

Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 37

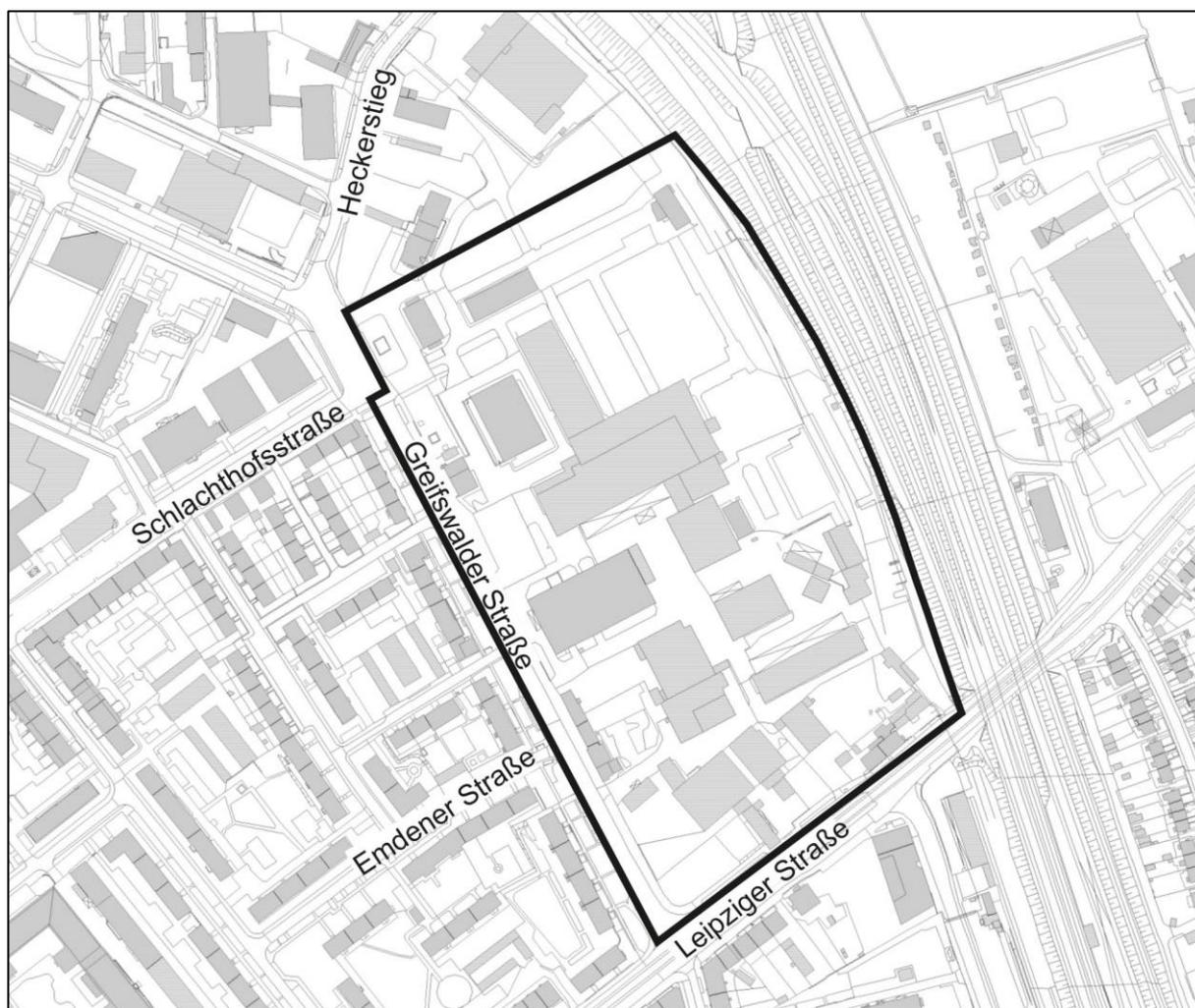
Bereich Johannesvorstadt

"Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum:
09.12.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und-erfordernis	1
2.	Verfahren	4
2.1.	Allgemein.....	4
2.2.	Verfahrensablauf	5
2.3.	Plangebiet.....	5
2.4.	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP	9
2.5.	Bebauungspläne	11
3.	Planungsvorgaben	11
3.1.	Raumordnung und Landesplanung.....	11
3.1.1.	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)	11
3.1.2.	Regionalplanung	13
3.2.	Entwicklungskonzepte und Pläne.....	14
3.2.1.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030.....	14
3.2.2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017.....	17
3.2.3.	Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“	19
3.3.	Fachplanungen	20
3.3.1.	Verkehrsentwicklungsplan.....	20
3.3.2.	Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie - Lärmaktionsplan	20
3.3.3.	Schulnetzplan	21
3.3.4.	Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsermittlung bis 2025.....	21
3.3.5.	Landschaftsplan.....	21
4.	Umweltsituation	22
4.1.	Natura -2000 Gebiete und Artenschutz.....	22
4.2.	Immissionsschutz.....	23
4.3.	Klimaökologie.....	23
4.4.	Wald.....	24
5.	Ziele und Zwecke der Planung	24
6.	Planungsalternativen.....	25
6.1.	Variantenbetrachtung zur Lage der örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Greifswalder Straße) im Bereich der 37. Änderung des FNP	26
6.1.1.	Ausgangslage und Anlass der Variantenbetrachtung.....	26
6.1.2.	Variantenübersicht.....	27
6.1.3.	Verkehrstechnische / verkehrsplanerische Bewertung	28
6.1.4.	Städtebauliche Bewertung	30
6.1.5.	Bewertung der Umweltbelange	32
6.1.6.	Umsetzbarkeit	36
6.1.7.	Wahl der Verkehrsführung.....	36

6.1.8.	Bewertungsmatrix.....	38
6.2.	Nichtdurchführung der Planung.....	41
7.	Inhalte der Planung.....	42
7.1.	Darstellungen.....	42
8.	Hinweise.....	45
8.1.	Altlasten.....	45
8.2.	Denkmalschutz.....	45
8.3.	Starkregen.....	46
9.	Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde.....	46
10.	Anlagen.....	46

1. Planungsanlass und-erfordernis

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind geänderte städtebauliche Entwicklungsziele.

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Im Bereich des Plangebietes befanden sich ursprünglich die Liegenschaften des ehemaligen Erfurter Schlachthofes. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen zur künftigen Nutzung innerstädtischer und hocherschlossener Flächen, wurde eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig.

Für die betroffenen Gewerbebrachen zwischen Leipziger Straße, Greifswalder Straße und der Bahnlinie Erfurt – Nordhausen wurde bisher im wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Landeshauptstadt Erfurt eine gemischte Baufläche und eine gewerbliche Baufläche vorgesehen. Eine bereits bestehende Hauptverkehrsstraßenverbindung sollte zwischen diesen Bauflächen parallel zur Bahnlinie und daran anschließend nur durch gewerbliche Bauflächen neu geführt werden (vgl. Pkt. 2.4 "Betroffene Inhalte des wirksamen Flächennutzungsplanes" dieser Begründung). Damit sollte über den Grundsatz der räumlichen Trennung von unverträglichen Nutzungen der Immissionsschutz insbesondere für die bestehende, schützenswerte Wohnbebauung westlich der Greifswalder Straße verbessert werden.

Hierzu besteht für das Plangebiet auch ein rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße". Dieser wurde Mitte der 1990er Jahre unter den damaligen städtebaulichen Zielstellungen aufgestellt und 2002 rechtswirksam. Dieser Bebauungsplan ist jedoch seitdem, u.a. wegen teilweise mangelnder Flächenverfügbarkeit für die o.g. geänderte Straßenführung, nicht zur Umsetzung gekommen. Er wird daher aktuell mit einer neuen städtebaulichen Konzeption überplant (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung).

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption grundsätzlich geändert hat, was betrifft:

- das Umschlagen der Bevölkerungsentwicklung von der damaligen Schrumpfung hin zu einem nachhaltigen, moderaten Wachstum,
- eine stabile Wohnraumnachfrage durch zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum
- eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Erfurter Altstadt und in Innenstadtnähe
- das Ziel Brachen im Stadtgebiet mit gutem ÖPNV-Anschluss im Sinne der Stadt der kurzen Wege auch bei Lärmvorbelastungen für Wohnungsbau zu mobilisieren
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), welches das Plangebiet als Wohnungsbauschwerpunkt benennt
- die Zielstellung des integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ (2016) auf den weitläufigen Brachflächen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt

entlang der Bahnlinie Erfurt - Nordhausen schrittweise einen neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil entstehen zu lassen

- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) 2017 (vom STR am 10.04.2019 beschlossen), welches im Bereich des Plangebietes ein Nahversorgungszentrum oder Standort vorsieht
- die dringend notwendige Entlastung und Ergänzung der Bestandsschulen durch einen Schulneubau im Bereich Greifswalder Straße, wie im Schulnetzplan 2019/20 bis 2023/2024 enthalten

Zur Erforderlichkeit der im Plangebiet der 37. FNP-Änderung beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) ist weiterhin Folgendes zu berücksichtigen:

In den vergangenen Jahren wurden für den Bereich der "Äußeren Oststadt" grundlegende Veränderungen hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur beschlossen. Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele der 37. FNP-Änderung stehen entsprechend in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem o.g. integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, welches als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat am 21.01.2016 bestätigt wurde. Nach dem Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ sollen in dem an das Plangebiet der vorliegenden FNP-Änderung nach Süden anschließenden Bereich der "Äußeren Oststadt" neue städtebauliche Entwicklungsziele umgesetzt werden¹. Dabei sollen u.a. großflächige untergenutzte innenstadtnahe Flächen revitalisiert und neue, moderne und attraktive Stadtquartiere geschaffen werden. Mit den Planungszielen der 37. FNP-Änderung soll an diese städtebauliche Neuordnung und Entwicklung von Flächen angeschlossen werden (vgl. Pkt. 2.3 "Plangebiet – Planungsumfeld").

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. Der Bedarf an Wohnraum setzt sich dabei grundlegend aus drei Komponenten zusammen:

- die quantitative Nachfrage: Eine rein quantitative Nachfrage ergibt sich in erster Linie aus der absoluten Entwicklung der Haushalte. Sofern im Fall einer positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Zunahme der quantitativen Nachfrage nicht zeitgerecht das für die Bedarfsdeckung notwendige Bauland bereitgestellt wird, kommt es zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes durch sich verknappenden Wohnraum und zusätzliche Preisanstiege bis hin zu drohenden prekären Wohnverhältnissen. Eine solche Entwicklung ginge entscheidend zu Lasten schwächster Marktteilnehmer. Neben der Nachfrage der Wohnhaushalte ist im Rahmen der quantitativen Nachfrage zudem eine gewisse Anzahl an Wohnungsabgängen zu bedenken.
- die qualitative Nachfrage: Eine zweite Komponente ergibt sich unabhängig von der rein rechnerischen Nachfrage aufgrund von Bedarfen an neuen Wohnqualitäten und -formen (moderne Grundrisse und Ausstattung, altersgerechtes Wohnen, ökologische Bauweise, besondere Wohnlagen, preiswerte Wohnungen etc.) und wird als qualitative Nachfrage bezeichnet. Diese Art der Nachfrage entsteht, wenn der entsprechend nachgefragte Wohnraum im derzeit vorhandenen Wohnungsbestand nicht existent

¹ Außerdem laufen in diesem Bereich aktuell u.a. die Bauleitplanverfahren zur FNP-Änderung Nr. 28 und Nr. 29.

ist und dieser auch nicht durch Umbau bzw. Modernisierung des Bestandes geschaffen werden kann. Eine qualitative Nachfrage entsteht also auch dann, wenn rein rechnerisch genügend Wohnungen für die nachfragenden Haushalte existent wären.

- ein strategisches Zusatzangebot: Die dritte Komponente ist ein so genanntes strategisches Zusatzangebot. Hierbei handelt es sich um ein besonderes Wohnraumangebot, um die Nachfrage entsprechend politischer Zielstellungen zu beeinflussen. Beispielsweise kann durch die Schaffung von weiteren Angeboten entweder die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet besser gehalten oder eine Marktentspannung als Folge einer zunehmenden Bestandsausweitung erzeugt werden.

Durch die zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum ist in der Stadt Erfurt absehbar von einer stabilen Wohnraumnachfrage auszugehen. Gemäß der zum derzeitigen Stand vorliegenden aktuellen Prognosewerte zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose wird bis zum Jahr 2040 dabei ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet.

Für das Segment des Geschosswohnungsbaus, für welchen das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Einbindung in den Stadtkörper prädestiniert ist, bedeutet diese prognostizierte Haushaltszunahme einen rechnerisch ermittelten Mehrbedarf an ca. 4.000 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Da der Erfurter Wohnungsmarkt derzeit eine Leerstandsquote von lediglich ca. 3% aufweist, kann dieser Wohnungsmehrbedarf nicht mehr aus den Reserven im Bestand gedeckt werden, sondern im Wesentlichen nur durch den Bau von neuem Wohnraum.

Im Zuge der Schaffung von neuen Wohnungen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP und im Bereich des o.g. Rahmenkonzeptes "Äußere Oststadt" ergibt sich gleichfalls ein Bedarf an sozialer Infrastruktur. Dies erfordert im Zusammenhang mit den bereits bestehenden gesamtstädtischen Bedarfen u.a. den Neubau einer Schule zur Schaffung der absehbar notwendigen Schulplätze (vgl. Pkt. 3.3.3 "Schulnetzplan" dieser Begründung). Das Plangebiet der 37. FNP-Änderung ist hierfür auf Grund der Lage an der Erfurter Stadtbahn sowie der Nähe zum geplanten ÖPNV-Umsteigepunkt an der Leipziger Straße (DB/Stadtbahn/Bus) besonders geeignet.

Außerdem soll für eine urbane Stadtteilentwicklung und die zu erwartende steigende Bewohneranzahl, die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung gestärkt sowie zur Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt beigetragen werden. Daher soll im Plangebiet in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt an der Leipziger Straße und Greifswalder Straße die Errichtung eines Nahversorgungszentrums erfolgen. An diesem Standort ist das Nahversorgungszentrum von der umliegenden Wohnbebauung sowohl aus dem Plangebiet wie auch dem Bereich südlich der Leipziger Straße sehr gut erreichbar.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Ergebnis des Verkehrsentwicklungsplanes 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt und in den wirksamen FNP integriert wurde. Um den v.g. Planerfordernissen bzgl. des Wohnens, des Gemeinbedarfes - Schulnutzungen sowie der Nahversorgung entsprechen zu können, wird es erforderlich, in der Folge auch einen bisher im Plangebiet der 37. FNP-Änderung vorgesehenen neuen Straßenabschnitt einer bereits bestehenden Hauptverkehrsverbindung (vgl. Pkt. 2.4 "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" dieser Begründung) zu ändern. Dazu soll auf der Pla-

nungsebene des FNP die Möglichkeit einer alternativen Verkehrsführung betrachtet werden (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" dieser Begründung). Hierfür sind u.a. die durch die Verkehrsführung zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen auch auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen auf der Planungsebene des FNP einzuschätzen und zu vergleichen (vgl. Anlage 10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" dieser Begründung).

Aktuell beabsichtigt ein Vorhabenträger ein konkretes Nahversorgungszentrum und Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu entwickeln. Das Nahversorgungszentrum soll über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.500 qm verfügen. Der geplante Geschosswohnungsbau ist als attraktives, verdichtetes innerstädtisches Wohngebiet mit ca. 450 bis 500 Wohnungen im Norden des Plangebietes vorgesehen. Des Weiteren bereitet die Stadt Erfurt im mittleren Bereich des Plangebietes die Realisierung eines Schulneubaus mit Schulsporthalle vor.

Diese baulichen Entwicklungen sind ohne die Aufstellung von Bebauungsplanverfahren nicht umsetzbar. Der o. g. Vorhabenträger beantragte somit die Einleitung und die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet. Im Weiteren sollen für die im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthaltenen Nutzungsziele (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, Nahversorgungszentrum) jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Das Planungserfordernis ergibt sich somit auch aus dem Einleitungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" bzw. den daraus folgenden Bebauungsplanverfahren (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung). Die in diesen verbindlichen Bauleitplanverfahren vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Die Bebauungspläne können nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Mit der 37. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der o. g. neuen planerischen Zielstellung für das Plangebiet geändert.

2. Verfahren

2.1. Allgemein

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 Grundla-

ge für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

2.2. **Verfahrensablauf**

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 2430/18 vom 20.03.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 08 vom 03.05.2019) zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.05.2019 bis zum 14.06.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 08 vom 03.05.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP-Änderung mit Schreiben vom 09.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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.

2.3. **Plangebiet**

Lage

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

- im Süden: die Leipziger Straße
- im Westen: die Greifswalder Straße
- im Norden: den Kreuzungspunkt Greifswalder Straße, Am Kühlhaus, Heckerstieg sowie die Bahnlinie Erfurt - Nordhausen
- im Osten: die Bahnlinie Erfurt - Nordhausen

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.



Abbildung - Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/Anger beträgt ca. 1,5 km, zum Domplatz ca. 2,1 km.

Beschreibung

Das Plangebiet der FNP-Änderung lag bisher in großen Teilen brach. Die Gebäude und Flächen standen vielfach leer, waren untergenutzt und zeigten teilweise einen erheblichen desolaten, verwaorlost wirkenden Zustand. Insbesondere zur Greifswalder Straße und im Einmündungsbereich dieser in die Leipziger Straße wird der Revitalisierungsbedarf des Plangebietes als erheblicher stadtbildbeeinträchtigender Misstand sichtbar.

Bisher wurde in der Mitte des Plangebietes eine Halle von einem Antiquitätenhandel genutzt. Zudem waren hier tlw. Gewerbeunternehmen vorhanden, wie Lebensmittelgroßhändler, Autowerkstatt, Papierankauf und Reifenhandel. Im Südwesten besteht eine gastronomische Einrichtung im ehemaligen Nordhäuser Bahnhof.

Aktuell liegen für die Flächen des ehemaligen Schlachthofareals, für den überwiegenden Teil der aufstehenden Gebäude, Antragsunterlagen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung des Abrisses und zur Beräumung vor. In Vorbereitung der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung werden für diese Flächen, die bisherigen temporären Nutzungen freigezogen.

Planungsumfeld

An das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 37 südlich angrenzend verläuft die Leipziger Straße. Daran anschließend befindet sich der vom integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ überplante Bereich des Stadtteiles Krämpfervorstadt (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und Erfordernis" dieser Begründung). Wie auch im Plangebiet der 37. FNP-Änderung wurden hier teilweise vorhandene großflächige gewerbliche und industrielle Nutzungen aufgegeben. Die Flächen lagen über einen längeren Zeitraum brach.

Das v.g. Rahmenkonzept sieht daher eine städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbarmachung durch Wohn-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen vor. Es sollen neue, moderne

Stadtquartiere entstehen, welche wesentlich durch Wohnnutzungen geprägt werden. Dabei sollen die im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen berücksichtigt werden. Die weitere Umsetzung der Wohnnutzungen der Quartiere soll größtenteils verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau in offenen und geschlossenen Bauweisen erfolgen. In Teilbereichen sollen Wohnnutzungen auch in gemischt genutzten Strukturen neu errichtet werden. Das Rahmenkonzept "Äußere Oststadt" sieht dabei für die Quartiere "Stadtwerke" und "ICE-City" insgesamt die Neuerrichtung von ca. 1.200 WE vor. Das an der Bahnstrecke Erfurt / Weimar gelegene Quartier «ICE-City» soll zudem zu einem modernen Büro – und Dienstleistungszentrum ausgebaut werden. Derzeit wird hierfür der Bebauungsplan KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ zur Schaffung neuer Arbeitsstätten aufgestellt. Auf diesen Flächen beabsichtigt u.a. die Deutsche Bahn, einen größeren Bürostandort sowie Werkstätten zu errichten, das sogenannte „Neue Arbeiten ICE-City“.

Im Bebauungsbestand befindet sich südlich des Plangebietes der 37. FNP-Änderung eine gemischt genutzte Bebauung mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen an der Leipziger Straße. An diese schließen nach Süden eine Anlage mit einem Schulkomplex und Kinderbetreuungseinrichtungen und Spielanlagen an. Darauf folgt eine sowohl durch dichte Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern (Areal des alten Posthofs, realisierter Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“) wie auch durch Gemengelagen aus verschiedenen gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzungen und Garagen geprägte Baustruktur. Südlich der Iderhoffstraße befinden sich Anlagen und großräumig beräumte Flächen (ehemaliges Gaswerk) der Stadtwerke. Daran angrenzend liegen am ehemaligen Güterbahnhof u.a. Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn, ein Dienstleistungszentrum der Bundeswehr sowie weitere Schulungs- und Verwaltungsnutzungen.

Westlich des Plangebietes der 37. FNP-Änderung folgen auf die Greifswalder Straße Wohnnutzungen in mehrgeschossiger tlw. offener Blockbauweise. In diese eingebettet, befindet sich u.a. der Campus der Fachhochschule Erfurt.

Östlich des Plangebiets befindet sich die Bahnlinie Erfurt nach Nordhausen, welche auf einem ca. 6 m erhöhten Bahndamm verläuft. An diesen Bahndamm schließen sich östlich Kleingärten und überwiegend gewerblich genutzte Flächen an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegrundstück am Heckerstieg, welches verschiedene Lärm emittierende gewerbliche Nutzungen, darunter auch ein Betrieb "Wurstproduktion und Fleischabholmarkt" birgt.

Auf das Plangebiet der 37. FNP-Änderung wirken sowohl von Gewerbebetrieben wie auch von Verkehrsanlagen Lärmimmissionen ein. Aus diesem Umstand ergeben sich für nachfolgende konkretisierende Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren besondere Anforderungen an den baulichen Lärmschutz, z.B. in Form der Gebäudestellung und Grundrissorientierung der vorgesehenen Wohnbebauung.

Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen im Plangebiet sowie über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Der Anschluss des Plangebietes soll (insbesondere bzgl. der abwassertechnischen Erschließung und einer eventuellen Regenwasserbewirtschaftung) im Rahmen nachfolgender Planungen konkretisiert wer-

den. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.

Von der Erfurter Innenstadt ist über die Leipziger Straße sowie über Quartiersstraßen eine Erreichbarkeit sowohl fußläufig wie auch mit dem Fahrrad gegeben.

Anbindungspunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind über die Stadtbahn- und Bushaltepunkte (Stadtbahnlinie 2, Buslinie 35) in der Leipziger Straße und den Bushaltepunkt in der Greifswalder Straße (Buslinie 35) vorhanden. Die Landeshauptstadt Erfurt avisiert außerdem die Realisierung eines ÖPNV-Knotenpunktes an der Leipziger Straße.

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 Leipziger Straße und die Greifswalder Straße an das Straßennetz angebunden.

Bei Realisierung der im Plangebiet vorgesehen Wohnbebauung (ca. 450 – 500 Wohneinheiten) ist von einem Mehrbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen und an Schulplätzen auszugehen.



Abbildung – Luftbild unmaßstäblich, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 11.04.2020

2.4. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 37. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha, welche im wirksamen FNP überwiegend als gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt ist. (Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.)

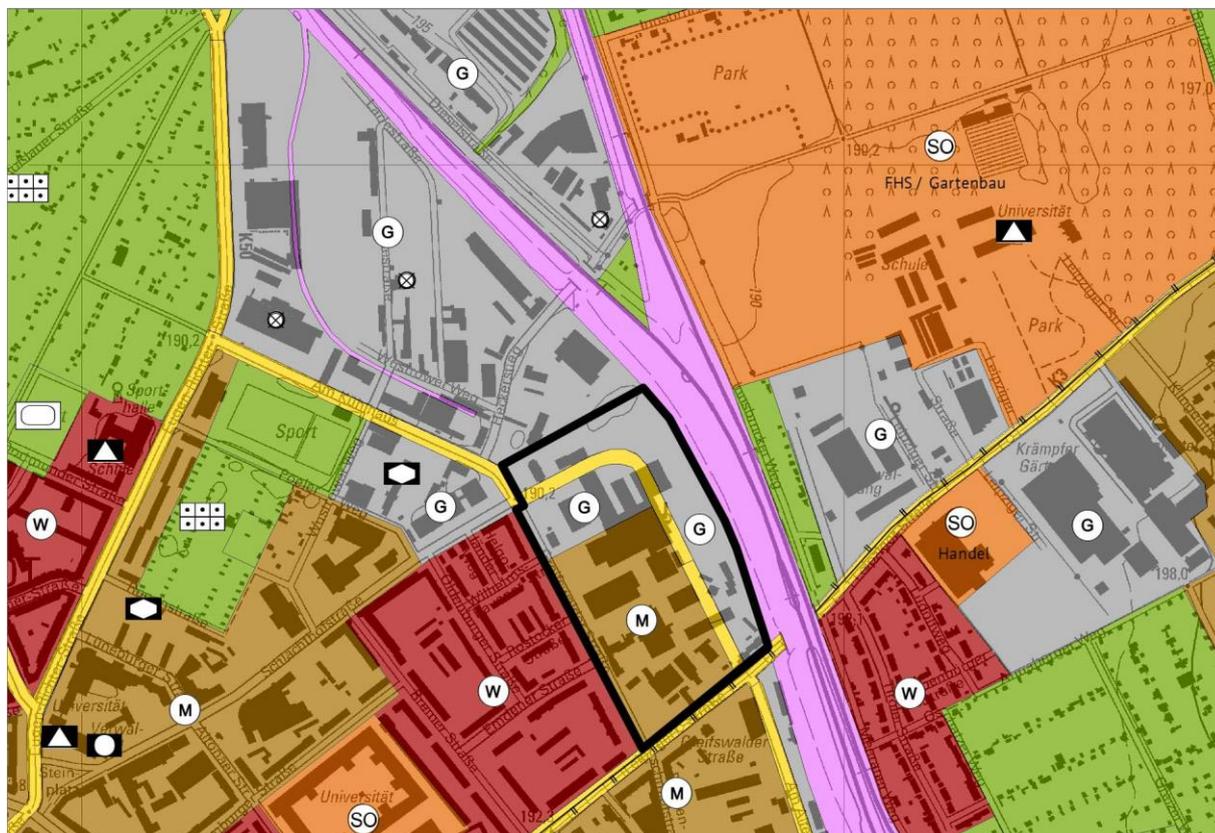


Abbildung - Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, Stand 04.06.2021

Der Erläuterungsbericht zum wirksamen FNP führt unter anderem aus:

Punkt 2.7.2 Zentrenstruktur

Die Landeshauptstadt Erfurt ist im RROP Mittelthüringen, als Oberzentrum definiert. Dem zufolge haben die Versorgungsleistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen, die in Erfurt angeboten werden, einen überregionalen Einzugsbereich. Entsprechend der oberzentralen Funktion ist die Erfurter Innenstadt Einzelhandelsschwerpunkt zur Deckung überregionaler und gesamtstädtischer Versorgungsbedarfe. Weiterhin gewährleisten großflächige Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Branchen und Strukturprägung die Deckung des Versorgungsbedarfes der Bewohner der Stadt Erfurt, der Region Mittelthüringen und des Freistaates Thüringen. Die wohnortnahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, wird durch zahlreiche größere und kleinere Einzelhandelseinrichtungen sichergestellt, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. ...

Punkt 3.2.1 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. (...) Entwicklungsschwerpunkte sind (...) die Flächen des ehemaligen Schlachthofes ...

Punkt 3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele

... Wohnungsbauerweiterungen sollten vor allem dort lokalisiert werden, wo Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereits vorhanden sind bzw. der Ausbau vorgesehen ist. (...) Die Stärkung bestehender Infrastrukturen erscheint insbesondere im Bereich des ÖPNV sinnvoll. ...

Punkt 3.6.2 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO - Planungsziele

...

- Sicherstellung einer flächendeckenden, ausgewogenen und möglichst gleichmäßigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes. Die Sicherung der wohn- und quartiersbezogenen Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist zu fördern. (...)
- Restriktive Handhabung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Innenstadt zur Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt sowie der quartiersbezogenen Nahversorgung. ...

Punkt 3.7.2 Flächen für den Gemeinbedarf - Planungsziele

... *Bildungseinrichtungen:*

... Grundlage für die Darstellung der Schulen im FNP bildet der vom Stadtrat bestätigte Schulentwicklungsplan...

Punkt 3.8 Verkehrsflächen

... Im wirksamen FNP der Stadt Erfurt werden die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) einschließlich der Ortsverbindungsstraßen und der Flächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr dargestellt. ...

Punkt 3.8.2" Verkehrsflächen - Planungsziele

... *Hauptverkehrsstraßennetz:*

Mit dem Ausbau des "Erfurter Ringes", bestehend aus der A 4, der A 71, der Ostumfahrung sowie der Autobahnanbindung Eichelborn einschließlich des vierstreifigen Ausbaus der B 7 zwischen Erfurt, Ortschaft Linderbach und Mönchenholzhausen, wird ein hierarchisch klassifiziertes, leistungsfähiges und funktionsgerechtes Straßennetz im Raum Erfurt geschaffen. Der "Erfurter Ring" soll die Stadtstraßen vom überregionalen Durchgangsverkehr entlasten und dem Ziel- und Quellverkehr kurze Wege im städtischen Hauptverkehrsnetz ermöglichen. (...) Im Ergebnis des Verkehrsentwicklungsplanes wurde ein funktional gegliedertes Straßennetz für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet, das in dieser Form in den FNP integriert wird. Die Orientierung dieses Konzeptes zielt neben der Schaffung des "Erfurter Ringes" auf leistungsfähige Tangentialstraßen ...

Hinweis:

Im Ergebnis des Verkehrsentwicklungsplanes 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt wurde ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt und in den wirksamen FNP integriert. Um den aktuellen Planerfordernissen bzgl. des Wohnens, des Gemeinbedarfes - Schulnutzungen sowie der Nahversorgung entsprechen zu können, wird es in der Folge u.a. erforderlich, eine bisher im Plangebiet beabsichtigte neue Führung einer bestehenden Hauptverkehrsstraßenverbindung

zu ändern. Hierfür werden auf der vorbereitenden Planungsebene des FNP Varianten der Verkehrsführung betrachtet (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" dieser Begründung). Dies erfolgt u.a. unter Berücksichtigung der voraussichtlich auftretenden Verkehrslärmimmissionen.

2.5. Bebauungspläne

Das Plangebiet der 37. FNP-Änderung liegt im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße". Der Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" wurde Mitte der 1990er Jahre unter den damaligen städtebaulichen Zielstellungen aufgestellt und ist seit dem 08.02.2002 rechtswirksam. Eine bauliche Umsetzung bzw. Realisierung von Vorhaben erfolgte nicht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Vorentwurf) wurden die Nutzungsziele den aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, Nahversorgungszentrum) angepasst. Für diese sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

Folgende Bebauungspläne stehen dabei im direkten Kontext:

- JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" (Bebauungsplan)

sowie (nicht im Änderungsbereich der 37. FNP-Änderung)

- JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" (Bebauungsplan)

Diese vier Bebauungspläne überplanen – allerdings zeitversetzt – den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV416. Ihnen liegt ein gemeinsames städtebauliches Konzept zu Grunde, mit welchem die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde (s. o. bzgl. 1. Änderung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ - Vorentwurf, Stand: 21.01.2019).

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

3.1.1. 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.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur FNP-Änderung sind in den Plansätzen des LEP festgehalten:

2.5 Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur, Leitvorstellungen

- Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. (...) Die Optimie-

Die Versorgung des Wohnraumbereichs soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

- In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z. B. Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote voraus. ...

Z 2.2.5

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

G 2.4.1

Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen-vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder 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.

Z 2.6.1

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

G 2.6.2

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

G 2.6.3

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

G 2.6.4

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit

einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

Z 2.6.5

Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.

3.1.2. 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 Infrastrukturreffizienz, 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 3-51

Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie spezielle Wohnungen und Wohnbereiche für Senioren sollen in zentraler Lage bzw. mit guter verkehrstechnischer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden sein. Dabei soll die Entwicklung generationenübergreifender Projekte besonders unterstützt werden.

G 3-52

Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sollen in guter Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erhalten bzw. angebotsorientiert ausgebaut werden.

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.

Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK)

Pkt. 6.2.2 Erhaltung/Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen

... Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsaufgabe einer Stadt oder Gemeinde maßstabsgerecht zu gestalten bzw. zu entwickeln. Letztlich soll weiterhin auf das Zentrale Orte System, wie es im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und im Regionalplan Mittelthüringen enthalten ist, abgestellt werden.

Pkt. 6.2.3 Erhaltung/Stärkung der Versorgungsfunktion und -vielfalt der Innenstädte und sonstigen Zentren

... Die Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten innerhalb der Zentren schafft zudem die Voraussetzung für Synergieeffekte zwischen einzelnen Einzelhandelsangeboten sowie auch mit anderen Nutzungen, z.B. Dienstleistungsbetrieben und Freizeiteinrichtungen. Dadurch wird wiederum eine vielfältige und umfassende Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen auf kurzem Wege sichergestellt.

Pkt. 6.2.4 Erhaltung/Stärkung der wohnungs-/verbrauchernahen Grund-/Nahversorgung

... Die wohnungs-/verbrauchernahe Grundversorgung ist für die Bevölkerung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, insbesondere der steigenden Zahl älterer Menschen, und der hohen Mobilitätskosten bei einem voraussichtlich sinkenden Rentenniveau von wesentlicher Bedeutung. Zudem bilden Grundversorgungsangebote einen wichtigen Faktor hinsichtlich der Attraktivität einer Kommune bzw. eines Stadt-/ Ortsteils als Wohnstandort. ...

Pkt. 9 Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Gemäß der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Regionale Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen können in den Nahversorgungszentren des Oberzentrums Erfurt (Typ D) großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bei standortgerechter Dimensionierung angesiedelt werden. Bezüglich nicht-großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wird in der Matrix eine standortgerechte Dimensionierung gefordert.

3.2. Entwicklungskonzepte und Pläne

3.2.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

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

Hinweis:

Die im Folgenden angegebenen Werte in den Unterpunkten "Haushaltsprognose" und "Wohnungsbedarfsprognose" weichen von den im ISEK Erfurt 2030 aufgeführten Prognosezahlen

ab. Grund hierfür sind zum derzeitigen Stand vorliegende aktuelle Prognosewerte zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose. Die übrigen Angaben und Zielstellungen in diesem Kapitel entsprechen weiterhin denen des ISEK 2030 und bleiben von der neuen Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose unberührt.

Kapitel 2 – Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Wohnen

In Karte 2 Wohnstandorte ist der Bereich des Plangebietes der 37. Änderung des FNP als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „Ehemaliger Schlachthof“ dargestellt.

Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose^[1] der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte 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 bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Geht man von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment aus, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"

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)

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

- neue Wohnungsbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- soziale Durchmischung in allen Stadtteilen fördern
- Zielstellung der "kompakten europäischen Stadt" bei allen städtebaulichen Entscheidungen konsequent umsetzen / neue Baugebiete nur in den Ortsteilen ausweisen, die über eine entsprechende Infrastruktur verfügen

Bildung

- ausgewogenes Netz von Bildungseinrichtungen stärken und entwickeln
- Investitionsprogramme in Kindertageseinrichtungen sowie allgemein- und berufsbildende Schulen koordinieren und umsetzen
- langfristige, an der aktuellen Bevölkerungsentwicklung der Stadt ausgerichtete, Bedarfsplanungen in den Bereichen Kita, Schule und Erwachsenenbildung aufstellen und laufend aktualisieren.

Sport

- Sporthallen für den Schul- und Breitensport umgehend und zielgerichtet sanieren bzw. neu bauen

Freiraum für Natur und Freizeit

- Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten erhalten und verbessern
- 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

Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz

- unnötige neue Flächenversiegelungen so weit wie möglich vermeiden; Maßnahmen zur Innenentwicklung, zum Flächenrecycling oder zur Aktivierung von Brachflächen konsequent nutzen (...)
- kompakte, europäische Stadt wahren – Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner noch weiter senken
- in neuen Stadtteilen hinreichende städtebauliche Dichte schaffen, um einen effizienten Anschluss an den ÖPNV zu gewährleisten
- im Siedlungsneubau kompakte nachhaltige Quartiere entwickeln
- Reduktion von Ressourcenverbrauch als Handlungsmaxime

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 Siedlungsflächenenerweiterung gemäß der kompakten Stadt der kurzen Wege zu vollziehen, wurde ein vorrangiger Entwicklungsbereich räumlich definiert. Die künftigen Entwicklungspotenziale des Wohnungsneubaus werden dem-

entsprechend 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

Leitsätze

- Wohnen und Städtebau
 - L 14 Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum
 - L 16 Soziale Durchmischung statt weiterer Segregation
 - L 18 Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau
- Soziale Infrastruktur, Teilhabe und Daseinsfürsorge
 - L 24 Bildungsstadt Erfurt

Strategische Projekte

- Wohnen und Städtebau
 - P 6 Stetiger Neuaufbau eines Bestands an gefördertem, sozialem Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet"
 - P 8 Entwicklung der Äußeren Oststadt zu einem innenstadtnahen, zukunftsfähigen Wohnstadtteil
- Soziale Infrastruktur, Teilhabe und Daseinsvorsorge
 - P 14 Programm zur Kapazitätsanpassung Erfurter Kitas und Schulen
- Mobilität, Klima und Energie
 - P 31 „Neuer“ Nordhäuser Bahnhof / Leipziger Straße
- Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile
 - P 40 Neuer Zentraler Versorgungsbereich Nordhäuser Bahnhof

In Karte 21 – räumliches Leitbild und Städtebau liegt das Plangebiet der 37. Änderung des FNP im vorrangigen Entwicklungsbereich und ist als Schwerpunktraum "Wohnungsbau 7- „Ehemaliger Schlachthof““ dargestellt.

3.2.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) 2017 wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen.

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

6.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt "

Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet:

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes; häufig bilden Lebensmittelanbieter in Nebenzentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Erfurter Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. (...)

Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. ...

6.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Einordnungskriterien

(...) Nahversorgungszentren – Diese Zentren haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Ortsteile. Zwingende Voraussetzung für ein Nahversorgungszentrum ist es, dass das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot überwiegt und eine regionale Ausstrahlung nicht gegeben ist. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Besatz gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk. Dienstleistungsbetriebe (i. d. R. Minimalausstattung Finanz- und Gesundheitsdienstleister, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüro) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Festlegungen im Zentrenkonzept

Auf Grundlage der Einstufungskriterien ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl der bisher als Nahversorgungszentren definierten Standorte. Jene Standortbereiche, die die Kriterien erfüllen, werden auch künftig als Nahversorgungszentren eingestuft, für die übrigen ergibt sich in Abhängigkeit von der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einstufung bzw. Lage im Siedlungsgefüge eine Einstufung als Nahversorgungsstandort. (...)

Im Bereich der Johannesvorstadt ist im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV Umsteigepunktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen. ...

Hinweis:

Bezüglich der Vereinbarkeit des im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 37 als Nahversorgungszentrum vorgesehenen Einzelhandelsstandortes (vgl. Pkt. 7.1. Darstellungen- Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Handel – Nahversorgungszentrum" dieser Begründung) mit dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt wurde im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung eine Wirkungsanalyse anhand des standardisierten Erfurter Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht erstellt.

Durch die Wirkungsanalyse² wird u.a. festgestellt:

- Durch die Entwicklung des beabsichtigten Nahversorgungszentrums in der Greifswalder Straße werden sich keine schädlichen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet ergeben. Insbesondere ist keine Schädigung der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten, zumal das Vorhaben selbst perspektivisch den wichtigsten Angebotsschwerpunkt in dem Einzugsgebiet darstellen wird.
- Durch die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße werden sich keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen – weder auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche noch auf dezentrale Handelsstandorte – ergeben. Die projektierten Handelsbetriebe können auf Grund ihrer jeweiligen einzelbetrieblichen Größe, die als „standortangepasst“ zu bewerten ist, (...) keine schädlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in anderen Handlungslagen in Erfurt auslösen ...

3.2.3. Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 37 befindet sich in der Klimaschutzzone 2 sowie in der Sanierungszone³.

² Quelle: BBE Handelsberatung GmbH "Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße in 99085 Erfurt", Stand 15.04.2021

³ Hinweis: Laut Klimaanpassungskonzept soll östlich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 37 ausgehend von der Mitte der im Osten tangierenden Bahnstrecke ein 30 m breiter Streifen freigehalten werden, welcher der Zufuhr von Frischluft dient. Dies betrifft die Bahnanlagen der Bahnstrecke Erfurt-Nordhausen.

3.3. Fachplanungen

3.3.1. Verkehrsentwicklungsplan

Verkehrsentwicklungsplan 1993 / 1997

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 1993 / 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen.

Im Ergebnis des Verkehrsentwicklungsplanes 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt wurde ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt. Die Orientierung dieses Konzeptes zielt neben der Schaffung des "Erfurter Ringes" auf leistungsfähige Tangentialstraßen.

Die von der 37. Änderung des FNP berührte Trasse zwischen Weimarischer Straße und Eugen-Richter-Straße stellt im angestrebten Netzkonzept eine leistungsfähige Tangentialverbindung dar, die eine sichere und nutzungsverträgliche Abwicklung des ortsbezogenen Verkehrs gewährleisten soll. Mit dieser Trasse sollen die anliegenden Siedlungsstrukturen weitgehend konfliktarm - also möglichst ohne Durchfahrung von Wohngebieten - erschlossen werden. Ein Grundprinzip der Netzentwicklung besteht dabei auch in einer möglichen weitgehenden Bündelung von Haupttrassen des Verkehrs (Straße, Eisenbahn), um Emissionsbelastungen auf angrenzende Gebiete zu minimieren.

Verkehrsentwicklungsplan – Teilkonzept Radverkehr 2015

In der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplan Erfurt – Teilkonzept Radverkehr vom Dezember 2015 werden die Verbindung Leipziger Straße – Innenstadt (Ostachse) als Hauptroute (Stadtnetz) sowie die Verbindung Schlachthofstraße / Heckerstieg als Nebenroute (Stadtteilnetz) benannt.

3.3.2. Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie - Lärmaktionsplan

Die Umgebungslärmrichtlinie gemäß §§ 47 a-f BImSchG umfasst die Ermittlung von Straßenverkehrslärm anhand von Lärmkarten sowie die Aufstellung von Lärmaktionsplänen unter Mitwirkung der Öffentlichkeit.

Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen – Stufe 3

Die Ergebnisse des Lärmaktionsplanes Hauptverkehrsstraßen Stufe 3 zur Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurden durch den Stadtrat mit Beschluss-Nr. 1798/20 am 16.12.2020 gebilligt.

Im Lärmaktionsplan der Stufe 3 werden nun insgesamt 66 Straßen bzw. 136 Straßenabschnitte kartiert und hinsichtlich möglicher Lärminderungsmaßnahmen untersucht. Im Rahmen der Lärmkartierung wurden gesamtstädtisch alle Hauptverkehrsstraßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.000 Kfz/Tag erfasst. Der Umfang der zu betrachtenden Straßen bzw. Straßenabschnitte entspricht dabei in etwa dem der Stufe 2. Im Ergebnis der Abwägungen wurden konkrete Maßnahmen in den Maßnahmenkatalog des Lärmaktionsplanes aufgenommen.

Der Lärmaktionsplan sieht dabei für den an die 37. Änderung des FNP angrenzenden Straßenabschnitt der Leipziger Straße als Lärminderungsmaßnahme eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h vor. Die für die Leipziger Straße vorgesehene Maßnahme nimmt im Maßnahmenkatalog Platz 7 von 11 bewerteten Maßnahmen ein (LAP 3: Tabelle 12, S. 41).

3.3.3. Schulnetzplan

Gegenwärtig ist der Schulnetzplan 2019/20 bis 2023/2024 gültig. Dervorliegende Änderungsbereich gehört gemäß o. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Gründerzeit Oststadt". Im Planungsraum Oststadt soll zur notwendigen Entlastung und erforderlichen Ergänzung der vorhandenen Bestandsschulen, ein an der Greifswalder Straße gelegener Schulneubau beitragen. Diesbezüglich wird im Maßnahmenkomplex des Schulnetzplanes absehbar die Planung und Errichtung einer Grundschule und eines Gymnasiums an der Greifswalder Straße und der Bau von mindestens einer Schulsporthalle genannt.

3.3.4. Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsermittlung bis 2025

In der mittelfristigen Bedarfsermittlung für Kindertageseinrichtungen/Kindertagespflege bis 2025 wurden umfassend u. a. auf Grundlage der bekannten neuen Wohnbebauungen Maßnahmen für die Schaffung neuer Betreuungsplätze genannt. Das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 37 gehört zum Planungsraum "Gründerzeit Oststadt". Für diesen Planungsraum wird in der o. g. Bedarfsermittlung von der erforderlichen Schaffung weiterer Kindertagesplatzkapazitäten ausgegangen. Dabei wurde die im vorliegenden Änderungsbereich beabsichtigte neue Wohnbebauung (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" dieser Begründung) bereits perspektivisch berücksichtigt.

3.3.5. Landschaftsplan

Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Der Landschaftsplan weist für das Plangebiet Gewerbeflächen aus.

Rahmenkonzept "Masterplan Grün"

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept Masterplan Grün (gebilligt vom Stadtrat am 21.10.2015), welche anschließend in einzelnen Detailplanungen konkretisiert werden sollen.

Im Bereich der 37. FNP-Änderung stellt das Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ als Sonstiges, „Bebautes Stadtgebiet“ dar. Die Bereiche der an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen sind überlagert mit einer Darstellung Klima, „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“.

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“ stellt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ dar; Beschreibung: „Grünstrukturen in die Umgebung eingebunden. Grünverbindungen entlang der Erholungsachsen führen durch die Gewerbe- und Ver-

kehrlandschaften. Auf Teilen der ehemaligen Brachflächen insbesondere im Übergangsbereich zur Wohnbebauung wurden Grünflächen und Grünzüge entwickelt.“

Im Erläuterungsbericht des Rahmenkonzeptes sind für den Bereich des "Östlichen Stadtgebietes" mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, u.a. zur "Entwicklung von Grünverbindungen vom Flutgraben zum östlichen Hangfuß" u.a. :

- eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstr./Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet)
- die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen
- die Integration von Fuß- und Radwegen

Hinweis:

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (vgl. Pkt. 10 "Anlagen – 3.1 Umweltbericht" dieser Begründung).

4. Umweltsituation

4.1. Natura -2000 Gebiete und Artenschutz

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 20 ff. BNatSchG bzw. §§ 8 ff. ThürNatG. Es befinden sich ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG im Plangebiet.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

In Abhängigkeit von den vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen und den artspezifischen Habitatansprüchen ist für häufige und weit verbreitete Vogelarten („Allerweltsarten“ nach TLUG/VSW 2013) von einer regelmäßigen Verbreitung im Plangebiet auszugehen. Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Änderungsbereich sind die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Schmetterlinge im Änderungsbereich relevant.

Es ist davon auszugehen, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch schadensbegrenzende Maßnahmen (Vermeidung, ggf. CEF-Maßnahmen) gemindert bzw. vermieden werden können (vgl. Pkt. 10 "Umweltbericht" dieser Begründung). So können für gebäudebewohnende Fledermäuse Ersatzquartiere angelegt werden. Gleiches gilt für gebäudebrütende Vogelarten und Höhlenbrüter in Gehölzen. Als schadensbegrenzende Maßnahme sind ggf. Bauzeitenregelungen vorzusehen.

Eine konkrete Analyse der Lebensraumeignung sowie die Angabe von Populationsgrößen, ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich. Insbesondere auf den Flächen mit potenziellen Vorkommen sind deshalb auf den nachfolgenden Planungsebenen (z. B. verbindliche Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung) die artenschutzrechtlichen Belange erneut konkret zu prüfen und zu beachten. Dies ist insbesondere für die bereits nachgewiesenen Reptilien an der Bahntrasse im Bereich der Wohnbauflächen darstellung des Änderungsbe-

reichs zu berücksichtigen. Auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen vorzusehen (u.a. Bauzeitenregelungen, Schaffung von Ersatzhabitaten, Umsiedlung der Reptilienvorkommen).

4.2. Immissionsschutz

Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund nicht unerheblicher Lärmbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Hauptlärmquellen stellen die Greifswalder Straße, die Leipziger Straße inkl. Straßenbahntrasse sowie die Bahntrasse "Erfurt-Nordhausen" dar.

Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Im Norden grenzt an den vorliegenden Änderungsbereich ein Gewerbegrundstück am Heckerstieg an, welches verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter auch ein Betrieb "Wurstproduktion und Fleischabholmarkt". Der rechtswirksame Bebauungsplan JOV416 setzt für diesen Bereich hohe flächenbezogenen Schall-Leistungspegel mit 60 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts fest. Weitere gewerbliche Anlagen befinden sich ebenfalls nördlich innerhalb des Bebauungsplanes JOV569 „Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße“

Schutzbedürftige Nutzungen hinsichtlich vom vorliegenden Änderungsbereich ausgehender Immissionen sind auch westlich der Greifswalder Straße vorhanden (Wohnbebauung).

Hinsichtlich der bestehenden Immissionen kann die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

Im Bestand weist die Greifswalder Straße gemäß des Lärmaktionsplanes Hauptverkehrsstraßen Stufe 3 lediglich in der Nacht Überschreitungen des zur Aufnahme in die Lärmaktionsplanung maßgeblichen Auslösewertes auf. Der Lärmaktionsplan Hauptverkehrsstraßen Stufe 3 sieht für die Greifswalder-Straße keine Maßnahmen zur Minderung vorhandener Immissionsbelastung vor (vgl. Pkt. 3.3.2 "Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie – Lärmaktionsplan" dieser Begründung).

4.3. Klimaökologie

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich nach dem gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) vorwiegend in der Klimaschutzzone 2. Ordnung sowie in der Sanierungszone (vgl. Pkt.3.2.3 "Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ dieser Begründung)

Auf den im Osten an die 37. FNP-Änderung angrenzenden Bahnflächen soll ausgehend von der Mitte der Bahngleise ein 30 m breiter Streifen freigehalten werden, welcher der Zufuhr von Frischluft dient. Dieser Bereich liegt außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches. Er betrifft die Bahnanlagen der Bahnstrecke Erfurt-Nordhausen.

4.4. Wald

Angrenzend an das Plangebiet haben sich im Bereich der Bahnflächen Gehölzstrukturen gebildet, welche nach Einschätzung der zuständigen Forstbehörde als Wald im Sinne des ThürWaldG zu betrachten sind. Bei einer Umsetzung von Vorhaben und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes der 37. FNP-Änderung, ist der nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG zur Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltende Abstand von 30 Metern zum Wald zu beachten.

Sofern eine Änderung der Nutzungsart für Waldflächen erforderlich wird, bedarf diese gemäß § 10 Abs. 1 ThürWaldG der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen. Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Verursacher auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

Während aufgrund des sogenannten Baurechtskompromisses der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soweit erforderlich im Bebauungsplan abschließend geregelt wird, ist der Adressat der Ausgleichs- und Ersatzaufforstung der Waldeigentümer, d.h. i.R. der Eigentümer. Das waldrechtliche Verfahren findet gesondert außerhalb der Bauleitplanung statt.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet soll als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Die Planungsziele der 37. Änderung des FNP folgen dabei dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen soll der im Plangebiet bestehende städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche beseitigt werden. Die Flächen im Plangebiet sollen städtebaulich neu geordnet werden, damit sie einer neuen Nutzung zugeführt und somit funktional wieder in Wert gesetzt werden können.

Durch die Planung soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung im Bereich der "Äußeren Oststadt" der Erfurter Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt (vgl. Pkt. 2.3. Plangebiet – Planungsumfeld) planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung soll dafür ein neues Stadtquartier in zentrumsnaher Lage auf den o.g. überwiegend nicht genutzten und brachliegenden Flächen geschaffen werden. Dieses Stadtquartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein. Es sind ein attraktives, verdichtetes innerstädtisches Wohngebiet mit ca.

450 bis 500 Wohnungen, Schulneubau mit einer Schulsporthalle und die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vorgesehen.

Die Errichtung der geplanten Wohnnutzungen soll entsprechend der bestehenden innerstädtischen Wohnraumnachfrage, insbesondere hinsichtlich der innenstadtnahen Lage, des guten ÖPNV-Anschlusses sowie der geplanten Nachbarschaft zu einem Nahversorgungszentrum und einer Schule als moderner Geschosswohnungsbau erfolgen. Hiermit kann ein wichtiger Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Erfurter Stadtgebiet geleistet werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsziele ist in der Folge, ein gemäß Verkehrsentwicklungsplan 1993/1997 (VEP) im vorliegenden Änderungsbereich vorgehener Teilabschnitt einer Hauptverkehrsstraßenverbindung zukünftig weiterhin - wie im Bestand - über die Greifswalder Straße zu führen (vgl. Pkt. 7 "Darstellungen - Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge" dieser Begründung). Die Funktion der betroffenen Hauptstraßenverbindung soll in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung durch die beabsichtigte Teilanpassung des Streckenverlaufes nicht berührt werden (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" dieser Begründung). Die Greifswalder Straße soll dabei als innerstädtische angebaute Stadtstraße mit begleitenden Wegen sowie Querungshilfen und grünordnerischen Maßnahmen im städtebaulichen Gefüge der Johannesvorstadt als Verbindung zum östlich neu entstehenden Stadtquartier "Greifswalder Straße" dienen.

Im Einzelnen werden mit der 37. FNP-Änderung folgende Planungsziele angestrebt:

- Revitalisierung und Neustrukturierung untergenutzter innenstadtnaher Flächen
- Schaffung eines modernen und attraktiven urbanen Stadtquartiers
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau
- Ansiedlung von Schulneubauten inklusive Schulsporthalle
- Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums
- städtebauliche Integration des Plangebietes in die Stadtstruktur
- planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Hauptverkehrsstraße
- Gewährleistung des Immissionsschutzes für alle Bereiche mit vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen

Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleistet werden. Dabei werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung) konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können.

Bezüglich der Vereinbarkeit des im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 37 als Nahversorgungszentrum vorgesehenen Einzelhandelsstandortes mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt wurde im Rahmen der o. g. parallelen verbindlichen Bauleitplanung eine Wirkungsanalyse erstellt (vgl. Pkt. 3.2.2 "Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017" dieser Begründung).

6. Planungsalternativen

Eine Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet aus, da sich bei der vorliegenden FNP-Änderung der Planungsanlass und das Planungserfordernis u. a. aus

dem Standort selbst ergeben (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Dabei wird dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen, gefolgt.

Mit der Planung soll insbesondere die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes und dringend benötigter Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Schulneubauten) sowie ein Nahversorgungszentrum bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

In diesem Zusammenhang wird es auch erforderlich, einen bisher im Plangebiet vorgesehenen geänderten Straßenabschnitt einer bestehenden Hauptverkehrsverbindung (vgl. Pkt. 2.4 "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" dieser Begründung) zu überplanen. Hierfür wurde auf der Planungsebene des FNP die Möglichkeit einer alternativen Verkehrsführung in der FNP-Änderung mit den folgenden Ergebnissen betrachtet.

6.1. Variantenbetrachtung zur Lage der örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Greifswalder Straße) im Bereich der 37. Änderung des FNP

6.1.1. Ausgangslage und Anlass der Variantenbetrachtung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt werden u.a. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt (vgl. Pkt. 2.4 "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" dieser Begründung). Auf Grund der Bedeutung Erfurts als Oberzentrum haben diese Straßenverbindungen qualitativ differenzierte Verbindungsfunktionen zu erfüllen. Beruhend auf dem Verkehrsentwicklungsplan 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt sollen dabei u.a. die folgenden örtlichen Planungsziele beachtet werden:

- Entwicklung eines hierarchischen, funktionell und gestalterisch begründbaren Straßennetzes,
- Entlastung des städtischen Straßennetzes vom überörtlichen Durchgangsverkehr, sichere stadt- und nutzungsverträgliche Abwicklung des ortsbezogenen Kraftfahrzeugverkehrs.

Im Ergebnis des VEP wurde ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt, das in dieser Form in den wirksamen FNP integriert wurde.

Zwischenzeitlich ist mit dem Ausbau des "Erfurter Ringes", bestehend aus der A 4, der A 71, der Ostumfahrung sowie der Autobahnanbindung Eichelborn einschließlich des vierstreifigen Ausbaus der B 7 zwischen Erfurt-Linderbach und Mönchenholzhausen, ein hierarchisch klassifiziertes, leistungsfähiges und funktionsgerechtes Straßennetz für den überörtlichen Verkehr im Raum Erfurt geschaffen worden, das den Intensionen des VEP entspricht. Die Entwicklung des Erfurter Hauptverkehrsstraßennetzes folgt in der Umsetzung ebenfalls den v. g. städtischen Entwicklungszielen. Der "Erfurter Ring" entlastet dabei die Stadtstraßen vom überregionalen Durchgangsverkehr und ermöglicht dem Ziel- und Quellverkehr kurze Wege auf wenig sensiblen Trassen im städtischen Hauptverkehrsnetz. Die Orientierung dieses Konzeptes zielt neben der Schaffung des "Erfurter Ringes" auf leistungsfähige Tangentialstraßen.

Die Trasse zwischen Weimarer Straße und Eugen-Richter- Straße stellt dabei im angestrebten Netzkonzept eine leistungsfähige Tangentialverbindung dar, die eine sichere und

nutzungsverträgliche Abwicklung des ortsbezogenen Verkehrs gewährleisten soll. Mit dieser Trasse sollen die anliegenden Siedlungsstrukturen weitgehend konfliktarm - also möglichst ohne Durchfahrung von Wohngebieten - erschlossen werden. Ein Grundprinzip der Netzentwicklung besteht dabei auch in einer möglichen weitgehenden Bündelung von Haupttrassen des Verkehrs (Straße, Eisenbahn), um Emissionsbelastungen auf angrenzende Gebiete zu minimieren.

Mit der 37. Änderung des FNP soll die Zuordnung von Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verändert werden. In diesem Zusammenhang ist in der Folge auch die Lage der im Plangebiet dargestellten Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" zu überprüfen und neu zu ordnen. Hierfür ist u.a. eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionsbelastungen auf die angrenzende Bebauung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

Die übergeordnete Funktion der im VEP und im wirksamen FNP enthaltenen Straßenverbindung zwischen Weimarer Str. und Eugen-Richter-Str. wird in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Daher wird für den Straßenzug von der Weimarer Straße zur Eugen-Richter-Straße die Variante eines vollständigen Entfalles der FNP-Darstellung als örtliche Hauptverkehrsstraße im Folgenden nicht weiter untersucht.

Aktuell ist beabsichtigt, die Trassierung der Tangentialstrecke zwischen Leipziger Str. und Eugen-Richter-Str. (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) im Plangebiet zukünftig dauerhaft über die Greifswalder Straße zu führen. Diese Straße nimmt bereits heute die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße wahr. Die bisher im betroffenen Teilabschnitt zwischen Leipziger Straße und Straße am Kühlhaus geplante Neuführung v. g. Tangentialstrecke hat sich über einen längeren Zeitraum als nicht umsetzbar erwiesen.

Im Folgenden werden Planvarianten der Verkehrsführung bis hin zur Einzelknotenbewertung im Bereich der 37. Änderung des FNP überprüft. Dabei sind die aktuellen planerischen Rahmenbedingungen (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung) zu berücksichtigen, die bei der Beschlussfassung über den wirksamen FNP noch nicht vorlagen.

6.1.2. Variantenübersicht

a) Variante 1 "Ost"

Leipziger Straße mit gegenüberliegenden Knotenarmen der Straßen "Am Alten Nordhäuser Bahnhof" und der neu zu errichtenden Planstraße

b) Variante 2 "West"

Beibehaltung Anbindung an der Greifswalder Straße, Erschließung der zu entwickelnden Fläche über Anbindungen an der Greifswalder Str.



Abbildung- Luftbild mit Darstellung der zu untersuchenden Varianten (unmaßstäblich)

6.1.3. Verkehrstechnische / verkehrsplanerische Bewertung ⁴

a) Variante 1 "Ost"

(+) Die sich aus der Variante "Ost – Vollknoten" ergebende Knotengeometrie ermöglicht einen übersichtlichen Knotenentwurf und grundsätzlich auch einen sicheren Verkehrsablauf.

(-) Eine Verschlechterung des Verkehrsablaufs (im Vergleich zur Bestandsituation) tritt durch die an diesem Punkt nicht mögliche bzw. nur sehr kurze Rechtsabbiegespur in die Planstraße

⁴ Diesbezüglich liegt u.a. die Verkehrsuntersuchung "Entwicklungsgebiet Greifswalder Straße, Verkehrsplanerisches / verkehrstechnisches Gutachten – Bericht" (yverkehr, Weimar) vom 19.01.2021 mit Ergänzung vom 07.06.2021 zur aktuellen städtebaulichen Konzeption (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung) vor.

ein, welche auf Grund der zu beachtenden parallel geführten Fußgänger und Radfahrer eine Leistungsfähigkeitsreduzierung in der Zufahrt Leipziger Straße Ost nach sich zieht.

(+/-) Die Leistungsfähigkeit des Knotens kann darüber hinaus nur bei Verlagerung der Linksabbiegemöglichkeit von der Leipziger Straße in das Untersuchungsgebiet gewährleistet werden. Dies ist durch den vorhandenen begrenzten Straßenraum mit Stadtbahnverknüpfungshaltestelle begründet. Generell würde die Leistungsfähigkeit des Knotens zwar leicht gegenüber dem derzeitigen Ausbauzustand sinken, die negativen Auswirkungen können jedoch als gering eingeschätzt werden.

(-) Bei Zulassen des Linksabbiegeverkehrs direkt am neuen Knoten ist jedoch mit einem massiven Durchlassfähigkeitsdefizit in der Zufahrt Leipziger Straße Ost mit erheblicher Rückstaulänge zu rechnen. Die Einordnung einer Linksabbiegespur ist nur unter Inkaufnahme einer gemeinsamen Geradeaus-/Rechts-Spur, die die Leistungsfähigkeit des stadtauswärtigen Geradeaus-Verkehrs in der Leipziger Straße reduzieren würde, möglich.

Unter diesem Gesichtspunkt muss der betreffende Linksabbieger auch weiterhin am bisherigen Knoten Greifswalder Straße erhalten bleiben. Die LSA kann an diesem Punkt auf Grund der Fußgängerquerung zur Grundschule Hallesche Str. und der Busein- und -ausfahrt Greifswalder Straße (Bedienung des Verknüpfungspunktes Stadtbahn-Bus) ohnehin nicht entfallen.

(+) Die Verkehrsbelastung in der Greifswalder Straße wäre dennoch spürbar.

Gestaltungsspielraum der Variante 1 "Ost" bzgl. Knotenversätze:

Aufgrund nicht verfügbarer Grundstücke (Bestand Pensionsgebäude/Gaststätte) soll auch die Möglichkeit eines Knotens mit versetzten Knotenarmen Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Planstr. bewertet werden. Grundanspruch ist, dass jeder Knotenpunkt prinzipiell auch bei Ausfall der LSA-Regelung begreifbar und verkehrssicher sein muss. Deshalb ist eine Variante mit Verschiebung des Knotenpunktes unmittelbar westlich neben das Bestandsgebäude der Pension/Gaststätte vor allem unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit als äußerst kritisch zu bewerten:

(-) Die beiden Linksabbiegespuren der Zufahrten Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Planstraße überlagern sich in der Knotenmitte in diesem Fall komplett, ein tangenciales aneinander Vorbeifahren ist nicht möglich. Außerdem wird durch den Versatz die räumliche Ausdehnung des Knotens deutlich vergrößert, in der Folge wird die Begreifbarkeit des Knotenpunktes weiter erschwert.

(-) In Zusammenhang mit dem Knotenversatz ergäbe sich für die Signalisierung des Knotens die Konsequenz einer zusätzlichen Phase, da die beiden Zufahrten Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Planstraße generell in getrennten Phasen geführt werden müssen und ginge mit einem spürbaren Leistungsfähigkeitsverlust in der Größenordnung von 10 bis 20% einher.

Als ebenso ungünstig stellt sich der versetzte Knoten dar, wenn die Anbindung der Planstraße unmittelbar westlich der Eisenbahnüberführung angeordnet würde:

(-) In diesem Fall besteht keine Möglichkeit für die Anordnung der notwendigen Rechtsabbiegespur in die Planstr. aus Richtung Leipziger Str. Ost.

(-) Darüber hinaus reicht der Raum zwischen den versetzten Einmündungen Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Planstraße nicht aus, um ausreichend leistungsfähige Linksabbiegespuren anzuordnen. Für diese Variante ist die Verkehrsraumbreite in der Leipziger Str. ist durch die bestehende Stadtbahntrasse und die neu gebaute EÜ Leipziger Str. nicht ausreichend gegeben.

Die in diesem Hinweis genannten Auswirkungen sind nicht verträglich und sollen nicht weiter verfolgt werden. Die Variante "Ost" soll daher im Folgenden nur mit einer direkten Vollknotenausbildung (ohne Verschiebung des Knotenpunktes) weiter betrachtet werden.

b) Variante 2 „West“

Diese Variante bedeutet eine Beibehaltung der Bestandssituation.

(+) Die Leistungsfähigkeit wie auch die Verkehrssicherheit sind in ausreichendem Maß vorhanden.

Fazit zur verkehrstechnischen / verkehrsplanerischen Bewertung:

Aus verkehrstechnischen Gründen besteht zur Variante 1 "Ost" kein Gestaltungsspielraum für Knotenversätze. Im Übrigen sind unabhängig von der Flächennutzung aus verkehrstechnischer Sicht beide Varianten (1 "Ost" und 2 "West") umsetzbar. Die verkehrsplanerische Funktion und gesamtstädtischen Bedeutung der o. g. Hauptstraßenverbindung wird durch eine Teilanpassung des geplanten Streckenverlaufes nicht berührt. Für eine Führung gemäß Variante 2 "West" ist bereits eine leistungsfähige Hauptverkehrsachse im Bestand vorhanden.

6.1.4. Städtebauliche Bewertung⁵

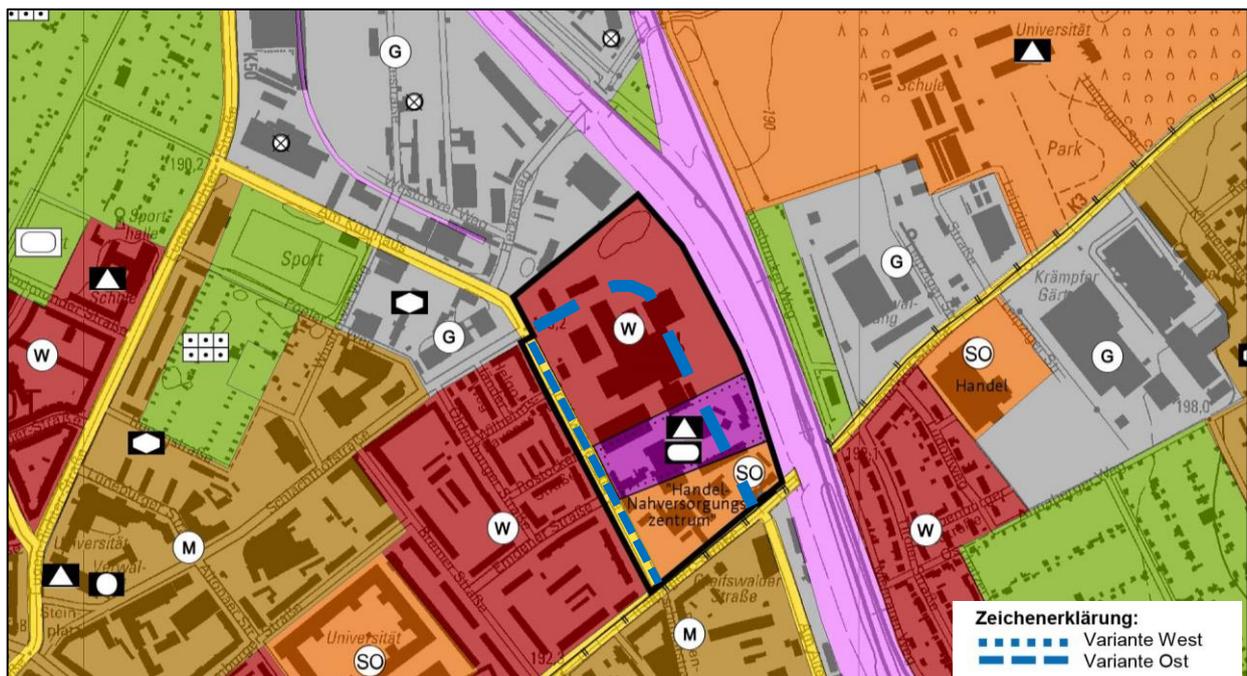


Abbildung 2– Auszug Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ – Entwurf (M 1: 10.000); mit Darstellung der zu untersuchenden Varianten (blaue Linien) und Bereich der FNP-Änderung 37 (schwarze Linie), Stand 21.01.2021

Die mit der FNP-Änderung Nr. 37 vorgesehene Flächennutzung wird sowohl dem absehbaren gesamtstädtischen Bedarf (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung) wie auch den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) gerecht. Mit der Planung soll ein bereits langjährig bestehender

⁵ Es ist darauf hinzuweisen, dass die städtebauliche Bewertung bzgl. der Darstellung der FNP-Änderung Nr. 37 in allen Varianten auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen (Wohnen, Gemeinbedarf - Schule, Einzelhandels- u. Dienstleistungszentrum) der im Änderungsbereich aufgestellten B-Pläne (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung) vorgenommen wurde.

erheblicher städtebaulicher Missstand, einer gewerblichen Brachfläche beseitigt werden. Aus gesamtstädtischer Sicht soll die Entwicklung des Plangebietes zukünftig zur Aufwertung der äußeren Oststadt beitragen. Dieses soll durch die Entwicklung eines neuen urbanen und durchlässigen Stadtquartiers mit Wohnbebauung, einem gut erreichbaren neuen Schulstandort und eines möglichst dicht am ÖPNV-Verknüpfungspunkt (perspektivisch Erweiterung um Eisenbahnhaltepunkt) gelegenen Versorgungsbereiches erfolgen.

Im Plangebiet sollen mit der aktuell beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung urbane Stadtstrukturen unter Wahrung gesunder Wohnbedingungen entstehen. Für das geplante sowie die angrenzenden Stadtquartiere sollen Durchlässigkeit und soziale Interaktion gewährleistet werden. Dabei sollen insbesondere die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen in sich und mit den angrenzend bestehenden Nutzungen vernetzt werden können. Eine konkrete Regelung dieser allgemeinen Anforderungen erfolgt zwar auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene. Auf Ebene des FNP werden die folgenden Varianten jedoch auch dahingehend betrachtet, inwiefern auf der nachfolgenden Planungsebene im Plangebiet die gestellten Anforderungen voraussichtlich am ehesten umgesetzt werden können, um eine Durchlässigkeit und Kommunikation in und zwischen den geplanten Nutzungsbereichen (Wohnen, Schule, Nahversorgung) zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele des 37. Änderung des FNP ergibt sich die folgende städtebauliche Beurteilung der untersuchten Verkehrsvarianten "

a) Variante 1 "Ost"

In der Variante 1 "Ost" würde die geplante Hauptverkehrsstraße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße im Bereich folgender Darstellungen der 37. Änderung des FNP geführt: Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet "Handel- Nahversorgungszentrum (vgl. vorstehend Abb. 3). Sie würde direkt gegenüber der Einmündung Am Alten Nordhäuser Bahnhof an die Leipziger Str. angebunden. Dies entspricht der vorstehend beschriebenen Variante 1 "Ost" (vgl. Pkt. 6.1.3. "Verkehrstechnische / verkehrsplanerische Bewertung - a) Variante 1" dieser Begründung).

(-) Aus städtebaulicher Sicht wird festgestellt, dass sich im Hinblick auf die Einordnung von Wohnbauflächen und insbesondere einer Gemeinbedarfsfläche von min. 1,6 ha für Schulnutzungen nebst 2-Felder-Sporthalle ein ungünstiger Grundstückszuschnitt ergibt.

(-) Mit der Verkehrsführung ergäbe sich sowohl für die geplante neue Wohnbebauung an der "Greifswalder Straße" und auch die geplante Gemeinbedarfsfläche - Schule durch die neue Hauptverkehrsstraße eine trennenderäumliche Zäsur.

(+ / -) Die Verlagerung des Durchgangsverkehrs in das Plangebiet würde zwar eine Immissionsminderung an der Greifswalder Straße bewirken. Hierdurch könnte eine Lärmreduzierung für die Anwohner der Greifswalder Straße erreicht werden. / Gleichzeitig würden sich aber entsprechende Lärmbelastungen für die im Änderungsbereich geplante neue Wohnbebauung "Greifswalder Straße" sowie für die geplante Schule ergeben.

b) Variante 2 "West"

In der Variante 2 "West" würde die geplante Hauptverkehrsstraße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen einer im wirksamen FNP dargestellten Wohnbaufläche (Wohnbestand westlich der Greifswalder Straße) und den Darstellungen der 37. Änderung des FNP: Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet "Handel- Nahversorgungszentrum (vgl. vorstehend Abb. 3) geführt. Mit der Variante „West“ erfolgt in der FNP-Änderung Nr. 37 eine Wiedergabe der Bestandsnutzung der

Greifswalder Straße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Dies entspricht der vorstehend beschriebenen Variante 2 "West" (vgl. Pkt. 6.1.3. "Verkehrstechnische / verkehrsplanerische Bewertung - b) Variante 2" dieser Begründung).

(+) Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass sich die Verkehrsführung in der Stadtstruktur im Bestand als Bestandteil des vorhandenen Erschließungsrasters verdeutlicht.

(+) Die geplante neue Wohnbebauung "Greifswalder Straße" sowie die geplante Gemeinbedarfsfläche für Schulnutzungen werden nicht durch eine Hauptverkehrsstraße getrennt.

(+) Die geplante Gemeinbedarfsfläche von min. 1,6 ha hat aufgrund der vorgesehenen Lage der Hauptverkehrsstraße einen optimalen Zuschnitt.

(+) Im Bereich der Greifswalder Str. ist bereits ein Hauptsammler (Ei 1000/1500) vorhanden, der für die Stadtteilentwässerung maßgebend ist.

(- / +) Die Beibehaltung der Hauptverkehrsfunktion auf der Greifswalder Straße ist als negativ für die vorhandene Wohnbebauung (Immissionen) zu bewerten. Es erfolgt keine Verkehrsentlastung in der Greifswalder Straße. Hinzu kommt der Mehrverkehr durch neue Nutzungen (Schulen, Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum). / Gleichzeitig würden sich keine entsprechenden Lärmbelastungen innerhalb der im Änderungsbereich geplanten Wohnbebauung "Greifswalder Straße" sowie für die geplante Schulnutzung ergeben. Die auftretenden Straßenverkehrsimmissionen erfolgen für das Plangebiet nur vom westlichen Rand des Änderungsbereiches.

Fazit zur städtebaulichen Bewertung:

In der städtebaulichen Bewertung ist mit der gewählten Variante 2 „West“-Bestandsführung auf der Greifswalder Straße - im Plangebiet eine den zukünftigen Planungszielen (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) entsprechende optimale Bau- und Nutzungsstruktur entwickelbar. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stellt die absehbar bestmögliche Struktur- und Nutzungsaufteilung dar, um im Plangebiet die Ziele zur Entwicklung des Bereiches der "Äußeren Oststadt" unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse optimal umsetzen zu können.

6.1.5. Bewertung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden 37. Änderung des FNP sind folgende besonders hervorzuhebende Umweltbelange berührt. Für eine vollständige und ausführliche Bewertung aller Umweltbelange im Rahmen der vorliegenden 37. Änderung des FNP siehe den Umweltbericht, welcher gesondert Bestandteil der Begründung ist. In diesem erfolgte u.a. auch eine Bewertung der Umweltbelange/Schutzgüter bezüglich der o. g. Varianten der Verkehrsführung (vgl. Pkt. 10 "Anlagen-3.1 Umweltbericht" dieser Begründung).

NATURA-2000 Gebiete/ Artenschutz

a) Variante 1 "Ost"

(-) Vorkommen von Reptilien, Gebäudebrütern und Fledermäusen ist bekannt. Insbesondere sind die bereits nachgewiesenen Reptilien an der Bahntrasse im Bereich der Wohnbauflächendarstellung des Änderungsbereichs zu berücksichtigen. Auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen vorzusehen (u.a. Bauzeitenregelungen, Schaffung von Ersatzhabitaten, Umsiedlung der Reptilienvorkommen).

b) Variante 2 "West"

(+) keine artenschutzrechtlichen Konflikte

Boden

a) Variante 1 "Ost"

(-) zusätzliche Vollversiegelung, da Verkehrsfläche vollständig neu anzulegen ist

(+/-) Für die Flächen des Plangebietes liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Das gesamte Gelände ist ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) Asche und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analyseergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

(+/-) Für das Plangebiet sind ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind nach Vorliegen der endgültigen Nachnutzungskonzeption mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

(+/-) Im Bereich des ehemaligen Öllagers Greifswalder Straße 28 sind Detailuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen. Dieses Lager befindet sich nicht in den hier untersuchten Bereichen einer Verkehrsführung.

b) Variante 1 "West"

(+) verringerte zusätzliche Vollversiegelung durch Nutzung bereits bestehender versiegelter Verkehrsfläche

Wasser

a) Variante 1 "Ost"

(-) Bei der Variante Ost sind für die zu schaffende Straßenentwässerung die gleichen Limitationen zu beachten, wie für das Baugebiet insgesamt. Aufgrund der Auslastung des Bestandskanals ist damit zu rechnen, dass weitere Niederschlagswassereinleitungen nicht oder zumindest nur sehr stark gedrosselt realisiert werden können.

b) Variante 1 "West"

(+) Im Bereich der Variante West ist bereits ein Hauptsammler (Ei 1000/1500) vorhanden, der für die Stadtteilentwässerung maßgebend ist. In diesen wird das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser bereits eingeleitet.

Mensch / Immissionsschutz

a) Variante 1 "Ost"

(-) Zerschneidung durch eine geplante Hauptverkehrsstraße von für den Aufenthalt des Menschen vorgesehenen Flächen (Wohnbauflächen, Schule, Nahversorgung). Die geplante neue Wohnbebauung "Greifswalder Straße" soll im Innenbereich verkehrsberuhigt erschlossen werden.

(-) In der Variante werden an der Wohnbebauung westlich der Greifswalder Straße die Lärm- sanierungspegel am Tag und in der Nacht deutlich überschritten. Bei dieser Höhe der Lärm- pegel sind Maßnahmen zur Minderung dringend geboten.

b) Variante 2 "West"

(-) Zerschneidung durch eine Hauptverkehrsstraße von für den Aufenthalt des Menschen vor- gesehenen Flächen (Wohnbauflächen, Wohnbauflächen und Schule). Die Straße ist im Be- stand bereits vorhanden.

(-) In der Variante werden an der Wohnbebauung westlich der Greifswalder Straße die Lärm- sanierungspegel am Tag und in der Nacht deutlich überschritten. Bei dieser Höhe der Lärm- pegel sind Maßnahmen zur Minderung dringend geboten.

Hinweis zur schalltechnischen Bewertung der Varianten:

Zur FNP-Änderung Nr. 37 wurden für die o. g. Varianten der Verkehrsführung auf der vorberei- tenden Planungsebene des FNP die voraussichtlichen Verkehrslärmimmissionen betrachtet (vgl. Pkt. 10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" dieser Begründung).

Dabei war u. a. auch zu berücksichtigen, inwiefern sich für die bestehende Wohnbebauung an der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Greifswalder Straße, die bereits gegeben hohen Beurteilungspegel Verkehr (Straße und Schiene) durch den zukünftigen zu erwarten- den Verkehr voraussichtlich weiter erhöhen können.

Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dafür jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche mög- lich. Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Eine konkrete Ermittlung der Beurteilungspegel kann erst für eine konkrete Bebauungsstruktur erfolgen, welche im Einzelnen erst auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen wird.

Die o. g. schalltechnischen Stellungnahme kommt u. a. zu folgenden Ergebnissen:

- Für den untersuchten Prognose-Nullfall "Nutzungsziele FNP-Änderung Nr. 37 plus Hauptverkehrsstraßenführung wie wirksamer FNP" (die Verkehrsführung entspricht

der o. g. Verkehrsvariante 1 "Ost") fallen die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes am niedrigsten aus. Der Prognose-Nullfall stellt die schalltechnisch günstigste Variante dar, da die Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes in maximal ca. 240 m Entfernung zu den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes liegt. Die schalltechnisch ungünstigere Variante stellt der Prognose-Planfall "Nutzungsziele FNP-Änderung Nr. 37 mit Hauptverkehrsstraßenführung auf der Greifswalder Straße" (die Verkehrsführung entspricht o. g. Verkehrsvariante 2 "West") dar.

- Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei einer Situation mit Bebauung die Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung im Prognose-Nullfall (Variante 1 "Ost") voraussichtlich reduzieren und im Prognose-Planfall (Variante 2 "West") voraussichtlich erhöhen werden. Dies kann jedoch erst auf der nachfolgenden konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes konkreter bewertet werden.
- Als Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche wird - unter Berücksichtigung angemessener Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehen, die sowohl durch die Sachverständigen als auch durch die Immissionsschutzbehörden und die Rechtsprechung mit Werten ab 70 dB(A) tags und ab 60 dB(A) nachts angesetzt wird. Im Tageszeitraum wird am Immissionsort IO 37 in allen betrachteten Prognosefällen der Wert von 70 dB überschritten. Die maximale Überschreitung beträgt 4 dB. Im Nachtzeitraum wird am Immissionsort IO 37 in allen betrachteten Varianten der Wert von 60 dB um bis zu 5 dB überschritten.
- Im vorliegenden Planfall kann die Überschreitung dieser Werte unter den konkreten Umständen z.B. als vertretbar erscheinen, wenn vorausgesetzt wird, dass an den betroffenen Gebäuden zu den Hauptverkehrsstraßen hin ausreichend dimensionierter passiver Schallschutz vorhanden ist und die Bebauung an den rückwärtigen, im Schallschatten gelegenen Bereichen noch angemessene Pegelwerte ermöglicht, die zumindest dort ein Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich zu öffnenden Fenstern noch zulässt.
- Insgesamt wird festgestellt, dass im Bereich der 37. Änderung des FNP (inklusive der angrenzenden Bestandsbebauung) in jedem betrachteten Prognosefall auf Grund einer erheblichen Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen, Straßenbahntrasse und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs- / Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten sind. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Fazit - Umweltbelange:

Unter Berücksichtigung der bei Betrachtung des tatsächlichen Zustands etwas ungünstigeren Variante 1 "Ost" in Bezug zum Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft durch die Neuinanspruchnahme (Vollversiegelung) von Ruderalflächen sowie der zur berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Reptilien) werden beide Varianten als gleichermaßen negativ in Bezug auf ihre Umweltwirkungen bewertet (vgl. Pkt. 10 "Anlagen-3.1 Umweltbericht" dieser Begründung).

Absehbar führen beide Verkehrsvarianten durch Lärmimmissionen zu erheblichen negativen Umweltwirkungen und werden diesbezüglich auf Ebene des FNP in der Variantenbetrachtung jeweils als negativ eingeschätzt.

Dabei wird u. a. angenommen, dass die Variante 2 "West" perspektivisch die schalltechnisch ungünstigere Variante darstellt, da sie u.a. dichter bzw. direkt an der Wohnbebauung westlich Greifswalder Straße verläuft, die Variante 1 "Ost" hingegen deutlich entfernt (bis zu ca. 240m). Dies kann jedoch erst auf der nachfolgenden konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes konkreter bewertet werden (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" dieser Begründung).

6.1.6. Umsetzbarkeit

a) Variante 1 "Ost"

(-) Im Hinblick auf die fehlende Flächenverfügbarkeit war und ist diese Verkehrslösung seit 2002 (Rechtskraft des Bebauungsplans JOV416) bis heute nicht umsetzbar. Eine Beibehaltung der Darstellung im FNP wird daran absehbar nichts ändern.

b) Variante 2 "West"

(+) Die Erschließungsstraße ist bereits im Bestand vorhanden. Die Verkehrsanlage müsste hinsichtlich der Ausbauparameter (Anlagen für Fuß- und Radverkehr, Knotenausbau Zwischenanbindungen) überprüft werden und ein entsprechender Ausbau erfolgen.

Fazit zur Umsetzbarkeit:

Für die Variante „West“ kann von einer zeitnahen Umsetzbarkeit ausgegangen werden. Die Greifswalder Straße nimmt bereits im Bestand die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße wahr. Die bestehende Verkehrsanlage müsste jedoch hinsichtlich der Ausbauparameter (Anlagen für Fuß- und Radverkehr, Knotenausbau Zwischenanbindungen) überprüft werden und ein entsprechender Ausbau erfolgen. Eine Umsetzungsmöglichkeit für die Varianten „Ost“ ist nicht absehbar.

6.1.7. Wahl der Verkehrsführung

Im Ergebnis der Variantenbetrachtung zur Verkehrsführung soll die Verkehrstrassierung zwischen der Leipziger Str. und Eugen-Richter-Str. entsprechend der Variante 2 "West" zukünftig über die Greifswalder Straße geführt werden.

Aus gesamtstädtischer Sicht soll die Entwicklung des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 37 zukünftig zur Aufwertung der äußeren Oststadt beitragen. Dieses soll durch die Entwicklung eines neuen urbanen und durchlässigen Wohnquartiers, eines gut erreichbaren neuen Schulstandortes und eines möglichst dicht am ÖPNV-Verknüpfungspunkt gelegenen Versorgungsbereiches erfolgen.

In der städtebaulichen Bewertung ist mit der gewählten Variante „West“ – Greifswalder Straße im Plangebiet eine den zukünftigen Planungszielen (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) entsprechende optimale Bau- und Nutzungsstruktur entwickelbar. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stellt die absehbar bestmögliche Struktur- und Nutzungsaufteilung dar, um im Plangebiet die Ziele zur Entwicklung des Bereiches der "Äu-

ßen Oststadt" unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse optimal umsetzen zu können.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung) wurden verschiedene städtebauliche Studien angefertigt, die u. a. den zukünftigen ÖPNV-/Eisenbahnverknüpfungspunkt in Anbindung mit den angrenzenden Stadtquartieren als auch die Entwicklung der Äußeren Oststadt südlich der Leipziger Straße berücksichtigen.

Insbesondere der Einwohnerentwicklung in der Oststadt (u. a. Entwicklung Posthof) geschuldet, ergab sich dabei auch ein Bedarf für einen Schulcampus, der mit ca. 1000 Schülern einen Einzugsbereich für die gesamte Oststadt (Klassenstufen Grundschule) und das gesamte Stadtgebiet (Klassenstufen Gymnasium) hat. Weiterhin hat sich erwiesen, dass Bedarf für eine größere Wohnbauentwicklung nördlich der Leipziger Straße besteht. Im Hinblick auf die Nahversorgung der Wohnbevölkerung (Bestand und Planung) soll an der Schnittstelle der Krämpfervorstadt mit der Johannesvorstadt ein Nahversorgungszentrum an der Leipziger Straße entstehen.

In diesem Zusammenhang wurde u. a. aufgrund der Notwendigkeit der Flächengröße von min. 16.000 m² für den Schulcampus und der Bereitstellung von benötigten Wohnbauflächen eine Aufteilung der Fläche im Bereich östlich der Greifswalder Straße geprüft. Im Hinblick auf die gegebenen Anforderungen nach Nutzbarkeit (Grundstückszuschnitt, Lärmauswirkungen etc.), Erreichbarkeit (ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer), Vernetzung mit den angrenzenden Stadtquartieren etc., wurden dabei ebenfalls die o. g. Erschließungsvariante 1 "Ost" (Darstellung Verkehrsstrassierung wie im wirksamen FNP) intensiv geprüft und im Ergebnis verworfen.

Die durch die Verkehrsführung Variante 1 "Ost" zur Verfügung stehenden Grundstücke waren hinsichtlich der o. g. Planungsparametern nur unzureichend nutzbar bzw. der Grundstückszuschnitt (zumeist bandartige Grundstücke in Nord-Süd-Ausrichtung) entsprach nicht den funktionalen und städtebaulichen Anforderungen.

Bezüglich der voraussichtlich ungünstigeren schalltechnischen Auswirkungen der gewählten Verkehrsvariante West (Greifswalder Straße) gegenüber der betrachteten Verkehrsvariante Ost (Verkehrsführung wie im wirksamen FNP) und des Erreichens der Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche / der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist zu berücksichtigen, dass in jedem Prognosefall auf Grund einer nicht unerheblichen Lärmbelastung u. a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bestehen würden.

Das Planerfordernis (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung) sowie die Umsetzung der aktuellen Planungsziele (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) der 37. FNP-Änderung sind für die städtebauliche Entwicklung von Erfurt so bedeutsam, dass die mit der Variante 2 "West" verbundene zu erwartende Überschreitung der Beurteilungspegel auf der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplanes hingenommen werden soll. Aus diesem Umstand ergeben sich aber für nachfolgende konkretisierende Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren besondere Anforderungen an den baulichen Lärmschutz.

Es kann davon ausgegangen werden, dass für die gewählte Verkehrsvariante 2 "West" (Greifswalder Straße) die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes grundsätzlich möglich ist. Dies könnte, z. B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u. a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Gemäß der zur 37. FNP-Änderung vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme (vgl. Pkt. 6.1.5 "Bewertung der Umweltbelange - Mensch / Immissionsschutz) kann im vorliegenden Planungsfall u. a. das Erreichen der Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche / Schwelle zur Gesundheitsgefährdung als vertretbar erscheinen, wenn vorausgesetzt wird, dass an den relevanten genannten Gebäuden zu den Hauptverkehrsstraßen hin ausreichend dimensionierter passiver Schallschutz vorhanden ist und die Bebauung an den rückwärtigen, im Schallschatten gelegenen Bereichen noch angemessene Pegelwerte ermöglicht, die zumindest dort ein Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich zu öffnende Fenstern noch zulässt.

Dabei ist zu beachten, dass der FNP die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen regelt. 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.

Außerdem kann für die Variante 2 „West“ von einer zeitnahen Umsetzbarkeit ausgegangen werden. Die Greifswalder Straße nimmt bereits im Bestand die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße wahr. Die bestehende Verkehrsanlage müsste jedoch hinsichtlich der Ausbauparameter (Anlagen für Fuß- und Radverkehr, Knotenausbau Zwischenanbindungen) überprüft werden und ein entsprechender Ausbau erfolgen. Eine Umsetzungsmöglichkeit für die Varianten „Ost“ ist hingegen aktuell nicht absehbar.

6.1.8. Bewertungsmatrix

Die Bewertungsmatrix fasst für die Variantenbetrachtung die umweltrelevanten und städtebaulichen Belange für eine Beurteilung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zusammen. Die Bewertung erfolgt in Bezug auf die Planungsziele der 37. FNP-Änderung sowie auf die möglichen Auswirkungen bei Umsetzung der jeweiligen Varianten 1 "Ost" und 2 "West".

Zur ausführlichen und vollständigen Bewertung aller Umweltauswirkungen zur vorliegenden 37. Änderung des FNP und den unterschiedlichen Planvarianten wird auf den Umweltbericht verwiesen (vgl. Pkt. 10 "Anlagen-3.1 Umweltbericht" dieser Begründung).

Bewertung:

- [-] erheblich nachteilig
- [-] nachteilige Auswirkungen
- [0] keine Auswirkungen
- [+] positive Auswirkungen
- [++] erheblich positiv

	Variante 1 "Ost" Im Plangebiet neu zu errichtende Planstraße	Variante 2 "West" Greifswalder Straße
Verkehrstechnische / -planerische Bewertung der Hauptverkehrsstraße	[+] technisch umsetzbar / Funktion der betroffenen Hauptstraßenverbindung wird in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung durch die Teilanpassung des Streckenverlaufes nicht berührt	[+] technisch umsetzbar, es ist bereits eine leistungsfähige Hauptverkehrsachse im Bestand gegeben / Funktion der betroffenen Hauptstraßenverbindung wird in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung durch die Teilanpassung des Streckenverlaufes nicht berührt
Umfang der Wohnbauflächen (ISEK Schwerpunkt Raum Wohnungsbau), Schulflächen, Nahversorgungsflächen im Plangebiet	[-] Flächenverlust durch neu zu errichtende Hauptverkehrsstraße	[+] größtes Flächenpotential für Bauflächen möglich durch insgesamt verringerte Inanspruchnahme für Verkehrsflächen, da die Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist
Bau- und Nutzungsstruktur	[-] im Hinblick auf die Einordnung von Wohnbauflächen und insbesondere einer Gemeinbedarfsfläche ergeben sich ungünstige Grundstückszuschnitte für die Umsetzung der Planungsziele	[+] absehbar bestmögliche Struktur- und Nutzungsaufteilung zur Umsetzung der aktuellen Planungsziele möglich
Vernetzung der Nutzungen, Durchlässigkeit und soziale Interaktion	[-] Hauptverkehrsstraße verläuft durch im Plangebiet geplante Nutzungen, die geplante neue Wohnbebauung "Greifswalder Straße" soll im Innenbereich voraussichtlich verkehrsberuhigt erschlossen werden	[o] bestehende Hauptverkehrsstraße führt durch Wohnbestand (westlich Greifswalder Straße und den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen: Wohnen, Schule, Nahversorgung), soll als innerstädtische angebaute Stadtstraße mit begleitenden Wegen sowie Querungshilfen und grünordnerischen Maßnahmen im städtebaulichen Gefüge der Johannesvorstadt als Verbindung zu den im neu entstehenden Stadtquartier "Greifswalder Straße" geplanten Nutzungen dienen
Flora/Fauna/Biologische Vielfalt Artenschutz	[-] Inanspruchnahme von anthropogen geprägten Biotopen mit	[+] Verringerung der Inanspruchnahme von Freiflächen/Siedlungsbioto-

	tlw. artenschutzrechtlicher Relevanz (Reptilien, Fledermäuse, Gebäudebrüter) nicht auszuschließen	pen durch Nutzung einer Bestandsstraße, keine artenschutzrechtlichen Konflikte
Flächenverbrauch	[o] zusätzliche reale Inanspruchnahme bereits anthropogen überformter Flächen für Verkehrsflächen	[+] insgesamt verringerte reale Inanspruchnahme für Verkehrsflächen, da diese Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist
Bodenschutz, Wasser, Klima,	[o] zusätzliche Vollversiegelung vorbelasteter Böden, Lage im Randbereich der Klimaschutzzone II. Ordnung	[+] insgesamt verringerte Vollversiegelung, da diese Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist, Lage im klimatisch vorbelasteten Überwärmungsgebiet
Kultur/ Sachgüter (Bodendenkmäler)	[-] großflächigen Eingriffe in den Boden für neue Hauptverkehrsstraße: ggf. Verlust von archäologischen Zeugnissen (Bodenfunde) - Nachweise im Gebiet bekannt	[+] keine großflächigen Eingriffe in den Boden durch Nutzung einer Bestandsstraße
Mensch/ Gesundheit/Bevölkerung /Verkehrslärmimmissionen	[--] die neue Hauptverkehrsstraße (Planung) wird von für den Aufenthalt des Menschen vorgesehenen Flächen (ggf. mit Erholungsfunktion) geführt, beidseitig durch Wohnbauflächen, Schule, Nahversorgung; erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz; - Betroffenheit durch Lärmimmissionen (Straße) der geplanten Wohnbauflächen, der Gemeinbedarfsfläche sowie schutzwürdiger Räume im Sondergebiet des Planänderungsbereiches sowie der bestehenden Wohnbauflächen westlich der Greifswalder Straße; - Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 sind zu erwarten; - <i>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden</i>	[--] eine bestehende Hauptverkehrsstraße (Bestand) führt von für den Aufenthalt des Menschen vorgesehenen Flächen (ggf. mit Erholungsfunktion) geführt, östlich Wohnbauflächen, Schule, Nahversorgung, westlich Wohnbauflächen; erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz; Betroffenheit durch Lärmimmissionen (Straße) der geplanten Wohnbauflächen, der Gemeinbedarfsfläche sowie schutzwürdiger Räume im Sondergebiet des Planänderungsbereiches sowie der bestehenden Wohnbauflächen westlich der Greifswalder Straße; Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 sind zu erwarten; - <i>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Lärmschutzmaßnahme gewährleistet werden</i>

Umsetzbarkeit / Flächenverfüg- barkeit Straßen- verkehrsflächen	[-] Umsetzung / Flächenverfügbar- keit tlw. z. Zt. nicht absehbar, Flächen sind durch andere Nut- zungen oder Nutzungsabsichten belegt und/oder befinden sich im Eigentum Dritter	[+] Umsetzung ist absehbar möglich / Flächen sind verfügbar, da Haupt- verkehrsstraße bereits im Bestand vorhanden ist
Kosten	[-] höchste Kosten für Flächener- werb und Neuerrichtung der Hauptverkehrsstraße	[+] durch Aufwertung der Bestandssi- tuation geringste Kosten
Wertung		<u>Vorzugsvariante</u>

6.2. Nichtdurchführung der Planung

Sollte die 37. Änderung des FNP nicht zustande kommen, würde damit unmittelbar die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse:

- baulicher Realisierungswettbewerb "Neubau Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße in Erfurt" - Preisgerichtsentscheid 25.09.2020

https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/wettbewerbe/evz_leipziger_strasse/index.html

- baulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren "Wohnviertel Greifswalder Straße" Jahr 2020 – Preisgerichtsentscheid 18.11.2020

https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/wettbewerbe/wohnaviertel_greifswalder_strasse/index.html

- hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb "Neubau Schulcampus mit Grundschule, Gymnasium und Sporthalle Erfurt, Greifswalder Straße" – 2020/2021 - Preisgerichtsentscheid 22.06.2021

https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/wettbewerbe/schulcampus_greifswalder_strasse/index.html

und der Bebauungspläne (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung):

- JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" (Bebauungsplan)

nicht möglich sein.

7. Inhalte der Planung

7.1. 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 FNP-Änderung entsprechend (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung dieser Begründung) werden im Plangebiet dargestellt:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sonstiges Sondergebiet "Handel – Nahversorgungszentrum"
- Flächen für den Gemeinbedarf mit den Anlagen und Einrichtungen "Schulen und Bildungseinrichtungen" und "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Schulsporthallen"
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen"

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

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

Mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen können die Ziele der Planung, auf einer innenstadtnahen, gewerblich nicht mehr genutzten Fläche u.a. ein modernes, attraktives Wohnquartier zu entwickeln, entsprechend umgesetzt werden (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung).

Hinweise zum Immissionsschutz:

Im Bereich des Plangebietes der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund nicht unerheblicher Lärmbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

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

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt (S. 80) ist im Bereich der Johannesvorstadt im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV Umsteigepunktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger

Straße vorgesehen. Dieses Nahversorgungszentrum kann aus der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes "Handel – Nahversorgungszentrum" im Plangebiet der 37. Änderung des FNP entwickelt werden.

Das vorgesehene Nahversorgungszentrum soll zur Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt beitragen. Durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums kann die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung mit Handels- und Dienstleistungsangeboten in den beiden angrenzenden Ansiedlungsstadteilen verbessert werden. Hiermit dient dieses Planvorhaben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Erfurt.

Der gewählte Standort befindet sich in einer zentralen, gut erreichbaren Lage an der Leipziger Straße / Greifswalder Straße im Übergangsbereich der Stadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt. Er soll eine umfassende und qualifizierte Grundversorgung für die im direkten Umfeld wohnende Bevölkerung in fußläufiger Erreichbarkeit bzw. mit ÖPNV-Anschluß gewährleisten. Diese ist für die Bevölkerung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, insbesondere der steigenden Zahl älterer Menschen und der hohen Mobilitätskosten von wesentlicher Bedeutung. Zudem bilden Grundversorgungsangebote einen wichtigen Faktor hinsichtlich der Attraktivität eines Stadtteils als Wohnstandort.

Aktuell liegt ein konkretes Vorhaben zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Plangebiet vor. Am Kreuzungsbereich der Leipziger Straße / Greifswalder Straße soll ein Handels- und Versorgungszentrum gemäß der o. g. Ausweisung im Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt entstehen. Hierin sollen im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen entstehen. Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren dabei bereits konkrete Vorstellungen. Es sind Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung vorgesehen. Dieses Angebot soll durch kleinformatische Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgenannten Handelsbetriebe dieses Vorhabens soll aktuell bei maximal 5.500 m² liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m² VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Hinweis:

Bezüglich der Vereinbarkeit des im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 37 als Nahversorgungszentrum vorgesehenen Einzelhandelsstandortes mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt wurde im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung eine Wirkungsanalyse anhand des standardisierten Erfurter Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht erstellt. (vgl. Pkt. 3.2.2 "Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017" dieser Begründung).

Durch die Wirkungsanalyse⁶ wird u.a. festgestellt:

- Durch die Entwicklung des beabsichtigten Nahversorgungszentrums in der Greifswalder Straße werden sich keine schädlichen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet ergeben. Insbesondere ist keine Schädigung der

⁶ Quelle: BBE Handelsberatung GmbH "Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße in 99085 Erfurt", Stand 15.04.2021

verbrauchernahen Versorgung zu erwarten, zumal das Vorhaben selbst perspektivisch den wichtigsten Angebotsschwerpunkt in dem Einzugsgebiet darstellen wird.

- Durch die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße werden sich keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen – weder auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche noch auf dezentrale Handelsstandorte – ergeben. Die projektierten Handelsbetriebe können auf Grund ihrer jeweiligen einzelbetrieblichen Größe, die als „standortangepasst“ zu bewerten ist, (...) keine schädlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in anderen Handelslagen in Erfurt auslösen (...)

Flächen für den Gemeinbedarf mit den Anlagen und Einrichtungen "Schulen und Bildungseinrichtungen" und "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Schulsporthallen" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB

Im Plangebiet ist absehbar die Errichtung von Schulneubauten sowie von mindestens einer Schulsporthalle zur Bedarfsabdeckung vorgesehen (vgl. Pkt. 3.3.3 "Schulnetzplan" dieser Begründung). Die erforderlichen Flächen sollen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen zur künftigen Nutzung innerstädtischer und hocherschlossener Flächen, wurde im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 37 eine Neubetrachtung der bisherigen Entwicklungsziele für das vorliegende Plangebiet erforderlich (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Das Entwicklungsziel im östlichen Bereich des Plangebietes eine neue Hauptstraßenverbindung zwischen der Leipziger Straße und der Eugen-Richter-Straße zu schaffen, konnte über einen längeren Zeitraum nicht umgesetzt werden. Daher wurden auf FNP-Ebene Planvarianten der Verkehrsführung durch das vorliegende Plangebiet untersucht (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" dieser Begründung). Aus gesamtstädtischer Sicht soll die Entwicklung des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 37 zukünftig u. a. zur Aufwertung der äußeren Oststadt beitragen. Dieses soll durch die Entwicklung eines neuen urbanen und durchlässigen Wohnquartiers, eines gut erreichbaren neuen Schulstandortes und eines möglichst dicht am ÖPNV-Verknüpfungspunkt gelegenen Versorgungsbereiches erfolgen. Hierfür überwiegen die Vorteile der Verkehrsvariante 2 „West“ (Führung auf der Greifswalder Straße) für die Nutzungsanforderungen und den Städtebau den Nachteil der schalltechnischen Auswirkungen auf den baulichen Bestand.

Die Greifswalder Straße nimmt im Bestand die o. g. Hauptstraßenverbindung funktional bereits bereits langjährig war. Über den absehbaren Planungshorizont des FNP ist von einer Beibehaltung der o. g. Verkehrsfunktion der Greifswalder Straße im Bestand auszugehen. Entsprechend der Systematik des FNP soll mit der vorliegenden FNP - Änderung Nr. 37 die Darstellung der Greifswalder Straße als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ erfolgen.

Mit der FNP-Änderung Nr. 37 soll ein bestehender städtebaulicher und stadtbildrelevanter Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche beseitigt werden. Die Flächen im Plangebiet sollen einer neuen Nutzung zugeführt und somit funktional wieder in Wert gesetzt werden. Zu Gunsten der beabsichtigten Entwicklung eines zentrumnah gelegenen urbanen Stadtquartiers im Plangebiet, soll die Greifswalder Straße - auch angesichts der anzunehmenden Verkehrsimmissionen u.a. auf die angrenzende Bebauung - im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt werden.

Hinweise zum Immissionsschutz:

Im Bereich des Plangebietes der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund nicht unerheblicher Lärmbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auf das Plangebiet wirken weiterhin Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ein. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

8. Hinweise

8.1. Altlasten

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich folgende Altlasten-Verdachtsflächen

- 09602 - ehemaliger Schlachthof
- 09603 - ehemalige Wäscherei/Schlachthof/Öllager Greifswalder Straße 28

Für die Flächen des Plangebietes liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Das gesamte Gelände ist ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analyseergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht. Für das Gesamtareal sind ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Diese sind im Kontext zur geplanten abwassertechnischen Erschließung und einer eventuellen Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen sind nach Vorliegen der endgültigen Nachnutzungskonzeption mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt, abzustimmen. Im Bereich des ehemaligen Öllagers Greifswalder Straße 28 sind Detailuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen.

8.2. Denkmalschutz

Archäologische Funde

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8.3. Starkregen

Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von Einstauungen und wilden Abflussfließwegen betroffen. In nachfolgenden Planungen ist unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde sowie weiterer zuständiger Ämter und Behörden zu berücksichtigen, wie hier ein geordneter Oberflächenwasserabflusses zu gewährleisten und eventuelle Überschwemmungen durch Starkniederschlag für das Plangebiet und die Unterlieger vermieden werden können.

9. Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen⁷/städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		37. Änderung	
	ca.	ca.	ca.	ca.
Wohnbauflächen	0 ha	0 %	5,0 ha	55 %
Gemischte Bauflächen	4,0 ha	42 %	0 ha	0 %
Gewerbliche Bauflächen	4,0 ha	45 %	0 ha	0 %
Sonstiges Sondergebiet "Handel - Nahversorgungszentrum"	0 ha	0 %	1,7	18 %
Flächen für den Gemeinbedarf	0 ha	0 %	1,8 ha	19 %
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	1,3 ha	13 %	0,8 ha	8 %
Gesamtfläche der 37. Änderung des FNP	9,3 ha	100 %	9,3 ha	100 %

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

10. Anlagen

- Anlage 3.1 Umweltbericht zur 37. Änderung des FNP als gesonderter Bestandteil der Begründung
- Anlage 3.2 Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021

⁷ Die angegebenen Werte ergeben sich aus der Planzeichnung des FNP mit der generalisierten Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Maßstab 1:10.000. Die Werte entsprechen nicht flurstücksgenauen, detaillierten Angaben zur Art der Bodennutzung.