vieselbach

zurück zum Beschluss

Vorentwurf



Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

03.11.2020

Geändert mit Stadtratsbeschluss vom 03.02.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4.2	Flächennutzungsplan	5
1.4.3	ISEK Erfurt 2030	6
1.4.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt	6
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	7
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen	7
1.5.2	Umweltsituation	7
1.5.3	Verkehrerschließung	8
2	Planerische Zielstellungen	9
2.1	Städtebauliches Konzept	9
2.2	Verkehrliche Erschließung	9
2.3	Technische Ver- und Entsorgung	10
2.4	Grünordnung / erforderliche Gutachten	10
3	Folgekosten	10

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Auf den Flurstücken 527/1 und 527/2 der Flur 6, Gemarkung Vieselbach sollen Reihenhäuser sowie ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden und eines Lebensmittelhandels auf der Fläche in Vieselbach geschaffen werden.

Die betrachteten Flächen liegen westlich des Ortskerns von Vieselbach und südlich der Erfurter Allee. Eine Umsetzung von Wohnbauvorhaben sowie die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes können nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

1.2 Verfahrensablauf

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden und eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf den Flurstücken der Flur 6, Gemarkung Vieselbach, geschaffen werden. Insgesamt sollen 8 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit entstehen.

Der Bebauungsplan soll im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Zur Herstellung der Erschließung, der Stellplatzflächen sowie die Herstellung der Einfamilienhäuser und des Lebensmittelhandels, wird zur Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt.

- Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden und mit dem vorliegenden Lageplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.
- Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet befindet sich im südwestlichen Ortsteil in der Gemarkung Vieselbach und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Vieselbach befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur 6: 527/1, 527/2

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.840 m².



Luftbild Umgriff Planungsgebiet (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2020)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

- G 2.4.2: Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

- 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.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert

durch die FNP Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020.

Im Flächennutzungsplan liegt das Planvorhaben zur Errichtung eines Nahversorgers und von Wohnbebauung in der Darstellung einer gemischten Baufläche „M“. Gemischte Bauflächen sollen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen dienen. Bei Durchführung des Planvorhabens ist mit den angrenzend bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen eine entsprechende Durchmischung gegeben. Das Planvorhaben kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Gemäß ISEK Erfurt 2030, welches am 17. Oktober 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde, wird der Ortsteil Vieselbach siedlungstypologisch der Kategorie Vorstädtisches Dorf zugeordnet. Hauptcharakteristikum der dörflichen Ortsteile dieser Kategorie sind bereits erfolgte starke Siedlungserweiterungen und teils Überformungen durch ausgedehnte Gewerbeflächen. Gleichzeitig sind die dörflichen Ortskerne mit zum Teil landwirtschaftlichen Betrieben erhalten geblieben. Eine wesentliche Lagegunst der Vorstädtischen Dörfer stellt die gute Anbindung an das ÖPNV-System der Stadt bzw. den SPNV dar (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 34).

Für die Vorstädtischen Dörfer besteht laut ISEK unter anderem die Zielstellung, die bestehende Versorgung zu sichern bzw. auszubauen. Der Ortsteil Vieselbach soll dabei nicht nur die eigene, sondern zudem die Versorgung von Wallichen und in Teilen von Hochstedt mit übernehmen (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 88, Räumliches Leitbild Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile). Da in Vieselbach bisher kein Nahversorger ansässig ist, ist die Zielstellung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich zu befürworten. Mithilfe des geplanten Nahversorgers kann der Ortsteil Vieselbach seiner im ISEK Erfurt 2030 verankerten und oben beschriebenen Rolle im Siedlungsgefüge gerecht werden.

Weiterhin ist der Ortsteil Vieselbach unter anderem aufgrund seines Bahnhaltepunktes dem Vorrangigen Entwicklungsbereich für Wohnungsbau zugeordnet (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 47, Räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau). Gemäß des Leitbildes der kompakten Stadt der kurzen Wege sind in den Ortsteilen dieser Kategorie unter Beachtung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie möglicher vorherrschender Restriktionen auch größere Siedlungsflächenerweiterungen über das Maß der Eigenentwicklung hinaus möglich. Die Planung von acht Wohneinheiten in kompakter Reihenhausstruktur wird daher im Hinblick auf die Zielstellungen des ISEK für den Ortsteil Vieselbach ebenfalls befürwortet.

1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017(nachfolgend: Einzelhandelskonzept), gefasst durch den Stadtratsratsbeschluss DS1772/17 am 10.04.2019 geändert gem. Stadtratsbeschluss DS0705/19 am 10.04.2019 dient als städtebauliches Entwicklungskonzept und als Bewertungsgrundlage für die Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandel im Stadtgebiet.

Die Steuerungsgrundsätze (vgl. S. 132 ff, Einzelhandelskonzept 2017) dienen der Standortfindung des Einzelhandels und präzisieren und ergänzen das Leitbild und die

übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Gemäß des Grundsatzes 1 soll die wohnungsnah Grundversorgung an Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung gewährleistet werden. Es sind bevorzugt Standorte zu wählen die sich in städtebaulich integrierten Lagen befinden. Bei der Ansiedlung in dörflichen Ortsteilen müssen die Betriebe der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und es müssen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Hierfür muss ein Nachweis mittels bspw. einer Wirkungsanalyse erbracht werden. Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer integrierten städtebaulichen Lage, eine Wirkungsanalyse soll durch den Vorhabenträger erfolgen.

1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Ortsteil von Vieselbach, südlich der Erfurter Allee.

Das Planungsgebiet wird derzeit teilweise als Betriebsfläche für die Landwirtschaft genutzt, teilweise liegt die Fläche brach mit altem, auffälligem Gebäudebestand. Die vorhandenen Gebäude sollen durch die Planung beseitigt werden. Auf der derzeit als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzten Fläche soll der Lebensmittelmarkt entstehen. Auf dem brachliegenden Teil mit altem Gebäudebestand, welcher zu einem ehemaligen 4-Seitenhof (Bahnhofsallee 40) gehört, sollen die Wohneinheiten geschaffen werden. Die Fläche ist teilweise versiegelt. Auf den vorhandenen unversiegelten, teils begrünten Flächen befinden sich einzelne Bäume.

Östlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich gemischte Bauflächen mit Wohnnutzung und einzelnen Gewerbebetrieben. Diese sind überwiegend ein- bis zweigeschossig mit dörflichem Charakter. Die angrenzenden Flächen sind nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. Sie weisen größtenteils eine in sich geschlossene Struktur auf. Die Bauflächen in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs, nördlich der Bahnhofsallee und östlich des Fasaneriewegs, weisen eine deutlich aufgelockerte Struktur auf, teilweise mit landwirtschaftlicher Nutzfläche und Tierhaltung.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.5.2 Umweltsituation

1.5.2.1 Altlasten

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d. h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht begründet hätten.

1.5.2.2 Klima

Der Geltungsbereich liegt in einer Übergangszone. Diese Flächen haben eine geringe Schutzwürdigkeit. Eine Bebauung der Fläche führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Kleinklimas für die Ortslage Vieselbach.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Klimaschutzzone 2. Ordnung.

1.5.2.3 Flora und Fauna

Im Zuge der Bebauungsplanung müssen fachliche Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie eventuelle Ersatzhabitats geschaffen werden. Eine Umweltprüfung sowie die daraus resultierenden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), einschließlich vertiefender Gutachten zu Vogelarten, Fledermausarten und Reptilien, soll erfolgen. Als Planungsgrundlage muss eine Biotoptypenkartierung und eine Baumerfassung einschl. Bewertung der Erhaltungswürdigkeit vorgenommen werden.

1.5.2.4 Lärm

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch das westlich gelegene Umspannwerk und die Erfurter Allee beeinflusst. Des Weiteren können von den bestehenden Gewerben im Umfeld des Planungsgebietes Lärmbelastungen ausgehen.

In der weiteren Planung ist ein Schallgutachten zu beauftragen. Das Schallgutachten ist auf Grundlage der TA Lärm zu erstellen. Folgende Emittenten sind zu berücksichtigen:

- Kundenverkehr (Parken)
- Anlieferung
- Backshop
- technische Anlagen.

1.5.2.5 Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

1.5.3 Verkehrserschließung

motorisierter Individualverkehr (MIV):

Der Ortsteil Vieselbach ist über die Erfurter Allee/ Vieselbacher Straße mit Azmannsdorf verbunden. Eine Straßenverbindung direkt nach Erfurt existiert nicht. Durch den Bahnhof Erfurt-Vieselbach ist die Erfurter Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt Erfurt befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Das Plangebiet ist über die Erfurter Allee mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden. Die Erfurter Allee wird derzeit grundhaft ausgebaut. Auf der Südseite der Straße soll ein Fuß- und Radweg in ausreichender Breite entstehen.

öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die Busanbindung ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinie 43 und 152 in Richtung Erfurt, Niederrimmern und Mönchenholzhausen. Die Bushaltestelle "Brückenstraße" befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung in östlicher Richtung. Der Bahnhof Vieselbach befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung in südlicher Richtung. Von dort aus gibt es Regionalbahnanschlüsse Richtung Weimar, Erfurt, Eisenach, Gera und Leipzig.

2 Planerische Zielstellungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverfügbarkeiten entwickelt und geht von einer Reihenhausbauung mit entsprechenden Stellplätzen und einem Gemeinschaftsgarten sowie einer Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit zugehörigen Stellplatzflächen aus. Insgesamt sollen 9 Nutzeinheiten hergestellt werden, davon 8 Reihenhäuser sowie ein Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und eines großflächigen Lebensmittelmarktes.
- Die Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Erfurter Allee zu sichern.
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Wohngebäude, sonstige bauliche Hauptanlagen und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Sicherung einer klimaangepassten Bebauung beispielsweise durch Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage auf dem Dach des Lebensmittelmarktes
- Berücksichtigung der Prinzipien des ökologischen Bauens
- Qualifizierung des schematischen Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität in Hinblick auf die Einordnung der Wohngebäude und der Stellplatzanlage
- Sicherung von Straßenbegleitgrün in Form von Gehölzpflanzungen

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene Erfurter Allee erschlossen. Gegenwärtig wird die Erfurter Allee im Auftrag des Tiefbau- und Verkehrsamtes auf ganzer Länge grundhaft ausgebaut, auf der Südseite wird ein gemeinsamer Rad-/Gehweg (Radweg in beide Richtungen) hergestellt. Der Radweg ist Teil des Fernradweges Thüringer Städtekette. Die Zufahrten zu den Grundstücken sollen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Lebensmittelmarktes entsprechend ausgebaut werden.

Innerhalb der entstehenden Wohnbauung soll eine Stichstraße die Erschließung der Stellplätze für die Reihenhäuser sowie für die auf dem Nachbargrundstück geplante Wohnbauung gewährleisten.

Um eine bessere fußläufige Erreichbarkeit der südlich gelegenen Bahnhofsstraße und somit eine bessere Verbindung zum Bahnhof Vieselbach gewährleisten zu können, befindet sich das städtische Flurstück 516 teilweise im Planungsumgriff. Diese Verbindung soll im Zuge der Bebauungsplanung verbreitert und nach heutigen Standards hergestellt werden.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Da der vorhandene Kanal in der Erfurter Allee bereits stark belastet ist, muss in der Planung darauf geachtet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Kanalnetzes führt. In der Planung müssen deshalb Maßnahmen zur Regenrückhaltung bzw. einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden. Konkrete Maßnahmen müssen mit den zuständigen Stellen und Behörden im Laufe des Planverfahrens abgestimmt werden.

2.4 Grünordnung / erforderliche Gutachten

Das Planungskonzept sieht neben der individuellen Gestaltung von im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke entstehenden Privatgärten, die Pflanzung von Hecken als Abstandsrün zwischen den einzelnen Gärten, die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen und des Fußweges vor. Außerdem soll ein Gemeinschaftsgarten für die Bewohner der Reihenhäuser entstehen.

Die sich auf dem zukünftigen Baufeld befindlichen Bestandsgehölze gilt es zu kartieren und auf ihre Erhaltungswürdigkeit zu beurteilen. Entlang der Erfurter Allee ist die Pflanzung einer Baumreihe geplant. Zwischen den geplanten Stellplätzen müssen Baumpflanzungen integriert werden. Dadurch sollen der Parkplatz und parkende Autos besser verschattet werden. Die Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen und den Stellplätzen an den Reihenhäusern sollten Baumscheiben von mind. 6 m² Größe erhalten. Zur weiteren Eingrünung des Gebietes soll eine umlaufende Heckenpflanzung geprüft werden.

Die Hauptgebäude sollen eine extensive Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung erhalten.

3 Folgekosten

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben; die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten.