

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0125/22 der Sitzung des Stadtrates vom 26.01.2022

Neubesetzung sachkundige Bürger/-innen Fraktion Mehrwertstadt Erfurt und Fraktion SPD

Genaue Fassung:

**BP 01**

Für den Ausschuss für öffentliche Ordnung, Sicherheit, Ortsteile und Ehrenamt (OSOE) wird Herr Jakob Kraft als sachkundiger Bürger für die Fraktion Mehrwertstadt Erfurt entsandt.

**BP 02**

Als sachkundiger Bürger der Fraktion SPD im Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben wird Herr Robert Malsch (bisher: Katrin Gabor) entsandt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1564/20 der Sitzung des Stadtrates vom 26.01.2022

Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs  
und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Der Beschluss über die Billigung des Entwurfes für den Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira (Stadtratsbeschluss Nr. 83/94 vom 20.04.1994, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 09 am 06.05.1994) wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

02

Der Satzungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira (Stadtratsbeschluss Nr. 141/94 vom 01.06.1994) wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

03

Für den Bereich östlich der Eisenacher Straße und nördlich der Straße Sandweg sowie westlich der Fienstedter Straße im Ortsteil Schmira soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, als Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sowie wenige Mehrfamilienhäuser. Dabei ist eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen zu berücksichtigen.
- Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung sozialer Infrastruktur, z. B. betreutes Wohnen, Bäcker, Kaffee oder Friseur, zu schaffen.
- Das Plangebiet Schmira – Nord ist mit den bestehenden Strukturen Schmiras und mit der umgebenden Landschaft sensibel zu verknüpfen. Ortsspezifische Besonderheiten, wie z.B. der „Domblick“ sind zur Bildung eines unverwechselbaren Quartierscharakters zu nutzen.
- Die Erschließung soll durch neue Anbindungspunkte direkt an die Eisenacher Straße erfolgen. Bestehende Wohnstraßen (Fienstedter Str., Nordweg, Sandweg, Str. d. LPG 8. März) sind mit dem neuen Erschließungsnetz zu verknüpfen, zusätzliche Verkehrsbelastungen jedoch zu vermeiden.
- Ein durchgrüntes Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßenräumen soll Aufenthaltsbereiche für seine Bewohner schaffen, welche der Kommunikation und Identifikation dienen.
- Die Verknüpfung des neuen Baugebiets soll mit den bestehenden Grünstrukturen, Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft

durch breite Streifen Obstgehölze und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen erfolgen.

- Die speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie sind zu beachten. Es sind Flächen und Maßnahmen für die Regenrückhaltung vorzusehen. Der notwendige Abstand von der Eisenacher Straße für den Lärmschutz soll als Grünfläche genutzt werden.

04

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes SCH741 "Schmira Nord" in seiner Fassung vom 11.08.2021 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

05

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

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

06

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

07

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SCH741 "Schmira Nord" wird eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

08

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die Thematik der Einordnung von E-Ladesäulen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Haupteerschließung von der Eisenacher Straße zu prüfen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0256/21 der Sitzung des Stadtrates vom 26.01.2022

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" - Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

01

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

02

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" in seiner Fassung vom 09.12.2021 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung und deren Begründung werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister



Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0778/21 der Sitzung des Stadtrates vom 26.01.2022

Berücksichtigung Photovoltaikanlage bei Rahmenplanung Wohngebiet Volkenrodaer Weg

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, hinsichtlich des noch zu erstellenden Rahmenplanes für das Wohngebiet "Volkenrodaer Weg" die dort vorhandene Photovoltaikanlage bei der Planung von Baugrundstücken auszusparen bzw. einen Flächentausch mit dem Betreiber zu prüfen, um die Stromerzeugungskapazität in das Energieversorgungskonzept des Wohngebietes zu integrieren. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit die bisherigen Ausgleichsflächen der Photovoltaikanlage integriert werden können.

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Konzept vorzulegen, um die Wohnsiedlung als ein Pilotprojekt für die Nutzung von Solarstrom und die Anwendung von E-Mobilität mit EE-Strom auszubilden.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1163/21 der Sitzung des Stadtrates vom 26.01.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West" - Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West" in seiner Fassung vom 31.10.2021 (Anlage 2) einschließlich Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) sowie die Begründung (Anlage 4) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt.

02

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Beschluss-Nr. 2802/15 vom 06.04.2016) geändert und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Anlage 2 begrenzt.

Die Planungsziele werden gegenüber dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses wie folgt ergänzt bzw. geändert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Städtebauprojektes ICE-City im Teilbereich Neues Schmidtstedter Tor / Turm West mit dem Vorhaben "Atlantic Hotel Erfurt" einschließlich Restaurant und Veranstaltungsstätte mit Konferenzräumen
- Die Nutzung des Gebäudes Turm West umfasst die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens Gebäude Turm West auf Grundlage des 1.Preisträgers des Planungswettbewerbs
- Setzung einer städtebaulichen Dominante am östlichen Ende der Kurt-Schumacher-Straße
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und Definition von Ein- und Ausfahrten
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima- und Naturschutzes
- Sicherstellung der qualitätsvollen Gestaltung des Gebäudes, der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Straßenräume einschließlich der Begrünung durch Gestaltung eines hochwertigen städtischen Platzes im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße einschließlich der Vorzonen vor dem Vorhaben Atlantic-Hotel und dem benachbarten Prizeotel

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes SA ALT489 "Bahnhofsquartier Erfurt" gebietsbezogen konkretisiert werden.

03

Der Beschlusspunkt 03 des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West", beschlossen am 06.04.2016 (Beschluss Nr. 2802/15), wird wie folgt geändert:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West" wird im Vollverfahren gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 und dessen Begründung durchgeführt.

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

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1199/21 der Sitzung des Stadtrates vom 26.01.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genauere Fassung:

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 04.05.2021 für das Vorhaben "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für das Vorhabengebiet östlich der Greifswalder Straße und nördlich der Leipziger Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Anlage 2 begrenzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- bauplanungsrechtliche Umsetzung eines Nahversorgungszentrums mit max. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Umsetzung der für das Vorhaben notwendigen Erschließungsmaßnahmen, inkl. des Straßenbaus
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung des Plangebietes im Bereich der "Markthallen" sowie entlang des Bahndamms
- Realisierung des Preisträgerentwurfes zum Wettbewerb "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"
- Einbeziehung von angrenzenden Baustrukturen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur langfristigen und nachhaltigen Entwicklung des Gebietes
- gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele KRV421

03

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 11) ist Bestandteil des Beschlusses.

04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV752 in seiner Fassung vom 22.12.2021 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4.1) werden mit folgender Ergänzung gebilligt:

Es ist im Vorhaben- und Erschließungsplan JOV752 zu prüfen, ob auf dem Vorplatz des Einkaufs- und Versorgungszentrums (an der Südseite) drei mittel- bis großkronige Bäume

als Schattenspenden vorgesehen werden können. Die weiteren Anlagen dieser Drucksache sind, wo nötig, an entsprechender Stelle zu ergänzen.

05

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1205/21 der Sitzung des Stadtrates vom 26.01.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" -  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige  
Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2021 für das Vorhaben "Wohnviertel Greifswalder Straße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für einen Teilbereich östlich Greifswalder Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung eines Wohnquartiers mit angemessenem Wohnumfeld, hoher Wohnqualität und guter sozialer Brauchbarkeit mit unterschiedlichen Wohnformen und -größen
- Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses des baulichen Realisierungswettbewerbes und Schaffung von ca. 470 bis 480 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Gewährleistung von durchgrüntem und im Wesentlichen autofreiem Wohnbereich und Innenhöfen
- Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen, insbesondere des Lärmschutzes
- Sicherung der öffentlichen Durchwegung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung KRV421 "Äußere Oststadt" gebietsbezogen konkretisiert werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist abzu prüfen, ob die Einordnung von Flächen für 1-2 kleine Mobilitätsstationen/-punkte mit Sharing-Angeboten für Lastenräder und Kraftfahrzeuge im Baugebiet JOV753 umgesetzt werden kann.

03

Der Vorhaben- und Erschließungsplan JOV753 in seiner Fassung vom 16.11.2021 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" und dessen Begründung durchgeführt.

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

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2478/21 der Sitzung des Stadtrates vom 26.01.2022

Standorterhalt des Naturkundemuseums Erfurt ermöglichen

Genaue Fassung:

01

Der Stadtrat bekennt sich zum Standorterhalt des Naturkundemuseums. Die hierfür notwendige räumliche Erweiterung für die weitere Entwicklung der umweltpädagogischen Angebote und für die naturwissenschaftliche Forschung, sowie für die entsprechenden Werkstätten und Magazine, wird festgestellt.

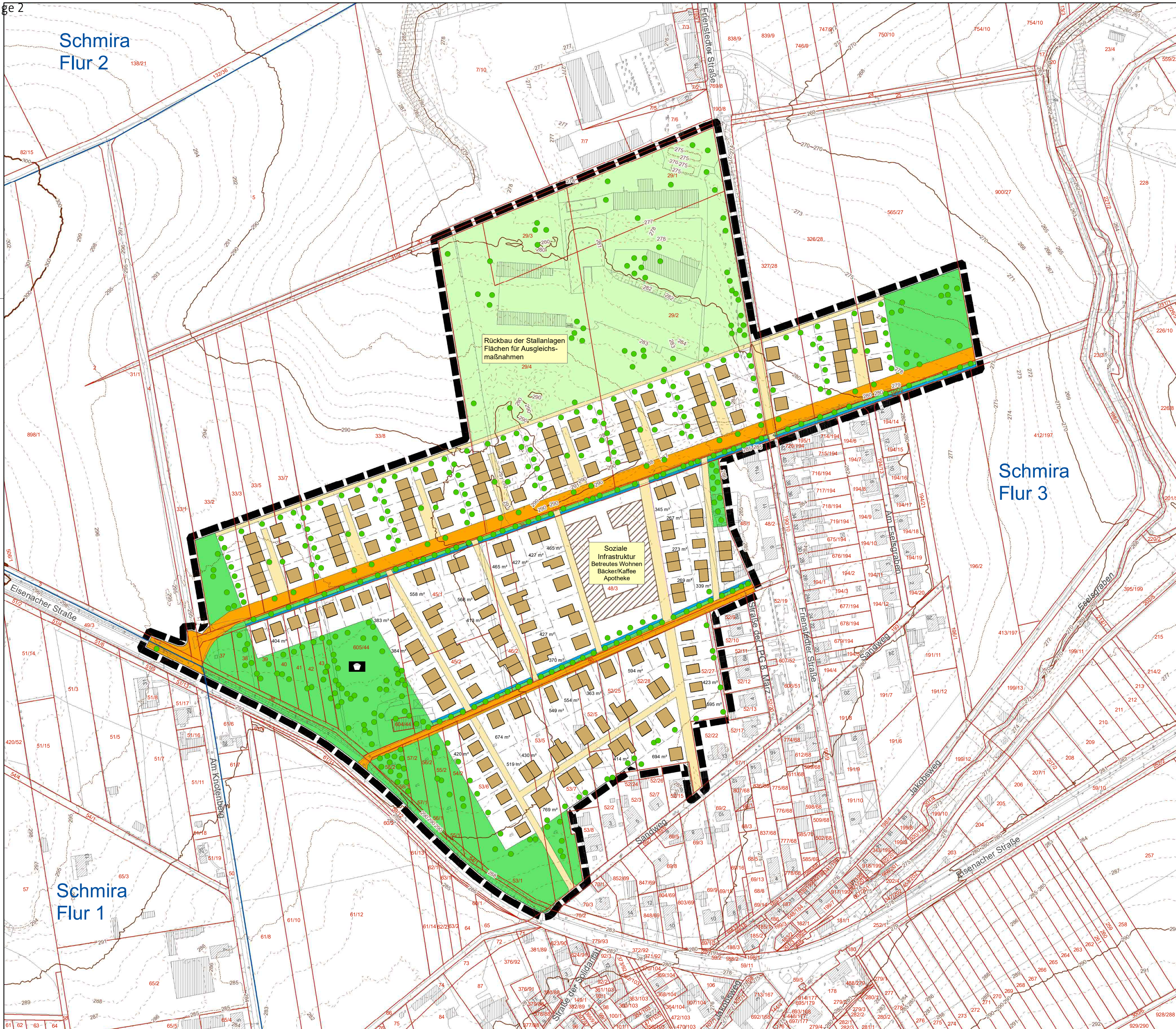
02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die entsprechenden Fördermittel für die notwendigen baulichen Maßnahmen am Naturkundemuseum Erfurt einzuwerben.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister



Schmira  
Flur 2



**Legende**

- Baum
- Graben
- Ausgleichsfläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Wohngebäude geplant
- Wohnstraße
- Wohnweg
- geplante Grundstücksgrenze
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Höhenlinie

0 25 50 75 100 Meter

Schmira  
Flur 3

Schmira  
Flur 1

Stand der ALK: 10.06.2021

Bebauungsplan SCH741  
"Schmira Nord"  
Vorentwurf



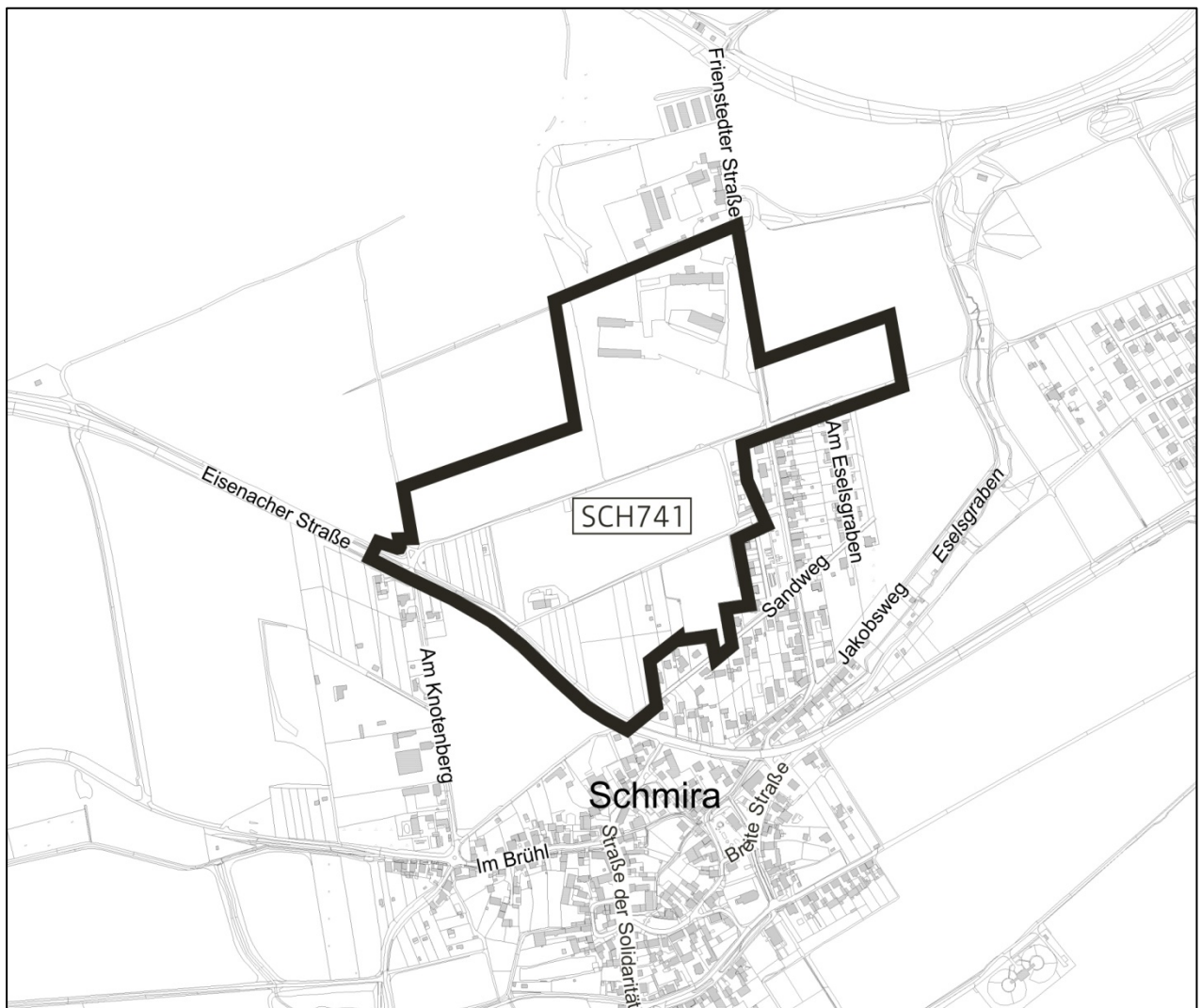


# Bebauungsplan SCH741

## "Schmira - Nord"

BPSCH741 – Vorentwurf

### Begründung



## Impressum



## Verfasser

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

geändert mit Stadtratsbeschluss vom 26.01.2022

## Datum

11.08.2021

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Plananlass und Planerfordernis .....	4
1.2	Verfahren/ Verfahrensablauf .....	4
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	4
1.2.2	Verfahrensablauf .....	4
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	7
1.4.3	ISEK Erfurt 2030 .....	7
1.4.4	Rahmenplanung Schmira.....	8
1.5	Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 "Autohaus" .....	8
1.6	Ausgangslage/ Bestandsdarstellung.....	9
1.6.1	Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen .....	9
1.6.2	Umweltsituation.....	10
1.6.3	Verkehrerschließung .....	13
1.6.4	Flurbereinigung und Baulandumlegung .....	13
2	Planerische Zielstellungen .....	13
2.1	Planungsziele.....	13
2.2	Städtebauliches Konzept.....	14
2.3	Verkehrliche Erschließung .....	15
2.4	Garagen und Stellplätze.....	16
2.5	Technische Ver- und Entsorgung .....	16
2.6	Regenwasserkonzeption/ erforderliches Gutachten.....	16
2.7	Grünordnungsplan, Umweltbericht, Artenschutz/ erforderliche Gutachten.....	17
2.8	Ausgleich und Begrünung/ Baumerhalt /erforderliches Gutachten.....	17
2.9	Klimaökologie und Luftreinhalteung .....	18
2.10	Bewertung nach Bundesbodenschutzgesetz /erforderliches Gutachten.....	18
2.11	schalltechnische Untersuchung / erforderliches Gutachten.....	19
2.12	Denkmalpflege/ Denkmalschutz.....	19
2.13	Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen .....	19
3	Weiteres Vorgehen und Folgekosten .....	20
4	Anlagen.....	21

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und Planerfordernis

Nach der weitgehenden Aufsiedlung der großen Entwicklungsgebiete in Marbach und am Ringelberg besteht aktuell eine große Nachfrage nach Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet der Stadt Erfurt. Die Ortslage Schmira stellt eine der wenigen noch vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau im Flächennutzungsplan dar. Aus diesem Grund hatte die Verwaltung im Jahr 2018 die eine Rahmenplanung beauftragt, um zu überprüfen, wo in Schmira unter Beachtung der klimatischen, naturschutz- und umweltrechtlichen Restriktionen die Entwicklung einer kompakten, in der Größe moderaten Eigenheimentwicklung möglich wäre. Hierbei haben sich bereits einige größere Flächen vor allem aus stadtklimatischen Gründen für eine weitere Entwicklung als nicht mehr geeignet erwiesen. Ein wichtiger Teilbereich hierfür ist jedoch das Gebiet "Schmira Nord", welches den Bereich östlich der Eisenacher Straße und nördlich der Straße Sandweg sowie westlich der Frienstedter Straße umfasst. Dafür soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan SCH741 "Schmira - Nord" aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen im Geltungsbereich geschaffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können ca. 200 Wohneinheiten hergestellt werden. Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung sozialer Infrastruktur, z. B. betreutes Wohnen, Bäcker; Kaffee oder Friseur, zu schaffen. Die ehemaligen Stallanlagen westlich der Frienstedter Straße werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und überwiegend für Ausgleichsmaßnahmen genutzt.

Die betrachteten Flächen sind Teil des nördlichen und westlichen Ortsrandes Schmiras. Entsprechend der seit 16.01.1998 rechtsverbindlichen Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmira Klarstellungssatzung (KLS008) sind die Grundstücke im Geltungsbereich nicht dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugehörig, diese liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Entwicklung der Bauflächen kann daher nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

## 1.2 Verfahren/Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan SCH741 „Schmira - Nord“ wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt. Da die Grundstücke im Geltungsbereich sich sowohl im Eigentum der Stadt, der Kirche als auch verschiedenster privater Eigentümer befinden, ist ein Angebotsbebauungsplan aufzustellen.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden und mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

Mit dem Ortsteilrat Schmira sowie Mitarbeitern der Verwaltung fanden mehrere Abstimmungen zur Planung statt, so am 11.11.2020, am 11.01.2021, am 22.02.2021 und am 25.02.2021. Die nachfolgenden Hinweise des Ortseirates sollten in dem Bebauungsplan Berücksichtigung finden:

- Der Ortsteilrat unterstützt eine maßvolle lockere und an den alten Ortsteil gut angegliederte Bebauung in dem B-Plangebiet. Hierbei sollen für die Eigentümer individuelle Planungsmöglichkeiten bestehen, die sich jedoch an den dörflichen Strukturen in Art und Bauform orientieren sollen.
- Keine kleinen Grundstücke (Minimum Grundstücksgröße 500m<sup>2</sup>)
- Keine Trabantensiedlungen wie in Marbach oder Fienstedt
- Schaffung entsprechender Gebäudestrukturen für betreutes Wohnen
- Schaffung entsprechender Gebäudestrukturen für Bäcker, Fleischer, Arzt, Pflegedienst, Gaststätte/ Kaffee oder die Errichtung einer Nahversorgung mit kleiner Gaststätte bzw. Kaffee am Standort.
- Verlagerung des geplanten Spielplatzes in Richtung "Sandweg". Die Grünfläche soll auch für die Einwohner aus der Ortsmitte von Schmira erreichbar sein.
- Gleichzeitig mit dieser Planung muss der Bau eines Kindergartens/ Schule an den dafür vorgesehenen Standorten entsprechend FNP vorangetrieben werden bzw. Einordnung eines Kindergartens im B-Plangebiet.
- Vor einer Weiterverfolgung dieses Baugebietes muss ein Entwässerungskonzept für die Regenwasserableitung, sowie eine Verkehrsplanung des Zu- und Abflusses der Verkehrsströme aus dem Wohngebiet erstellt werden.

Durch den Ortsteilbürgermeister wurden diese Forderungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr am 02.03.2021 und am 09.03.2021 vorgebracht. Der Ausschuss vertagte die Entscheidung zu dem Bebauungsplan.

In der Folge wurden durch Mitarbeiter der Verwaltung Gespräche mit dem Ortsbürgermeister und seinem Stellvertreter am 18.05.2021 und am 23.07.2021 geführt und Lösungsvorschläge diskutiert. Im Ergebnis wurden die Planunterlagen überarbeitet bzw. ergänzt.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes SCH741 „Schmira- Nord“ befindet sich am nördlichen und westlichen Ortsrand in der Gemarkung Schmira, Flur 3 und wird entsprechend der Planzeichnung des Geltungsbereichs des Vorentwurfs begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 17 ha.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Schmira, Flur 3, befinden sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches:

52/28; 52/25; 52/5; 53/5; 53/6; 53/7, 54/2; 55/2; 56/2; 57/2; 58/1; 58/2; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 605/44; 604/44; 45/1; 45/2; 46/2; 48/3; 35; 29/1; 29/2; 29/3; 29/4; 36; 50

Folgende Flurstücke, einschließlich der Straßen- und Wegeflurstücke, in der Gemarkung Schmira, Flur 3, befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

59/9; 3; 4; 35; 195/2; 190/7; 52/2; 33/2; 33/3; 33/5; 33/7; 33/8; 327/28; 326/28; 565/27

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

- Die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums

Die raumordnerischen Vorgaben besagen, dass im Oberzentrum Erfurt eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden soll. Dabei sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. Die Optimierung des Wohnraumangebotes soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Insbesondere soll dabei die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden, vgl. Leitvorstellungen und Grundsatz 2.5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 LEP.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 und G 2.4.2 LEP 2025 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen-vor Außenentwicklung“ ausrichten. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich dabei am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen ist dabei ein besonderes Gewicht beizumessen. Entsprechende Festlegungen zur Siedlungsentwicklung sind zudem unter Pkt. 2.1 im Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) vorgegeben. Danach soll durch eine Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität und Sicherung von Freiräumen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden (vgl. Grundsätze G 2-1, G 2-2 und G 2-3 im RPMT).

Hinsichtlich der ermittelten Bedarfslage sowie der Absicht, zur Bedarfsdeckung Flächen in Anspruch zu nehmen, die zum Teil Brachflächen betreffen und die durch den angrenzenden Siedlungsbereich bereits vorgeprägt sind, ist davon auszugehen, dass den o.g. Grundsätzen hier grundsätzlich entsprochen werden kann.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen liegen für den Planbereich keine entgegenstehenden Raumnutzungen vor. Westlich grenzt das im Regionalplan RPMT ausgewiesene Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 „Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“ an, welches die Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Wohngebietes begrenzt.

In dem Grundsatz G 2-14 der Raumordnung heißt es, dass ehemalige landwirtschaftliche Anlagen / Brachflächen im Rand- bzw. Außenbereich, für die kein Bedarf vorhanden bzw. absehbar ist oder standortbedingt eine bauliche Nachnutzung entfällt, vorrangig der landwirtschaftlichen Bodennutzung bzw. einer anderen geeigneten freiräumlichen Nachnutzung zugeführt werden sollen. u.a. wird dies begründet, dass durch die Entfernung dieses meist stark desolaten Gebäudebestandes und die Entsiegelung der Flächen die Chance besteht, die ursprüngliche Nutzung des Bodens mittelfristig wieder herzustellen. Die Rückführung zur landwirtschaftlichen Freifläche reduziert die Siedlungs- und Verkehrsfläche und trägt dazu bei, die dörflichen Siedlungen, insbesondere die traditionell gewachsenen Ortsränder, in ihrer räumlichen Wirkung aufzuwerten und ermöglicht eine harmonische Einbindung der Ortslagen in den Landschaftsraum. Gleichzeitig kann die in der Regel mit landwirtschaftlichen Brachflächen verbundene Umweltbelastung (z.B. Immissionen und Altlasten) beseitigt bzw. minimiert werden.“ Diesem Grundsatz folgend sollen die ehemaligen Stallanlagen zurückgebaut, für Ausgleichsmaßnahmen und Freiraumentwicklung genutzt

werden.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, mit der Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006 wirksam und wurde mit der Veröffentlichung am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 neu bekannt gemacht.

Im wirksamen FNP wird das Plangebiet nördlich des Sandweges überwiegend als Wohnbaufläche, der Bereich östlich der Eisenacher Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen westlich der Frienstedter Straße angrenzend an den Nordweg sind in einem größeren Abstand zu diesem als Wohnbaufläche (W), die nördlich angrenzenden Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

Für den Ortsteil Schmira mussten neue städtebauliche Planungsziele (s. Punkt 1.4.4) formuliert werden. Dazu wurde der Rahmenplan Schmira SCH014 erarbeitet.

Im Ergebnis der bestätigten städtebaulichen Planungsziele des Rahmenplanes Schmira SCH014 wird ein Änderungsverfahren zum FNP für den Ortsteil Schmira durchgeführt. Dazu hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 01.07.2020 mit Beschluss zur Drucksache Nr. 2109/19 die 41. Änderung des FNP im Bereich Schmira für

- den Teilbereich 1: Eisenacher Straße, Am Knotenberg, Frienstedter Straße,
- den Teilbereich 2: Südlich der Straße Im Brühl und
- den Teilbereich 3: Südlich der Straße Kornweg
- den Teilbereich 4: Südlich der Seestraße

zur Aufstellung beschlossen sowie den Vorentwurf gebilligt. Der Bebauungsplan SCH741 „Schmira- Nord“ entspricht diesen in Aufstellung befindlichen Planungszielen des FNP und kann daraus entwickelt werden.

Zusammen mit den kurz- bis mittelfristigen Zuzügen kann die Einwohnerzahl Schmiras auf ca. 2.000 EW steigen. Deshalb wird eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 1,2 ha für eine zweizügige Grundschule vorgesehen (Teilbereich 1). Der Standort der Schule befindet sich am östlichen Ortsrand von Schmira. Die Flächen befinden sich bereits in städtischem Eigentum.

Bei dem im Ortskern Schmira bestehenden Kindergarten sind aufgrund der historischen Bau-/ Grundstücksstruktur keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Deshalb ist eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> für ca. 120 Kindergartenplätze vorzuhalten. Zu diesem Zweck steht bereits eine städtische Fläche dieser Größenordnung in der Seestraße zur Verfügung. Dazu erfolgt hier im Flächennutzungsplan die Darstellung eines Gemeinbedarfssymbols „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen“ (Teilbereich 4).

### 1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Die aktuelle Haushalts- und Wohnbedarfsprognose der Landeshauptstadt Erfurt ist Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030, beschlossen vom Stadtrat am 17.10.2018. Darin wird aufgezeigt, dass der zukünftige Wohnungsmehrbedarf in Erfurt im Wesentlichen nur durch Wohnungsneubau gedeckt werden kann. Grund hierfür ist die inzwischen niedrige Leerstandsquote im Wohnungsbestand bei zugleich weiterhin ansteigenden Haushaltszahlen.



Konkret werden gemäß ISEK Erfurt bis zum Jahr 2030 rein quantitativ bis zu 13.000 neue Wohneinheiten benötigt. Aufgeteilt auf Jahresscheiben und Marktsegmente bedeutet dies ein Bedarf an jährlich etwa 700 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie etwa 200 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor.

Für Letzteren stellt der Ortsteil Schmira einen prädestinierten Standort dar, um möglichst rasch einen Teil des Wohnungsmehrbedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern decken zu können. Gründe hierfür sind unter anderem die attraktive Nähe zur Kernstadt, eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und damit an Bildungseinrichtungen sowie soziale Infrastrukturen und teils räumlich wenige einer baulichen Entwicklung entgegenstehende umwelt-, klima- und naturschutzrechtliche Belange.

Entsprechend des ISEK Erfurt 2030 ist Schmira ein Ortsteil, der sich aufgrund gegebener Gunstfaktoren zukünftig entwickeln soll. Das ISEK Erfurt 2030 sieht entsprechend den Darstellungen im FNP in Schmira Reserven für Wohnflächen vor und weist einen Suchraum für die Wohnungsbauentwicklung südlich der Eisenacher Straße zwischen Schmira, Messe und Hochheim aus.

#### **1.4.4 Rahmenplanung Schmira**

Die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 21.03.2019 mit Beschluss zur Drucksache 2297/18 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung gebilligt. Im Ergebnis der planerischen Untersuchung kann für Schmira eine Entwicklung von ca. 21 ha Fläche nördlich und westlich des Ortskernes als verträglich eingeschätzt werden. Gemäß den zugrunde gelegten Flächenansätzen kann damit in den Baugebieten „Schmira- Nord“ und „Am Knotenberg“ Wohnraum für ca. 1.100 neue Einwohner entstehen. Auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung sind die entsprechenden Bebauungspläne in Schmira aufzustellen.

Die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) bildet als übergeordnetes Leitbild die Grundlage für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans SCH741 „Schmira- Nord“.

### **1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 "Autohaus"**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SCH741 "Schmira Nord", angrenzend an die Eisenacher Straße, befindet sich auf den Grundstücken Gemarkung Schmira, Flur 3, Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 3 (z. T.), 59/6 (z. T.), 4 (z. T.), 36 (z. T.) der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes SCH171 zum Bau eines Autohauses, der nach § 7 Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) SCH171 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde.

Die Stadtratsbeschlüsse über die Billigung des Entwurfes (Beschluss Nr. 83/94 vom 20.04.1994) sowie der Satzungsbeschluss (Beschluss Nr. 141/94 vom 01.06.1994) für den Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira werden aufgehoben.

Der Erschließungsdurchführungsvertrag zur Vorhaben- und Erschließungsplanung Neubau Peugeot- Autohaus Erfurt Schmira, Eisenacher Straße - SCH171 (Vertrags-Nr.: 60 E 3 - 76/94) wurde erst wirksam am 12.08.1994 unterzeichnet, ca. 2 Monate später als der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 schwebend unwirksam. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich zur Durchführung der Erschließungs- und Bauvorhaben bis zum 30.06.1995 verpflichtet. Diese Frist ist seit 25 Jahren abgelaufen, das Vorhaben wurde nicht realisiert. Des Weiteren wurde vertraglich vereinbart,

dass bei einer Überschreitung der Fristen die Stadt für übertragene Grundstücke ein Rücktrittsrecht geltend machen kann. Die Stadt hat das Rücktrittsrecht in Anspruch genommen, die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 3 (z. T.), 59/6 (z. T.), 4 (z. T.), 36 (z. T.) der Flur 3 befinden sich wieder im Eigentum der Stadt.

## **1.6 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung**

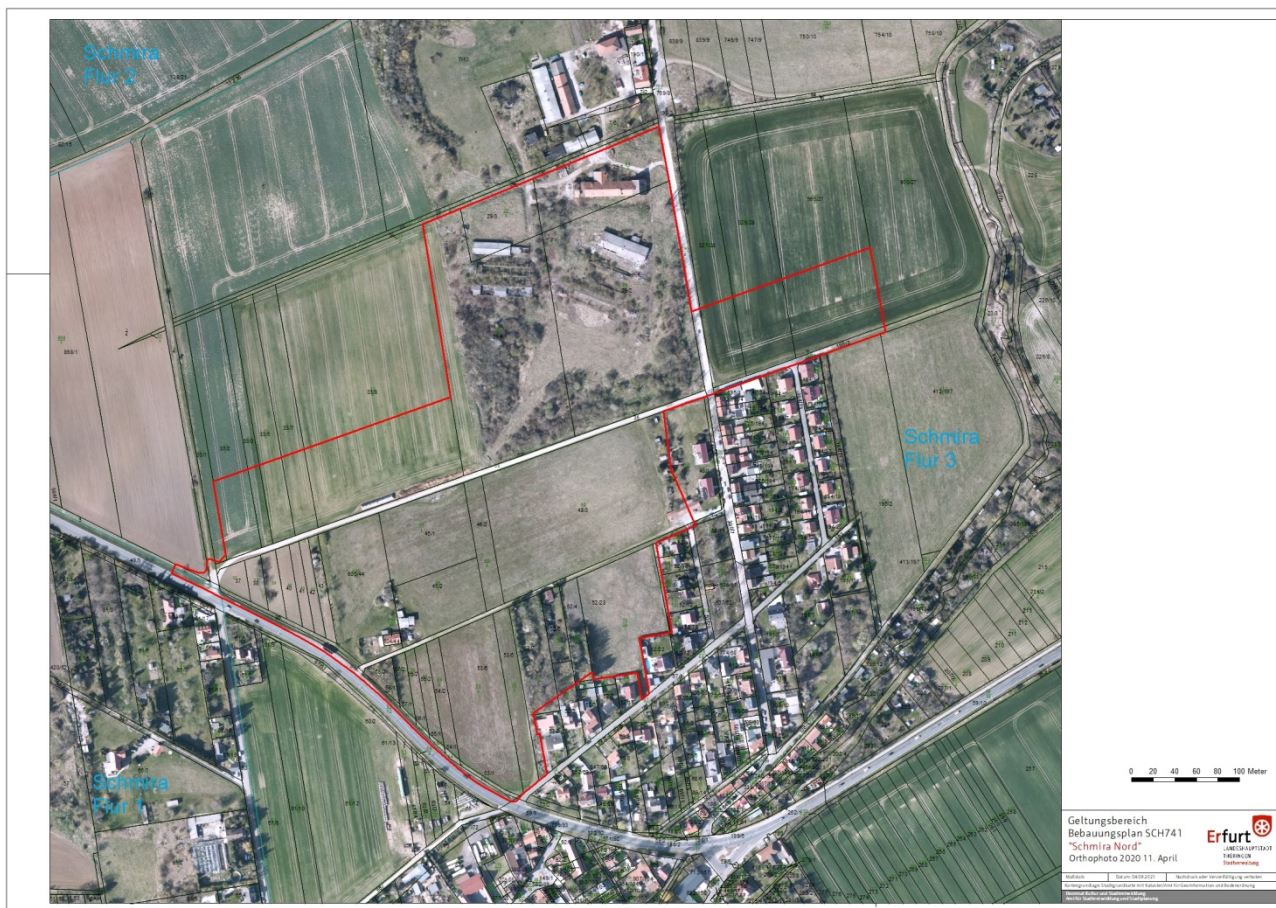
### **1.6.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schmira östlich der Eisenacher Straße und nördlich der Straße Sandweg sowie westlich und im nördlichen Abschnitt auch östlich der Frienstedter Straße im Ortsteil Schmira.

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich, einzelne Flächen werden auch gärtnerisch genutzt. Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen werden auch heute noch teilweise durch Pachtung von Privatpersonen genutzt.

Mitten im Dorf Schmira, in der Straße im Brühl, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher neben der Feldproduktion auch noch Tierproduktion mit Schweinen, Rindern und Geflügel und einen Hofladen zur Direktvermarktung betreibt.

Die Flächen südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet werden überwiegend durch ein-bis zweigeschossige Wohnbebauung als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder in Form von kleinen dörflichen Gehöften (ehemalige Landarbeiter Häuser) geprägt. Westlich der Frienstedter Straße befindet sich der Friedhof des Ortsteils. Östlich der Frienstedter Straße grenzt der Geltungsbereich an den bereits mit Wohngebäuden bebauten Bebauungsplan SCH520 "Schmira- Nordost" an. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen der freien Feldflur sowie die Flächen der ehemaligen Stallanlagen.



Lage des Plangebietes Schmira- Nord (Digitales Orthophoto 11. April 2020)

## 1.6.2 Umweltsituation

### 1.6.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Schmira liegt inmitten weiträumiger Ackerflächen und ist topographisch geprägt durch zwei Höhenzüge im Nordwesten und Südosten. Die bebaute Ortslage wird von zwei weitestgehend naturfernen Bächen, dem Bettelseegraben und weiter nördlich dem Eselsgraben, durchflossen, die sich im Ort zum Eselsgraben vereinigen. Beide Gewässer entspringen westlich der Ortslage in Schichtwasserquellen.

Rund um den bebauten Ortsbereich befinden sich die zugehörigen ausgedehnten Gärten. Kleinflächig wechseln Gemüseanbau, Obstgärten, Wiesen und Handtuchfelder. Die Gewässer sind nur an wenigen Stellen mit Gehölzen bestanden. Insgesamt wird durch die Gärten mit ihrem Obstbaumbestand ein sanfter Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft gebildet, daran schließen die Ackerflächen an.

Nördlich des Ortes setzen sich im Auenbereich des Eselsgrabens und entlang der ehemaligen Bahnstrecke die ausgedehnten Weiden und Äcker fort und gehen dann in Richtung Bindersleben in Streuobstwiesen und extensives Grünland über. Der Uferbewuchs des Eselsgrabens ist in diesem Bereich sehr dicht und setzt markante Blickpunkte. Zusammen mit den sich östlich anschließenden großflächigen Kleingartenanlagen und dem Sportzentrum wird dieses Gebiet zu einem wichtigen Naherholungsbereich.

Diese Grünräume stellen wichtige naturräumliche Potentiale dar und besitzen für die heutigen und zukünftigen Bewohner Schmiras einen hohen Stellenwert als Erholungsraum. Erwähnenswert ist der Blick von den Ackerflächen westlich der ehemaligen Stallanlagen auf den Dom und die Severikirche von Erfurt. Diese Blickbeziehung sollte bei allen landschaftspflegerischen und -gestalterischen Maßnahmen erhalten bleiben.

### 1.6.2.2 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlastverdachtsfläche mit der THALIS-Nr. 09449 (Flur 3, Flurstücke 29/2 und 29/4) 09449 - ehemalige LPG. Es liegt ein Gutachten zur Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung des Grundstückes der ehemaligen LPG und Altdeponie Erfurt Schmira vom März 1993 vor. Diese Erstbewertung erfolgte noch entsprechend der niederländischen Orientierungswerte zur Sanierungsbedürftigkeit von verunreinigten Böden und Grundwässern ("Holland-Liste", 1994). Kontaminierte Böden beschränken sich nach Einschätzung des Gutachters auf den Bereich der Tankstelle und der Deponie. Die Tankstelle befand sich ca. 30 m nördlich des Flurstückes 29/1. Hier wurden Mineralöle, BTXE (Benzol, Toluol, Xylol, Ethylbenzol) und PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Alle anderen Flächen wurden als unbelastet eingestuft, d.h. hier wurden die Zielwerte der Holland-Liste unterschritten.

Hierzu ist anzumerken, dass auf dem Gelände aus 90 Rammkernsondierungen Bodenproben entnommen worden sind. Analysiert wurden nur 18 dieser Proben. Für den Bereich der Flurstücke 29/1 und 29/3 liegt bislang nur eine Bodenanalyse vor.

Da das Gelände seit dieser Untersuchung wiederholt als Ablagerungsfläche für Abfälle genutzt worden ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es hierdurch zu bislang unbekanntem Verunreinigungen gekommen ist. Eine Bewertung der Kontaminationssituation der Bausubstanz war ebenfalls nicht Gegenstand des Gutachtens.

### 1.6.2.3 Klimatische Situation

Die Flächen um Schmira besitzen teilweise aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten besondere, klimarelevante Eigenschaften. Das Plangebiet "Schmira- Nord" liegt nach gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) vollständig in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Die Flächen sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung für die überwärmten Innenstadtbereiche. Die Flächen besitzen somit eine hohe Schutzbedürftigkeit. Eine großflächige Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Bebauung) sowie großflächige Versiegelungen sollten aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben. Die örtlich gebildete Kalt- und Frischluft versorgt über die Brühler Hohle direkt die überwärmten Innenstadtbereiche.

### 1.6.2.4 Immissionsschutz

Straßenverkehr:

Das Plangebiet wird schalltechnisch von den Straßenverkehrsgeräuschen der Eisenacher Straße, die südwestlich des Plangebietes verläuft, beeinflusst. Des Weiteren können von dem südlich der Eisenacher Straße gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Lärmbelastungen ausgehen.

Geruchsimmissionen:

In der Straße im Brühl in Schmira ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, der auch zukünftig Bestand haben wird. Der Tierbestand des landwirtschaftlichen Betriebs führt aufgrund der hohen Tierplatzanzahl, der offenen Stallungen und Dunglagen sowie der Auslaufflächen zu Geruchsimmissionen in der Umgebung, die bereits für das Plangebiet SCH718 "Am Knotenberg" anhand einer Geruchsimmissionsprognose vom 27.01.2020 und dem zugehörigen Beiblatt vom 27.02.2020 nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet wurden. Diese Geruchsimmissionsprognose lässt auch eine Beurteilung der Geruchsbelastung im Bereich der Wohnbauflächen im südöstlichen Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans SCH741 zu.

Laut Geruchsimmissionsprognose sind die Flächen östlich der Eisenacher Straße teils von erheblichen Geruchsimmissionen betroffen. Im Bereich der Wohnbauflächen östlich der Eisenacher Straße werden für

zwei Grundstücke Überschreitungen der normativen Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete nach GIRL ermittelt (über 10 % der Jahresstunden).

Außerdem ist auch auf weiteren Grundstücken mit Wohnnutzung mit einer Geruchsbelastung zu rechnen, die durch die Immissionsprognose aber als nicht erheblich eingestuft wurden. Dies betrifft den westlichen Teil des Plangebietes südlich der Planstraße (Gemarkung Schmira, Flur 3, Flurstück 50). Für diese Grundstücke ist mit einer unerheblichen Belästigung durch Gerüche, die von dem benachbarten Tierhaltungsbetrieb ausgehen, regelmäßig und dauerhaft zu rechnen ist, weil beim Betrieb von Offenställen keine wirksamen Minderungsmaßnahmen möglich sind und dem Betreiber keine Pflicht auf Reduktion der Tierhaltungsgerüche auferlegt werden kann. Da von einem Fortbestand des Betriebs derzeit auszugehen ist, werden Beeinträchtigungen dauerhaft erwartet. Hinzukommend bleibt es für den Betreiber möglich, jederzeit seinen Tierbestand deutlich zu erhöhen. Trotz heranrückender Wohnbebauung kann dem Betreiber dies nicht versagt werden. Für den Betreiber besteht erst bei sehr hohen Tierbeständen eine Genehmigungspflicht nach BImSchG.

Mit Einführung der Geruchsimmisionsrichtlinie GIRL (im Rahmen des Thüringer Filter-Erlasses "Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an Tierhaltungsanlagen" vom 24.06.2016) besteht ein Bewertungsschema zur Beurteilung der Erheblichkeit von Gerüchen. Gerüche sind dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die Immissionswerte der jeweiligen Nutzungskategorie (in Prozent der Jahresstunden) überschreitet. Für das geplante Wohngebiet sind 10 % der Jahresstunden nicht zu überschreiten.

#### *1.6.2.5 Fauna*

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (u.a. Vogel-/ Fledermausarten, Feldhamster, Zauneidechse) zu erwarten, zu deren Schutz im Zuge der weiteren Planverfahren entsprechende Vermeidungsstrategien zu entwickeln sind. Im Bereich der geplanten Entwicklungsflächen wurden Feldhamster nachgewiesen.

Die Vorkommensnachweise des Feldhamsters (streng geschützt nach Anhang IV, RL 92/43 EWG) ziehen in der Umsetzungsphase vertiefende Gutachten und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nach sich, insbesondere die Sicherung und Finanzierung feldhamsterfreundlich zu bewirtschaftender Ackerflächen im Verhältnis von ca. 1 : 1 zum verlorengegangenen Lebensraum.

#### *1.6.2.6 Regenwasser und Gewässer*

Das Plangebiet weist eine Topografie auf, die für Teilbereiche hinsichtlich der Regenwasserableitung und -Zwischenspeicherung problematisch ist. Der Eselsgraben ist aufgrund seiner geringen Wasserführung ein empfindliches Gewässer, gleichwohl aber kann es bei Starkregen zu einem hohen Risiko von weiträumigen Überschwemmungen der Erfurter Innenstadt führen.

Zurzeit stehen keine Kapazitäten für die Ableitung von Niederschlagswasser des Planungsgebietes in den Eselsgraben zur Verfügung: Für den Eselsgraben liegt ein aktuelles Hochwasserschutzkonzept vor (FUGRO Consult GmbH, Nordhausen). Demnach kommt es bereits bei einem HQ20 zur Ausuferung des Gewässers im Einlaufbereich der Verrohrung im Brühler Hohlweg / Gothaer Platz und infolgedessen zu weiträumigen Überschwemmungen der Erfurter Innenstadt. Jede zusätzliche Einleitung verschärft dieses Problem.

### 1.6.3 Verkehrserschließung

#### *motorisierter Individueller Verkehr:*

Der Ortsteil Schmira ist durch seine Lage zwischen der Anschlussstelle BAB 71 Erfurt Bindersleben und der Messe Erfurt verkehrlich außerordentlich gut an die Erfurter Innenstadt angebunden. Schmira ist über die Kreisstraße K 16 (Eisenacher Straße) mit der Innenstadt Erfurt verbunden, die sich in ca. 5,4 km Entfernung, befindet. Der Park & Ride Parkplatz an der Endhaltestelle „Messe Erfurt“ der Straßenbahn- Linie 2 liegt in einer Entfernung von 1,4 km. In ca. 2,3 km Entfernung ist in westliche Richtung die Anschlussstelle Erfurt-Bindersleben an der BAB A 71 erreichbar.

Das Plangebiet ist über die von der Eisenacher Straße in nördliche Richtung abzweigende Straße Sandweg und die Frienstedter Straße erschlossen sowie durch die Eisenacher Straße mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

#### *ÖPNV:*

Die Stadtbahn endet heute in ca. 1.000 m Entfernung vom Ortskern Schmira an der Haltestelle P & R-Platz Messe. Die Busanbindung ist gegenwärtig durch die Buslinie 80 in Richtung Frienstedt gewährleistet. Die Haltestelle P & R-Platz Messe bildet den Umsteigepunkt von Bus auf Stadtbahn.

### 1.6.4 Flurbereinigung und Baulandumlegung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden mit nachfolgenden Beschlüssen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt aus den laufenden Flurbereinigungsverfahren für Schmira ausgeschlossen:

- Änderungsbeschluss Nr. 1 vom 03. März 2021, Flurbereinigungsverfahren Schmira-Ort (Az. 1-2-0624),
- Änderungsbeschluss Nr. 4 vom 03. März 2021, Flurbereinigungsverfahren Schmira- Feldlage (Az. 1-3-0110)

Zur Realisierung der Planung wird ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem §§ 45-84 BauGB erforderlich. Solange die Flurbereinigung läuft, wäre ein amtliches Bodenordnungsverfahren jedoch nicht durchführbar. Die Gebietsverkleinerung der Flurbereinigungsgebiete führt dazu, dass die Bauleitplanung der Stadt Erfurt losgelöst von den Unternehmensflurbereinigungen Schmira Ort und Schmira Feldlage umgesetzt werden kann. Mit Ausgrenzung der Grundstücksflächen im Geltungsbereich aus den laufenden Flurbereinigungsverfahren durch die verfahrensführende Behörde kann ein Umlegungsverfahren für den Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" durchgeführt werden.

## 2 Planerische Zielstellungen

### 2.1 Planungsziele

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Dabei ist eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen zu berücksichtigen. (Anlage 1)

- Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung sozialer Infrastruktur, z. B. betreutes Wohnen, Bäcker, Kaffee oder Friseur, zu schaffen. (Anlage 2)
- Das Plangebiet Schmira – Nord ist mit den bestehenden Strukturen Schmiras und mit der umgebenden Landschaft sensibel zu verknüpfen. Ortsspezifische Besonderheiten, wie z.B. der „Domblick“ sind zur Bildung eines unverwechselbaren Quartierscharakters zu nutzen.
- Die Erschließung soll durch neue Anbindungspunkte direkt an die Eisenacher Straße erfolgen. Bestehende Wohnstraßen (Frienstedter Str., Nordweg, Sandweg, Str. d. LPG 8. März) sind mit dem neuen Erschließungsnetz zu verknüpfen, zusätzliche Verkehrsbelastungen jedoch zu vermeiden.
- Ein durchgrüntes Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßenräumen soll Aufenthaltsbereiche für seine Bewohner schaffen, welche der Kommunikation und Identifikation dienen.
- Die Verknüpfung des neuen Baugebiets soll mit den bestehenden Grünstrukturen, Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch breite Streifen Obstgehölze und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen erfolgen.
- Die speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie sind zu beachten. Es sind Flächen und Maßnahmen für die Regenrückhaltung vorzusehen. Der notwendige Abstand von der Eisenacher Straße für den Lärmschutz soll als Grünfläche genutzt werden.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde auf Grundlage der Rahmenplanung für Schmira entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen geschaffen. Die Gebäude sollen als zweigeschossige Baukörper teilweise mit einem Staffelgeschoss (z. B. für die Hausgruppen und das betreute Wohnen) errichtet werden. Des Weiteren sollen die ehemaligen Stallanlagen westlich der Frienstedter Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden und teilweise für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Das vorliegende Konzept sieht folgende Bebauung vor:

	Anzahl Gebäude/ Baugrundstücke	Anzahl Wohneinheiten
Einzelhäuser	70	70
Doppelhäuser	29	58
Hausgruppe	8	48
betreutes Wohnen	1	30
<b>Σ</b>	<b>108</b>	<b>206</b>

Die Grenzen der Baugrundstücke, die in die Planzeichnung eingetragen wurden, haben lediglich Hinweischarakter. Es wird eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen angestrebt. Beispielhaft sind folgende Größen der Baugrundstücke möglich:

	durchschnittliche Grundstücksgrößen
Einzelhäuser (freistehend)	ca. 450 m <sup>2</sup> bis 550 m <sup>2</sup>
Doppelhäuser	ca. 350 m <sup>2</sup> bis 450 m <sup>2</sup>
Hausgruppe (Mittelhaus)	ca. 200 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup>
betreutes Wohnen	ca. 6.400 m <sup>2</sup>

Die Begrenzung der Höhe wird erforderlich, damit es zu keinem relevanten klimatischen Funktionsverlust der Flächen kommt. Der überwiegende Teil der Dachflächen soll als Gründach festgesetzt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch zu prüfen, ob die unmittelbar an den Altort angrenzenden Bereiche nördlich des Sandweges und östlich der Straße der LPG des 8. März aus Gründen der Ortsgestaltung als Satteldächer mit Ziegeldeckung zugelassen werden können. Die Bereiche sind in der Anlage 3 gekennzeichnet. Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (insbesondere entlang der Straßen) wird einer thermischen Aufheizung versiegelter Flächen vorgebeugt, gleichzeitig werden die Stadträume gegliedert. Die Beschränkung der baulichen Versiegelung dienen auch der Minimierung der abflusswirksamen versiegelten Flächen und somit einer Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken.

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, soll zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung für alle Teilflächen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieses Bereiches.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes kann sowohl der Lage des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang zum dörflichen Ortskern Schmira als auch den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprochen werden. Die in einem WA allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ebenfalls zugelassen, da auch insbesondere ein Bedarf an Flächen für kleinere Handwerksbetriebe und einer Gaststätte im Dorf vorhanden ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Einordnung sozialer Infrastruktur vorgesehen. Auf dieser Fläche soll eine Einrichtung, die den Bedürfnissen alter Menschen Rechnung trägt, damit diese möglichst selbständig außerhalb von Heimen leben können, errichtet werden. Neben Wohnungen für alte Menschen (Altenwohnungen) können hier auch eine Altentagesstätte, die als Treffpunkt und für ambulante Hilfen, für selbständig wohnende Menschen dient, untergebracht werden. Dies kann z. B. kombiniert werden mit Arztpraxis, Apotheke, Bäcker; Kaffee oder Friseur.

Des Weiteren sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Verwaltung geprüft.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Anlage 4) wurden die zukünftigen Verkehrsbelastungen der Eisenacher Straße sowie die Quell- und Zielverkehre der Entwicklungsgebiete in Schmira berechnet (s. Anlage 4). Weiterhin wurden für einzelne Teilbereiche des Untersuchungsgebietes verschiedene Maßnahmenbereiche definiert und Ausbauvarianten der Verkehrsflächen entwickelt.



Auf Grundlage der Prognoseverkehrsbelastungen wurde die Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsgebiet gelegenen Knotenpunkte bewertet und nachgewiesen, dass durch die geplante Wohnbebauung Schmira Nord und Schmira Am Knotenberg keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Eisenacher Straße zu erwarten sind. Die Haupteerschließung von der Eisenacher Straße erfolgt über den auszubauenden Knotenpunkt Eisenacher Straße/ Am Knotenberg/ Nordweg.

Das Plangebiet wird durch neue Anbindungspunkte direkt von der Eisenacher Straße erschlossen. Bestehende Wohnstraßen (Frienstedter Str., Nordweg, Sandweg, Str. d. LPG 8. März) sind mit dem neuen Erschließungsnetz zu verknüpfen, zusätzliche Verkehrsbelastungen jedoch zu vermeiden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch neu herzustellende Wohnstraßen und Wohnwege.

Einige landwirtschaftliche Wirtschaftswege befinden sich innerhalb oder tangierend zu den zu bebauenden Flächen. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Produktionsflächen muss auch weiterhin gegeben sein, weshalb neue Wirtschaftswege nötig werden können.

## 2.4 Garagen und Stellplätze

Mit weiter steigender Motorisierung kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken große Bedeutung zu. Der zunehmende Umfang von Garagen und Carports beeinflusst verstärkt die Außenwirkung der Wohnbereiche.

Es ist deshalb vorgesehen, die Herstellung von Garagen und Stellplätzen folgendermaßen zu beschränken:

- Einzel- und Doppelhäuser: 2 Stellplätze pro Wohneinheit
- Hausgruppen 1 Stellplatz pro Wohneinheit

Damit soll gewährleistet werden, dass neben den erforderlichen Stellplätzen auf den Baugrundstücken ein angemessener Anteil der Freiflächen gärtnerisch genutzt und bepflanzt wird.

Die gewählten Breiten der unmittelbar an die Hausgruppen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen lassen die Herstellung von weiteren Stellplätzen (z. B. für Besucher) im öffentlichen Raum zu.

## 2.5 Technische Ver- und Entsorgung

Mit dem Fortschritt der Bauleitplanung werden Planungen zur technischen Erschließung der geplanten Wohngebäude erforderlich. Mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs ist die Erschließungsplanung begleitend in erforderlicher Tiefe (Entwurfsplanung) zu erarbeiten, um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erhalten. Für das Plangebiet ist eine entsprechende Untersuchung unter Berücksichtigung der Topografie, der vorhandenen Vorflut sowie der abwassertechnischen und wasserrechtlichen Anforderungen zu erstellen, um die Umsetzbarkeit nachzuweisen.

## 2.6 Regenwasserkonzeption/ erforderliches Gutachten

Die weiteren Planungen bedingen aus wasserwirtschaftlicher und rechtlicher Sicht eine ganzheitliche Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung (Minimierung der abflusswirksamen versiegelten Flächen, lokale Rückhaltung/ Speicherung sowie Versickerung). Daher wird als Vorlauf der weiteren Planungen eine ent-

sprechende Regenwasserkonzeption mit ganzheitlichem Ansatz benötigt. Maßgebend dabei sind:

1. Im Eselgraben sind außerhalb des natürlichen Gebietsflächenabflusses keine Kapazitäten zur Ableitung von Niederschlagswasser aus dem bebauten Plangebiet gegeben.
2. Der Schutz der Unterlieger vor Überschwemmungen ist sicherzustellen. Im Bestandszustand führen bereits HQ20-Ergebnisse zu Ausuferungen und massiven Folgeschäden. Das vorliegende Hochwasserschutzkonzept ist zu berücksichtigen.
3. Im Zuge des Konzeptes sind die planerischen Rahmenvorgaben für die B-Planentwicklung zu definieren:
  - Beschränkung der baulichen Versiegelung
  - bauliche Maßnahmen zur Abflussminimierung (z. B. Gründächer)
  - Maßgaben zur Regenwasserversickerung
  - notwendige Flächen für Retentionsräume/ Rückhalteeinrichtungen
  - Fließwege und Mulden zur Starkniederschlagsvorsorge, im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden zwei Gräben zwischen den geplanten Wohnstraßen auf den Flurstücken 50 und 35 dargestellt, diese sollen der Regenwasserableitung dienen, das Regenwasser soll von den Bauflächen zu den Grünflächen (Flächen für mögliche Regenrückhaltung) abgeleitet werden,
  - Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswasser.

Unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan geplanten Bebauung und hinsichtlich einer ggf. möglichen Regenwasserbewirtschaftung, ist der Baugrund auch auf Versickerungsfähigkeit für zentrale oder auch dezentrale/ grundstücksbezogenen Versickerungsanlagen zu beurteilen, da insbesondere eine weitere Einleitung von Regenwasser in den Eselsgraben unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sehr problematisch ist.

## **2.7 Grünordnungsplan, Umweltbericht, Artenschutz/ erforderliche Gutachten**

Im Zuge der Bebauungsplanung wird ein Grünordnungsplan sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie evtl. erforderliche Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden.

Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ist eine artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich vertiefender Gutachten zu Vogelarten, Fledermausarten Reptilien und Feldhamstern vorzulegen.

## **2.8 Ausgleich und Begrünung/ Baumerhalt /erforderliches Gutachten**

Die Anforderungen an die Begrünungsstruktur/ Baumerhalt des Gebietes werden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Als weiteres Gutachten ist eine Biotoptypenkartierung und eine Baumerfassung einschl. Bewertung der Erhaltungswürdigkeit vorzunehmen. Verbindliche durchzuführende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Vorhaben wurde überschlägig ein Bedarf von Ausgleichsmaßnahmen in einer voraussichtlichen Höhe von 15 Hektar, davon 12 Hektar Ackerflächen für die feldhamstergerechte Bewirtschaftung und 3 Hektar sonstige Kompensation ermittelt.

In das Freiflächenkonzept wird die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung eingebunden, um die sich daraus ergebenden Chancen zur Gestaltung attraktiver Freiräume auszuschöpfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt innerhalb der festzusetzenden öffentlichen Grünflächen die Einordnung eines Spielplatzes für das neu entstehende Wohngebiet. Die genaue Lage des Spielplatzes innerhalb der Grünflächen kann erst mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ermittelt werden. Dabei sind u.a. die Anforderungen, die sich aus der technischen Erschließungsplanung und der dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ergeben, zu berücksichtigen.

## 2.9 Klimaökologie und Luftreinhaltung

Die vorgesehene, größtenteils kleinteilige und zweigeschossige Bebauung (teilweise mit einem Staffelgeschoss) wird in dem geplanten Umfang zu keinem relevanten klimatischen Funktionsverlust der Flächen führen, wenn umfassende, stadtklimatische Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden (z. B. extensive und teils intensive Gründächer, geringe Flächenversiegelung, Begrenzung der Baumasse und -höhen, Gebäudeausrichtung, Entsiegelung und Rückbau im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsflächen).

Die geplanten Gebäudehöhen werden überwiegend auf 2 Vollgeschosse begrenzt. In den Bereichen der Hausgruppen und des Betreuten Wohnens sowie der Infrastruktureinrichtungen wird zusätzlich ein Staffelgeschoss zugelassen. Die Gebäude sollen überwiegend mit begrünten Flachdächern errichtet werden, nur in den unmittelbar an den Altort angrenzenden Flächen nördlich des Sandweges und östlich der Straße der LPG 8. März ist im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob Satteldächer mit Ziegeldeckung zugelassen werden können. Im Bebauungsplan ist ein hoher Anteil der Dachflächen mit mindestens extensiver, aber auch anteilig intensiver Begrünung festzusetzen. Um auch eine ausreichende Verdunstung und Versickerung (und damit Abkühlung) zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken wasserdurchlässige Baumaterialien zu verwenden und ein geringer Versiegelungsgrad festzusetzen. Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (insbesondere entlang der Straßen) ist einer thermischen Aufheizung versiegelter Flächen vorzubeugen.

In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet wird für den Geltungsbereich ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festgesetzt. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.

## 2.10 Bewertung nach Bundesbodenschutzgesetz /erforderliches Gutachten

Vor einem Abbruch der Baulichkeiten der ehemaligen Stallanlagen ist für den Teilbereich, der für das Wohnen genutzt werden soll, eine gutachterliche Bewertung der Bausubstanz vorzunehmen. Hierbei ist das festgestellte und vermutete Schadstoffpotential der Bausubstanz und des Untergrundes zu beurteilen und ein entsprechendes Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Die fachgerechte Deklarationsanalyse des Bauschuttens und eine abbruchbegleitende Beweissicherung des Untergrundes sind zu berücksichtigen. Für das Abbruch- und Entsorgungskonzept, die Beurteilung des Schadstoffpotentials Bausubstanz/ Untergrund ist ein ergänzendes Gutachten erforderlich

Eine Detailuntersuchung des Gesamtstandortes sowie eine Bewertung nach Bundesbodenschutzgesetz / Bundesbodenschutzverordnung für den Teilbereich, der geplanten Wohnnutzung erfolgte für den Schadstoffpfad Boden- Mensch bislang nicht und ist zu ergänzen. Für die Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG/BBodSchV entsprechend der Nachnutzungsart Wohngebiete/ Park- und Freizeitanlagen (Aus-

gleichsfläche) ist ein Gutachten erforderlich. Ergeben sich Verdachtsmomente auf bislang unbekannte Kontaminationen, sind diese Belange in die ergänzenden Untersuchungen einzubeziehen.

## 2.11 schalltechnische Untersuchung / erforderliches Gutachten

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (WA) nachzuweisen. Dabei sind 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm, bzw. 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm einzuhalten, ggf. sind erforderliche Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## 2.12 Denkmalpflege/ Denkmalschutz

Durch die Planung ist ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) erst genau benannt wird, wird der nachfolgende Archäologie- Passus unter "Hinweise" in den Plan aufgenommen:

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

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

## 2.13 Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen

Die im FNP der Stadt Erfurt vorgesehenen Flächen für den Neubau der Schule (Teilbereich 1) und des Kindergartens (Teilbereich 4) sind parallel zum Bebauungsplan SCH741- "Schmira Nord" in einem weiteren Bebauungsplanverfahren zu entwickeln und gleichzeitig mit dem Wohngebiet fertigzustellen. Erste Ergebnisse dazu sind dem Ortsteilrat Schmira im Juni 2022 vorzustellen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Die Begründung wurde ergänzt durch den Änderungsantrag des stellvertretenden Ortsteilbürgermeisters Schmira (Drucksache 2131/21) zur DS -Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit- bestätigt in der Stadtratssitzung am 26.01.2022.

### **3 Weiteres Vorgehen und Folgekosten**

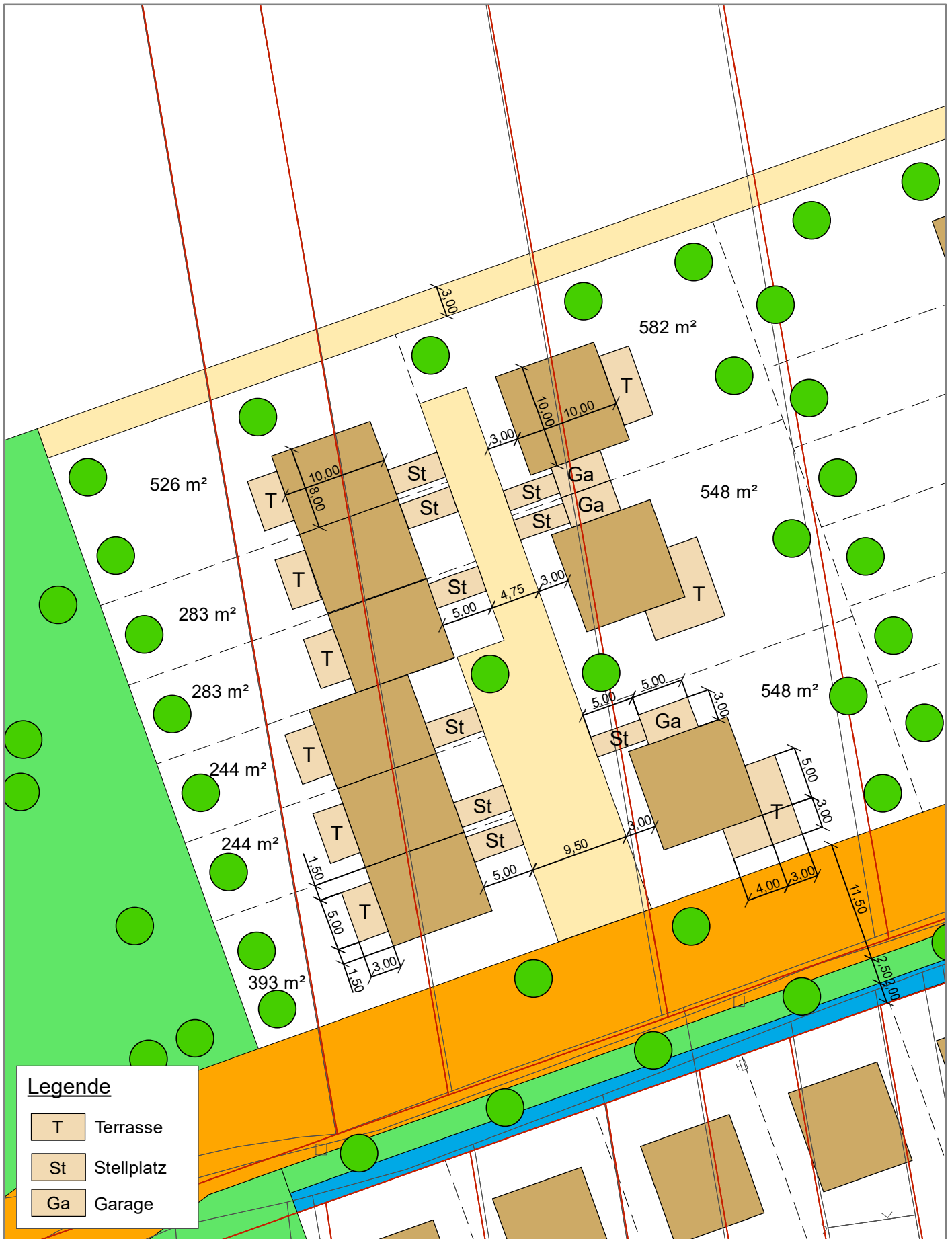
Der Bebauungsplan wird in der Stadtverwaltung erarbeitet, die erforderlichen Gutachten sind ebenfalls durch die Verwaltung zu beauftragen und zu finanzieren.

Wird die Stadt die Erschließung des Plangebietes selbst vornehmen, ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur Erschließung verzichtbar. Sollte die Stadt nicht selbst tätig werden, sondern ein oder mehrere Erschließungsträger die jeweils notwendigen Erschließungsanlagen herstellen, wird der Abschluss von Erschließungsverträgen nach § 11 BauGB notwendig.

Für die Bildung der Baugrundstücke wird eine Baulandumlegung erforderlich.

## 4 Anlagen

- Anlage 1 Detail Stichstraße Hausgruppe/ Einzelhäuser
- Anlage 2 Detail Seniorenwohnungen mit Service
- Anlage 3 Übersicht Dachformen
- Anlage 4 Verkehrstechnisches Gutachten



**Legende**

T	Terrasse
St	Stellplatz
Ga	Garage

**Bebauungsplan SCH741**  
**"Schmira Nord"**  
 Detail Stichstraße Hausgruppe/Einzelhäuser





Bebauungsplan SCH741  
 "Schmira Nord"  
 Detail Seniorenwohnungen mit Service



Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

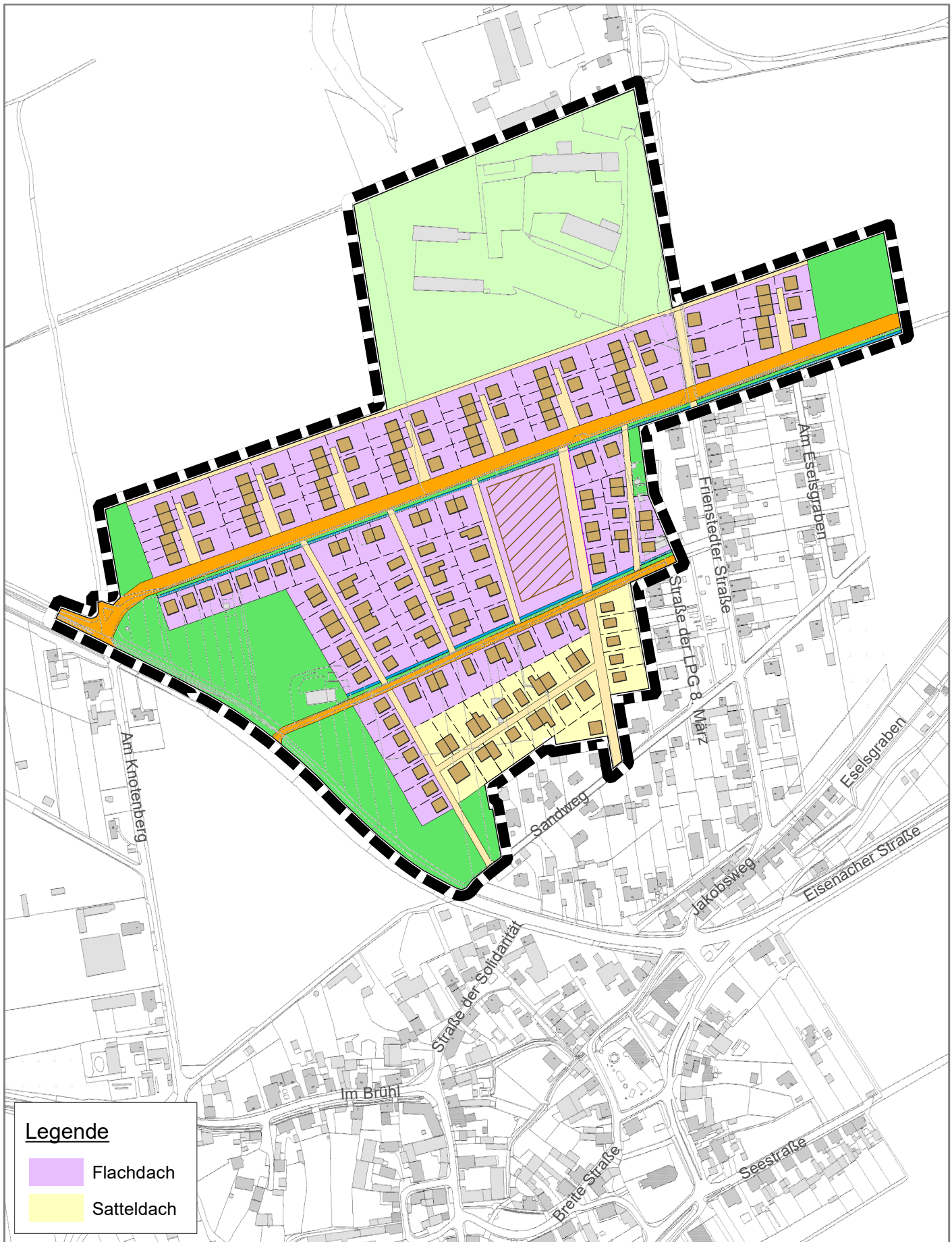
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Katasterangaben/Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Datum: 11.08.2021

Maßstab: 1:500

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung  
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung





**Legende**

- Flachdach
- Satteldach

**Ausschnitt Bebauungsplan SCH741  
"Schmira Nord"  
Übersicht Dachformen**

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Katasterangaben/Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Datum: 03.08.2021

Maßstab: 1:4.000

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37

**Bereich Johannesvorstadt**

**„Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“**

Entwurf



Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum

09.12.2021

## **Inhalt**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

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

### **2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen**

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

## 1 Tabellarische Zusammenfassung

<b>B</b>
----------

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

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2019 in der Planfassung vom 01.04.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 18.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	21.05.2019	24.05.2019	-	X	-	-
B2	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	16.05.2019	17.05.2019	-	-	-	X
B5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	28.05.2019	05.06.2019	-	-	z. T.	z. T.
B6	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	17.05.2019	20.05.2019	-	X	-	-
B7	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	11.06.2019	11.06.2019	-	X	-	-
B8	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	14.06.2019 durch Nr. B24	-	-	-	-	-
B9	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	11.06.2019	13.06.2019	-	X	-	-
B10	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B11	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B12	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	06.06.2019	13.06.2019	-	X	-	-
B13	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	23.05.2019	27.05.2019	-	X	-	-

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B14	Stadtwerke Erfurt Gruppe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt		-	-	-	-	-
A	Technischer Service GmbH	07.06.2019	18.06.2019	-	X	-	-
B	Netz GmbH Bereich Strom	30.05.2019	18.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
C	Netz GmbH Bereich Gas	04.06.2019	18.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
D	Energie GmbH Bereich Fernwärme	04.06.2019	18.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
E	ThüWa ThüringenWasser GmbH	28.05.2019	06.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
F	Stadtwirtschaft GmbH	28.05.2019	06.06.2019	-	-	-	X
G	Erfurter Verkehrsbetriebe AG	05.06.2019	13.06.2019	-	X	-	-
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4, Referat 42 Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	16.05.2019	22.05.2019	-	X	-	-
B16	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B17	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	17.06.2019	21.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
B18	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	22.05.2019	28.05.2019	-	X	-	-
B19	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	17.06.2019	21.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
B20	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	06.06.2019	13.06.2019	-	X	-	-
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B22	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	17.06.2019	20.06.2019	-	-	z. T.	z. T.
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B24	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	14.06.2019 14.06.2019	25.06.2019 01.07.2019	- -	X X	- -	- -

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B25	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	17.07.2019	22.07.2019	-	-	X	-
B26	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	23.05.2019	28.05.2019	-	X	-	-

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



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

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2019 in der Planfassung vom 01.04.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 18.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
N1	AG Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	17.06.2019	18.06.2019	-	-	<b>z. T.</b>	<b>z. T.</b>
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle, Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	03.06.2019	11.06.2019	-	<b>X</b>	-	-
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e. V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N4	Grüne Liga e. V., Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N5	Kulturbund e. V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	06.06.2019	07.06.2019	-	<b>X</b>	-	-
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	14.05.2019	14.05.2019	-	<b>X</b>	-	-
N7	Naturschutzbund Thüringen e. V. (NABU) Leutra 15 07751 Jena	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N8	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW) Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	11.06.2019	12.06.2019	-	<b>X</b>	-	-
N9	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	16.05.2019	22.05.2019	-	<b>X</b>	-	-
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT) Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung	-	-	-	-	-

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

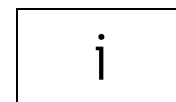
**1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB**

Ö

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 in der Planfassung vom 21.01.2019 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 08/2019 am 03.05.2019.

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" abgegeben.





#### 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2019 in der Planfassung vom 01.04.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 18.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
i1	31 Umwelt- und Naturschutzamt	04.07.2019	10.07.2019	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Naturschutzbehörde	04.07.2019	10.07.2019	-	-	X	-
	Untere Bodenschutzbehörde	04.07.2019 30.03.2020	10.07.2019 30.03.2020	- -	X -	- X	- -
	Untere Immissionsschutzbehörde	04.07.2019	10.07.2019	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Wasserbehörde	04.07.2019	10.07.2019	-	X	-	-
i2	60 Bauamt	14.06.2019	18.06.2020	-	X	-	-
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	27.05.2019	14.06.2019	-	X	-	-
i4	50 Amt für Soziales und Gesundheit	13.05.2019	13.05.2019	-	X	-	-
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	28.05.2019	05.06.2019	-	X	-	-

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

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

B

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom:	21.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom:	16.05.2019	

**Punkt 1:**

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

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

**Abwägung:**

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

**Punkt 2:**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet in der Nähe einer Bundeswehrliegenschaft befindet. Liegenschaften der Bundeswehr sind Sondergebiete, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Bei allen Liegenschaften der Bundeswehr - mit Ausnahme von Krankenhäusern - ist unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung und somit unabhängig von den zur Zeit von der Liegenschaft ausgehenden Immissionen ein Planungsrichtpegel von 65 dB(A) zu Grunde zu legen, da Nutzungsänderungen nicht auszuschließen sind.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in direkter Nachbarschaft der nächsten Bundeswehrliegenschaften (Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Erfurt, Thälmannstraße 60 bzw. Hennekaserne) bereits Wohnbauflächen mit Wohnnutzungen befinden. Somit sind bereits in wenigen Metern Entfernung zu den vorgenannten Standorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mindestens für allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) am Tag, 40 dB(A) nachts] einzuhalten. Der Geltungsbereich der 37. Änderung des FNP ist dahingegen über 1 km von dem vorgenannten Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Erfurt und über 2,5 km von der Henne-Kaserne entfernt. Somit stellt die 37. Änderung des FNP schalltechnisch keine Konfliktverschärfung bezüglich der Nutzung der Bundeswehrliegenschaft dar.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom:	28.05.2019	

### **Punkt 1:**

Gegen die vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/ östlich der Greifswalder Straße der Stadt Erfurt“ bestehen bei Einhaltung der folgenden Hinweise und Forderungen keine Einwände.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Stadt die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung des Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

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. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Misstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städ-

tebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt 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.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. 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. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) 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.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der



37. Änderung des FNP ein Schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich 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 sein werden. Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dabei jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche möglich. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. 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.

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

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 2:**

Zu Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden Bahnseitig keine Hinweise und Forderungen eingebracht

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom:	17.05.2019	

**Punkt 1:**

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

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

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

**Abwägung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

**Punkt 1:**

Keine Einwände.

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

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

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

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

**Abwägung:**

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

**Punkt 2:**

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

**Abwägung:**

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

**Erläuterung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.06.2019 durch Nr. B24	

**Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.**

Zu den Belangen der Eisenbahnen erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft TMIL, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht (B24) mit Stellungnahme vom 14.06.2019.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

**Punkt 1:**

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße“ korrespondiert mit den Inhalten des entsprechenden Bebauungsplanes, zu dem wir eine zustimmende Stellungnahme abgegeben haben. Daher sind wir mit den dargestellten Inhalten einverstanden

**Abwägung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	06.06.2019	

**Punkt 1:**

Keine Äußerung zur Planzeichnung

Bodenordnung:

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

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine amtliche Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Referates gibt es keine Bedenken.

**Abwägung:**

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



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	23.05.2019	

**Punkt 1:**

Vom Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplan-Änderung sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

**Abwägung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe . a) Technische Service GmbH . b) Netz GmbH Bereich Strom . c) Netz GmbH Bereich Gas . d) Energie GmbH, Fernwärme . e) ThüWa ThüringenWasser GmbH . f) Stadtwirtschaft GmbH . g) Erfurter Verkehrsbetriebe AG  Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	a) 07.06.2019 b) 30.05.2019 c) 04.06.2019 d) 04.06.2019 e) 28.05.2019 f) 28.05.2019 g) 05.06.2019	

a) *SWE Technische Service GmbH*

#### **Punkt 1:**

Es werden die speziellen Leitungspläne übermittelt der:

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

#### **Abwägung:**

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

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

*b) SWE Netz GmbH, Strom:*

**Punkt 2:**

Anlagenbestand: Strom

Im Flächennutzungsplan-Änderungsgebiet müssen Flächen für Trafostationen und Freihalteterrassen für die Stromerschließung vorgehalten werden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine stromtechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 37. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend überarbeitet:

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

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

**Punkt 3:**

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

**Abwägung:**

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

**Erläuterung:**

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

*c) SWE Netz GmbH, Gas:*

**Punkt 4:**

Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümer im Änderungsbereich ein Gas- Niederdrucksystem zur Gasverteilung.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

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

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

**Punkt 5:**

Durch die FNP-Änderung Nr. 37 ergeben sich für die SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz keine Einschränkungen oder anderweitige Beeinträchtigungen. Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH –Gasnetz sind im Änderungsbereich nicht in Arbeit.

**Abwägung:**

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

**Punkt 6:**

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

**Abwägung:**

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

**Erläuterung:**

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

*d) SWE Energie GmbH, Fernwärme:*

**Punkt 7:**

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben. Vorhaben im Satzungsgebiet.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

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

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

**Punkt 8:**

Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit bestätigtem Leitungsplan SWE Service GmbH.

**Abwägung:**

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

**Erläuterung:**

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

*e) ThüWa Thüringenwasser GmbH:*

**Punkt 9:**

Die ThüWa-ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser nach der Erschließung sichern.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine trinkwassertechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 37. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend überarbeitet:

"Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen im Plangebiet sowie über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale

Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden."

#### **Punkt 10:**

Aus der Veranlassung der ThüWa-ThüringenWasser GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz, die den genannten Plan berühren können. Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben.

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

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

#### **Abwägung:**

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

#### **Erläuterung:**

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

*f) SWE Stadtwirtschaft GmbH:*

#### **Punkt 11:**

##### Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

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

##### Fahrzeugtechnik

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

##### Holsystem

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

##### Bringsystem

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

### Bauphase

Erreichbarkeit Grundstücke/ Gewährleistung der Entsorgung während der Bauphase.

### **Abwägung:**

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

### **Erläuterung:**

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

*g) EVAG Verkehrsbetriebe AG:*

### **Punkt 12:**

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im parallel laufenden B-Planverfahren JOV419 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" wurden Belange geltend gemacht.

### **Abwägung:**

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

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte / Abt. 4, Referat 42 Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom:	17.06.2019	

### **Punkt 1:**

Grundsätzlich gibt es seitens des Thüringer Forstamtes Erfurt-Willrode keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplan Änderung. Im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 sind forstliche Belange betroffen.

### **Abwägung:**

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

### **Punkt 2:**

Am nordöstlichen Rand des Planungsbereiches hat sich entlang des Bahndamms durch Sukzession ein Baumbestand entwickelt, der nach § 2 Abs. 2 Thüringer Waldgesetz "ThürWaldG" als Wald anzusehen ist (ca. 0,35 ha). Als Baumarten dominieren Gemeine Esche, Bergahorn, Salweide, Vogelkirsche, Robinie und Grauerle. Der mehrschichtige Waldbestand weist im Unterstand Straucharten wie Schwarzer Holunder, Weißdorn und Haselnuss auf. Die Waldfläche hat den Charakter eines schwachen Baumholzes.

Bei künftiger Bebauung sollte der Waldstreifen unbedingt erhalten werden. Diese Forderung basiert auf dem Zweck des Thüringer Waldgesetzes - der im § 1 ThürWaldG geforderten Erhaltung bzw. Mehrung der Waldfläche. Der Wald hat eine Pufferwirkung zwischen der angrenzenden Bahnstrecke Erfurt - Nordhausen und der geplanten Wohn- bzw. Schulbebauung sowohl aus ökologischer als auch aus sozialer Sicht.

Nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald zu halten. Dieser Regelabstand stellt auf die Vermeidung von Gefahren durch Baumfall bzw. Totholz infolge von Alterungsprozessen oder mechanischen Einflüssen wie z. B. Wind ab.

Sollte die Rodung von Waldflächen unvermeidbar sein, wäre nach § 10 Abs. 1, 2, 3 ThürWaldG eine genehmigungspflichtige Nutzungsartenänderung die Folge. 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 Antragsteller auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die zuständige untere Forstbehörde, das Thüringer Forstamt-Willroda mitgeteilt, dass am nordöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes Strukturen entstanden sind, die eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 ThürWaldG besitzen.

Hierbei handelt es sich um Flächen für den Eisenbahnverkehr (Bahndamm), welche nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 37 sind. Das Plangebiet ist jedoch dennoch ggf. berührt, durch den nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Abstand von 30 Metern zum Wald.

Der Punkt 4 "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt ergänzt:

#### "4.3. Wald

Angrenzend an das Plangebiet haben sich Gehölzstrukturen gebildet, welche nach Einschätzung der zuständigen Forstbehörde als Wald im Sinne des Thür-WaldG 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 walddrechtliche Verfahren findet gesondert außerhalb der Bauleitplanung statt."

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die mit der 37. FNP-Änderung geplanten Nutzungen in Form von Wohnbebauung, einer Schule sowie eines Nahversorgungszentrums auch unter Berücksichtigung des vorgenannten Waldabstands umgesetzt werden können. Die Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung ist somit gegeben. Bei der Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan ist dabei u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene eine Gefahrenvermeidung gemäß ThürWaldG gewährleistet werden kann. Hierfür kommen z.B. spezielle planerische Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z.B. nicht überbaubare Grundstücksflächen, in Betracht.

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Hinsichtlich einer weiteren Einschätzung zum genauen Umfang und zu einer kleinräumlichen Abgrenzung sowie zu möglichen Auswirkungen bei der Umsetzung konkreter Nutzungen im Einzelnen verweisen wir weiter auf die nachfolgenden Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	22.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	17.06.2019	

### **Punkt 1:**

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

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

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

### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Anmerkung:**

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

### *Abt. 3, Naturschutz und Landschaftspflege*

### **Punkt 2:**

keine Betroffenheit

### **Abwägung:**

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

### *Abt. 4, Wasserwirtschaft*

### **Punkt 3:**

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

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

**Abwägung:**

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

*Abt. 5, Wasserrechtlicher Vollzug*

**Punkt 4:**

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

**Abwägung:**

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

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

*Abt. 6, Immissionsschutz und Abfallwirtschaft*

**Punkt 5:**

Immissionsschutz: keine Betroffenheit

Abfallrechtliche Zulassungen: keine Betroffenheit;

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.37 sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

**Abwägung:**

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

*Abt. 7, Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten*

*- Belange des Immissionsschutzes*

**Punkt 6:**

Planungsgrundsatz:

Bei der in der 37. Änderung des FNP der Stadt Erfurt vorgesehenen Flächenplanung wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht erfüllt. Im nördlichen Bereich der geplanten Änderung grenzen Wohnbauflächen unmittelbar an gewerbliche Flächen. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir, hier als Pufferfläche eine Mischbaufläche vorzusehen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

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. 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.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt 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.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. 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. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) 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.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP 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“.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. 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.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange wird die Anregung zur Darstellung einer gemischten Baufläche als Pufferzone zwischen der Wohnnutzung im Plangebiet und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht als erforderlich angesehen.

Im Übrigen würde die genannte Darstellung einer gemischten Baufläche zur Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen und einer entsprechenden Reduzierung der entwickelbaren Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes führen. Dies würde entsprechend den mit den Planungszielen der 37. FNP-Änderung beabsichtigtem Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Erfurt verringern.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

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

#### **Punkt 7:**

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Basis des geänderten FNP für neue Wohnbauflächen ist rechnerisch auf der Grundlage der in der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ und der Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ angegebenen Verfahren zu überprüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005) für die entsprechenden Baugebiete aufgrund der von Verkehrswegen ausgehenden Lärmemissionen eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen festzuschreiben.

Weiterhin ist rechnerisch zu prüfen, ob durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden können. Ggf. sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den Festsetzungen der Bebauungspläne festzuschreiben.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption grundsätzlich geändert hat (vgl. hierzu auch vorstehender Pkt. 6 dieser Abwägung).

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der 37. Änderung des FNP eine schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Dafür wurde entsprechend aktueller Rechtslage u.a. die RSL 19 zu Grunde gelegt. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Be-

tracht. 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.

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

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 8:**

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

#### **Abwägung:**

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

#### **Erläuterung:**

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

#### **Punkt 9:**

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

- May Flüssiggas GmbH & Co. KG in der Salzstraße 8 in 99086 Erfurt,
- Beiselen GmbH in der Friedrich-Glenck-Straße 11 in 99087 Erfurt,
- Praxair Deutschland GmbH in der Straße An der Lache 20 in 99086 Erfurt.

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

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

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

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

Die für die Genehmigung und Überwachung dieser Störfallanlagen zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat angemessene Sicherheitsabstände berechnen lassen. Danach ist für die angegebenen Firmen ein angemessener Sicherheitsabstand erforderlich, welcher deutlich geringer ist, als die tatsächliche Entfernung zum vorliegenden Änderungsbereich des FNP. Eine Betroffenheit der 37. Änderung des FNP durch Störfallanlagen ist somit nicht gegeben.

*- Belange des Bodenschutzes / Altlasten*

**Punkt 10**

Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gern. § 11 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehörden sind nach § 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis. Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen.

Für das o. g. Vorhaben ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabebereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Referat 75 - gern. § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen. Auf landeseigene Flächen oder eine sonstige eigene Betroffenheit muss von den unteren Bodenschutzbehörden hingewiesen und das Referat 75 hinzugezogen werden.

Diese Stellungnahme berücksichtigt somit nur die Belange des Bodenschutzes/Altlasten, für welche die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Die von der unteren Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Das Plangebiet befindet sich in der im Osten des Stadtgebietes von Erfurt im Stadtteil Johannesvorstadt, umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha und liegt in großen Teilen brach. Die Gebäude und Flächen stehen vielfach leer. Nutzer sind noch ein Antiquitätenhandel und Gewerbeunternehmen, wie Lebensmittelgroßhändler, Autowerkstatt, Papierankauf und Reifenhandel. Im Südwesten besteht eine gastronomische Einrichtung im ehemaligen Nordhäuser Bahnhof. Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht flurstücksgenau und wird eigentumsunabhängig beplant.

Laut der Begründung zum Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße“ vom 01.04.2019 liegen für den Planungsraum Untersuchungen zur Altlastensituation vor, u. a. die „Bewertung von Revitalisierungskosten“ mit Stand vom 16.09.2016 (S. 13). Orientierende und Detailuntersuchungen gab es 1998 und 2006. Demnach sollen sich Schadstoffe in der Auffüllungsschicht befinden.

Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundesbodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG), weist darüber hinaus 5 Flächen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans mit Altlastenverdacht aus: Kennziffern 09602, 09603, 09598, 09640 und 10788.

Als Instrument zur Unterstützung der öffentlichen Planungsträger ist THALIS laufend fortzuführen. Die o. g. Eintragungen stammen teilweise noch von 1996. Insofern ist die altlastenrechtliche Situation aufzuklären und zu prüfen, ob der Status zu den 5 Verdachtsflächen aktuell und komplett in die Datenbank eingepflegt wurde. Zu berücksichtigen ist die Auflösung der Staatlichen Umweltämter 2008 und die Aufgabenübertragung auf die Kommunen bzw. Landesbehörden, in Folge derer Altlastenunterlagen/-informationen übergeben wurden.

Bestünde auf Grund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast, kann die zuständige Behörde gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG anordnen, dass die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen sind und ggf. gemäß § 10 Abs. 1 BBodSchG Sanierungsverfügungen hinsichtlich der belasteten Böden erlassen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

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. 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 dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Das Plangebiet soll aktuell als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Dieses Stadt-

quartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein.

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. Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

So wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Stand: Vorentwurf) die Nutzungsziele den o.g. aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, zentraler Versorgungsbereich) angepasst. Für diese Nutzungen sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

Zu dem im Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" liegt bereits ein Altlastensanierungskonzept vor. In den vorgenannten aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) soll auch auf die bestehenden Altlasten Bezug genommen werden und eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten hinsichtlich der aktuell vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

In der Folge müssen im Zuge der erforderlichen Maßnahmen zur baulichen Umsetzung der aktuellen Planungsziele auch bestehende Altlasten im erforderlichen Umfang beseitigt werden. Somit werden mit der aktuell absehbaren Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet bestehende Altlasten keinen weiteren Bestand mehr haben. Dementsprechend sind absehbar auch in der 37. FNP-Änderung keine Hinweise auf Altlasten, als Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Planzeichnung erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde wurde diesbezüglich im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 30.03.2020 hat die Untere Bodenschutzbehörde nochmals zu der im Plangebiet vorliegenden Bodenbelastung für die FNP-Änderung Stellung genommen. Entsprechend des hierin dargestellten aktuellen Sachstandes wurde der folgende textliche Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen (vgl. Pkt. "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37):

"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."

Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auch auf die o.g. parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Abt. 8, Geologischer Landesdienst und Bergbau*

*- Geologischer Landesdienst*

#### **Punkt 10**

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

#### **Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung**

Das Plangebiet, in dem künftig als Geschosswohnungsbau bis 500 Wohnungen und eine Schule errichtet werden sollen, befindet sich im Ausstrichbereich des Unteren Gipskeupers. Die triassischen, primär gipsführenden Tonsteine/Mergelsteine werden zur Erdoberfläche hin durch mächtige Deckschichten, bestehend aus Grundwasser führenden Kiesen einer weichselkaltzeitlichen Niederterrasse sowie oberflächennahen Lösslehmen, überlagert. Aufgrund der geomorphologischen Position kann das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch Subrosion (unterirdische Ablaugung von Sulfaten) nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-1- zugeordnet werden, ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion. Hier sind lediglich lokale Bildungen von Spalten und kleineren Hohlräumen bei gering mächtigen Sulfateinschlüssen möglich. Somit ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise geringes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort. Bisher sind aus dem unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme keinerlei Erdfälle oder Senkungen bekannt.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden.

Das Plangebiet ist im Vorfeld von Baumaßnahmen hinsichtlich Art und Umfang derart zu erkunden, dass die Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann. Dabei sollten sowohl das Restrisiko der Subrosion, so z. B. beim Antreffen lokaler organogener Ein-

Stand: 09.12.2021

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

lagerungen, hierbei könnte es sich um bisher unbekannte, ältere, natürlich oder anthropogen verfüllte Erdfälle handeln, wie auch die anthropogen überprägten Baugrundverhältnisse berücksichtigt werden.

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso bitte ich, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>). Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. 1, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. 1, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. 111 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1, Nr. 16, S. 502 ff.).

#### **Abwägung:**

Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Anmerkung:**

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

*- Belange des Bergbaus/Altbergbaus*

#### **Punkt 11**

Hinsichtlich der Belange des Bergbaus ergeht eine gesonderte Stellungnahme.

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

Hinweis: Es wurde eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Zu den Belangen des Bergbaus erfolgte eine Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Außenstelle Gera, Puschkinplatz 7, 07545 Gera mit Datum vom 06.06.2019.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom:	06.06.2019	

**Punkt 1:**

Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdung durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume- Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4BauGB bestehen keine Hinweise und Anregungen.

**Abwägung:**

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



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B22</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	17.06.2019	

### **Punkt 1:**

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

#### 1. Belange der Raumordnung und Landesplanung

Übergabe beratender Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren, Anlage Nr. 3.

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

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

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

*Stellungnahme der Raumordnung und der Landesplanung - Anlage 1, zum Vorentwurf:*

#### **Weitergehende Hinweise:**

### **Punkt 2:**

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes JOV 416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ geschaffen werden. Zielstellung ist, in den Stadtteilen Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt auf dem brachgefallenen Gelände des ehemaligen Schlachthofes, ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Auf der Fläche von 7,7 ha sollen insgesamt 500 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau sowie eine 3-zügige Gemeinschaftsschule und Versorgungseinrichtungen entstehen. Hierfür wird das Areal in einem Umfang von 5,1 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die ursprüngliche Ausweisung von Teilbereichen als gewerbliche Baufläche entfällt, die gemischten Bauflächen werden auf 0,4 ha reduziert. Für den Schulkomplex wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Grundlage für die Änderung ist das fortgeschriebene und 2018 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030, welches auf der Grundlage einer überarbeiteten Wohnbedarfsprognose Wohnbaureserven ermittelt und Wohnbauschwerpunkte festlegt. Das Areal des ehemaligen Schlachthofes gehört zu diesen Schwerpunkten. Die Gemeinschaftsschule ist Teil des in Fortschreibung befindlichen Schulnetzplanes der Stadt Erfurt. Die für den Versorgungsbereich laut Bebauungsplan JOV 416 vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, eine Änderung ist nicht beabsichtigt.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung kann festgestellt werden, dass die mit der Änderung beabsichtigten Planungsziele grundsätzlich in Übereinstimmung mit den zentralörtlichen Funktionen der Stadt Erfurt, Punkt 2.2 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBI 6/2014), den landesplanerischen Leitvorstellungen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP), den Leitvorstellungen und Grundsätzen zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur (Punkt 2.5 LEP) sowie den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung G 2-1; G 2-2; G 2-3 des Regionalplanes Mittelthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011) stehen. Diese werden in der Begründung der FNP-Änderung entsprechend aufgeführt.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

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.

Aktuell liegt hierfür ein konkretes Vorhaben zur Entwicklung eines größeren Versorgungsbereiches 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 sich im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen befinden. Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren dabei bereits konkrete Vorstellungen. Es sind Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung vorgesehen. Dieses Angebot soll durch kleinformatige Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgenannten Handelsbetriebe dieses Vorhabens soll aktuell bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Das aktuelle städtebauliche Entwicklungsziel ist, an der Leipziger Straße nicht nur einen Nah- und Grundversorgungsstandort sondern ein größeres Nahversorgungszentrum zu realisieren. Daher wird die betroffene bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in die 37. Änderung des FNP einbezogen, um sie als ein Sonstiges Sondergebiet „Handel-Nahversorgungszentrum“ darzustellen. Hierfür erfolgte gegenüber dem Vorentwurf der FNP-Änderung eine Vergrößerung des Änderungsbereiches an der Leipziger Straße.

*Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren - Anlage 2, zum Vorentwurf:*

**Punkt 3:**

Im Stadtgebiet Erfurts sind im Gesamtbereich vom Güterbahnhof im Süden bis zur Schlachthofstraße / Eugen-Richter-Straße im Norden erhebliche städtebauliche Neuentwicklungen mit gesamtstädtischen Auswirkungen zu erwarten. Große ursprünglich gewerblich oder für die Versorgung genutzte Flächen (wie das Schlachthofgelände, das ehemalige Postareal, weitere ehemalige große Gewerbeflächen sowie das ehemalige Gaswerk im Bereich der Lderhoffstraße) liegen brach bzw. wurden größtenteils bereits für eine Nachnutzung beräumt. Darüber hinaus stehen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und daran angrenzend große entwidmete Bahnflächen zur Nachnutzung an. Der im Jahr 2006 aufgestellte und 2017 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan kann seine Steuerungsfunktion in dem o.g. Bereich nicht mehr übernehmen und unterliegt einem erheblichen Änderungsbedarf.

Das Plangebiet der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des in Parallelaufstellung befindlichen Plans JOV 416 liegt im nördlichen Bereich dieses Umstrukturierungsgebietes und umfasst die Flächen Östlich der Greifswalder Straße / Schlachthofgelände". Nach der Aussage der Begründung, S. 16 soll hier ein attraktiver urbaner Stadtteil mit bis zu 500 neuen Wohnungen, der Neubau einer Schule sowie von Einzelhandelseinrichtungen und weiteren zentralen Versorgungseinrichtungen und Parkmöglichkeiten entstehen; nur im nördlichen Geltungsbereich soll auf einer verhältnismäßig kleinen Teilfläche die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung bestehen bleiben.

Für den an o.g. Plangebiet angrenzenden südlichen Bereich "Äußere Oststadt / ICE-City Ost". dessen Plangebiet von der Leipziger Straße im Norden bis zur Bahnlinie Erfurt - Weimar im Süden reicht, wurden bereits im Jahr 2015 / 2016 Rahmenpläne erstellt, auf deren Grundlage die Aufstellungsverfahren zu den Bebauungsplänen KRV 684 „Alter Posthof“, KRV 690 „Geschwister-Scholl-Straße“, KRV 706 „ICE-City Ost, Teil A“ sowie die 28. und 29. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet wurden. Da die Geltungsbereiche der 28. und 29. Änderung unmittelbar aneinandergrenzen und auch in materieller Hinsicht aufeinander bezogen sind, wurde in den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 29.08.2018 und vom 12.03.2019 zu diesen Änderungsplanungen empfohlen, die beiden Änderungsplanungen zusammenzufassen.

Änderungsabschnitte in einem von wesentlichen Umstrukturierungen geprägten großen Stadtgebiet müssen aus gesamtstädtischer Perspektive sinnfällig gebildet werden. Durch die Abschnittsbildung darf das Planungsinstrument des Flächennutzungsplans, dem nach § 5 Abs. 1 BauGB eine gesamtstädtische Steuerungsfunktion der Bodennutzung in den Grundzügen zukommt, nicht in Frage gestellt werden.

Die Leipziger Straße stellt aus gesamtstädtischer Sicht eine sinnfällige Grenze zur Bildung von Änderungsabschnitten zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich des Umstrukturierungsgebietes dar. Eine auf den nördlichen Bereich bezogene Flächennutzungsplan-Änderung kann sowohl hinsichtlich der Überplanung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraße als auch im Hinblick sonstiger materieller Anforderungen (z.B. der zu lösenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte) vorgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die 28. und 29. Änderungsplanung für den südlichen Bereich o.g. Umstrukturierungsgebietes zusammenzufassen und für den nördlichen

Bereich des Umstrukturierungsgebietes die 37. Änderung zum Flächennutzungsplan vorzunehmen.

**Abwägung:**

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

**Punkt 4:**

Die o.g. 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV 416 vom 21.01.2019 aufgestellt werden. Nach dem Vorentwurf zum Plan JOV 416 ist in dessen südlichen Geltungsbereich die Entwicklung eines „zentralen Versorgungsbereich“ beabsichtigt, in dem großflächige Handels- und Versorgungseinrichtungen, Büro-, Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen realisiert werden sollen. Der geplante zentrale Versorgungsbereich ist städtebaulich integriert; ihm soll nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt nur eine Nahversorgungsfunktion zukommen. Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, wenn die Fläche, in der der zentrale Versorgungsbereich realisiert werden soll, als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan verbleibt. Dies gilt auch dann, wenn auf der Bebauungsplanebene ein Sondergebiet u.a. für die großflächige Einzelhandelsnutzung festgesetzt werden soll. Nach § 8 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO lässt die Planung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus einem Mischgebiet entwickeln, wenn eine städtebauliche Atypik vorliegt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

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.

Aktuell liegt hierfür ein konkretes Vorhaben zur Entwicklung eines größeren Versorgungsbereiches 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 sich im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen befinden. 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 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Das aktuelle städtebauliche Entwicklungsziel ist, an der Leipziger Straße nicht nur einen Nah- und Grundversorgungsstandort sondern ein größeres Nahversorgungszentrum zu realisieren. Daher wird die betroffene bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in die 37. Änderung des FNP einbezogen, um sie als ein Sonstiges Sondergebiet „Handel-Nahversorgungszentrum“ darzustellen. Hierfür erfolgte gegenüber dem Vorentwurf der FNP-Änderung eine Vergrößerung des Änderungsbereiches an der Leipziger Straße.

### **Punkt 5:**

Die Änderungsplanung betrifft das Heranrücken einer Wohnnutzung an ein vorhandenes Gewerbe (im nördlichen Änderungsbereich), sowie an vorhandene Straßen und Schienen. Nach der mit dem Vorentwurf zum Plan JOV 416 vorgelegten Schallimmissionsprognose vom 26.11.2018 ist von erheblichen Lärmbelastungen auszugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier wesentlich überschritten; die Verkehrslärmbelastung berührt sogar die Grenze der Zumutbarkeit, vgl. Prognose, Blatt 37. Im Hinblick des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes ist auf Flächennutzungsplanenebene zu prüfen, welche Darstellungen als Vorgabe für die Entwicklung der Bebauungsplanung vorgenommen werden sollten. Diesbezüglich wird empfohlen, die Bereiche, in denen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen aus gesamtstädtischer Perspektive erforderlich sind, nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB im Flächennutzungsplan in den Grundzügen darzustellen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

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. 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.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt 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.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. 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. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) 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.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP 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“.

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Variante zur Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der 37. Änderung des FNP ein Schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich 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 sein werden. Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dabei jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren

durch Verkehrsgeräusche möglich. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. 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.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange können auf Flächennutzungsplanebene auch im Hinblick des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes, die in der 37. FNP-Änderung enthaltenden Darstellungen von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Sonstiges Sondergebiet "Handel-Nahversorgungszentrum", Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 37), gewählt werden.

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 und die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen erst auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Aus diesem Grund soll mit der 37. FNP-Änderung auf der Planungsebene des FNP keine Darstellung von Bereichen, in denen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, erfolgen.

Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 6:**

Die im Rahmenplan „Äußere Oststadt" bis zur Leipziger Straße dargestellte Grünverbindung entlang der Bahnlinie, die südlich an die hier relevante Änderungsplanung angrenzt,



sollte in o.g. nördlichen Umstrukturierungsbereich fortgesetzt werden. Einer durchgängigen gesamtstädtisch bedeutsamen Grün- und Wegeverbindung kommt im Hinblick der Naherholungsfunktion eine erhebliche Bedeutung im Rahmen der zukünftig geplanten Wohnnutzung zu. Der vorliegende Vorentwurf zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans enthält keine entsprechende Grünflächendarstellung.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept Masterplan Grün (gebilligt vom Stadtrat am 21.10.2015). Dieses weist aufgrund der Bau- und Raumstrukturen im östlichen Stadtgebiet ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf und sieht entsprechend mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor, u.a. eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstr./ Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet). Außerdem sind die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Bestandteil des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ südlich der Leipziger Straße ist entsprechend die Entwicklung einer Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse. Mit der südlich der Leipziger Straße in Aussicht gestellten Freigabe ehemaliger Bahnflächen im Bereich des Alten Nordhäuser Bahnhofs soll mit der FNP-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" entsprechend eine durchgängige Grünfläche entlang der angrenzenden Bahntrasse dargestellt werden.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt das vorgenannten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in Kürze fortzuschreiben und auch das Plangebiet der vorliegenden 37. Änderung des FNP nördlich der Leipziger Straße mit in diese Rahmenkonzeption aufzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dabei u.a. die folgende planerische Zielstellung beabsichtigt:

- für den Bereich nördlich der Leipziger Straße soll entlang der Bahnlinie nur Straßenbegleitgrün in einer geringen Tiefe vorgesehen werden.

Innerhalb der im Plangebiet nach den aktuellen Planungszielen in der 37. FNP-Änderung gewählten Darstellungen von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebietsflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen können u.a. das o.g. Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen wie auch Vorgärten, Hofbegrünungen und grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

**Punkt 7:**

Es ist zu prüfen, ob in der Flächennutzungsplan-Änderung eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB vorzunehmen ist. Nach Aussage des Vorentwurfs zum Plan JOV 416 liegen im Plangebiet Bodenbelastungen vor.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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. 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 dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Das Plangebiet soll aktuell als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Dieses Stadtquartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein.

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. Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

So wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Stand: Vorentwurf) die Nutzungsziele den o.g. aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, zentraler Versorgungsbereich) angepasst. Für diese Nutzungen sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

Zu dem im Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" liegt bereits ein Altlastensanierungskonzept vor. In den vorgenannten aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) soll auch auf die bestehenden Altlasten Bezug genommen werden und eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten hinsichtlich der aktuell vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

In der Folge müssen im Zuge der erforderlichen Maßnahmen zur baulichen Umsetzung der aktuellen Planungsziele auch bestehende Altlasten im erforderlichen Umfang beseitigt werden. Somit werden mit der aktuell absehbaren Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet bestehende Altlasten keinen weiteren Bestand mehr haben. Dementsprechend sind absehbar auch in der 37. FNP-Änderung keine Hinweise auf Altlasten, als Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Planzeichnung erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde wurde diesbezüglich im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 30.03.2020 hat die Untere Bodenschutzbehörde nochmals zu der im Plangebiet vorliegenden Bodenbelastung für die FNP-Änderung Stellung genommen. Entsprechend des hierin dargestellten aktuellen Sachstandes wurde der folgende textliche Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen (vgl. Pkt. "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37):

"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 Analysenergebnissen 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."

Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auch auf die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 8:**

In der Begründung, Pkt. 2.5 sind Aussagen zur im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Neuplanung einer Hauptstraße, die auch durch das Plangebiet der 37. Änderung verläuft, zu treffen. Diese Darstellung ist nach dem vorliegenden Vorentwurf nicht mehr vorgesehen. Da die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung der neuen Hauptverkehrsstraße als Verbindung zwischen der Eugen – Richter - Straße zur Weimarischen Straße / Eisenberger Straße eine gesamtstädtische Bedeutung hat, ist eine Auseinandersetzung aus gesamtstädtischer Sicht im Kapitel 2.5 erforderlich. (Entsprechende Aussagen können nicht nur als Inhalt der Planung im Kapitel 5 getroffen werden, da die Bedeutung der geplanten Hauptstraße über den Bereich der 37. Änderung hinausgeht.)

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Erläuterung:**

In der Begründung wurde unter dem Punkt 2.4. "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" der folgende Hinweis aufgenommen. Im Übrigen sind u.a. die folgenden Ausführungen zur gesamtstädtischen Bedeutung, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer neuen Hauptverkehrsstraße als Verbindung zwischen der Eugen – Richter - Straße zur Weimarischen Straße / Eisenberger Straße, gebündelt unter dem angeführten Querverweis im Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur 37. Änderung des FNP enthalten.

#### "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."

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt werden u.a. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt. 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 vorgenannten 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 Weimarischer 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 Weimarischer 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 Weimarischen Straße zur Eugen-Richter- Straße die Variante eines vollständiger Entfalles der FNP-Darstellung als örtliche Hauptverkehrsstraße nicht weiter untersucht.

Aktuell ist beabsichtigt, die Trassierung der Tangentialstrecke zwischen Leipziger Str. und Eugen-Richter-Str. im Plangebiet der 37. Änderung des FNP 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 vorgenannten Tangentialstrecke hat sich über einen längeren Zeitraum als nicht umsetzbar erwiesen.

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B23</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B24</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.06.2019	

**Punkt 1:**

Es wird mitgeteilt, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden. Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung des FNP.

**Abwägung:**

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

**Punkt 2:**

Im Abschnitt 2.3 „Plangebiet“ ist der Beschreibung zu „Erschließung und Infrastruktur“ zu entnehmen, dass die Landeshauptstadt die Realisierung eines ÖPNV-Knotenpunktes an der Leipziger Straße beabsichtigt. Details sind dem vorliegenden Entwurf allerdings nicht zu entnehmen. Da auch die Grenze der FNP-Änderung die Leipziger Straße ausschließt, gehen wir im Weiteren davon aus, dass diesbezügliche Planungsvorhaben anderen Planentwürfen entnommen werden können.

Zum Entwurf des ÖPNV-Knotenpunktes wird darauf verwiesen, dass, sofern Betriebsanlagen einer Straßenbahn ausgewiesen sind, die einschlägigen Forderungen des § 28 des Personenbeförderungsgesetzes in der aktuellen Fassung zu beachten sind, wenn Betriebsanlagen einer Straßenbahn gebaut oder geändert werden sollen.

Unter Berücksichtigung oben genannter Aspekte bestehen unsererseits gegen den Vorentwurf des Flächennutzungsplans -Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße /östlich Greifswalder Straße" (Vorentwurf) keine Bedenken.

**Abwägung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B25</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	17.07.2019	

**Punkt 1:**

Keine Einwände. Bislang sind von der Fläche keine archäologischen Denkmalfunde bekannt.

**Abwägung:**

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

**Punkt 2:**

Ein Hinweis auf mögliche Funde bei Bodeneingriffen ist in die Planunterlagen aufzunehmen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Punkt 4 "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt ergänzt:

"4.4. 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."



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B26</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	23.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

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



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	17.06.2019	

### **Punkt 1:**

Im Bereich der FNP-Änderung östlich der Greifswalder Straße besteht eine teilweise zurückgebaute und brachliegende Gewerbefläche, wo bereits - besonders im Nordosten der Fläche - Sukzession stattgefunden hat und sich Grünflächen mit Strauch- und Baumstrukturen entwickelt haben. Diese dienen in Verbindung mit dem Gehölzstreifen entlang der am Ostrand der Fläche verlaufenden Bahnstrecke als Lebensraum für zahlreiche Arten und haben eine wichtige Funktion der Biotopvernetzung innerhalb der Stadt.

In einer Umweltverträglichkeitsprüfung sollten die möglichen Konflikte des geplanten Vorhabens mit Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Insekten abgeschätzt werden, wofür aktuelle Daten zum Vorkommen der planungsrelevanten Artengruppen benötigt werden. In einem landschaftspflegerischen Begleitplan sollten gegebenenfalls Minderungs- und Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet werden.

Insgesamt sollte die erneute Bebauung und die damit verbundene Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Es sollten zahlreiche miteinander vernetzte, strukturreiche Grünflächen mit blütenreichen, insektenfreundlichen Wiesen und heimischen Gehölzen standortgerechter Arten, regionaler Herkunft angelegt werden.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Wie in Punkt 2 "Verfahren" der Begründung zur 37. Änderung des FNP beschrieben, wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet (vgl. Pkt. 10 "Anlage 3.1 - Umweltbericht" der Begründung zur 37. Änderung des FNP).

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte (u.a. bzgl. des Artenschutzes) wurden im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet. Dabei wurde bzgl. des Artenschutzes u.a. das Folgende festgestellt (o.g. Umweltbericht, S. 22 f):

"Für die vorliegende Prüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden die vorhandenen Daten zu Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Gebiet der Stadt Erfurt unter Berücksichtigung einer für den Änderungsbereich bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung (PLANUNGSBÜRO DR. WEISE 2019) ausgewertet (...) Es ist davon auszugehen, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch schadensbegrenzende Maßnahmen (Vermeidung, ggf. CEF-Maßnahmen) gemindert bzw. vermieden werden können. So können für gebäudebewohnende Fledermäuse Ersatzquartiere angelegt werden. Gleiches gilt für gebäudebrütende Vogelarten und Höhlenbrüter in Gehölzen. Als schadensbegrenzende Maßnahme sind ggf. Bauzeitenregelungen vorzusehen. 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. Hierbei können Potenzialanalysen und spezielle Bestandskartierungen sowie vorhabenbezogene artspezifische Vermeidungsmaßnahmen und unter Umständen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. ..."

Gemäß des Umweltberichtes zur 37. FNP-Änderung kann davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu minimieren bzw. zu kompensieren. Der Umweltbericht führt hierzu u.a. an: " artenschutzrechtliche Untersuchungen auf nachgeordneter Plan- und Genehmigungsebene, ggf. gesonderte Faunauntersuchung sowie Festlegung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung bei Gehölzentfernungen oder Abriss von Gebäuden, Schaffung von Ersatzquartieren, ggf. Umsiedlungen)".

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. U.A. zur Frage der Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes bzw. zu konkrete Maßnahmen wird auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP - Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
mit Schreiben vom:	03.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	06.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N7</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	NABU Thüringen e.V. Leutra 15 07751 Jena	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen/ OT Seebach	
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N9</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N10</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

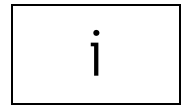
**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

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

Ö

Es wurden keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" abgegeben.

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



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	31 Umwelt- und Naturschutzamt Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde	
mit Schreiben vom:	04.07.2019 30.03.2020	

### **Punkt 1:**

Die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), untere Bodenschutzbehörde (mit Hinweis), die untere Wasserbehörde und die untere Abfallbehörde stimmen dem Vorentwurf zu.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

*Untere Naturschutzbehörde*

### **Punkt 2:**

Mit dem Entwurf zum FNP ist ein Umweltbericht anzufertigen, welcher die Umweltauswirkungen darstellt, welche aus der FNP-Änderung resultieren. Zur allgemeinen Bewertung ist der aktuelle FNP zu Grunde zu legen, für die Bewertung der Schutzgüter Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt ist die aktuelle Bestandssituation inkl. einer Prognose des zu erwartenden Artenspektrums darzustellen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

Wie in Punkt 2. "Verfahren" der Begründung zur 37. Änderung des FNP beschrieben, wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet. (vgl. Pkt. 10 "Anlage 3. 1 - Umweltbericht" der Begründung zur 37. Änderung des FNP). Dieser Umweltbericht enthält u.a. auch eine Prognose des zu erwartenden Artenspektrums.

*Untere Bodenschutzbehörde*

### **Punkt 3:**

Stellungnahme vom 04.07.2019:

Forderungen hinsichtlich der geplanten Wohnungsbauentwicklung wurden im Rahmen der Stellungnahme zum B-Plan JOV-416 (TÖB) vom Januar 2019 benannt und entsprechend im B-Plan-Entwurf übernommen. Weitergehende Forderungen bestehen nicht.



Stellungnahme vom 30.03.2020

Zu der im Plangebiet vorliegenden Bodenbelastung hat die Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 30.03.2020 nochmals wie folgt Stellung genommen:

Von den in der Stellungnahme des TLUBN vom 17.06.2019 benannten Verdachtsflächen befinden sich 2 innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung 37:

zu 09602 - ehemaliger Schlachthof

/A/ Historische Nutzungsrecherche Schlachthof Erfurt vom Juni 1997, erstellt von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München

/B/ Orientierende Altlastenerkundung ehemaliges Schlachthofgelände t vom Mai 1998, erstellt von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München

/C/ Detailuntersuchung Schlachthof Erfurt vom Oktober 1998, erstellt von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München

Gemäß vorbenannten Untersuchungen ist das gesamte Gelände ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analysenergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bereich Wäscherei, Geb. 37, I-III; VI-XIII) - erhöhte PAK-Gehalte
- Untersuchung Oberboden (LÖLF 1-3) - erhöhte Zink-Gehalte

[LÖLF = Flächen untersucht gemäß Untersuchungsumfang der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen]

Die Schadstoffkonzentrationen bewegen sich im Bereich der Zuordnungsklasse Z1.2 bis Z2 nach den Technischen Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (TR LAGA). Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

Diese Untersuchung erfolgte zwangsläufig noch nicht nach den Maßstäben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999, d.h. der für eine Wohnnutzung zu beurteilende obere Bodenbereich (0 – 0,35 cm) ist nicht separat untersucht worden. Ergänzende Untersuchungen sind erforderlich.

zu 09603 - ehemalige Wäscherei/Schlachthof/Öllager Greifswalder Straße 28

In diesem Bereich befindet sich ein Öllager (Außenlager eingezäunt und Gebäude). Gemäß Untersuchungsbericht der Liegenschaft Greifswalder Straße 28 vom 24.04.1995, erstellt durch das Umweltuntersuchungsamt der Stadt Erfurt, wurden hier Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Schwermetallen nachgewiesen.

Vor Beginn künftiger der Abbrucharbeiten ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Die Bausubstanz ist organoleptisch zu bewerten. Werden erhebliche nutzungsbedingte Kontaminationen der Bausubstanz durch gehandhabte Stoffe festgestellt, ist ein Untersuchungsprogramm zur Abgrenzung und Quantifizierung der belasteten Bausubstanz festzulegen.

Für eine Bewertung gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist für den Bereich des Öllagers ein Untersuchungskonzept zu erarbeiten, dass im Ergebnis eine Gefährdungsabschätzung der Schutzgüter (Boden-Mensch, Grundwasser) ermöglicht. Dieses Konzept ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### Hinweis für FNP:

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. 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.

#### Abwägung:

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### Erläuterung:

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. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Misstand 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 dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Das Plangebiet soll aktuell als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Dieses Stadtquartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein.

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. Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

So wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Stand: Vorentwurf) die Nutzungsziele den o.g. aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, zentraler Versorgungsbereich) angepasst. Für diese Nutzungen sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

Zu dem im Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" liegt bereits ein Altlastensanierungskonzept vor. In den vorgenannten aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) soll auch auf die bestehenden Altlasten Bezug genommen werden und eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten hinsichtlich der aktuell vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

In der Folge müssen im Zuge der erforderlichen Maßnahmen zur baulichen Umsetzung der aktuellen Planungsziele auch bestehende Altlasten im erforderlichen Umfang beseitigt werden. Somit werden mit der aktuell absehbaren Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet bestehende Altlasten keinen weiteren Bestand mehr haben. Dementsprechend sind absehbar auch in der 37. FNP-Änderung keine Hinweise auf Altlasten, als Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Planzeichnung erforderlich.

Entsprechend des aktuellen Sachstandes der o. g. Stellungnahme wurde folgender textlicher Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen (vgl. Pkt. "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37):

"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."

Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auch auf die o.g. parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Untere Immissionsschutzbehörde*

#### **Punkt 4:**

*Lärm*

Entsprechend § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 1 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Geräuschsituation wird durch den Straßenverkehrslärm der Greifswalder Straße/Leipziger Straße geprägt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind vorrangig von Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Für den Lärm von Straßen ist nach den Orientierungswerten der DIN 18005 in Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Einhaltung von tagsüber (6:00- 22:00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22:00- 6:00) 45 dB(A) anzustreben: In Ermangelung echter Grenzwerte, werden regelmäßig die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als Abwägungsgrenze herangezogen. Dabei gelten die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete [tags - 64 dB(A) und nachts - 54 dB(A)] als maximal vertretbare Obergrenze für die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm. Höhere Lärmbelastungen sind mit den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht vereinbar und durch entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. den Ausschluss schutzbedürftiger Räume an den lärmbelasteten Gebäudefassaden zu kompensieren.

Gemäß der dem Umwelt- und Naturschutzamt vorliegenden Schallimmissionsprognose Nr. 2040-18-AA-18-PB003 zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße", aufgestellt von der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH werden an den Nord-, Süd-, Ost- und Westgrenzen des Plangebietes die für die Bauleitplanung gültigen o. g. schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund des Straßen- und Schienenlärms um bis zu 20 dB(A) überschritten. Insbesondere auf Seiten der Greifswalder Straße (Westen) und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gleistrasse der Deutschen Bahn (Osten) überschreiten die prognostizierten Lärmpegel die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) nachts. Des Weiteren werden durch gewerbliche Lärmeinträge an der nord-östlichen Gebietsgrenze die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nacht [40 dB(A)] um bis zu 10 dB(A) überschritten. Diese Lärmbelastung ist nicht abwägbar, was eine zwingende Einhaltung der Richtwerte oder entsprechende aktiver Lärmschutzmaßnahmen erfordert.

Im weiteren Planungsverlauf sind die in der o.g. Schallimmissionsprognose vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen als textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen im B-Plan aufzunehmen und in dessen Vollzug vollumfänglich umzusetzen. Diese belaufen sich im Einzelnen auf folgende Maßnahmen:

#### Zur Kompensation von Verkehrslärmkonflikten:

- Ausschluss von Fenstern von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109) an den Ost-, West- und Nordfassaden der jeweils östlichsten, westlichsten und nördlichsten Wohnbebauung.
- Ausschluss von Fenstern von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109) an den Süd- und Westfassaden der westlichsten Bebauungsreihe.
- Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume am Schulgebäude an der Ost-, West- und Südfassade.
- Sofern diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden können sind bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Darunter zählen z. B.: Festverglasungen, geschlossene Laubengänge, Prallglasscheiben
- Für alle schutzbedürftigen Räume der geplanten Wohngebäude sind detaillierte bauakustische Nachweise hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung zu führen.

### Zur Kompensation von Anlagen- und Gewerbelärmkonflikten:

- Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume an den Nord- und Ostfassaden der nördlichsten Wohnbebauung.
- Asphaltierte Tiefgaragenein- und -ausfahrten
- Lärmarme Konstruktion der Regenrinnenabdeckung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten
- Tore der Tiefgarage entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik

### Wesentliche Änderung der Greifswalder Straße gemäß § 1 (2) 1 6. BImSchV

- Entsprechend Tabelle 6 des o. g. Gutachtens werden aufgrund der geplanten Neubebauung am Wohngebäude Greifswalder Straße 1 (10 37) erstmals Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Damit besteht für dieses Objekt im Nachtzeitraum dem Grunde nach Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen. Aus diesem Grunde sind im weiteren Planungsverlauf die tatsächlichen Lärmschutzansprüche auf Grundlage der 24. BImSchV zu prüfen und ggf. abzuwickeln.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

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. 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.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt 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.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. 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. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) 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.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP 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“.

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Variante zur Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der 37. Änderung des FNP ein schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich 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 sein werden. Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dabei jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche möglich. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. 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.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange können auf Flächennutzungsplanebene auch im Hinblick des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes, die in der 37. FNP-Änderung enthaltenden Darstellungen von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Sonstiges Sondergebiet "Handel-Nahversorgungszentrum", Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 37), gewählt werden.

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 und die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen erst auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Aus diesem Grund soll mit der 37. FNP-Änderung auf der Planungsebene des FNP keine Darstellung von Bereichen, in denen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, erfolgen.

Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

## **Punkt 5:**

### *Klimaökologie*

Die im östlichen Geltungsbereich liegenden Frei- und Brachflächen sind aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Diese Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Umfangreiche stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und im späteren verbindlichen Bauleitverfahren mit Festsetzungen und städtebaulichen Zielstellung zu untersetzen.

Eine der Hauptdurchlüftungsachsen Erfurts verläuft hier entlang des Bahndammes. Diese ist von Baukörpern freizuhalten, um eine geringe Bodenrauigkeit der Flächen und damit einen effizienten Luftaustausch zu gewährleisten. Mit diesem Hintergrund ist ein 30 Meter breiter Freihaltebereich entlang des Bahndamms vorzusehen. Der parallel entwickelte Bebauungsplan sieht hier bereits eine Freiraumstruktur (Grünverbindung mit Rad- und Fußwegverbindung) vor, deren Zielsetzung im FNP durch die Ausweisung einer raumbedeutsamen Grünfläche entlang der Bahntrasse darzustellen ist.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

Entsprechend des Ergebnisses der Umweltprüfung zur FNP-Änderung Nr. 37 ist im Plangebiet die Darstellung einer klimarelevanten raumbedeutsamen Grünfläche nicht erforderlich. Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass die gemäß Klimaanpassungskonzept "Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt" (2016) angrenzende Kaltluftleitbahn (Bahntrasse) durch die FNP-Änderung nicht beeinflusst wird (vgl. Pkt. 10 "Anlage 3.1 - Umweltbericht" der Begründung zur FNP-Änderung Nr.37).

Bestandteil des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ südlich der Leipziger Straße ist die Entwicklung einer Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse. Mit der südlich der Leipziger Straße in Aussicht gestellten Freigabe ehemaliger Bahnflächen im Bereich des Alten Nordhäuser Bahnhofs soll mit der FNP-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" entsprechend eine durchgängige Grünfläche entlang der angrenzenden Bahntrasse dargestellt werden.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt das vorgenannten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in Kürze fortzuschreiben und auch das Plangebiet der vorliegenden 37. Änderung des FNP



nördlich der Leipziger Straße mit in diese Rahmenkonzeption aufzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dabei u.a. die folgende planerische Zielstellung beabsichtigt:

- für den Bereich nördlich der Leipziger Straße soll entlang der Bahnlinie nur Straßenbegleitgrün in einer geringen Tiefe vorgesehen werden.

Innerhalb der im Plangebiet nach den aktuellen Planungszielen in der 37. FNP-Änderung gewählten Darstellungen von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebietsflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen können u.a. das o.g. Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen wie auch Vorgärten, Hofbegrünungen und grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

In der 37. FNP-Änderung besteht somit nicht das Erfordernis zur Darstellung einer Grünfläche entlang der Bahntrasse, welche die im konkreteren Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" bzw. dessen nachfolgenden Einzelbebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37) konkret vorgesehene Grünflächen – und Freiraumstruktur (zum jetzigen Zeitpunkt: Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen) wiedergibt.

Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass im vorgenannten Klimaanpassungskonzept das Symbol "Durchlüftung" im Bereich der Flächen der an den Änderungsbereich angrenzenden Bahntrasse dargestellt wurde. Hierfür weist die im wirksamen FNP hier dargestellte Bahnfläche (Bahnanlagen und Bahndamm) bereits eine Breite von ca. 70 – 90 m auf. Die gemäß § 38 BauGB privilegierte Eisenbahn-Fachplanung ist gegenüber der gemeindlichen Bauleitplanung höherrangig und nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 37.

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	60 Bauamt	
mit Schreiben vom:	14.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom:	27.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	50 Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom:	13.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom:	28.05.2019	

**Punkt 1:**

Keine Bedenken.

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

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

**Abwägung:**

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

**Anmerkung:**

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

zurück zum  
Beschluss

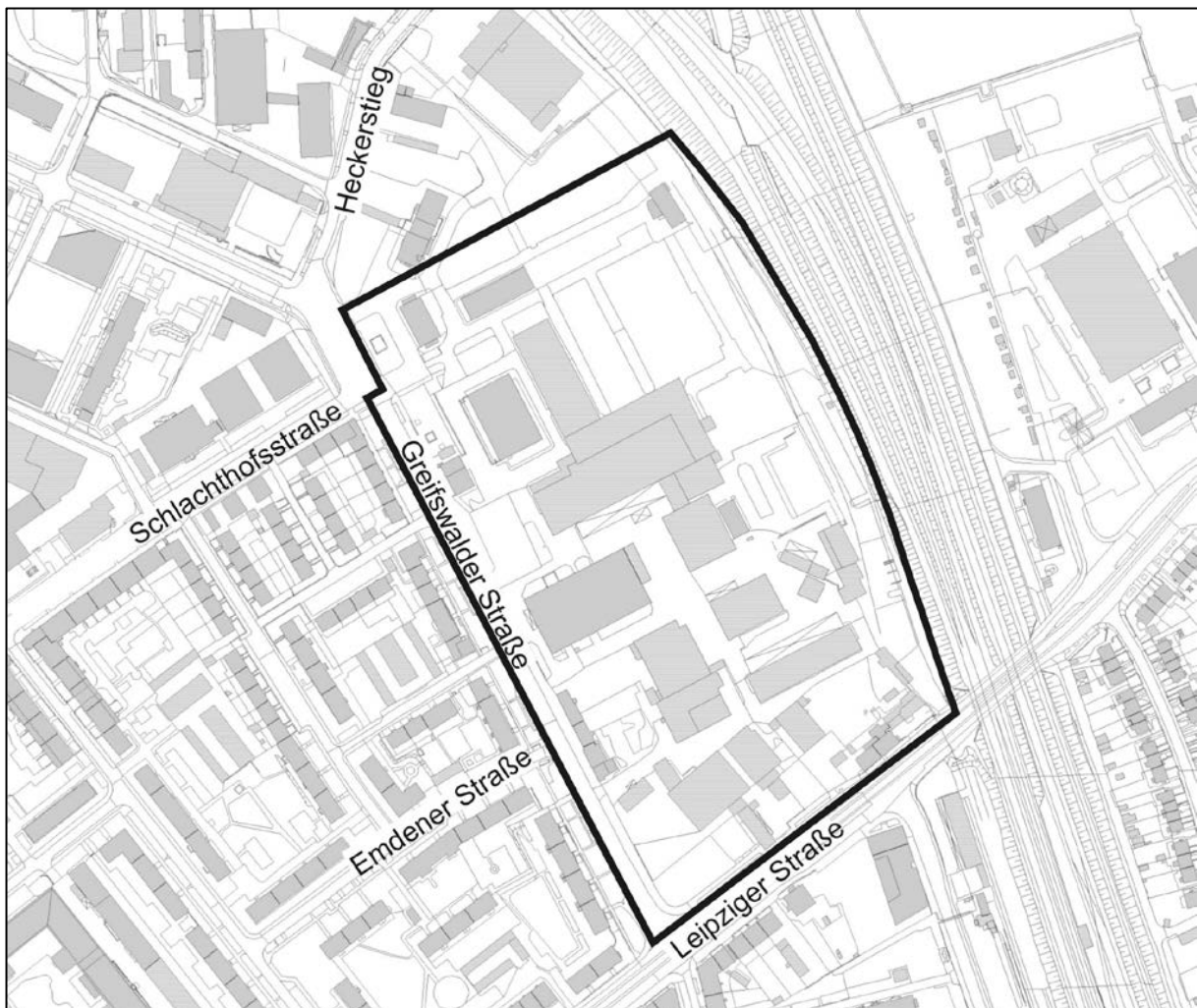
# Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 37

**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 Innernstadtnähe
- 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 ein 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 Veränderung 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 werden<sup>1</sup>. Dabei sollen u.a. großflächige untergenutzte innenstadtnahe Flächen revitalisiert und neue, moderne und attraktive Stadtquartiere geschaffen werden. Mit den Planungsziele 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 quantitativen 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

---

<sup>1</sup> 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. 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 stadtbildbeeinträchtiger 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 Wiedernutzbar-machung 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 Nutzung 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 gelegenen 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.)

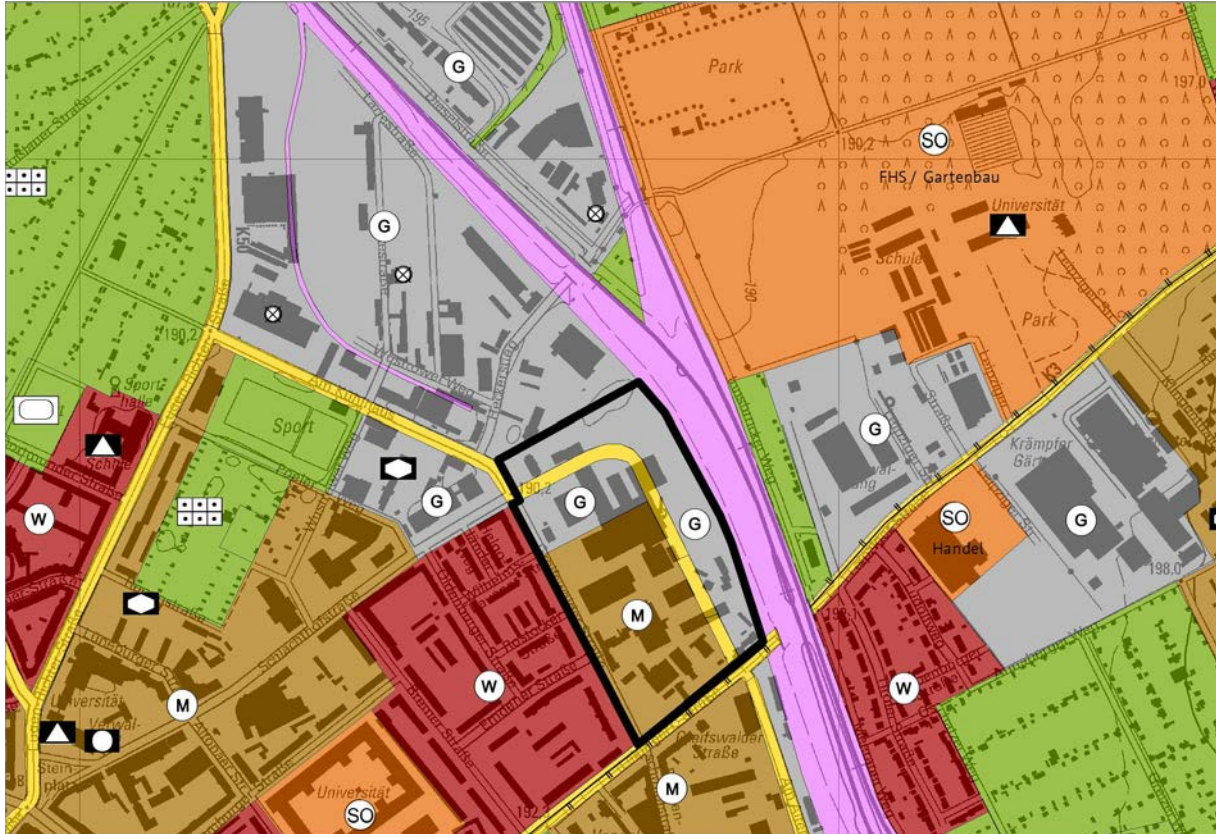


Abbildung - Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, Stand 04.06.2021

Der Erläuterungsbericht zum wirksamen FNP führt unter anderem aus:

### Punkt 2.7.2 Zentrenstruktur

Die Landeshauptstadt Erfurt ist im RROP Mittelthüringen, als Oberzentrum definiert. Demzufolge haben die Versorgungsleistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen, die in Erfurt angeboten werden, einen überregionalen Einzugsbereich. Entsprechend der oberzentralen Funktion ist die Erfurter Innenstadt Einzelhandelschwerpunkt 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 Sicherung des Wohnraumangebots 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 (Beeinträchtigungsverbot).

#### 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 Regionalelem 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<sup>[1]</sup> 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)

---

<sup>[1]</sup> 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 Siedlungsflächenerweiterung 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 Wirkungsanalyse<sup>2</sup> 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 Handelslagen 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 Sanierungszone<sup>3</sup>.

---

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

<sup>3</sup> Hinweis: Laut Klimaanpassungskonzept soll östlich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 37 ausgehend von der Mitte der im Osten tangierenden Bahngleise 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. Der vorliegende 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 Wohnbauflächendarstellung 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 vorgesehener 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 Stadtquartieres
- 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 gewährleisten 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 Weimarerischer 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 gegenüber liegenden 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 <sup>4</sup>

#### 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

<sup>4</sup> 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 Verkehrsentlastung 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 Bewertung<sup>5</sup>

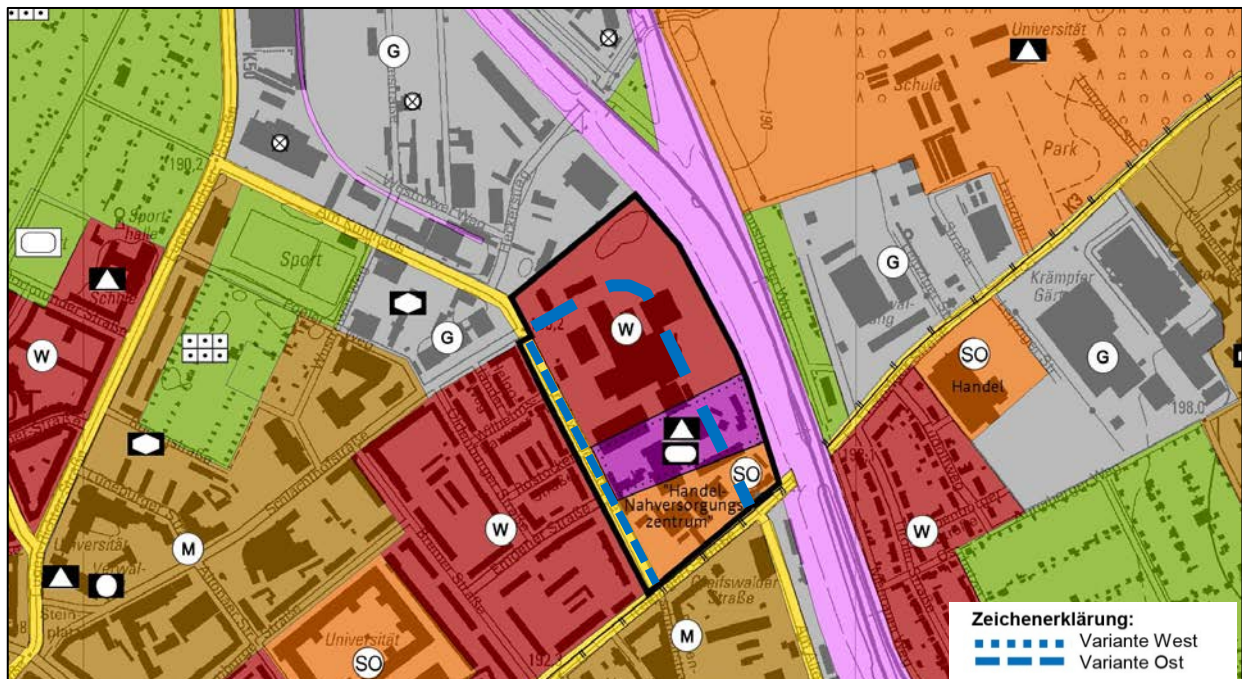


Abbildung 2– Auszug Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ – Entwurf (M 1: 10.000); mit Darstellung der zu untersuchenden Varianten (blaue Linien) und Bereich der FNP-Änderung 37 (schwarze Linie), Stand 21.01.2021

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

<sup>5</sup> 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 trennende räumliche 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 gesonderter 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 erwartenden 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 Bauungsstruktur 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 m<sup>2</sup> 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

	<b>Variante 1 "Ost"</b> Im Plangebiet neu zu errichtende Planstraße	<b>Variante 2 "West"</b> Greifswalder Straße
<b>Verkehrstechnische / - planerische Bewertung der Hauptverkehrsstraße</b>	<b>[+]</b> technisch umsetzbar / Funktion der betroffenen Hauptstraßenverbindung wird in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung durch die Teilanpassung des Streckenverlaufes nicht berührt	<b>[+]</b> 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
<b>Umfang der Wohnbauflächen (ISEK Schwerpunkt Raum Wohnungsbau), Schulflächen, Nahversorgungsflächen im Plangebiet</b>	<b>[-]</b> Flächenverlust durch neu zu errichtende Hauptverkehrsstraße	<b>[+]</b> größtes Flächenpotential für Bauflächen möglich durch insgesamt verringerte Inanspruchnahme für Verkehrsflächen, da die Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist
<b>Bau- und Nutzungsstruktur</b>	<b>[-]</b> im Hinblick auf die Einordnung von Wohnbauflächen und insbesondere einer Gemeinbedarfsfläche ergeben sich ungünstige Grundstückszuschnitte für die Umsetzung der Planungsziele	<b>[+]</b> absehbar bestmögliche Struktur- und Nutzungsaufteilung zur Umsetzung der aktuellen Planungsziele möglich
<b>Vernetzung der Nutzungen, Durchlässigkeit und soziale Interaktion</b>	<b>[-]</b> Hauptverkehrsstraße verläuft durch im Plangebiet geplante Nutzungen, die geplante neue Wohnbebauung "Greifswalder Straße" soll im Innenbereich voraussichtlich verkehrsberuhigt erschlossen werden	<b>[o]</b> 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
<b>Flora/Fauna/ Biologische Vielfalt Artenschutz</b>	<b>[-]</b> Inanspruchnahme von anthropogen geprägten Biotopen mit	<b>[+]</b> Verringerung der Inanspruchnahme von Freiflächen/ Siedlungsbioto-



	tlw. artenschutzrechtlicher Relevanz (Reptilien, Fledermäuse, Gebäudebrüter) nicht auszuschließen	pen durch Nutzung einer Bestandsstraße, keine artenschutzrechtlichen Konflikte
<b>Flächenverbrauch</b>	[o] zusätzliche reale Inanspruchnahme bereits anthropogen überformter Flächen für Verkehrsflächen	[+] insgesamt verringerte reale Inanspruchnahme für Verkehrsflächen, da diese Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist
<b>Bodenschutz, Wasser, Klima,</b>	[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
<b>Kultur / Sachgüter (Bodendenkmäler)</b>	[-] 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
<b>Mensch / Gesundheit/Bevölkerung /Verkehrslärmimmissionen</b>	[-] 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 Lärm-schutzmaßnahmen 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 Lärm-schutzmaßnahme gewährleistet werden</i>

<b>Umsetzbarkeit / Flächenverfügbarkeit Straßenverkehrsflächen</b>	<b>[-]</b> Umsetzung / Flächenverfügbarkeit tlw. z. Zt. nicht absehbar, Flächen sind durch andere Nutzungen oder Nutzungsabsichten belegt und/ oder befinden sich im Eigentum Dritter	<b>[+]</b> Umsetzung ist absehbar möglich / Flächen sind verfügbar, da Hauptverkehrsstraße bereits im Bestand vorhanden ist
<b>Kosten</b>	<b>[-]</b> höchste Kosten für Flächenerwerb und Neuerrichtung der Hauptverkehrsstraße	<b>[+]</b> durch Aufwertung der Bestandssituation geringste Kosten
<b>Wertung</b>		<b><u>Vorzugsvariante</u></b>

## 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](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](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](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 Ansiedlungsstadtteilen 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 kleinformative Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgenannten Handelsbetriebe dieses Vorhabens soll aktuell bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> 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 Wirkungsanalyse<sup>6</sup> 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

---

<sup>6</sup> 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 Hauptverkehrszüge "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 Denkmalschutzgesetze (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 Flächengrößen<sup>7</sup>/ 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 %
<b>Gesamtfläche der 37. Änderung des FNP</b>	<b>9,3 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>9,3 ha</b>	<b>100 %</b>

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

<sup>7</sup> 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.

zurück zum  
Beschluss

# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37

**Bereich Johannesvorstadt**

**„Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“**

Entwurf

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



Impressum

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum

09.12.2021



## **Inhalt**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

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

### **2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen**

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

## 1 Tabellarische Zusammenfassung

<b>B</b>
----------

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

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2019 in der Planfassung vom 01.04.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 18.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	21.05.2019	24.05.2019	-	X	-	-
B2	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	16.05.2019	17.05.2019	-	-	-	X
B5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	28.05.2019	05.06.2019	-	-	z. T.	z. T.
B6	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	17.05.2019	20.05.2019	-	X	-	-
B7	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	11.06.2019	11.06.2019	-	X	-	-
B8	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	14.06.2019 durch Nr. B24	-	-	-	-	-
B9	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	11.06.2019	13.06.2019	-	X	-	-
B10	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B11	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B12	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	06.06.2019	13.06.2019	-	X	-	-
B13	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	23.05.2019	27.05.2019	-	X	-	-

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B14	Stadtwerke Erfurt Gruppe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt		-	-	-	-	-
A	Technischer Service GmbH	07.06.2019	18.06.2019	-	X	-	-
B	Netz GmbH Bereich Strom	30.05.2019	18.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
C	Netz GmbH Bereich Gas	04.06.2019	18.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
D	Energie GmbH Bereich Fernwärme	04.06.2019	18.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
E	ThüWa ThüringenWasser GmbH	28.05.2019	06.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
F	Stadtwirtschaft GmbH	28.05.2019	06.06.2019	-	-	-	X
G	Erfurter Verkehrsbetriebe AG	05.06.2019	13.06.2019	-	X	-	-
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4, Referat 42 Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	16.05.2019	22.05.2019	-	X	-	-
B16	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B17	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	17.06.2019	21.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
B18	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	22.05.2019	28.05.2019	-	X	-	-
B19	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	17.06.2019	21.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
B20	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	06.06.2019	13.06.2019	-	X	-	-
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B22	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	17.06.2019	20.06.2019	-	-	z. T.	z. T.
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B24	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	14.06.2019 14.06.2019	25.06.2019 01.07.2019	- -	X X	- -	- -

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B25	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	17.07.2019	22.07.2019	-	-	X	-
B26	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	23.05.2019	28.05.2019	-	X	-	-

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



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

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2019 in der Planfassung vom 01.04.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 18.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
N1	AG Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	17.06.2019	18.06.2019	-	-	<b>z. T.</b>	<b>z. T.</b>
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle, Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	03.06.2019	11.06.2019	-	<b>X</b>	-	-
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e. V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N4	Grüne Liga e. V., Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N5	Kulturbund e. V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	06.06.2019	07.06.2019	-	<b>X</b>	-	-
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	14.05.2019	14.05.2019	-	<b>X</b>	-	-
N7	Naturschutzbund Thüringen e. V. (NABU) Leutra 15 07751 Jena	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N8	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW) Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	11.06.2019	12.06.2019	-	<b>X</b>	-	-
N9	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	16.05.2019	22.05.2019	-	<b>X</b>	-	-
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT) Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung	-	-	-	-	-

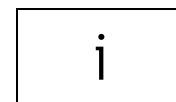
„X“ → trifft zu  
 „z. T.“ → trifft teilweise zu

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

Ö

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 in der Planfassung vom 21.01.2019 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 08/2019 am 03.05.2019.

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" abgegeben.



#### 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2019 in der Planfassung vom 01.04.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 18.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
i1	31 Umwelt- und Naturschutzamt	04.07.2019	10.07.2019	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Naturschutzbehörde	04.07.2019	10.07.2019	-	-	X	-
	Untere Bodenschutzbehörde	04.07.2019 30.03.2020	10.07.2019 30.03.2020	- -	X -	- X	- -
	Untere Immissionsschutzbehörde	04.07.2019	10.07.2019	-	-	z.T.	z.T.
	Untere Wasserbehörde	04.07.2019	10.07.2019	-	X	-	-
i2	60 Bauamt	14.06.2019	18.06.2020	-	X	-	-
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	27.05.2019	14.06.2019	-	X	-	-
i4	50 Amt für Soziales und Gesundheit	13.05.2019	13.05.2019	-	X	-	-
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	28.05.2019	05.06.2019	-	X	-	-

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

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

B



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom:	21.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom:	16.05.2019	

**Punkt 1:**

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

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

**Abwägung:**

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

**Punkt 2:**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet in der Nähe einer Bundeswehrliegenschaft befindet. Liegenschaften der Bundeswehr sind Sondergebiete, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Bei allen Liegenschaften der Bundeswehr - mit Ausnahme von Krankenhäusern - ist unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung und somit unabhängig von den zur Zeit von der Liegenschaft ausgehenden Immissionen ein Planungsrichtpegel von 65 dB(A) zu Grunde zu legen, da Nutzungsänderungen nicht auszuschließen sind.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in direkter Nachbarschaft der nächsten Bundeswehrliegenschaften (Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Erfurt, Thälmannstraße 60 bzw. Hennekaserne) bereits Wohnbauflächen mit Wohnnutzungen befinden. Somit sind bereits in wenigen Metern Entfernung zu den vorgenannten Standorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mindestens für allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) am Tag, 40 dB(A) nachts] einzuhalten. Der Geltungsbereich der 37. Änderung des FNP ist dahingegen über 1 km von dem vorgenannten Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Erfurt und über 2,5 km von der Henne-Kaserne entfernt. Somit stellt die 37. Änderung des FNP schalltechnisch keine Konfliktverschärfung bezüglich der Nutzung der Bundeswehrliegenschaft dar.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom:	28.05.2019	

### **Punkt 1:**

Gegen die vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/ östlich der Greifswalder Straße der Stadt Erfurt“ bestehen bei Einhaltung der folgenden Hinweise und Forderungen keine Einwände.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Stadt die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung des Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

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. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Misstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städ-

tebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt 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.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. 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. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) 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.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der

37. Änderung des FNP ein Schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich 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 sein werden. Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dabei jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche möglich. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. 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.

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

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 2:**

Zu Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden Bahnseitig keine Hinweise und Forderungen eingebracht

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom:	17.05.2019	

**Punkt 1:**

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

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

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

**Abwägung:**

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



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

**Punkt 1:**

Keine Einwände.

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

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

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

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

**Abwägung:**

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

**Punkt 2:**

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

**Abwägung:**

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

**Erläuterung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.06.2019 durch Nr. B24	

**Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.**

Zu den Belangen der Eisenbahnen erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft TMIL, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht (B24) mit Stellungnahme vom 14.06.2019.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

**Punkt 1:**

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße“ korrespondiert mit den Inhalten des entsprechenden Bebauungsplanes, zu dem wir eine zustimmende Stellungnahme abgegeben haben. Daher sind wir mit den dargestellten Inhalten einverstanden

**Abwägung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	06.06.2019	

**Punkt 1:**

Keine Äußerung zur Planzeichnung

Bodenordnung:

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

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine amtliche Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Referates gibt es keine Bedenken.

**Abwägung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	23.05.2019	

**Punkt 1:**

Vom Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplan-Änderung sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

**Abwägung:**

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe . a) Technische Service GmbH . b) Netz GmbH Bereich Strom . c) Netz GmbH Bereich Gas . d) Energie GmbH, Fernwärme . e) ThüWa ThüringenWasser GmbH . f) Stadtwirtschaft GmbH . g) Erfurter Verkehrsbetriebe AG  Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	a) 07.06.2019 b) 30.05.2019 c) 04.06.2019 d) 04.06.2019 e) 28.05.2019 f) 28.05.2019 g) 05.06.2019	

a) *SWE Technische Service GmbH*

#### **Punkt 1:**

Es werden die speziellen Leitungspläne übermittelt der:

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

#### **Abwägung:**

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

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



*b) SWE Netz GmbH, Strom:*

**Punkt 2:**

Anlagenbestand: Strom

Im Flächennutzungsplan-Änderungsgebiet müssen Flächen für Trafostationen und Freihalteterrassen für die Stromerschließung vorgehalten werden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine stromtechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 37. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend überarbeitet:

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

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

**Punkt 3:**

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

**Abwägung:**

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

**Erläuterung:**

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

*c) SWE Netz GmbH, Gas:*

**Punkt 4:**

Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümer im Änderungsbereich ein Gas- Niederdrucksystem zur Gasverteilung.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

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

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

**Punkt 5:**

Durch die FNP-Änderung Nr. 37 ergeben sich für die SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz keine Einschränkungen oder anderweitige Beeinträchtigungen. Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH –Gasnetz sind im Änderungsbereich nicht in Arbeit.

**Abwägung:**

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

**Punkt 6:**

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

**Abwägung:**

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

**Erläuterung:**

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

*d) SWE Energie GmbH, Fernwärme:*

**Punkt 7:**

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben. Vorhaben im Satzungsgebiet.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

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

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

**Punkt 8:**

Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit bestätigtem Leitungsplan SWE Service GmbH.

**Abwägung:**

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

**Erläuterung:**

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

*e) ThüWa Thüringenwasser GmbH:*

**Punkt 9:**

Die ThüWa-ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser nach der Erschließung sichern.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine trinkwassertechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 37. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend überarbeitet:

"Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen im Plangebiet sowie über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale

Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden."

#### **Punkt 10:**

Aus der Veranlassung der ThüWa-ThüringenWasser GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz, die den genannten Plan berühren können. Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben.

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

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

#### **Abwägung:**

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

#### **Erläuterung:**

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

*f) SWE Stadtwirtschaft GmbH:*

#### **Punkt 11:**

Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

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

#### Fahrzeugtechnik

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

#### Holsystem

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

#### Bringsystem

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

### Bauphase

Erreichbarkeit Grundstücke/ Gewährleistung der Entsorgung während der Bauphase.

### **Abwägung:**

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

### **Erläuterung:**

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

*g) EVAG Verkehrsbetriebe AG:*

### **Punkt 12:**

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im parallel laufenden B-Planverfahren JOV419 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" wurden Belange geltend gemacht.

### **Abwägung:**

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

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte / Abt. 4, Referat 42 Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom:	17.06.2019	

### **Punkt 1:**

Grundsätzlich gibt es seitens des Thüringer Forstamtes Erfurt-Willrode keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplan Änderung. Im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 sind forstliche Belange betroffen.

### **Abwägung:**

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

### **Punkt 2:**

Am nordöstlichen Rand des Planungsbereiches hat sich entlang des Bahndamms durch Sukzession ein Baumbestand entwickelt, der nach § 2 Abs. 2 Thüringer Waldgesetz "Thür-WaldG" als Wald anzusehen ist (ca. 0,35 ha). Als Baumarten dominieren Gemeine Esche, Bergahorn, Salweide, Vogelkirsche, Robinie und Grauerle. Der mehrschichtige Waldbestand weist im Unterstand Straucharten wie Schwarzer Holunder, Weißdorn und Haselnuss auf. Die Waldfläche hat den Charakter eines schwachen Baumholzes.

Bei künftiger Bebauung sollte der Waldstreifen unbedingt erhalten werden. Diese Forderung basiert auf dem Zweck des Thüringer Waldgesetzes - der im § 1 ThürWaldG geforderten Erhaltung bzw. Mehrung der Waldfläche. Der Wald hat eine Pufferwirkung zwischen der angrenzenden Bahnstrecke Erfurt - Nordhausen und der geplanten Wohn- bzw. Schulbebauung sowohl aus ökologischer als auch aus sozialer Sicht.

Nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald zu halten. Dieser Regelabstand stellt auf die Vermeidung von Gefahren durch Baumfall bzw. Totholz infolge von Alterungsprozessen oder mechanischen Einflüssen wie z. B. Wind ab.

Sollte die Rodung von Waldflächen unvermeidbar sein, wäre nach § 10 Abs. 1, 2, 3 ThürWaldG eine genehmigungspflichtige Nutzungsartenänderung die Folge. 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 Antragsteller auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**



### **Erläuterung:**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die zuständige untere Forstbehörde, das Thüringer Forstamt-Willroda mitgeteilt, dass am nordöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes Strukturen entstanden sind, die eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 ThürWaldG besitzen.

Hierbei handelt es sich um Flächen für den Eisenbahnverkehr (Bahndamm), welche nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 37 sind. Das Plangebiet ist jedoch dennoch ggf. berührt, durch den nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Abstand von 30 Metern zum Wald.

Der Punkt 4 "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt ergänzt:

#### "4.3. Wald

Angrenzend an das Plangebiet haben sich Gehölzstrukturen gebildet, welche nach Einschätzung der zuständigen Forstbehörde als Wald im Sinne des Thür-WaldG 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 walddrechtliche Verfahren findet gesondert außerhalb der Bauleitplanung statt."

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die mit der 37. FNP-Änderung geplanten Nutzungen in Form von Wohnbebauung, einer Schule sowie eines Nahversorgungszentrums auch unter Berücksichtigung des vorgenannten Waldabstands umgesetzt werden können. Die Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung ist somit gegeben. Bei der Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan ist dabei u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene eine Gefahrenvermeidung gemäß ThürWaldG gewährleistet werden kann. Hierfür kommen z.B. spezielle planerische Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z.B. nicht überbaubare Grundstücksflächen, in Betracht.

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Hinsichtlich einer weiteren Einschätzung zum genauen Umfang und zu einer kleinräumlichen Abgrenzung sowie zu möglichen Auswirkungen bei der Umsetzung konkreter Nutzungen im Einzelnen verweisen wir weiter auf die nachfolgenden Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	22.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	17.06.2019	

### **Punkt 1:**

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

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

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

### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Anmerkung:**

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

### *Abt. 3, Naturschutz und Landschaftspflege*

### **Punkt 2:**

keine Betroffenheit

### **Abwägung:**

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

### *Abt. 4, Wasserwirtschaft*

### **Punkt 3:**

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

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

**Abwägung:**

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

*Abt. 5, Wasserrechtlicher Vollzug*

**Punkt 4:**

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

**Abwägung:**

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

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

*Abt. 6, Immissionsschutz und Abfallwirtschaft*

**Punkt 5:**

Immissionsschutz: keine Betroffenheit

Abfallrechtliche Zulassungen: keine Betroffenheit;

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.37 sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

**Abwägung:**

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

*Abt. 7, Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten*

*- Belange des Immissionsschutzes*

**Punkt 6:**

Planungsgrundsatz:

Bei der in der 37. Änderung des FNP der Stadt Erfurt vorgesehenen Flächenplanung wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht erfüllt. Im nördlichen Bereich der geplanten Änderung grenzen Wohnbauflächen unmittelbar an gewerbliche Flächen. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir, hier als Pufferfläche eine Mischbaufläche vorzusehen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

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. 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.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt 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.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. 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. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) 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.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP 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“.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. 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.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange wird die Anregung zur Darstellung einer gemischten Baufläche als Pufferzone zwischen der Wohnnutzung im Plangebiet und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht als erforderlich angesehen.

Im Übrigen würde die genannte Darstellung einer gemischten Baufläche zur Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen und einer entsprechenden Reduzierung der entwickelbaren Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes führen. Dies würde entsprechend den mit den Planungszielen der 37. FNP-Änderung beabsichtigtem Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Erfurt verringern.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

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

#### **Punkt 7:**

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Basis des geänderten FNP für neue Wohnbauflächen ist rechnerisch auf der Grundlage der in der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ und der Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ angegebenen Verfahren zu überprüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005) für die entsprechenden Baugebiete aufgrund der von Verkehrswegen ausgehenden Lärmemissionen eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen festzuschreiben.

Weiterhin ist rechnerisch zu prüfen, ob durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden können. Ggf. sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den Festsetzungen der Bebauungspläne festzuschreiben.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption grundsätzlich geändert hat (vgl. hierzu auch vorstehender Pkt. 6 dieser Abwägung).

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der 37. Änderung des FNP eine schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt. 10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Dafür wurde entsprechend aktueller Rechtslage u.a. die RSL 19 zu Grunde gelegt. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Be-

tracht. 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.

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

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 8:**

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

#### **Abwägung:**

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

#### **Erläuterung:**

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

#### **Punkt 9:**

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

- May Flüssiggas GmbH & Co. KG in der Salzstraße 8 in 99086 Erfurt,
- Beiselen GmbH in der Friedrich-Glenck-Straße 11 in 99087 Erfurt,
- Praxair Deutschland GmbH in der Straße An der Lache 20 in 99086 Erfurt.



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

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

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

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

Die für die Genehmigung und Überwachung dieser Störfallanlagen zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat angemessene Sicherheitsabstände berechnen lassen. Danach ist für die angegebenen Firmen ein angemessener Sicherheitsabstand erforderlich, welcher deutlich geringer ist, als die tatsächliche Entfernung zum vorliegenden Änderungsbereich des FNP. Eine Betroffenheit der 37. Änderung des FNP durch Störfallanlagen ist somit nicht gegeben.

*- Belange des Bodenschutzes / Altlasten*

**Punkt 10**

Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gern. § 11 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehörden sind nach § 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis. Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen.

Für das o. g. Vorhaben ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabebereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Referat 75 - gern. § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen. Auf landeseigene Flächen oder eine sonstige eigene Betroffenheit muss von den unteren Bodenschutzbehörden hingewiesen und das Referat 75 hinzugezogen werden.

Diese Stellungnahme berücksichtigt somit nur die Belange des Bodenschutzes/Altlasten, für welche die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Die von der unteren Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Das Plangebiet befindet sich in der im Osten des Stadtgebietes von Erfurt im Stadtteil Johannesvorstadt, umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha und liegt in großen Teilen brach. Die Gebäude und Flächen stehen vielfach leer. Nutzer sind noch ein Antiquitätenhandel und Gewerbeunternehmen, wie Lebensmittelgroßhändler, Autowerkstatt, Papierankauf und Reifenhandel. Im Südwesten besteht eine gastronomische Einrichtung im ehemaligen Nordhäuser Bahnhof. Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht flurstücksgenau und wird eigentumsunabhängig beplant.

Laut der Begründung zum Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße“ vom 01.04.2019 liegen für den Planungsraum Untersuchungen zur Altlastensituation vor, u. a. die „Bewertung von Revitalisierungskosten“ mit Stand vom 16.09.2016 (S. 13). Orientierende und Detailuntersuchungen gab es 1998 und 2006. Demnach sollen sich Schadstoffe in der Auffüllungsschicht befinden.

Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundesbodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG), weist darüber hinaus 5 Flächen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans mit Altlastenverdacht aus: Kennziffern 09602, 09603, 09598, 09640 und 10788.

Als Instrument zur Unterstützung der öffentlichen Planungsträger ist THALIS laufend fortzuführen. Die o. g. Eintragungen stammen teilweise noch von 1996. Insofern ist die altlastenrechtliche Situation aufzuklären und zu prüfen, ob der Status zu den 5 Verdachtsflächen aktuell und komplett in die Datenbank eingepflegt wurde. Zu berücksichtigen ist die Auflösung der Staatlichen Umweltämter 2008 und die Aufgabenübertragung auf die Kommunen bzw. Landesbehörden, in Folge derer Altlastenunterlagen/-informationen übergeben wurden.

Bestünde auf Grund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast, kann die zuständige Behörde gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG anordnen, dass die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen sind und ggf. gemäß § 10 Abs. 1 BBodSchG Sanierungsverfügungen hinsichtlich der belasteten Böden erlassen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

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. 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 dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Das Plangebiet soll aktuell als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Dieses Stadt-

quartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein.

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. Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

So wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Stand: Vorentwurf) die Nutzungsziele den o.g. aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, zentraler Versorgungsbereich) angepasst. Für diese Nutzungen sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

Zu dem im Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" liegt bereits ein Altlastensanierungskonzept vor. In den vorgenannten aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) soll auch auf die bestehenden Altlasten Bezug genommen werden und eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten hinsichtlich der aktuell vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

In der Folge müssen im Zuge der erforderlichen Maßnahmen zur baulichen Umsetzung der aktuellen Planungsziele auch bestehende Altlasten im erforderlichen Umfang beseitigt werden. Somit werden mit der aktuell absehbaren Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet bestehende Altlasten keinen weiteren Bestand mehr haben. Dementsprechend sind absehbar auch in der 37. FNP-Änderung keine Hinweise auf Altlasten, als Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Planzeichnung erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde wurde diesbezüglich im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 30.03.2020 hat die Untere Bodenschutzbehörde nochmals zu der im Plangebiet vorliegenden Bodenbelastung für die FNP-Änderung Stellung genommen. Entsprechend des hierin dargestellten aktuellen Sachstandes wurde der folgende textliche Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen (vgl. Pkt. "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37):

"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."

Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auch auf die o.g. parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Abt. 8, Geologischer Landesdienst und Bergbau*

*- Geologischer Landesdienst*

#### **Punkt 10**

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

#### **Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung**

Das Plangebiet, in dem künftig als Geschosswohnungsbau bis 500 Wohnungen und eine Schule errichtet werden sollen, befindet sich im Ausstrichbereich des Unteren Gipskeupers. Die triassischen, primär gipsführenden Tonsteine/Mergelsteine werden zur Erdoberfläche hin durch mächtige Deckschichten, bestehend aus Grundwasser führenden Kiesen einer weichselkaltzeitlichen Niederterrasse sowie oberflächennahen Lösslehmen, überlagert. Aufgrund der geomorphologischen Position kann das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch Subrosion (unterirdische Ablaugung von Sulfaten) nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-1- zugeordnet werden, ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion. Hier sind lediglich lokale Bildungen von Spalten und kleineren Hohlräumen bei gering mächtigen Sulfateinschlüssen möglich. Somit ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise geringes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort. Bisher sind aus dem unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme keinerlei Erdfälle oder Senkungen bekannt.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden.

Das Plangebiet ist im Vorfeld von Baumaßnahmen hinsichtlich Art und Umfang derart zu erkunden, dass die Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann. Dabei sollten sowohl das Restrisiko der Subrosion, so z. B. beim Antreffen lokaler organogener Ein-

Stand: 09.12.2021

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

lagerungen, hierbei könnte es sich um bisher unbekannte, ältere, natürlich oder anthropogen verfüllte Erdfälle handeln, wie auch die anthropogen überprägten Baugrundverhältnisse berücksichtigt werden.

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso bitte ich, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>). Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. 1, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. 1, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. 111 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1, Nr. 16, S. 502 ff.).

#### **Abwägung:**

Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Anmerkung:**

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

*- Belange des Bergbaus/Altbergbaus*

#### **Punkt 11**

Hinsichtlich der Belange des Bergbaus ergeht eine gesonderte Stellungnahme.

#### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

Hinweis: Es wurde eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Zu den Belangen des Bergbaus erfolgte eine Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Außenstelle Gera, Puschkinplatz 7, 07545 Gera mit Datum vom 06.06.2019.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom:	06.06.2019	

**Punkt 1:**

Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdung durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume- Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4BauGB bestehen keine Hinweise und Anregungen.

**Abwägung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B22</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	17.06.2019	

### **Punkt 1:**

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

#### 1. Belange der Raumordnung und Landesplanung

Übergabe beratender Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren, Anlage Nr. 3.

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

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

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

*Stellungnahme der Raumordnung und der Landesplanung - Anlage 1, zum Vorentwurf:*

#### **Weitergehende Hinweise:**

### **Punkt 2:**

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes JOV 416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ geschaffen werden. Zielstellung ist, in den Stadtteilen Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt auf dem brachgefallenen Gelände des ehemaligen Schlachthofes, ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Auf der Fläche von 7,7 ha sollen insgesamt 500 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau sowie eine 3-zügige Gemeinschaftsschule und Versorgungseinrichtungen entstehen. Hierfür wird das Areal in einem Umfang von 5,1 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die ursprüngliche Ausweisung von Teilbereichen als gewerbliche Baufläche entfällt, die gemischten Bauflächen werden auf 0,4 ha reduziert. Für den Schulkomplex wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.



Grundlage für die Änderung ist das fortgeschriebene und 2018 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030, welches auf der Grundlage einer überarbeiteten Wohnbedarfsprognose Wohnbaureserven ermittelt und Wohnbauschwerpunkte festlegt. Das Areal des ehemaligen Schlachthofes gehört zu diesen Schwerpunkten. Die Gemeinschaftsschule ist Teil des in Fortschreibung befindlichen Schulnetzplanes der Stadt Erfurt. Die für den Versorgungsbereich laut Bebauungsplan JOV 416 vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, eine Änderung ist nicht beabsichtigt.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung kann festgestellt werden, dass die mit der Änderung beabsichtigten Planungsziele grundsätzlich in Übereinstimmung mit den zentralörtlichen Funktionen der Stadt Erfurt, Punkt 2.2 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBI 6/2014), den landesplanerischen Leitvorstellungen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP), den Leitvorstellungen und Grundsätzen zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur (Punkt 2.5 LEP) sowie den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung G 2-1; G 2-2; G 2-3 des Regionalplanes Mittelthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011) stehen. Diese werden in der Begründung der FNP-Änderung entsprechend aufgeführt.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

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.

Aktuell liegt hierfür ein konkretes Vorhaben zur Entwicklung eines größeren Versorgungsbereiches 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 sich im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen befinden. Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren dabei bereits konkrete Vorstellungen. Es sind Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung vorgesehen. Dieses Angebot soll durch kleinformatige Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgenannten Handelsbetriebe dieses Vorhabens soll aktuell bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Das aktuelle städtebauliche Entwicklungsziel ist, an der Leipziger Straße nicht nur einen Nah- und Grundversorgungsstandort sondern ein größeres Nahversorgungszentrum zu realisieren. Daher wird die betroffene bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in die 37. Änderung des FNP einbezogen, um sie als ein Sonstiges Sondergebiet „Handel-Nahversorgungszentrum“ darzustellen. Hierfür erfolgte gegenüber dem Vorentwurf der FNP-Änderung eine Vergrößerung des Änderungsbereiches an der Leipziger Straße.

*Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren - Anlage 2, zum Vorentwurf:*

**Punkt 3:**

Im Stadtgebiet Erfurts sind im Gesamtbereich vom Güterbahnhof im Süden bis zur Schlachthofstraße / Eugen-Richter-Straße im Norden erhebliche städtebauliche Neuentwicklungen mit gesamtstädtischen Auswirkungen zu erwarten. Große ursprünglich gewerblich oder für die Versorgung genutzte Flächen (wie das Schlachthofgelände, das ehemalige Postareal, weitere ehemalige große Gewerbeflächen sowie das ehemalige Gaswerk im Bereich der Lderhoffstraße) liegen brach bzw. wurden größtenteils bereits für eine Nachnutzung beräumt. Darüber hinaus stehen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und daran angrenzend große entwidmete Bahnflächen zur Nachnutzung an. Der im Jahr 2006 aufgestellte und 2017 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan kann seine Steuerungsfunktion in dem o.g. Bereich nicht mehr übernehmen und unterliegt einem erheblichen Änderungsbedarf.

Das Plangebiet der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des in Parallelaufstellung befindlichen Plans JOV 416 liegt im nördlichen Bereich dieses Umstrukturierungsgebietes und umfasst die Flächen Östlich der Greifswalder Straße / Schlachthofgelände". Nach der Aussage der Begründung, S. 16 soll hier ein attraktiver urbaner Stadtteil mit bis zu 500 neuen Wohnungen, der Neubau einer Schule sowie von Einzelhandelseinrichtungen und weiteren zentralen Versorgungseinrichtungen und Parkmöglichkeiten entstehen; nur im nördlichen Geltungsbereich soll auf einer verhältnismäßig kleinen Teilfläche die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung bestehen bleiben.

Für den an o.g. Plangebiet angrenzenden südlichen Bereich "Äußere Oststadt / ICE-City Ost". dessen Plangebiet von der Leipziger Straße im Norden bis zur Bahnlinie Erfurt - Weimar im Süden reicht, wurden bereits im Jahr 2015 / 2016 Rahmenpläne erstellt, auf deren Grundlage die Aufstellungsverfahren zu den Bebauungsplänen KRV 684 „Alter Posthof“, KRV 690 „Geschwister-Scholl-Straße“, KRV 706 „ICE-City Ost, Teil A“ sowie die 28. und 29. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet wurden. Da die Geltungsbereiche der 28. und 29. Änderung unmittelbar aneinandergrenzen und auch in materieller Hinsicht aufeinander bezogen sind, wurde in den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 29.08.2018 und vom 12.03.2019 zu diesen Änderungsplanungen empfohlen, die beiden Änderungsplanungen zusammenzufassen.

Änderungsabschnitte in einem von wesentlichen Umstrukturierungen geprägten großen Stadtgebiet müssen aus gesamtstädtischer Perspektive sinnfällig gebildet werden. Durch die Abschnittsbildung darf das Planungsinstrument des Flächennutzungsplans, dem nach § 5 Abs. 1 BauGB eine gesamtstädtische Steuerungsfunktion der Bodennutzung in den Grundzügen zukommt, nicht in Frage gestellt werden.

Die Leipziger Straße stellt aus gesamtstädtischer Sicht eine sinnfällige Grenze zur Bildung von Änderungsabschnitten zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich des Umstrukturierungsgebietes dar. Eine auf den nördlichen Bereich bezogene Flächennutzungsplan-Änderung kann sowohl hinsichtlich der Überplanung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraße als auch im Hinblick sonstiger materieller Anforderungen (z.B. der zu lösenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte) vorgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die 28. und 29. Änderungsplanung für den südlichen Bereich o.g. Umstrukturierungsgebietes zusammenzufassen und für den nördlichen

Bereich des Umstrukturierungsgebietes die 37. Änderung zum Flächennutzungsplan vorzunehmen.

**Abwägung:**

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

**Punkt 4:**

Die o.g. 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV 416 vom 21.01.2019 aufgestellt werden. Nach dem Vorentwurf zum Plan JOV 416 ist in dessen südlichen Geltungsbereich die Entwicklung eines „zentralen Versorgungsbereich“ beabsichtigt, in dem großflächige Handels- und Versorgungseinrichtungen, Büro-, Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen realisiert werden sollen. Der geplante zentrale Versorgungsbereich ist städtebaulich integriert; ihm soll nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt nur eine Nahversorgungsfunktion zukommen. Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, wenn die Fläche, in der der zentrale Versorgungsbereich realisiert werden soll, als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan verbleibt. Dies gilt auch dann, wenn auf der Bebauungsplanebene ein Sondergebiet u.a. für die großflächige Einzelhandelsnutzung festgesetzt werden soll. Nach § 8 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO lässt die Planung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus einem Mischgebiet entwickeln, wenn eine städtebauliche Atypik vorliegt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

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.

Aktuell liegt hierfür ein konkretes Vorhaben zur Entwicklung eines größeren Versorgungsbereiches 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 sich im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen befinden. 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 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Das aktuelle städtebauliche Entwicklungsziel ist, an der Leipziger Straße nicht nur einen Nah- und Grundversorgungsstandort sondern ein größeres Nahversorgungszentrum zu realisieren. Daher wird die betroffene bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in die 37. Änderung des FNP einbezogen, um sie als ein Sonstiges Sondergebiet „Handel-Nahversorgungszentrum“ darzustellen. Hierfür erfolgte gegenüber dem Vorentwurf der FNP-Änderung eine Vergrößerung des Änderungsbereiches an der Leipziger Straße.

### **Punkt 5:**

Die Änderungsplanung betrifft das Heranrücken einer Wohnnutzung an ein vorhandenes Gewerbe (im nördlichen Änderungsbereich), sowie an vorhandene Straßen und Schienen. Nach der mit dem Vorentwurf zum Plan JOV 416 vorgelegten Schallimmissionsprognose vom 26.11.2018 ist von erheblichen Lärmbelastungen auszugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier wesentlich überschritten; die Verkehrslärmbelastung berührt sogar die Grenze der Zumutbarkeit, vgl. Prognose, Blatt 37. Im Hinblick des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes ist auf Flächennutzungsplanenebene zu prüfen, welche Darstellungen als Vorgabe für die Entwicklung der Bebauungsplanung vorgenommen werden sollten. Diesbezüglich wird empfohlen, die Bereiche, in denen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen aus gesamtstädtischer Perspektive erforderlich sind, nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB im Flächennutzungsplan in den Grundzügen darzustellen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

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. 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.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt 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.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. 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. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und- erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) 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.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP 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“.

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Variante zur Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der 37. Änderung des FNP ein Schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich 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 sein werden. Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dabei jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren

durch Verkehrsgeräusche möglich. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. 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.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange können auf Flächennutzungsplanebene auch im Hinblick des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes, die in der 37. FNP-Änderung enthaltenden Darstellungen von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Sonstiges Sondergebiet "Handel-Nahversorgungszentrum", Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 37), gewählt werden.

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 und die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen erst auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Aus diesem Grund soll mit der 37. FNP-Änderung auf der Planungsebene des FNP keine Darstellung von Bereichen, in denen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, erfolgen.

Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

#### **Punkt 6:**

Die im Rahmenplan „Äußere Oststadt" bis zur Leipziger Straße dargestellte Grünverbindung entlang der Bahnlinie, die südlich an die hier relevante Änderungsplanung angrenzt,

sollte in o.g. nördlichen Umstrukturierungsbereich fortgesetzt werden. Einer durchgängigen gesamtstädtisch bedeutsamen Grün- und Wegeverbindung kommt im Hinblick der Naherholungsfunktion eine erhebliche Bedeutung im Rahmen der zukünftig geplanten Wohnnutzung zu. Der vorliegende Vorentwurf zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans enthält keine entsprechende Grünflächendarstellung.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept Masterplan Grün (gebilligt vom Stadtrat am 21.10.2015). Dieses weist aufgrund der Bau- und Raumstrukturen im östlichen Stadtgebiet ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf und sieht entsprechend mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor, u.a. eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstr./ Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet). Außerdem sind die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Bestandteil des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ südlich der Leipziger Straße ist entsprechend die Entwicklung einer Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse. Mit der südlich der Leipziger Straße in Aussicht gestellten Freigabe ehemaliger Bahnflächen im Bereich des Alten Nordhäuser Bahnhofs soll mit der FNP-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" entsprechend eine durchgängige Grünfläche entlang der angrenzenden Bahntrasse dargestellt werden.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt das vorgenannten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in Kürze fortzuschreiben und auch das Plangebiet der vorliegenden 37. Änderung des FNP nördlich der Leipziger Straße mit in diese Rahmenkonzeption aufzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dabei u.a. die folgende planerische Zielstellung beabsichtigt:

- für den Bereich nördlich der Leipziger Straße soll entlang der Bahnlinie nur Straßenbegleitgrün in einer geringen Tiefe vorgesehen werden.

Innerhalb der im Plangebiet nach den aktuellen Planungszielen in der 37. FNP-Änderung gewählten Darstellungen von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebietsflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen können u.a. das o.g. Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen wie auch Vorgärten, Hofbegrünungen und grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

**Punkt 7:**

Es ist zu prüfen, ob in der Flächennutzungsplan-Änderung eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB vorzunehmen ist. Nach Aussage des Vorentwurfs zum Plan JOV 416 liegen im Plangebiet Bodenbelastungen vor.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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. 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 dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Das Plangebiet soll aktuell als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Dieses Stadtquartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein.

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. Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

So wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Stand: Vorentwurf) die Nutzungsziele den o.g. aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, zentraler Versorgungsbereich) angepasst. Für diese Nutzungen sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

Zu dem im Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" liegt bereits ein Altlastensanierungskonzept vor. In den vorgenannten aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) soll auch auf die bestehenden Altlasten Bezug genommen werden und eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten hinsichtlich der aktuell vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

In der Folge müssen im Zuge der erforderlichen Maßnahmen zur baulichen Umsetzung der aktuellen Planungsziele auch bestehende Altlasten im erforderlichen Umfang beseitigt werden. Somit werden mit der aktuell absehbaren Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet bestehende Altlasten keinen weiteren Bestand mehr haben. Dementsprechend sind absehbar auch in der 37. FNP-Änderung keine Hinweise auf Altlasten, als Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Planzeichnung erforderlich.



Die Untere Bodenschutzbehörde wurde diesbezüglich im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 30.03.2020 hat die Untere Bodenschutzbehörde nochmals zu der im Plangebiet vorliegenden Bodenbelastung für die FNP-Änderung Stellung genommen. Entsprechend des hierin dargestellten aktuellen Sachstandes wurde der folgende textliche Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen (vgl. Pkt. "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37):

"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 Analysenergebnissen 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."

Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auch auf die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

#### **Punkt 8:**

In der Begründung, Pkt. 2.5 sind Aussagen zur im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Neuplanung einer Hauptstraße, die auch durch das Plangebiet der 37. Änderung verläuft, zu treffen. Diese Darstellung ist nach dem vorliegenden Vorentwurf nicht mehr vorgesehen. Da die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung der neuen Hauptverkehrsstraße als Verbindung zwischen der Eugen – Richter - Straße zur Weimarischen Straße / Eisenberger Straße eine gesamtstädtische Bedeutung hat, ist eine Auseinandersetzung aus gesamtstädtischer Sicht im Kapitel 2.5 erforderlich. (Entsprechende Aussagen können nicht nur als Inhalt der Planung im Kapitel 5 getroffen werden, da die Bedeutung der geplanten Hauptstraße über den Bereich der 37. Änderung hinausgeht.)

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Erläuterung:**

In der Begründung wurde unter dem Punkt 2.4. "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" der folgende Hinweis aufgenommen. Im Übrigen sind u.a. die folgenden Ausführungen zur gesamtstädtischen Bedeutung, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer neuen Hauptverkehrsstraße als Verbindung zwischen der Eugen – Richter - Straße zur Weimarischen Straße / Eisenberger Straße, gebündelt unter dem angeführten Querverweis im Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur 37. Änderung des FNP enthalten.

#### "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."

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt werden u.a. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt. 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 vorgenannten 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 Weimarischer 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 Weimarischer 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 Weimarischen Straße zur Eugen-Richter- Straße die Variante eines vollständiger Entfalles der FNP-Darstellung als örtliche Hauptverkehrsstraße nicht weiter untersucht.

Aktuell ist beabsichtigt, die Trassierung der Tangentialstrecke zwischen Leipziger Str. und Eugen-Richter-Str. im Plangebiet der 37. Änderung des FNP 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 vorgenannten Tangentialstrecke hat sich über einen längeren Zeitraum als nicht umsetzbar erwiesen.

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B23</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B24</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.06.2019	

**Punkt 1:**

Es wird mitgeteilt, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden. Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung des FNP.

**Abwägung:**

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

**Punkt 2:**

Im Abschnitt 2.3 „Plangebiet“ ist der Beschreibung zu „Erschließung und Infrastruktur“ zu entnehmen, dass die Landeshauptstadt die Realisierung eines ÖPNV-Knotenpunktes an der Leipziger Straße beabsichtigt. Details sind dem vorliegenden Entwurf allerdings nicht zu entnehmen. Da auch die Grenze der FNP-Änderung die Leipziger Straße ausschließt, gehen wir im Weiteren davon aus, dass diesbezügliche Planungsvorhaben anderen Planentwürfen entnommen werden können.

Zum Entwurf des ÖPNV-Knotenpunktes wird darauf verwiesen, dass, sofern Betriebsanlagen einer Straßenbahn ausgewiesen sind, die einschlägigen Forderungen des § 28 des Personenbeförderungsgesetzes in der aktuellen Fassung zu beachten sind, wenn Betriebsanlagen einer Straßenbahn gebaut oder geändert werden sollen.

Unter Berücksichtigung oben genannter Aspekte bestehen unsererseits gegen den Vorentwurf des Flächennutzungsplans -Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße /östlich Greifswalder Straße" (Vorentwurf) keine Bedenken.

**Abwägung:**

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B25</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	17.07.2019	

**Punkt 1:**

Keine Einwände. Bislang sind von der Fläche keine archäologischen Denkmalfunde bekannt.

**Abwägung:**

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

**Punkt 2:**

Ein Hinweis auf mögliche Funde bei Bodeneingriffen ist in die Planunterlagen aufzunehmen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Punkt 4 "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt ergänzt:

"4.4. 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."

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B26</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	23.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

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





<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	17.06.2019	

### **Punkt 1:**

Im Bereich der FNP-Änderung östlich der Greifswalder Straße besteht eine teilweise zurückgebaute und brachliegende Gewerbefläche, wo bereits - besonders im Nordosten der Fläche - Sukzession stattgefunden hat und sich Grünflächen mit Strauch- und Baumstrukturen entwickelt haben. Diese dienen in Verbindung mit dem Gehölzstreifen entlang der am Ostrand der Fläche verlaufenden Bahnstrecke als Lebensraum für zahlreiche Arten und haben eine wichtige Funktion der Biotopvernetzung innerhalb der Stadt.

In einer Umweltverträglichkeitsprüfung sollten die möglichen Konflikte des geplanten Vorhabens mit Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Insekten abgeschätzt werden, wofür aktuelle Daten zum Vorkommen der planungsrelevanten Artengruppen benötigt werden. In einem landschaftspflegerischen Begleitplan sollten gegebenenfalls Minderungs- und Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet werden.

Insgesamt sollte die erneute Bebauung und die damit verbundene Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Es sollten zahlreiche miteinander vernetzte, strukturreiche Grünflächen mit blütenreichen, insektenfreundlichen Wiesen und heimischen Gehölzen standortgerechter Arten, regionaler Herkunft angelegt werden.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Wie in Punkt 2 "Verfahren" der Begründung zur 37. Änderung des FNP beschrieben, wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet (vgl. Pkt. 10 "Anlage 3.1 - Umweltbericht" der Begründung zur 37. Änderung des FNP).

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte (u.a. bzgl. des Artenschutzes) wurden im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet. Dabei wurde bzgl. des Artenschutzes u.a. das Folgende festgestellt (o.g. Umweltbericht, S. 22 f):

"Für die vorliegende Prüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden die vorhandenen Daten zu Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Gebiet der Stadt Erfurt unter Berücksichtigung einer für den Änderungsbereich bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung (PLANUNGSBÜRO DR. WEISE 2019) ausgewertet (...) Es ist davon auszugehen, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch schadensbegrenzende Maßnahmen (Vermeidung, ggf. CEF-Maßnahmen) gemindert bzw. vermieden werden können. So können für gebäudebewohnende Fledermäuse Ersatzquartiere angelegt werden. Gleiches gilt für gebäudebrütende Vogelarten und Höhlenbrüter in Gehölzen. Als schadensbegrenzende Maßnahme sind ggf. Bauzeitenregelungen vorzusehen. 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. Hierbei können Potenzialanalysen und spezielle Bestandskartierungen sowie vorhabenbezogene artspezifische Vermeidungsmaßnahmen und unter Umständen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. ..."

Gemäß des Umweltberichtes zur 37. FNP-Änderung kann davon ausgegangen werden, dass in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den örtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu minimieren bzw. zu kompensieren. Der Umweltbericht führt hierzu u.a. an: " artenschutzrechtliche Untersuchungen auf nachgeordneter Plan- und Genehmigungsebene, ggf. gesonderte Faunauntersuchung sowie Festlegung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung bei Gehölzentfernungen oder Abriss von Gebäuden, Schaffung von Ersatzquartieren, ggf. Umsiedlungen)".

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. U.A. zur Frage der Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes bzw. zu konkrete Maßnahmen wird auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP - Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
mit Schreiben vom:	03.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	06.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	14.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N7</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	NABU Thüringen e.V. Leutra 15 07751 Jena	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen/ OT Seebach	
mit Schreiben vom:	11.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N9</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N10</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung	

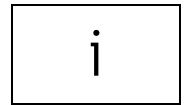
**Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.**

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

Ö

Es wurden keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" abgegeben.

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



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i1</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	31 Umwelt- und Naturschutzamt Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde	
mit Schreiben vom:	04.07.2019 30.03.2020	

### **Punkt 1:**

Die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), untere Bodenschutzbehörde (mit Hinweis), die untere Wasserbehörde und die untere Abfallbehörde stimmen dem Vorentwurf zu.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

*Untere Naturschutzbehörde*

### **Punkt 2:**

Mit dem Entwurf zum FNP ist ein Umweltbericht anzufertigen, welcher die Umweltauswirkungen darstellt, welche aus der FNP-Änderung resultieren. Zur allgemeinen Bewertung ist der aktuelle FNP zu Grunde zu legen, für die Bewertung der Schutzgüter Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt ist die aktuelle Bestandssituation inkl. einer Prognose des zu erwartenden Artenspektrums darzustellen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

Wie in Punkt 2. "Verfahren" der Begründung zur 37. Änderung des FNP beschrieben, wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet. (vgl. Pkt. 10 "Anlage 3. 1 - Umweltbericht" der Begründung zur 37. Änderung des FNP). Dieser Umweltbericht enthält u.a. auch eine Prognose des zu erwartenden Artenspektrums.

*Untere Bodenschutzbehörde*

### **Punkt 3:**

Stellungnahme vom 04.07.2019:

Forderungen hinsichtlich der geplanten Wohnungsbauentwicklung wurden im Rahmen der Stellungnahme zum B-Plan JOV-416 (TÖB) vom Januar 2019 benannt und entsprechend im B-Plan-Entwurf übernommen. Weitergehende Forderungen bestehen nicht.

Stellungnahme vom 30.03.2020

Zu der im Plangebiet vorliegenden Bodenbelastung hat die Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 30.03.2020 nochmals wie folgt Stellung genommen:

Von den in der Stellungnahme des TLUBN vom 17.06.2019 benannten Verdachtsflächen befinden sich 2 innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung 37:

zu 09602 - ehemaliger Schlachthof

- /A/ Historische Nutzungsrecherche Schlachthof Erfurt vom Juni 1997, erstellt von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München
- /B/ Orientierende Altlastenerkundung ehemaliges Schlachthofgelände t vom Mai 1998, erstellt von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München
- /C/ Detailuntersuchung Schlachthof Erfurt vom Oktober 1998, erstellt von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München

Gemäß vorbenannten Untersuchungen ist das gesamte Gelände ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analysenergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bereich Wäscherei, Geb. 37, I-III; VI-XIII) - erhöhte PAK-Gehalte
- Untersuchung Oberboden (LÖLF 1-3) - erhöhte Zink-Gehalte

[LÖLF = Flächen untersucht gemäß Untersuchungsumfang der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen]

Die Schadstoffkonzentrationen bewegen sich im Bereich der Zuordnungsklasse Z1.2 bis Z2 nach den Technischen Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (TR LAGA). Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

Diese Untersuchung erfolgte zwangsläufig noch nicht nach den Maßstäben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999, d.h. der für eine Wohnnutzung zu beurteilende obere Bodenbereich (0 – 0,35 cm) ist nicht separat untersucht worden. Ergänzende Untersuchungen sind erforderlich.

zu 09603 - ehemalige Wäscherei/Schlachthof/Öllager Greifswalder Straße 28

In diesem Bereich befindet sich ein Öllager (Außenlager eingezäunt und Gebäude). Gemäß Untersuchungsbericht der Liegenschaft Greifswalder Straße 28 vom 24.04.1995, erstellt durch das Umweltuntersuchungsamt der Stadt Erfurt, wurden hier Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Schwermetallen nachgewiesen.

Vor Beginn künftiger der Abbrucharbeiten ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Die Bausubstanz ist organoleptisch zu bewerten. Werden erhebliche nutzungsbedingte Kontaminationen der Bausubstanz durch gehandhabte Stoffe festgestellt, ist ein Untersuchungsprogramm zur Abgrenzung und Quantifizierung der belasteten Bausubstanz festzulegen.

Für eine Bewertung gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist für den Bereich des Öllagers ein Untersuchungskonzept zu erarbeiten, dass im Ergebnis eine Gefährdungsabschätzung der Schutzgüter (Boden-Mensch, Grundwasser) ermöglicht. Dieses Konzept ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### Hinweis für FNP:

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. 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.

#### Abwägung:

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### Erläuterung:

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. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Misstand 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 dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Das Plangebiet soll aktuell als urbanes Stadtquartier in innenstadtnaher, infrastrukturell gut erschlossener Lage entwickelt werden. Dieses Stadtquartier soll wesentlich durch Wohn-, Gemeinbedarfs – und Einzelhandelsnutzungen geprägt sein.

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. Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können (vgl. Pkt. 5. "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).

So wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Stand: Vorentwurf) die Nutzungsziele den o.g. aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Schule / Schulsporthalle, zentraler Versorgungsbereich) angepasst. Für diese Nutzungen sollen jeweils eigenständige Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung).



Zu dem im Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" liegt bereits ein Altlastensanierungskonzept vor. In den vorgenannten aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) soll auch auf die bestehenden Altlasten Bezug genommen werden und eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten hinsichtlich der aktuell vorgesehenen Nutzungen erfolgen.

In der Folge müssen im Zuge der erforderlichen Maßnahmen zur baulichen Umsetzung der aktuellen Planungsziele auch bestehende Altlasten im erforderlichen Umfang beseitigt werden. Somit werden mit der aktuell absehbaren Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet bestehende Altlasten keinen weiteren Bestand mehr haben. Dementsprechend sind absehbar auch in der 37. FNP-Änderung keine Hinweise auf Altlasten, als Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Planzeichnung erforderlich.

Entsprechend des aktuellen Sachstandes der o. g. Stellungnahme wurde folgender textlicher Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen (vgl. Pkt. "8.1 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37):

"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."

Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auch auf die o.g. parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

*Untere Immissionsschutzbehörde*

**Punkt 4:**

*Lärm*

Entsprechend § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 1 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Geräuschsituation wird durch den Straßenverkehrslärm der Greifswalder Straße/Leipziger Straße geprägt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind vorrangig von Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Für den Lärm von Straßen ist nach den Orientierungswerten der DIN 18005 in Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Einhaltung von tagsüber (6:00- 22:00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22:00- 6:00) 45 dB(A) anzustreben: In Ermangelung echter Grenzwerte, werden regelmäßig die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als Abwägungsgrenze herangezogen. Dabei gelten die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete [tags - 64 dB(A) und nachts - 54 dB(A)] als maximal vertretbare Obergrenze für die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm. Höhere Lärmbelastungen sind mit den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht vereinbar und durch entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. den Ausschluss schutzbedürftiger Räume an den lärmbelasteten Gebäudefassaden zu kompensieren.

Gemäß der dem Umwelt- und Naturschutzamt vorliegenden Schallimmissionsprognose Nr. 2040-18-AA-18-PB003 zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße", aufgestellt von der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH werden an den Nord-, Süd-, Ost- und Westgrenzen des Plangebietes die für die Bauleitplanung gültigen o. g. schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund des Straßen- und Schienenlärms um bis zu 20 dB(A) überschritten. Insbesondere auf Seiten der Greifswalder Straße (Westen) und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gleistrasse der Deutschen Bahn (Osten) überschreiten die prognostizierten Lärmpegel die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) nachts. Des Weiteren werden durch gewerbliche Lärmeinträge an der nord-östlichen Gebietsgrenze die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nacht [40 dB(A)] um bis zu 10 dB(A) überschritten. Diese Lärmbelastung ist nicht abwägbar, was eine zwingende Einhaltung der Richtwerte oder entsprechende aktiver Lärmschutzmaßnahmen erfordert.

Im weiteren Planungsverlauf sind die in der o.g. Schallimmissionsprognose vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen als textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen im B-Plan aufzunehmen und in dessen Vollzug vollumfänglich umzusetzen. Diese belaufen sich im Einzelnen auf folgende Maßnahmen:

#### Zur Kompensation von Verkehrslärmkonflikten:

- Ausschluss von Fenstern von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109) an den Ost-, West- und Nordfassaden der jeweils östlichsten, westlichsten und nördlichsten Wohnbebauung.
- Ausschluss von Fenstern von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109) an den Süd- und Westfassaden der westlichsten Bebauungsreihe.
- Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume am Schulgebäude an der Ost-, West- und Südfassade.
- Sofern diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden können sind bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Darunter zählen z. B.: Festverglasungen, geschlossene Laubengänge, Prallglasscheiben
- Für alle schutzbedürftigen Räume der geplanten Wohngebäude sind detaillierte bauakustische Nachweise hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung zu führen.

### Zur Kompensation von Anlagen- und Gewerbelärmkonflikten:

- Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume an den Nord- und Ostfassaden der nördlichsten Wohnbebauung.
- Asphaltierte Tiefgaragenein- und -ausfahrten
- Lärmarme Konstruktion der Regenrinnenabdeckung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten
- Tore der Tiefgarage entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik

### Wesentliche Änderung der Greifswalder Straße gemäß § 1 (2) 1 6. BImSchV

- Entsprechend Tabelle 6 des o. g. Gutachtens werden aufgrund der geplanten Neubebauung am Wohngebäude Greifswalder Straße 1 (10 37) erstmals Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Damit besteht für dieses Objekt im Nachtzeitraum dem Grunde nach Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen. Aus diesem Grunde sind im weiteren Planungsverlauf die tatsächlichen Lärmschutzansprüche auf Grundlage der 24. BImSchV zu prüfen und ggf. abzuwickeln.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

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. 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.

Mit der 37. Änderung des FNP soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt vorbereitet werden. Im Plangebiet soll ein attraktives neues Stadtquartier entstehen. Dieses soll durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsnutzungen geprägt sein. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neustrukturierung des Plangebietes kann der o.g. bisherige städtebauliche und stadtbildrelevante Missstand einer erheblich von verfallenden Gebäuden und Gebäudeteilen geprägten innerstädtischen Brachfläche absehbar beseitigt werden. Die betroffenen Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt 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.

Des Weiteren soll die Stadt Erfurt u.a. über ein bedarfsgerechtes attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot verfügen. 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. Das vorliegende Plangebiet ist hierfür ein bedeutender Potenzialraum und wurde daher im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) als Wohnungsbauschwerpunkt benannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und-erfordernis" der Begründung zur 37. FNP-Änderung) 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.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der 37. Änderung des FNP vorliegende Planung absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, wie z.B. die Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau, unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse absehbar umzusetzen zu können.

Dabei bestehen im Plangebiet der 37. Änderung des FNP 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“.

Bezüglich der im Plangebiet gewählten Variante zur Führung einer Hauptverkehrsstraße wurde hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen im Plangebiet und auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) auf der vorbereitenden Ebene der 37. Änderung des FNP ein schalltechnische Stellungnahme (vgl. Pkt.10 "Anlagen - Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021" der Begründung der 37. FNP-Änderung) erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich 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 sein werden. Auf der vorbereitenden Ebene des FNP ist dabei jedoch nur eine "Vorab-Einschätzung" zur Möglichkeit einer Überschreitung der Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche möglich. Eine Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter erfolgte des Weiteren mit dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Diesbezüglich kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht. 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.

Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange können auf Flächennutzungsplanebene auch im Hinblick des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes, die in der 37. FNP-Änderung enthaltenden Darstellungen von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Sonstiges Sondergebiet "Handel-Nahversorgungszentrum", Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 37), gewählt werden.

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 und die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen erst auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Aus diesem Grund soll mit der 37. FNP-Änderung auf der Planungsebene des FNP keine Darstellung von Bereichen, in denen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, erfolgen.

Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird auch auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

In der Begründung zur 37. Änderung des FNP werden unter Punkt 4.2 "Immissionsschutz" und Punkt 5.1 "Darstellungen" folgende Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

"Im Plangebiet der 37. Änderung des FNP bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung 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. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. "

## **Punkt 5:**

### *Klimaökologie*

Die im östlichen Geltungsbereich liegenden Frei- und Brachflächen sind aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Diese Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Umfangreiche stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und im späteren verbindlichen Bauleitverfahren mit Festsetzungen und städtebaulichen Zielstellung zu untersetzen.

Eine der Hauptdurchlüftungsachsen Erfurts verläuft hier entlang des Bahndammes. Diese ist von Baukörpern freizuhalten, um eine geringe Bodenrauigkeit der Flächen und damit einen effizienten Luftaustausch zu gewährleisten. Mit diesem Hintergrund ist ein 30 Meter breiter Freihaltebereich entlang des Bahndamms vorzusehen. Der parallel entwickelte Bebauungsplan sieht hier bereits eine Freiraumstruktur (Grünverbindung mit Rad- und Fußwegverbindung) vor, deren Zielsetzung im FNP durch die Ausweisung einer raumbedeutsamen Grünfläche entlang der Bahntrasse darzustellen ist.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Erläuterung:**

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

Entsprechend des Ergebnisses der Umweltprüfung zur FNP-Änderung Nr. 37 ist im Plangebiet die Darstellung einer klimarelevanten raumbedeutsamen Grünfläche nicht erforderlich. Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass die gemäß Klimaanpassungskonzept "Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt" (2016) angrenzende Kaltluftleitbahn (Bahntrasse) durch die FNP-Änderung nicht beeinflusst wird (vgl. Pkt. 10 "Anlage 3.1 - Umweltbericht" der Begründung zur FNP-Änderung Nr.37).

Bestandteil des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ südlich der Leipziger Straße ist die Entwicklung einer Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse. Mit der südlich der Leipziger Straße in Aussicht gestellten Freigabe ehemaliger Bahnflächen im Bereich des Alten Nordhäuser Bahnhofs soll mit der FNP-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" entsprechend eine durchgängige Grünfläche entlang der angrenzenden Bahntrasse dargestellt werden.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt das vorgenannten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in Kürze fortzuschreiben und auch das Plangebiet der vorliegenden 37. Änderung des FNP

nördlich der Leipziger Straße mit in diese Rahmenkonzeption aufzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dabei u.a. die folgende planerische Zielstellung beabsichtigt:

- für den Bereich nördlich der Leipziger Straße soll entlang der Bahnlinie nur Straßenbegleitgrün in einer geringen Tiefe vorgesehen werden.

Innerhalb der im Plangebiet nach den aktuellen Planungszielen in der 37. FNP-Änderung gewählten Darstellungen von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebietsflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen können u.a. das o.g. Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen wie auch Vorgärten, Hofbegrünungen und grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

In der 37. FNP-Änderung besteht somit nicht das Erfordernis zur Darstellung einer Grünfläche entlang der Bahntrasse, welche die im konkreteren Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" bzw. dessen nachfolgenden Einzelbebauungsplänen (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 37) konkret vorgesehene Grünflächen – und Freiraumstruktur (zum jetzigen Zeitpunkt: Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen) wiedergibt.

Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass im vorgenannten Klimaanpassungskonzept das Symbol "Durchlüftung" im Bereich der Flächen der an den Änderungsbereich angrenzenden Bahntrasse dargestellt wurde. Hierfür weist die im wirksamen FNP hier dargestellte Bahnfläche (Bahnanlagen und Bahndamm) bereits eine Breite von ca. 70 – 90 m auf. Die gemäß § 38 BauGB privilegierte Eisenbahn-Fachplanung ist gegenüber der gemeindlichen Bauleitplanung höherrangig und nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 37.

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

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i2</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	60 Bauamt	
mit Schreiben vom:	14.06.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i3</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom:	27.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i4</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	50 Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom:	13.05.2019	

**Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i5</b>
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“	
von:	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom:	28.05.2019	

**Punkt 1:**

Keine Bedenken.

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

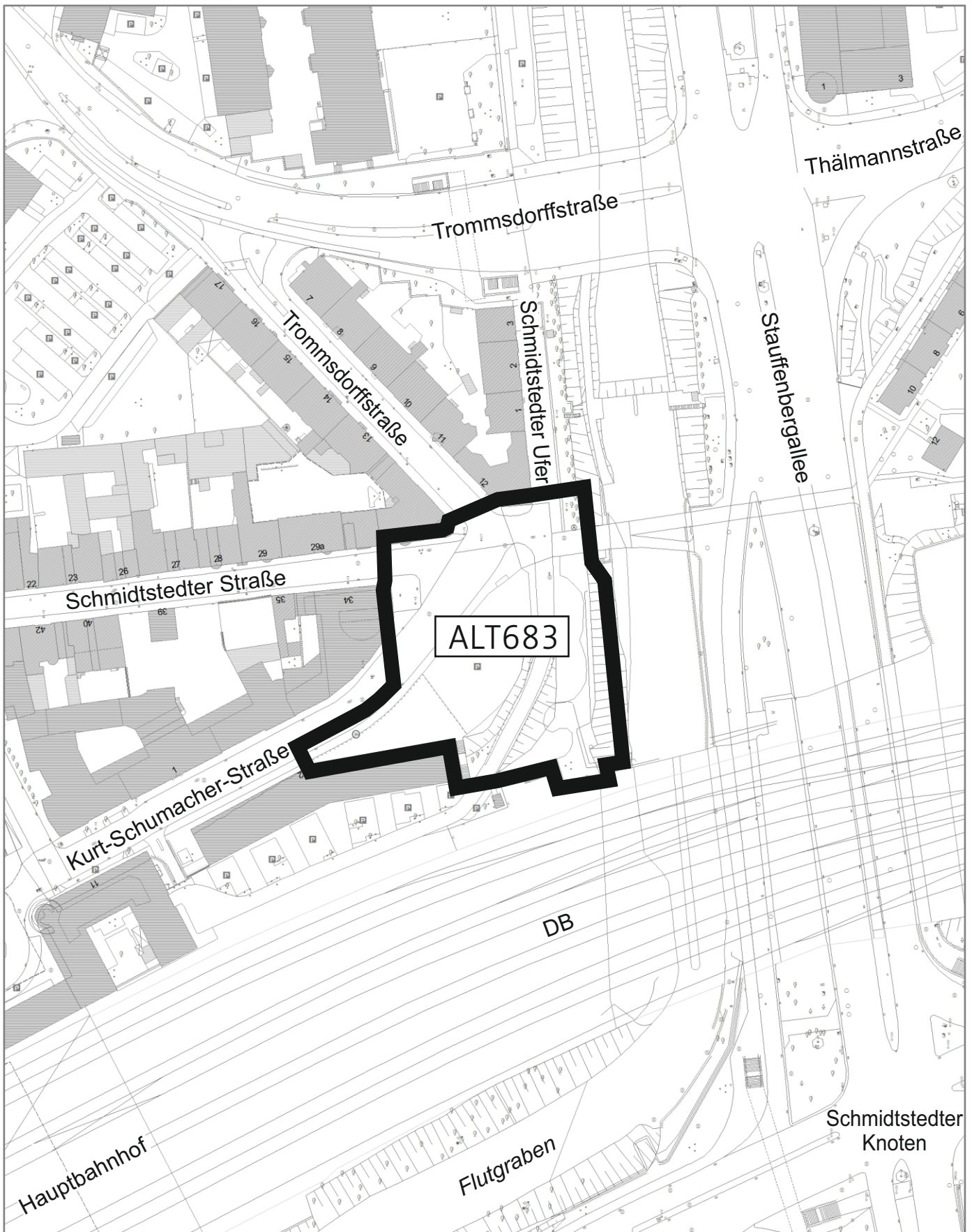
1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes/ Bereitstellung von Löschwasser
2. Einrichtung und Erhalt von Löschwasserentnahmestellen
3. Berücksichtigung entsprechender Zugänge und Zufahrten gemäß § 5 ThürBO
4. Festlegung notwendiger brandschutztechnischer Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

**Abwägung:**

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

**Anmerkung:**

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



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683

“ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West“

## Vorhabenbeschreibung

### Tower WEST- Atlantic Hotel

Jeder Standort, jedes Haus, jeder Markenname hat seine ganz eigene Identität. Diese zu erkennen und für den Gast sichtbar zu machen, ist eine der großen Herausforderungen in der Hotelgestaltung – besonders dann, wenn das Gebäude als Auftakt für ein neues Quartier an der Schnittstelle zwischen Alt- und Neu aus dem Boden wächst.

Im Atlantic Hotel Erfurt finden die identitätsstiftenden Bausteine wie selbstverständlich zueinander.

Das Hotel mit 54,5 Metern Höhe bildet städtebaulich sowohl den Abschluss des Altstadtensembles als auch den Auftakt für das Städtebauprojekt ICE- City Erfurt. Augenmerk wurde -neben der städtebaulichen Figur des Turms- insbesondere auf die Schnittstelle zwischen öffentlichem Platz und Hochhaus gelegt.

Der Sockel des Gebäudes fungiert als verbindendes Element zwischen Platz und Hotel. Angelehnt an die Erfurter Domtreppe bietet die große Freitreppe Raum zum Verweilen und verbindet so auf elegante Weise das städtische Leben mit den Funktionen des Hotels.

Hotel eigene Angebote wie Restaurant und ein Ballsaal werden so spielerisch an den Platz angebunden und bieten Freiräume für Erfurts südländisches Flair.

Der städtische Platz wird räumlich gefasst und bietet zugleich ein Plateau mit tollem Ausblick über den Flutgraben zur ICE-City. Die hochwertige Gestaltung des Platzes soll auf dem Sockel des Hauses weitergeführt werden, um einen großzügigen Stadtraum entstehen zu lassen. Für Hotelgäste ist die Zufahrt zum Haupteingang über eine Vorfahrt möglich. Der Abzweig dieser Vorfahrt von der Kurt-Schumacher-Straße ist mit der Zufahrt zur An- und Ablieferung des benachbarten Prizeotels kombiniert, um möglichst viel Fläche für die Gestaltung des Platzes möglichst minimal zu beeinträchtigen, damit dieser eine hohe Aufenthaltsqualität – auch mit neuen Baumpflanzungen - bietet.

Der über dem Sockel aufstrebende Baukörper mit 224 Hotelzimmern zeigt sich schlicht, doch von besonderer Identität. Als Hommage an die historische Bebauung und die Substanz der Erfurter Altstadt wird die Fassade des Atlantic Hotels in Erfurt in Anlehnung an ein Fachwerk ausgeführt. Die Fachwerkhäuser der Krämerbrücke aber auch die speziellen Verbindungen des „Thüringer Leiter“ Fachwerks waren hier Motiv für eine Neuinterpretation dieser typischen Erfurter Identität.

Der erdgeschossige Sockel mit einer Höhe von 4,5m empfängt die Gäste im Foyer, von wo sich die Obergeschosse mittels 4 Aufzügen erschließen. Wie das Foyer orientiert sich ein direkt angrenzender Ballsaal für bis zu 350 Personen mit einer bodentiefen Glasfassade zum Platz. Weitere dienende Funktionen wie Administration, An- bzw. Ablieferung, Müllraum und Tiefgaragenzufahrt sind in diesem Geschoss untergebracht.

Nördlich der Freitreppe, die auf den Sockel führt, erschließt sich die Anlieferung und die Tiefgarageneinfahrt an der Ostseite des Hauses. Die zufahrtskontrollierte Straße umfährt das Gebäude, um die Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs sowie den Parkplatz des benachbarten Prizeotels zu erschließen. In der den Untergeschossen finden neben 91 KFZ-Stellplätzen die Kantine und die Umkleiden der Mitarbeiter sowie Lager und Technikräume Platz.

Ein Restaurant mit 199 Sitzplätzen, das nicht nur den Hotelgästen vorbehalten ist, bietet im 1. Obergeschoss auch mit der Außenterrasse auf dem Sockel interessante Ausblicke auf den Platz und in die angrenzenden Straßenzüge wie auch über den Flutgraben Richtung ICE-City Ost.

Ergänzend zu dem Ballsaal im Erdgeschoss bietet das 2. Obergeschoss als Veranstaltungsstätte in 5 Konferenzräumen unterschiedlicher Größe Platz für bis zu 400 Personen.

Das 3. – 14. Obergeschoss beherbergt die Gäste des Hotels in 224 Zimmern. Ergänzt wird das Angebot im 15. Obergeschoss mit einem Spa- und Fitnessbereich sowie einer Skybar, die auch externen Gästen zugänglich ist. Nach Norden bietet sich den Barbesuchern von einer Terrasse ein spektakulärer Ausblick auf die Erfurter Altstadt.

Die im Wettbewerb in Anlehnung an ein Holzfachwerk angedachte Fassade wurde im Planungsprozess weiter konkretisiert und entspricht nach wie vor dem Erscheinungsbild des ursprünglichen Beitrages. Aus technischen, wirtschaftlichen und auch Gründen hinsichtlich Einzelzulassungen wurde die Materialität Holz auf Aluminium geändert. Um die Transparenz auch der Brüstungsbereiche zu erhalten, werden hier Brandschutzgläser eingesetzt.

Der obere Gebäudeabschluss, der mit max. 50m über Gelände vorgegeben war, wurde in der Planung auf 54,5m = 251,50m NHN überhöht.

Hintergrund ist einerseits das bestehende Provisorium zur Erschließung des Parkplatzes Prizeotel und der Feuerwehrezufahrt Hauptbahnhof und Intercity Hotels, dessen Funktion auch während der Bauphase aufrechterhalten werden muss und später durch die Umfahrt abgelöst wird. So kommt es zu hohen Kosten bei der Errichtung des Gebäudes, da die Untergeschosse bis zum 1. Obergeschoss in 2 Abschnitten – aufeinander folgend - gebaut werden müssen.

Durch die Umfahrung des Gebäudes wird zudem die bebaubare Fläche des Grundstücks stark eingeschränkt.

Die o.g. Umstände erfordern eine höhere Wirtschaftlichkeit des Gebäudes – so wurde das Haus in Stahlbetonbauweise um 1 Geschoss ergänzt – anstelle von ehemals 200 Hotelzimmern sind nun 224 Hotelzimmer geplant.

Die lichte Höhe (OKFF – UKRD) des obersten Geschosses war mit 300cm für die Nutzung als Bar recht knapp bemessen. Damit die Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien eingehalten werden können (beispielsweise bei Einschränkung der lichten Raumhöhe im Bereich von Lüftungsleitungen), wurde das Geschoss um 30cm überhöht.

Zudem wurde die Fassade um 1,5m überhöht. Mit diesem „Luftgeschoss“ werden die notwendigen technischen Aufbauten und Liftüberfahrten kaschiert und das Gebäude erhält einen sauberen oberen Abschluss. Gedeckt wird das „Luftgeschoss“ mit einer Photovoltaikanlage, welche auf einen Gitterrost (ca. 30cm unter OK Attika) montiert, damit die genannten Elemente auch von höheren Standorten in der Umgebung nicht einsehbar sind.

Das Gebäude wird unter den Vorgaben KfW 55 geplant.

Die Oberflächenwässer werden in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und eine Nutzung dieser ist in Untersuchung.

Der Vorplatz im Westen – als Bindeglied zwischen dem Hauptbahnhof über die Kurt-Schumacher-Straße zum Promenadendeck - wird qualitativ hochwertig gestaltet. Es sind Baumpflanzungen vorgesehen, dessen mögliche Standorte jedoch durch die Unterbauung des Platzers mit der Tiefgarage und den Bestehenden Leitung en in der Straße stark eingeschränkt sind. Dennoch haben Untersuchungen ergeben, dass anstelle von einzelnen Pflanzungen Baugruppen möglich sind, welche auch umgesetzt werden sollen.

Der in der Größe eingeschränkte Platz auf Straßenniveau wird durch die Freitreppe auf den Sockel erweitert. Das Restaurant im 1. Obergeschoss mit dem niveaugleichen Außenbereich auf dem Sockel wertet den städtischen Platz zudem stark auf und bietet sowohl hohe Aufenthaltsqualitäten (u.A. hinsichtlich des Windkomforts) als auch interessante Ausblicke in die angrenzenden Straßenzüge und auch über den Flutgraben.

Die Böschung am Flutgraben deren charakteristische Erscheinung durch die ungeordnete Vegetation geprägt ist, wird erhalten und u.U. durch weitere Baumpflanzungen im Bereich der Eisenbahnbrücke ergänzt. Während der Bauphase wird gerade auf die Wurzeln der Bestandsbäume Rücksicht genommen, um diese nicht zu verletzen.

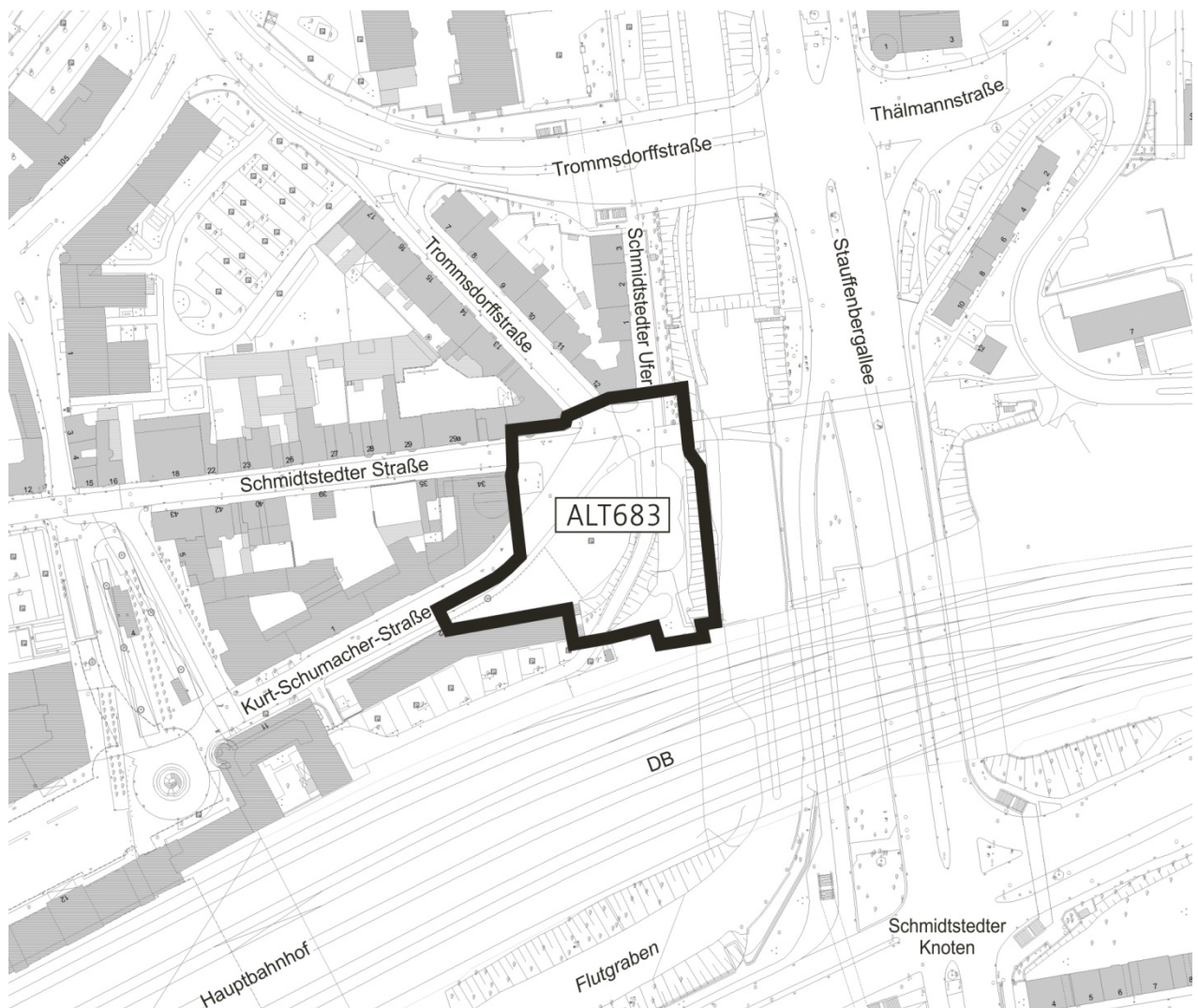
Wien, 20.10.2021, Philip Beckmann

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683

## "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West"

### Vorentwurf

## Begründung





## Impressum



## Verfasser

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

## Datum

08.12.2021

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Plananlass und Planerfordernis .....	4
1.2	Verfahren/ Verfahrensablauf .....	4
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	4
1.2.2	Verfahrensablauf .....	4
1.3	Geltungsbereich .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	6
1.4.3	ISEK Erfurt 2030 .....	7
1.4.4	Rahmenplanung .....	8
1.4.5	Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier" .....	10
1.5	Ausgangslage/ Bestandsdarstellung.....	10
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen .....	10
1.5.2	Umweltsituation.....	11
1.5.3	Denkmalschutz .....	13
2	Planerische Zielstellungen .....	13
2.1	Städtebauliches Konzept.....	13
2.2	Verkehrliche Erschließung .....	16
2.3	Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....	17
2.4	Sonstige Hinweise .....	18
3	Folgekosten.....	19
4	Anlagen.....	19

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und Planerfordernis

Für den Bereich Altstadt, Kurt-Schumacher-Straße/ Schmidtstedter Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West" aufgestellt werden.

Seit der Fertigstellung des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8 ist der Hauptbahnhof der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt ein wichtiger Bahnknoten in der Mitte Deutschlands. Hier kreuzen sich die ICE-Linien Hamburg – Berlin – München und Dresden – Frankfurt mit Anschluss an die Region. Mit der dadurch geänderten Erreichbarkeit ändert sich auch die wirtschaftliche Wettbewerbssituation für das Land, die Region und die Landeshauptstadt Erfurt. Dies soll für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung als Premiumstandort für oberzentrale Ansiedlungen und Arbeitsstätten genutzt werden.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll im westlichen Teil des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" in fortgeschriebener Fassung (Stand 11.02.2019) das Planungsrecht für eine geordnete städtebauliche Umnutzung einer von bahnbetriebszwecken freigestellten Brachfläche geschaffen werden.

Für das Gebäude Turm West ist eine Hotelnutzung im 4-Sterne-Plus-Segment mit Konferenz- und Tagungsräumen geplant. Mit einer gastronomischen Einrichtung soll ein Beitrag zu einem funktionalen und qualitätsvollen Stadtraum geleistet werden. Dabei sind über das eigentliche Vorhaben hinaus die Belange der Feuerwehrezufahrt für den Hauptbahnhof und das IntercityHotel, sowie die Zufahrt für den PKW-Stellplatz für das westlich angrenzende Prizeotel zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung des Vorhabens erfolgte in einem Planungswettbewerb für die Neugestaltung des nördlichen Schmidtstedter Knotens durch den Tower Ost mit Büronutzungen und den Tower West, der durch das Atlantic Hotel genutzt werden soll. Beide Türme werden durch das Promenadendeck verbunden und sollen als neue Landmarken wirken. Im Zusammenhang mit der Auslobung wurde vor dem Tower West eine Platzgestaltung unter Einbeziehung der Kurt-Schumacher- und Schmidtstedter Straße angestoßen, die als erweiterte Adresse im öffentlichen Raum dienen soll und die sich in Ihrer Qualität mit den Plätzen der Innenstadt Erfurts messen kann.

## 1.2 Verfahren/ Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West" wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt.

Der Bebauungsplan steht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplänen KRV706 sowie ALT711. Durch die Kumulation dieser und ggf. weiterer zukünftig aufzustellender Bebauungspläne im Gebiet werden die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Größen der zulässigen Grundflächen überschritten.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Mit Beschluss Nr. 2802/15 vom 06.04.2016 hat der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ in einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB zugestimmt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

In einer frühzeitigen Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum vom 17. bis 30. Mai 2016 informieren.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der innergemeindlichen Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Als eines der Planungsziele wurde im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss die Durchführung eines Planungswettbewerbs zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität gefordert.

Der Vorhabenträger hat den Planungswettbewerb "Atlantic Hotel & Tower Ost, Erfurt" als einphasigen nicht offenen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt. Wegen der Besonderheit der Aufgabenstellung wurde die Anonymität der Teilnehmer für ein Zwischenkolloquium mit Präsentation aufgehoben. Dem Wettbewerb lagen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) zugrunde. In der Preisgerichtssitzung am 18.12.2019 beschloss das Preisgericht einstimmig die Vergabe des 1. Preises an das Büro DMAA. Basierend auf dem Siegerentwurf wird nunmehr das Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Gegenüber dem damaligen Aufstellungsbeschluss wurde nunmehr der Geltungsbereich geringfügig im Bereich der Schmidtstedter und der Kurt-Schumacher-Straße sowie teilweise auf das Grundstück des westlich angrenzenden Prizeotels erweitert.

Als nunmehr weiterer Planungsschritt soll mit dem Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 umfasst im Norden einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes ALT571. Das betrifft im Konkreten Teilbereiche der Flurstücke 34 (Schmidtstedter Straße), Flur 130 der Gemarkung Erfurt-Süd und 60/2 (Kurt-Schumacher-Straße), Flur 131 der Gemarkung Erfurt-Süd.

Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 soll das Planungsrecht für das „Atlantic Hotel“ (Turm West) einschließlich des umgebenden neuen qualitativ hochwertigen städtischen Platzes als Teilbereich der ICE-City Neues Schmidtstedter Tor geschaffen werden.

Bis zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan ALT571 weiterhin anwendbar.

Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 rechtskräftig, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan ALT571) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT571 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtskräftige Grundlage für das Planungsrecht.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet in der südöstlichen Altstadt liegt zwischen Kurt-Schumacher-Straße/ Schmidtstedter Straße/Trommsdorffstraße, dem Flutgraben und den südlich angrenzenden Bahnbetriebsgleisen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 umfasst die Gebäudegrundfläche des Gebäudes "Turm West" einschließlich Tiefgarage und dessen Umfeld.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha, wird entsprechend des Vorentwurfs umgrenzt und umfasst die folgenden Grundstücke:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 53, 60 (Trommsdorffstraße), 76, 77/3 (Schmidtstedter Ufer) sowie der Grenze des Flurstücks 78 (Flutgraben) in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 77/3, jeweils Flur 130 in der Gemarkung Erfurt-Süd
- im Westen: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 60/2 (Kurt-Schumacher-Straße) bis zum Schnittpunkt einer Linie in Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 59/1 nach Süden, der östlichen Grenze des Flurstücks 59/1 sowie einer Linie in Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 59/1, jeweils Flur 131 in der Gemarkung Erfurt-Süd, nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 34 (Schmidtstedter Straße), Flur 130 in der Gemarkung Erfurt-Süd
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 61/14, beginnend an der westlichen Grenze des Flurstücks 61/5, bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 61/14 nördlich der vorhandenen Trafostation auf dem Flurstück 61/14, einer Linie in Verlängerung dieser Grenze bis zum Ostgiebel der Prizeotel auf dem Flurstück 61/15, entlang des Ostgiebels und der Nordfassade des Prizeotels bis zum Knickpunkt in der Fassade, einer Linie in Verlängerung dieser Nordfassade bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 61/10 (Fußweg) sowie ab hier durch eine Linie im rechten Winkel bis zum Schnittpunkt der südlichen Grenze des Flurstücks 60/2 (Kurt-Schumacher-Straße), jeweils Flur 131 in der Gemarkung Erfurt-Süd
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 61/5 ab Schnittpunkt der nördlichen Grenze des Flurstücks 61/14, der westlichen Grenze des Flurstücks 64/2 (Flutgraben), jeweils Flur 131 in der Gemarkung Erfurt-Süd bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 34 (Schmidtstedter Straße), sowie der Verlängerung durch eine Linie bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 77/3 (Schmidtstedter Ufer) jeweils Flur 130 in der Gemarkung Erfurt-Süd

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 130, Flurstück 34 teilweise (Schmidtstedter Straße)

Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 131, Flurstücke 60/2 teilweise (Kurt-Schumacher-Straße), 61/10 (Fußweg), 61/15 teilweise, 61/16

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 und neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017. Das Plangebiet wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 soll das Planungsrecht für ein Hotel mit Tagungsmöglichkeiten und Restaurants hergestellt werden. Diese Nutzung fällt gemäß BauNVO in die Kategorie „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Kerngebiet (MK) festgesetzt

werden. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet.

Mit der angestrebten Festsetzung eines Kerngebietes (MK) erfolgt eine Konkretisierung der planerischen Aussage auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Abweichungen der Darstellungen (Wasserfläche, Bahnanlagen) sind geringfügig und dem Wechsel der Maßstabebene geschuldet. Der FNP stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Maßstab 1:10.000 dar und ist nicht flurstückgenau.

Die beabsichtigte Baurechtschaffung für das Vorhaben kann aus dieser Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden.

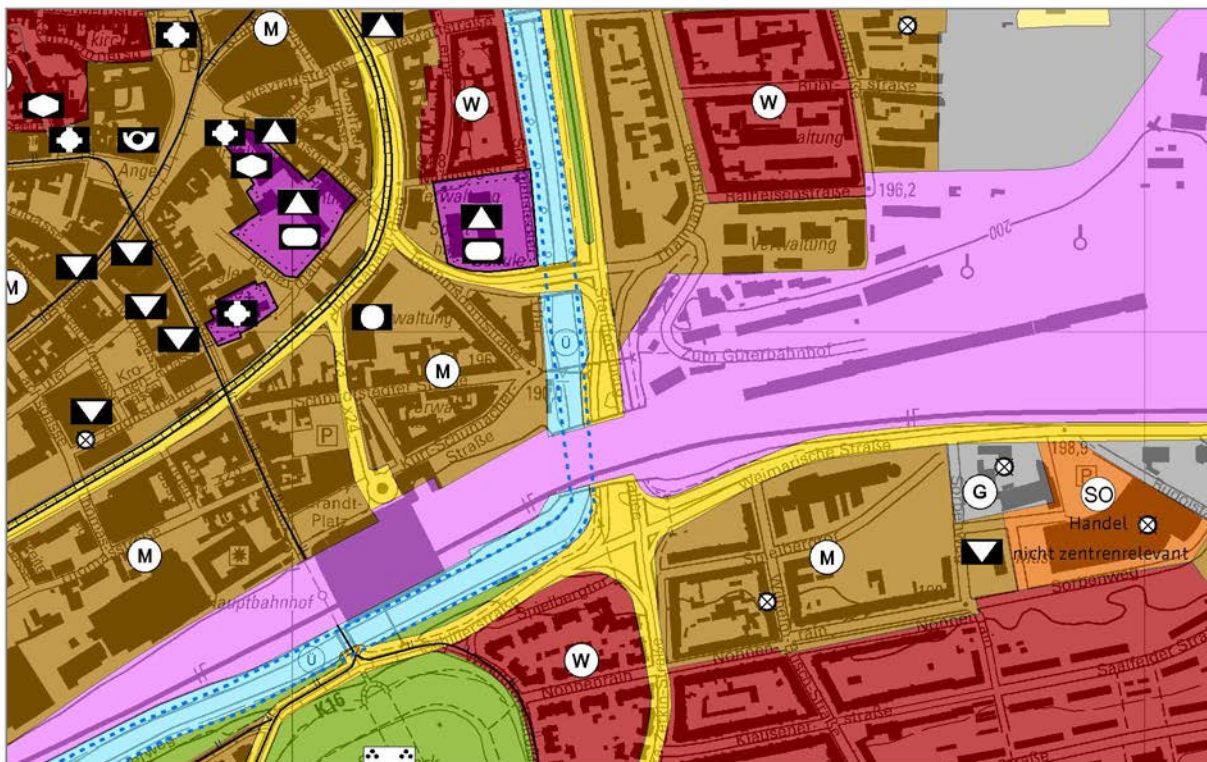


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Erfurt

### 1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben wurde durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das ISEK und seine Fortschreibung geben als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Mit der Überarbeitung als „ISEK Erfurt 2030“ wurde auf die Ausrichtung des Konzeptes auf den Planungszeitraum 2030 verwiesen. Dies bedeutet, dass die im ISEK definierten Ziele, Umsetzungsstrategien und Maßnahmen so angelegt sind, dass die Stadt Erfurt auch über 2030 hinaus über hohe Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualitäten verfügt und die dafür erforderlichen Infrastrukturen bereitgestellt werden können. Das ISEK Erfurt 2030 wurde somit für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Im ISEK 2030 wurden verschiedene Handlungsfelder benannt, die eine nachhaltige die Entwicklung der Stadt sichern sollen.

Im Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel (Punkt 3.1 des ISEK 2030) wird ausgesagt, dass trotz Neubauten die Hotelkapazität nach wie vor unzureichend ist. Um das abzuändern, gilt als Ziel und strategischer Ansatz u.a., Erfurt als Messe- und Kongressstandort auch durch die Entwicklung der ICE-City, die auch als Wachstumskern für die Stadtentwicklung genutzt werden soll, zu etablieren.

Im Handlungsfeld Tourismus und Stadtmarketing (Punkt 3.12. des ISEK 2030) wird festgestellt, dass Erfurt ein Tourismusziel von internationaler Bedeutung als städte- und kulturtouristische Destination sowie als

Tagungs- und Kongressstadt mit steigenden Übernachtungszahlen ist. Dabei hat der Tourismus eine zunehmende Bedeutung als Wirtschaftssektor. Als Ziel und strategischer Ansatz zur Sicherung dieser Entwicklung wurde u.a. der weitere Ausbau der Übernachtungs- und Tagungskapazitäten formuliert. Gemäß Karte 19 Gesamtstädtisches Leitbild Erfurt 2030 gehört das Plangebiet zur „Innenstadt mit Altstadt Erfurt“.

Für das Plangebiet können aus dem ISEK Erfurt 2030 nachfolgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

#### Kapitel 4 Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung Erfurt 2030

Planerische Grundsätze

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

#### Kapitel 5 Strategie. Konzeptbausteine

Strategische Projekte

Wirtschaft und Innovation:

- P1 – ICE-City – Chancen des ICE-Knotens für die Stadtentwicklung nutzen

#### Kapitel 6 Maßnahmenplan Erfurt 2030

In Karte 27 – Schwerpunkträume der Stadtentwicklung ist das Plangebiet als „Maßnahmenbezogener Schwerpunktraum 3 - ICE-City/ Äußere Oststadt“ dargestellt.

### **1.4.4 Rahmenplanung**

Die städtebauliche Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans ist der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", bestätigt mit Stadtratsbeschluss Nr. 0070/13 vom 24.04.2013, in dessen fortgeschriebener Fassung (Stand 11.02.2019) als Vorentwurf des Bebauungsplans KRV706, die der Stadtrat mit Drucksache Nr. 0117/19 am 10.04.2019 beschlossen hat. Für die Projektentwicklung des Städtebauprojektes ICE-City wurde gemäß dem Stadtratsbeschluss 0168/14 vom 12.03.2014 ein städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) geschlossen.

Die städtebauliche Grundkonzeption des Rahmenplans mit Schwerpunkten der Nutzungen oberzentraler bahnaffiner Ansiedlungen und Arbeitsstätten blieb in der Fortschreibung ebenso erhalten wie die städtebauliche Dominante des "Neuen Schmidtstedter Tors". Die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes umfasst u.a. die Konkretisierung der beiden Hochhäuser in Bezug auf Höhe und Einordnung im Stadtraum. Auf Basis der Empfehlungen des Hochhausverträglichkeitsgutachtens der Landeshauptstadt Erfurt wurde im Rahmenplan gemäß Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde und der obersten Denkmalbehörde der "Turm West" auf eine Höhe von 50 m beschränkt und in seiner Lage nach Süden verschoben, der "Turm Ost" auf 60 m beschränkt und nach Norden verschoben.

Zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität erfolgte gemäß Vorgaben der städtebaulichen Rahmenplanung die Auslobung des Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil "Atlantic Hotel & Tower Ost, Erfurt" nach RPW 2013. Der 1. Preis des Büros DMAA wurde vom Preisgericht zur Umsetzung empfohlen und soll nun als Vorhabenplanung umgesetzt werden.





Abbildung 2 – Ausschnitt Rahmenplan "ICE-City, Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" (Machleidt GmbH) (Stand 11.02.2019, Stadtratsbeschluss Nr.0117/19 (Aufstellung und Vorentwurf des Bebauungsplans KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“)

Im Wettbewerbsbeitrag betrug die geplante Höhe des Gebäudes  $49,25\text{m} = 246,25\text{m NHN}$ , d.h. 75cm unter der Vorgabe von  $50\text{m} = 247\text{m NHN}$ . Um eine tatsächliche Attika auszubilden, wäre die eigentliche Höhe bei der als maximal vorgegebenen Höhe von  $50\text{m} = 247,00\text{m NHN}$  ausgenutzt gewesen.

In diesem Maß waren noch keine Dachaufbauten berücksichtigt:

- Aufzugsüberfahrten
- Rückkühler
- Lüftungsgeräte mit den entsprechenden Kanälen

Die lichte Höhe des obersten Geschosses - welches eine Bar und den Fitnessbereich beherbergt - war mit 3m lichter Höhe bis Unterkante Rohdecke stark eingeschränkt.

In der Bearbeitung des Siegerentwurfs musste das Gebäude aus technischen sowie gestalterisch-ästhetischen Gründen um insgesamt 4,5m überhöht werden.

Die Vorgaben der Rahmenplanung zu einer maximalen Höhe von 50 m dienen vorrangig der Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität der beiden Türme westlich und östlich des neuen Schmidtstedter Tors. Die Vorgabe für den Turm West wurde vorrangig mit dem Ziel der Sicherung dieser städtebaulichen Qualität geringfügig im Rahmen der Überarbeitung überschritten.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Das Gebäude wurde um ein "Luftgeschoss" ergänzt, um sämtliche technischen Aufbauten und Aufzugsüberfahrten in der Kubatur zu fassen und einen stadtbildwirksamen sauberen oberen Gebäudeabschluss ausbilden zu können
- Als oberster Abschluss der Dachflächen werden Photovoltaik-Paneele auf Höhe der Attika installiert, um die auf dem Dach befindlichen technischen Aufbauten zu "kaschieren". Diese Photovoltaik-Paneele werden auf einen Gitterrost (ca. 30cm unter OK Attika) installiert.
- Die Fassade wird im Erscheinungsbild der Geschosse bis auf Höhe der Attika hochgezogen. Im Bereich des "Luftgeschosses" wird die Fachwerkstruktur mit opaken Glaselementen ausgefüllt



- Die lichte Raumhöhe im obersten Geschoss (Bar und Fitness) wurde um 30cm erhöht - so ergibt sich eine lichte Höhe (bis Unterkante Rohdecke) von 330cm.
- Aus technischen Gründen müssen die Lüftungsschächte im Hohlraumboden des obersten Geschosses verzogen werden - so musste der Bodenaufbau auf 65cm erhöht werden
- Um das Gesamtprojekt wirtschaftlich abbilden zu können, wurde ein Hotelgeschoss hinzugefügt. So erhöhte sich die Anzahl der Hotelzimmer von 200 Zimmern auf 224 Zimmer

Der finale oberste Gebäudeabschluss beträgt nunmehr **54,50m = 251,50m NHN**.

Diese neue Kubatur fasst alle technischen Aufbauten und notwendigen Elemente wie Photovoltaik-Paneele, Aufzugsüberfahrten und Dachausstiege.

Mit diesen Maßnahmen bildet das Gebäude eine geschlossene Kubatur ab, die die technischen Dachaufbauten nicht erkennen lässt. Auch von Standorten im Umland - höher als das Gebäude - stellt sich das Gebäude als ruhige Kubatur dar – ohne störende Elemente auf dem Dach.

Damit ist der Turm West nunmehr 4,5 m höher als im städtebaulichen Rahmenplan sowie in der Wettbewerbsauslobung vorgegeben.

Zusammengefasst erfolgte die Erhöhung des Gebäudes im Rahmen der fachplanerischen Konkretisierung des Wettbewerbsbeitrages. Es sprechen sowohl gestalterisch-ästhetische Gründe als auch die Berücksichtigung der Belange der technischen Gebäudeausrüstung und der Wirtschaftlichkeit der städte- und kultur-touristischen Destination des Tagungs- und Kongresshotels dafür.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalensembles Altstadt Erfurt. Das Atlantic Hotel befindet sich zudem nicht in den im Hochhausverträglichkeitsgutachten ausgewiesenen Fernsichtachsen Vordersicht, also auf den Dom und die Stadtkrone ausgerichteten Sichtachsen von höher gelegenen Aussichtspunkten auf die Stadtsilhouette. Es befindet sich lediglich vom Standpunkt Henne-Kaserne aus in einem Seitenbereich der Fernsichtachse Hintersicht, ohne die Altstadt zu verdecken.

Damit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Altstadt bzw. der Stadtansicht gegeben.

#### **1.4.5 Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier"**

Der Planbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier". Die Sanierungssatzung ist seit 22.06.2001 rechtskräftig. Die Sanierung wird im Vollverfahren durchgeführt.

Die Verlängerung der Sanierungssatzung ALT489 Bahnhofsquartier Erfurt bis 2030 wurde mit der Drucksache 1143/21 vom Stadtrat am 6.10.2021 mit folgender Begründung beschlossen. "Eine Verlängerung des Sanierungszeitraums von ca. zehn Jahren ist erforderlich, um die noch bestehenden Mängel im Bahnhofsquartier zu beseitigen, sodass die Sanierung des Bahnhofsquartiers 2030 abgeschlossen werden kann."

Das Vorhabengrundstück wurde nicht aus dem Sanierungsgebiet entlassen, jedoch bereits vorzeitig abgelöst.

### **1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung**

#### **1.5.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich zwischen den bereits bestehenden Hotels in der Kurt-Schumacher-Straße östlich des Hauptbahnhofes und dem Flutgrabenabschnitt am Schmidtstedter Knoten. Im Süden wird es von den Bahnanlagen der DB AG begrenzt, im Norden von der platzartigen Aufweitung der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße sowie dem westlichen Endpunkt des neuen Promenadendecks.

Es wird über die Kurt-Schumacher-Straße erschlossen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.



Abbildung 3 - Luftbild ohne Maßstab, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 29.06.2021, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs BPL ALT683

## 1.5.2 Umweltsituation

### 1.5.2.1 Lufthygiene und Stadtklima

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in der Klimaschutzzone I. Ordnung bzw. teilweise in der Sanierungszone. Es weist eine hohe Vorbelastung an Luftschadstoffen (Feinstaub, Stickstoffdioxid) auf. Somit sind für das Bebauungsplanverfahren ein lufthygienisches Gutachten und ein Klimagutachten erforderlich.

Es liegen ein lufthygienisches Gutachten und ein Klimagutachten jeweils vom Oktober 2020 zum Bebauungsplan KRV706 (ICE-City Ost einschließlich Tower West/Ost) vor. In diesen Gutachten sind generelle Aussagen zum „Planfall Rahmenplan“ also zu beiden geplanten Türmen, enthalten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens KRV706 ICE-City Ost, Teil A wurden insbesondere wegen der Lage im Durchlüftungsraum bereits die Auswirkung der Planung auf das Stadtklima und die Lufthygiene für den Planfall Bebauungsplan sowie den Planfall Rahmenplan aber auch auf die Umgebung gutachterlich untersucht. Eine signifikante Verschlechterung der gegenwärtigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Stadtviertel ist demgemäß nicht zu erwarten. Gleichwohl werden unter Berücksichtigung der zukünftig zunehmenden Wärmebelastung im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs geeignete Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die zur Verbesserung des Klimas geeignet sind. Aus lufthygienischer Sicht ist zudem die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen auszuschließen.

Des Weiteren liegen eine Windkomfortstudie mit Datum vom 23.03.2020 und eine Verschattungsstudie vom 04.03.2020 zum Bebauungsplan KRV706 (ICE-City Ost insbesondere für die Tower West/Ost) vor.

Die Windkomfortstudie wurde auf der Basis des Rahmenplans erstellt. Da bei stürmischen Wetterlagen im nahen Umfeld von hohen Gebäuden sehr hohe Windgeschwindigkeiten auftreten können, wurden die windklimatischen Veränderungen und mögliche Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität im Bereich der beiden geplanten Hochhäuser und der näheren Umgebung ermittelt und zu bewertet. Im Ergebnis wurde ausgesagt, dass eine relevante Verschlechterung des Windkomforts oder des Luftaustauschs außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans KRV706 nicht zu erwarten ist. Im Bereich der angrenzenden Wohngebiete können daher planungsbedingte lufthygienische und bioklimatische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Im näheren Umfeld der Hochhäuser, insbesondere des Towers Ost, sind Änderungen des bodennahen Windfeldes zu erwarten. Daher wird empfohlen, nach der Konkretisierung der weiteren Planung der Hochhäuser die Windfeldsimulationsrechnungen für den Planfall zu aktualisieren, um ggf. durch gezielte Planungsempfehlungen den Windkomfort zu optimieren und Windgefahren im Umfeld der Hochhäuser zu vermeiden.

Mit Hilfe der Verschattungsstudie sollte das städtebauliche Konzept im Hinblick auf die Besonnung der Fassaden der Bestandsbebauung im Umfeld der geplanten Hochhausbebauung analysiert werden. Die Verschattungsstudie soll in zwei Stufen erfolgen: die erste Stufe wurde mit dem aktuellen Stand des Rahmenplanes berechnet. Die zweite Stufe muss im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Das Ergebnis der ersten Stufe lässt sich wie folgt zusammenfassen: Da das Sichtfeld aufgrund der dichten Bestandsbebauung bereits stark eingeschränkt ist, beschränken sich signifikante Verminderungen der Sonnenscheindauer bzw. Besonnungsqualität auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche im Winterzeitraum. Zu berücksichtigen ist, dass an das Plangebiet überwiegend eine klassische Blockrandbebauung angrenzt, deren geringer Bauabstand der mehrgeschossigen Gebäude, zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt. Verschattungen durch umliegende Gebäude stellen in Innenstädten keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar, was jedoch nicht zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führt.

### **1.5.2.2 Lärmsituation**

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmarten ein, u.a. Anlieferverkehre, Lärm von privat genutzten Parkplätzen, Straßenverkehrslärm sowie der Verkehrslärm auf den Bahnanlagen. Im Rahmen einer zu erarbeitenden Schall-immissionsprognose sind die Lärmauswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie von gewerblichen Anlagen zu untersuchen und Maßnahmen zur Konfliktlösung vorzuschlagen.

### **1.5.2.3 Artenschutz/Naturschutz**

Das Plangebiet stellt eine städtebauliche Revitalisierungsfläche dar. Ehemalige bauliche Anlagen und Versiegelungen wurden zum Teil zurückgebaut. Es sind als Zwischennutzung PKW-Stellplätze, Ablagerungen von Bauschutt sowie eine provisorische Zufahrt für die Feuerwehr zum Hauptbahnhof sowie zu den PKW-Stellplätzen des Prizeotel vorhanden, die den aktuellen Bestand prägen.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Gewässerrandstreifen bzw. die Böschungsoberkante des Flutgrabens. Die in den Vermessungsunterlagen zum Wettbewerb dargestellte Böschungskante ist durch den Abbruch vormals vorhandener Gebäude in diesem Bereich und dem Baubeginn des Promenadendecks nicht mehr vorhanden. Gemäß des aktuellen Vermessungsplanes und Abgleich mit noch vorhandenen Resten baulicher Anlagen (Treppen) überragt ein untergeordneter Teilabschnitt der geplanten Feuerwehrumfahrt des Atlantic Hotels um maximal 1,6 m die derzeitige Böschungskante, ohne in die Rückstauenebene für das HQ100 einzugreifen. Bestehende Bäume sollen erhalten werden. Gerade bei u.U. vorzunehmenden Bodenverbesserungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass die Wurzeln dieser Bäume nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Eine der Baumkronen ragt z.T. in das zukünftige Straßenprofil der Umfahrung hinein und muss ggf. entsprechend zurückgeschnitten werden. Auch bei der Planung des Verbaus der Baugrube ist mit der bestehenden Vegetation sensibel umzugehen, um möglichst viel von dieser zu erhalten.

Im Zuge der Bebauungsplanung wird ein Grünordnungsplan sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie evtl. erforderliche Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden. Verbindliche ggf. auch an anderer Stelle durchzuführende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### 1.5.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (Areal der äußeren Stadtbefestigung).

In der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Schmidtstedter Straße 30a
- Schmidtstedter Straße 27, 28 und 29
- Kurt-Schumacher-Straße 1
- die bauliche Gesamtanlage "Altstadt Erfurt"

## 2 Planerische Zielstellungen

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel des Rahmenplans ist die Errichtung von zwei Hochhäusern als Auftakt der sich vom Hauptbahnhof nach Osten erstreckenden ICE City unter Berücksichtigung der historischen Altstadt und der besonderen Stadtsilhouette Erfurts. Mit der Errichtung der Hochhäuser sollen städtebauliche Landmarken entstehen, die das Erfurter Motiv der „Brücke“ mit zwei Hochpunkten neu interpretieren und zum Symbol für den Wandel der Stadt werden sollen. Mit Ihrer Stellung und städtebaulichen Gestalt versinnbildlichen die beiden Baukörper den „Sprung über den Altstadtgraben“. Die Anbindungen und Anschlüsse an die neu geplante Brücke – das „Promenadendeck“ – stiften einen zusammenhängenden, qualitativen und funktionalen Stadtraum.

Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", Stand 11.02.2019, bildet die städtebauliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West", mit dem folgende Planungsziele angestrebt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Städtebauprojektes ICE-City im Teilbereich Neues Schmidtstedter Tor / Turm West mit dem Vorhaben "Atlantic Hotel Erfurt" einschließlich Restaurant und Veranstaltungsstätte mit Konferenzräumen
- Die Nutzung des Gebäudes Turm West umfasst die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens Gebäude Turm West auf Grundlage des 1.Preisträgers des Planungswettbewerbs
- Setzung einer städtebaulichen Dominante am östlichen Ende der Kurt-Schumacher-Straße
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und Definition von Ein- und Ausfahrten
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima- und Naturschutzes
- Sicherstellung der qualitätsvollen Gestaltung des Gebäudes, der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Straßenräume einschließlich der Begrünung durch Gestaltung eines hochwertigen städtischen Platzes im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße einschließlich der Vorzonen vor dem Vorhaben Atlantic-Hotel und dem benachbarten Prizeotel

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes SA ALT489 "Bahnhofsquartier Erfurt" gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung geschaffen werden.

### **Planungswettbewerb - Wettbewerbsidee**

Der Planungswettbewerb definierte enge städtebauliche Vorgaben auf Grundlage des unter Punkt 1.4.4. beschriebenen städtebaulichen Rahmenplans. Er wurde als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für den Tower Ost durchgeführt, welcher nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

Im „Tower West“ - Atlantic Hotel Erfurt soll ein Hotel im 4-Sterne- Plus-Segment mit Konferenz- und Tagungsräumen seine Gäste beherbergen. Der 1. Preisträger des Wettbewerbs sah für den Bereich westlich des Promenadendecks einen gemäß Wettbewerbsauslobung 50 m hohen Turm vor. Der Wettbewerbsentwurf folgt der Idee „Typisch Erfurt“ – Identität sichtbar machen.

Mit diesem Gebäude wurde städtebaulich sowohl der Abschluss des Altstadtensembles betont als auch der Auftakt für das Städtebauprojekt ICE-City Erfurt. Augenmerk wurde – neben der städtebaulichen Figur des Turms – insbesondere auf die Schnittstelle zwischen öffentlichem Platz und Hochhaus gelegt.

Der Sockel des Gebäudes fungiert als verbindendes Element zwischen Platz und Hotel. Angelehnt an die Erfurter Domtreppe bietet die große Freitreppe Raum zum Verweilen und verbindet so auf elegante Weise das städtische Leben mit den Funktionen des Hotels.

Hotel-eigene Angebote wie Restaurant und ein Ballsaal werden so spielerisch an den Platz angebunden und bieten Freiräume für Erfurts südländisches Flair.

Der städtische Platz wird räumlich gefasst und bietet zugleich ein Plateau mit tollem Ausblick über den Altstadtgraben zur ICE-City.

Der über dem Sockel aufstrebende Baukörper wurde mit 200 Hotelzimmern konzipiert. Er zeigt sich schlicht, doch von besonderer Identität. Als Hommage an die ursprüngliche Bebauung und die Substanz der Erfurter Altstadt wird die Fassade des Atlantic Hotels in Erfurt in Anlehnung an ein Fachwerk ausgeführt. Die Fachwerkhäuser der Krämerbrücke, aber auch die speziellen Verbindungen des „Thüringer Leiter“- Fachwerks waren hier Motiv für eine Neuinterpretation dieser typischen Erfurter Identität.

Der öffentliche Platz und die anschließenden Treppen sollen gemäß Wettbewerbsentwurf aus großformatigen, hellen Betonsteinplatten bzw. Betonformsteinen ausgeführt werden. Sie bilden den steinernen Sockel, auf dem das Holztragwerk des Hotels ruht.

Die Materialität des Holztragwerks in der Fassadenebene des Wettbewerbsentwurfs setzt sich auch in den Hotelzimmern fort. Die an den Fenstern liegenden Aufenthaltsbereiche werden ebenfalls in einer warmen Holzoptik vorgeschlagen, die Gangbereiche und Nasszellen entsprechend ihrer Nutzung in Steinoptik bzw. Keramik.

### **Vorhabenkonzept**

Das Vorhabenkonzept setzt die Wettbewerbsideen um, wurde jedoch im Rahmen der weiteren Bearbeitung in dieser frühen Planungsphase des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich der Höhe und des oberen Abschlusses des Gebäudes sowie der Anzahl der Zimmer präzisiert.

Jeder Standort, jedes Haus, jeder Markenname hat seine ganz eigene Identität. Diese zu erkennen und für den Gast sichtbar zu machen, ist eine der großen Herausforderungen in der Hotelgestaltung – besonders dann, wenn das Gebäude als Auftakt für ein neues Quartier an der Schnittstelle zwischen Alt- und Neu aus dem Boden wächst.

Im Atlantic Hotel Erfurt finden die identitätsstiftenden Bausteine wie selbstverständlich zueinander.

Das Hotel mit 54,5 Metern Höhe bildet städtebaulich sowohl den Abschluss des Altstadtensembles als auch den Auftakt für das Städtebauprojekt ICE- City Erfurt. Augenmerk wurde - neben der städtebaulichen Figur des Turms - insbesondere auf die Schnittstelle zwischen öffentlichem Platz und Hochhaus gelegt.

Der Sockel des Gebäudes fungiert als verbindendes Element zwischen Platz und Hotel. Angelehnt an die Erfurter Domtreppe bietet die große Freitreppe Raum zum Verweilen und verbindet so auf elegante Weise das städtische Leben mit den Funktionen des Hotels.

Hotel eigene Angebote wie Restaurant und ein Ballsaal werden so spielerisch an den Platz angebunden und bieten Freiräume für Erfurts südländisches Flair.

Der städtische Platz wird räumlich gefasst und bietet zugleich ein Plateau mit tollem Ausblick über den Altstadtgraben zur ICE-City.

Die hochwertige Gestaltung des Platzes soll auf dem Sockel des Hauses weitergeführt werden, um einen großzügigen Stadtraum entstehen zu lassen. Für Hotelgäste ist die Zufahrt zum Haupteingang über eine Vorfahrt möglich. Der Abzweig dieser Vorfahrt von der Kurt-Schumacher-Straße ist mit der Zufahrt zur An- und Ablieferung des benachbarten Prizeotels kombiniert, um möglichst viel Fläche für die Gestaltung des Platzes möglichst minimal zu beeinträchtigen, damit dieser eine hohe Aufenthaltsqualität – auch mit neuen Baumpflanzungen - bietet.

Der über dem Sockel aufstrebende Baukörper mit im Ergebnis der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs nunmehr 224 Hotelzimmern zeigt sich schlicht, doch von besonderer Identität. Als Hommage an die ursprüngliche Bebauung und die Substanz der Erfurter Altstadt wird die Fassade des Atlantic Hotels in Erfurt in Anlehnung an ein Fachwerk ausgeführt. Die Fachwerkhäuser der Krämerbrücke aber auch die speziellen Verbindungen des „Thüringer Leiter“ Fachwerks waren hier Motiv für eine Neuinterpretation dieser typischen Erfurter Identität.

Der erdgeschossige Sockel mit einer Höhe von 4,5m empfängt die Gäste im Foyer, von wo sich die Obergeschosse mittels 4 Aufzügen erschließen. Wie das Foyer orientiert sich ein direkt angrenzender Ballsaal für bis zu 350 Personen mit einer bodentiefen Glasfassade zum Platz. Weitere dienende Funktionen wie Administration, An- bzw. Ablieferung, Müllraum und Tiefgaragenzufahrt sind in diesem Geschoss untergebracht.

Nördlich der Freitreppe, die auf den Sockel führt, erschließt sich die Anlieferung und die Tiefgarageneinfahrt an der Ostseite des Hauses. Die zufahrtskontrollierte Straße umfährt das Gebäude, um die Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs sowie den Parkplatz des benachbarten Prizeotels zu erschließen. In der den Untergeschossen finden neben 91 KFZ-Stellplätzen die Kantine und die Umkleiden der Mitarbeiter sowie Lager und Technikräume Platz.

Ein Restaurant mit 199 Sitzplätzen, das nicht nur den Hotelgästen vorbehalten ist, bietet im 1.Obergeschoss auch mit der Außenterrasse auf dem Sockel interessante Ausblicke auf den Platz und in die angrenzenden Straßenzüge wie auch über den Flutgraben Richtung ICE-City Ost.

Ergänzend zu dem Ballsaal im Erdgeschoss bietet das 2.Obergeschoss als Veranstaltungsstätte in 5 Konferenzräumen unterschiedlicher Größe Platz für bis zu 400 Personen.

Das 3. – 14. Obergeschoss beherbergt die Gäste des Hotels in 224 Zimmern. Ergänzt wird das Angebot im 15. Obergeschoss mit einem Spa- und Fitnessbereich sowie einer Skybar, die auch externen Gästen zugänglich ist. Nach Norden bietet sich den Barbesuchern von einer Terrasse ein spektakulärer Ausblick auf die Erfurter Altstadt.

Die im Wettbewerb in Anlehnung an ein Holzfachwerk angedachte Aluminiumfassade wurde im Planungsprozess weiter konkretisiert und entspricht nach wie vor dem Erscheinungsbild des ursprünglichen Beitrages. Um die Transparenz auch der Brüstungsbereiche zu erhalten, werden hier Brandschutzgläser eingesetzt.



Der obere Gebäudeabschluss, der mit max. 50m über Gelände vorgegeben war, wurde in der Planung auf 54,5m = 251,50m NHN überhöht.

Hintergrund ist einerseits das bestehende Provisorium zur Erschließung des Parkplatzes vom Prizeotel und der Feuerwehrrangriffs der DB und Intercity Hotels, dessen Funktion auch während der Bauphase aufrecht erhalten werden muss und später durch die Umfahrt abgelöst wird. So kommt es zu hohen Kosten bei der Errichtung des Gebäudes, da die Untergeschosse bis zum 1. Obergeschoss in 2 Abschnitten – aufeinander folgend - gebaut werden müssen. Durch die Umfahrung des Gebäudes wird zudem die bebaubare Fläche des Grundstücks stark eingeschränkt.

Die o.g. Umstände erfordern eine höhere Wirtschaftlichkeit des Gebäudes – so wurde das Haus in Stahlbetonbauweise um 1 Geschoss ergänzt – anstelle von ehemals 200 Hotelzimmern sind nun 224 Hotelzimmer geplant.

Die lichte Höhe (OKFF – UKRD) des obersten Geschosses war mit 300cm für die Nutzung als Bar recht knapp bemessen. Damit die Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien eingehalten werden können (beispielsweise bei Einschränkung der lichten Raumhöhe im Bereich von Lüftungsleitungen), wurde das Geschoss um 30cm überhöht.

Zudem wurde die Fassade um 1,5m überhöht. Mit diesem „Luftgeschoss“ werden die notwendigen technischen Aufbauten und Liftüberfahrten kaschiert und das Gebäude erhält einen sauberen oberen Abschluss. Gedeckt wird das „Luftgeschoss“ mit einer Photovoltaikanlage, welche auf einen Gitterrost (ca. 30cm unter OK Attika) montiert ist, damit die genannten Elemente auch von höheren Standorten in der Umgebung nicht einsehbar sind.

Das Gebäude wird unter den Vorgaben KfW 55 geplant.

Die Oberflächenwässer werden in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und eine Nutzung dieser ist in Untersuchung.

Der Vorplatz im Westen – als Bindeglied zwischen dem Hauptbahnhof über die Kurt-Schumacher-Straße zum Promenadendeck - wird qualitativ hochwertig gestaltet. Es sind Baumpflanzungen vorgesehen, dessen mögliche Standorte jedoch durch die Unterbauung des Platzers mit der Tiefgarage und den Bestehenden Leitungen in der Straße stark eingeschränkt sind. Dennoch haben Untersuchungen ergeben, dass anstelle von einzelnen Pflanzungen Baugruppen möglich sind, welche auch umgesetzt werden sollen.

Der in der Größe eingeschränkte Platz auf Straßenniveau wird durch die Freitreppe auf den Sockel erweitert. Das Restaurant im 1. Obergeschoss mit dem niveaugleichen Außenbereich auf dem Sockel wertet den städtischen Platz zudem stark auf und bietet sowohl hohe Aufenthaltsqualitäten (u.a. hinsichtlich des Windkomforts) als auch interessante Ausblicke in die angrenzenden Straßenzüge und auch über den Flutgraben.

Die Böschung am Flutgraben deren charakteristische Erscheinung durch die ungeordnete Vegetation geprägt ist, wird erhalten und u.U. durch weitere Baumpflanzungen im Bereich der Eisenbahnbrücke ergänzt. Während der Bauphase wird gerade auf die Wurzeln der Bestandsbäume Rücksicht genommen, um diese nicht zu verletzen.

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen, vorrangig die Kurt-Schumacher- und die Trommsdorffstraße erschlossen.

Die geplante Neugestaltung des Straßenraumes Kurt-Schumacher-Straße wird die Grundanforderungen zur Anfahrt des Busbahnhofs, der Anbindung und Andienung des ICE Bahnhofs sowie weitere Erschließungsfunktionen innerhalb der Kurt-Schumacher-Straße angemessen berücksichtigen. Neben einer Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,5 m wird weiterhin ein Haltebereiche für den Schienenersatzverkehr, Stellplätze für Taxis und Car-Sharing gewährleistet. Der Fernbushalt wird künftig verlagert. Die An-

schlussbereiche am Knotenpunkt Trommsdorffstraße/Schmidtstedter Straße/ Schmidtstedter Ufer sowie an den Neubau Promenadendeck werden in die Neugestaltung einbezogen.

Derzeit befindet sich im Übergang von der Kurt-Schumacher-Straße zur Trommsdorffstraße die provisorische Zufahrt für die Feuerwehr für Rettungsmaßnahmen im Bereich des Hauptbahnhofes sowie zu den PKW-Stellplätzen für das Prizeotel und Anlieferung des Intercity Hotels. Diese temporäre Zufahrt verläuft auf Grund der vorhandenen Topografie zur Überwindung der unterschiedlichen Höhen Kurt-Schumacher-Straße und Gästeparkplatz Prizeotel bzw. Zufahrt zum Hauptbahnhof/Gleislagen quer von Nordosten nach Südwesten über das Vorhabengrundstück.

Mit der Realisierung des Vorhabens muss für diesen Rettungsweg bzw. die Zufahrt für die Gästeparkplätze des Prizeotels die endgültige Lösung unter Berücksichtigung der Zufahrt zur Tiefgarage des Vorhabens gesichert werden. Dazu wird diese Zufahrt beginnend südlich der Anbindung an das Promenadendeck auf Höhe der Kurt-Schumacher-Straße östlich des Atlantic-Hotels auf einer Rampe entlang des Flutgrabens und weiter durch den südlichen Teil des Gebäudes auf Höhe des 1. Obergeschosses des Atlantic Hotels geführt.

Durch die gewünschte Gestaltung eines hochwertigen städtischen Platzes im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße einschließlich der Vorzonen vor dem Vorhaben Atlantic-Hotel und dem benachbarten Prizeotel befindet sich die Anlieferzone für das Prizeotel im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683. Diese Zufahrt muss auch weiterhin gewährleistet werden.

Durch diese Projekte wird eine erhebliche Aufwertung dieses Innenstadtrandbereichs erwartet, der weitere Investitions- und Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen wird. Um die Verkehrsanlagen und den öffentlichen Raum adäquat um- und neugestalten zu können und noch mögliche Synergiepotenziale mit den Hochbauvorhaben zu erschließen sollen jetzt die ersten Planungsphasen bearbeitet werden.

Zur Um- und Neugestaltung der Straßen- und Platzflächen in der Kurt-Schumacher-Str. / Schmidtstedter Ufer ist ein Konzept erarbeitet worden, das in seinen Grundzügen im Vorhaben- und Erschließungsplan integriert ist. Ziele der Umgestaltung sind die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu stärken, die Gebietscharakteristik mit dem Standort des Viertels herauszuarbeiten und ein würdiges Umfeld zu schaffen.

Ziel des weiteren Planungsprozess ist es, die vielfältigen Nutzungsanforderungen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität unter Integration von Stadtgrün in Einklang zu bringen.

Einschränkungen für die Integration von Großgrün in die Platz- und Straßengestaltung bestehen in bestimmten Bereichen u.a. aufgrund der teilweise unter der Platzfläche geplanten Tiefgarage des Atlantic-Hotels sowie vorhandener technischer Infrastruktur.

Durch den Ersatzneubau einer großzügigen Fußgänger- und Radwegbrücke über den Flutgraben und die Stauffenberg-allee sollen die direkte Anbindung an das Entwicklungsprojektes „ICE-City Ost“ gesichert werden, so dass die gemeinsam zu entwickelnden innenstadtnahen Bahnbrachen miteinander verbunden werden. Entstehen soll mit dem „Promenadendeck“ ein barrierefreies durch Fußgänger und Radfahrer bequem zu nutzendes Brückenbauwerk, das als "Brückenschlag" zwischen den beiden Teilbereichen der ICE-City Ost einen attraktiven Teil des öffentlichen Raumes bildet.

Des Weiteren ist das Plangebiet hervorragend an den ÖPNV angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich der Hauptbahnhof (ca. 250 m), der Busbahnhof (ca. 150 m) mit Anbindungen an den Regional- und Stadtverkehr sowie die Haltestelle Hauptbahnhof der Straßenbahn (ca. 320 m).

## 2.3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

### Trinkwasser



Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kurt-Schumacher-Straße und die Schmidtstedter Straße. In diesen Straßen befinden sich Trinkwasserversorgungsanlagen. Ein Teil der vorhandenen Leitungen und Anlagen sind abgetrennt und dauerhaft stillgelegt. Somit sind besondere Vorsichtsmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Die stillgelegten Anschlüsse sind länger als zwei Jahre inaktiv. Aus Gründen der Qualitätssicherung werden diese Anlagen nicht wieder in Betrieb gesetzt.

Die trinkwassertechnische Versorgung des Vorhabens ist grundsätzlich möglich. Der Trinkwasseranschluss für den Turm West kann abzweigend vom Leitungssystem in den angrenzenden Straßen hergestellt werden.

### **Löschwasserbereitstellung**

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Gesamtgrundstück verfügbar.

Der über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserbedarf ist durch geeignete Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer vorzusehen. Es wird die Anordnung von Speicherbehältern empfohlen, die nicht direkt mit der Hausinstallation für die Trinkwasserversorgung verbunden sein dürfen.

Die Bereitstellung von Löschwasser für das Objekt über die Anschlussleitung wird seitens des Versorgungsträgers aus hygienischen Gründen auf Grund der Länge der Anschlussleitung abgelehnt. Die hydraulische Situation würde sich bei einer Absicherung der Löschwassermenge nachteilig auf die qualitätsgerechte Versorgung mit Trinkwasser während der normalen Betriebssituation auswirken. Daher sollte alternativ die Vorhaltung von Löschwasserspeichern vorgesehen werden. -

### **Schmutzwasser**

Die technische Entsorgung erfolgt durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze.

### **Regenwasser**

Anfallendes Regenwasser im Plangebiet kann nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Es soll über private Anlagen zwischengespeichert und soweit möglich bewirtschaftet bzw. verbraucht werden. Überläufe sollen in den Flutgraben erfolgen. Die Lage der privaten Regenwasserkanäle (Regenentwässerung Prizeotel) ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Eine Einleitung in die Vorflut ist durch das DWA-M 153 nachzuweisen. Für die Einleitung ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

## **2.4 Sonstige Hinweise**

### **Archäologische Bodenfunde**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (Areal der äußeren Stadtbefestigung). Es ist davon auszugehen, dass auf dem Baufeld mit dem Vorhandensein weiterer bislang unentdeckter Bodenfunde (Bodendenkmale gem.§ 2, Abs. 7 ThürDSchG) zu rechnen ist und bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLAD). Aus diesem Grund ist zwischen dem Vorhabenträger und dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten wird. Sie wird Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem TLDA zu gegebener Zeit zu verankern.

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird ei-

ne frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz sowie auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG ) In der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562); zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

### **Fernwärme**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005 im Teilbereich 01 Versorgungsgebiet Altstadt, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

## **3 Folgekosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch Dritte getragen. Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung seines Vorhabens im Plangebiet.

## **4 Anlagen**

- 4.1 Windkomfortstudie**
- 4.2 Verschattungsstudie**
- 4.3 Klimagutachten**
- 4.4 Luftschadstoffgutachten**

zurück zum Beschluss

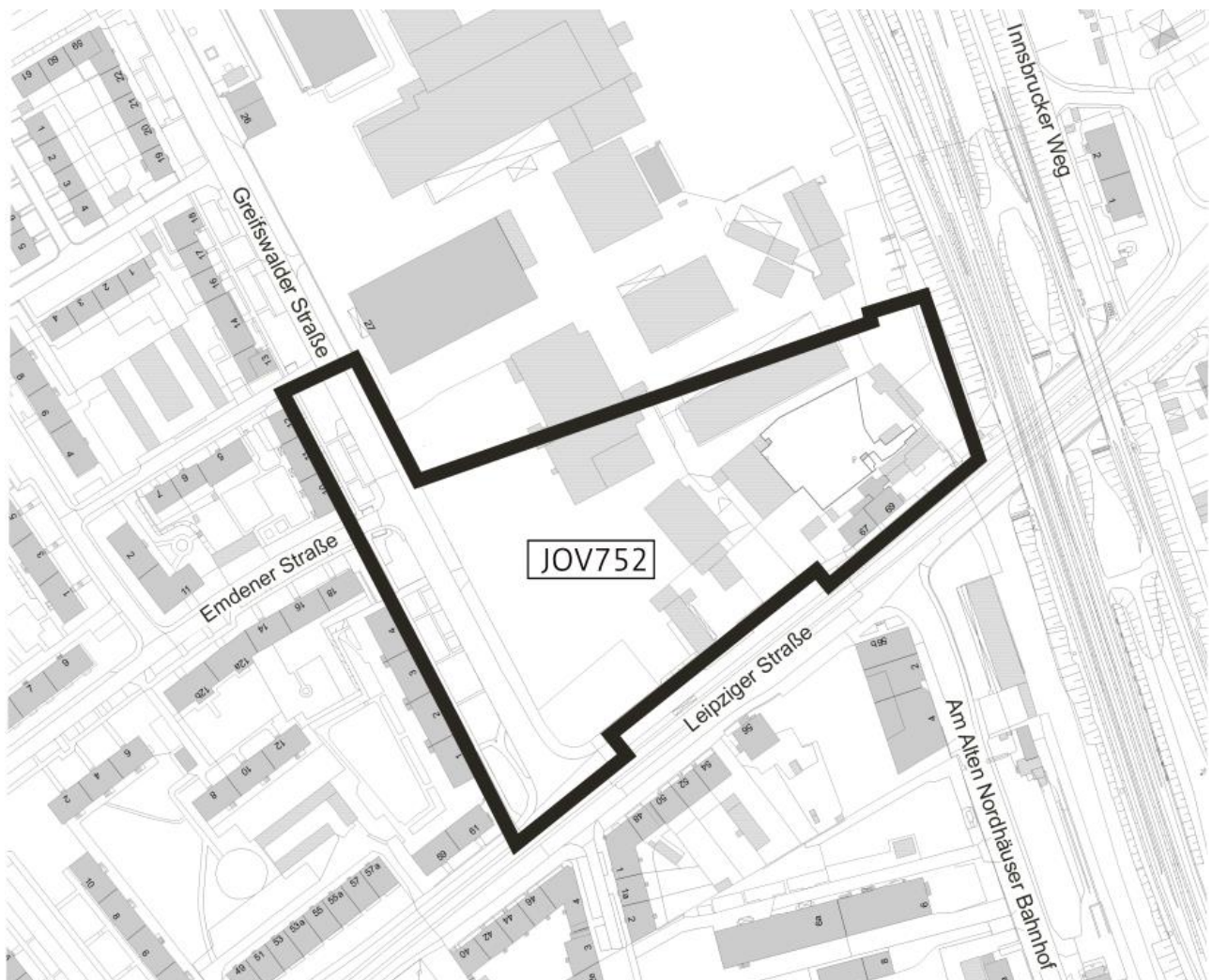
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752

## "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"

Entwurf



Begründung





## Impressum

quaas-stadtplaner  
Marktstraße 14 (Hof)  
99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung Erfurt

## Datum

07.12.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Plananlass und -erfordernis .....	6
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf .....	7
1.2.1	Gewähltes Planverfahren .....	7
1.2.2	Verfahrensablauf .....	8
1.3	Geltungsbereich, Bodenordnung.....	8
1.4	Übergeordnete Planungen .....	8
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	8
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	9
1.4.3	Landschaftsplan.....	13
1.4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	13
1.4.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	14
1.4.6	Rahmenplan EFN 117 Erfurt-Ost.....	15
1.4.7	Sanierungssatzung .....	16
1.4.8	Bebauungsplan JOV416 .....	16
1.4.9	Städtebauliches Konzept .....	17
1.4.10	Verkehrsplanerisches/ verkehrstechnisches Gutachten .....	18
1.4.11	Durchführungsvertrag.....	19
1.5	Bestandsdarstellung.....	20
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung .....	20
1.5.2	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr .....	20
1.5.3	Stadttechnische Erschließung .....	20
1.5.4	Umweltbelange.....	21
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	24
1.7	Vorhaben .....	24
1.8	Planungsalternativen / Planungswettbewerb .....	26

<b>2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB</b>	<b>27</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	27
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	31
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen.....	32
2.4 Straßenverkehrsflächen.....	32
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	33
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft	33
2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	35
2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	35
2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	35
2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	37
<b>3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.....</b>	<b>40</b>
3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	40
3.2 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen.....	41
3.3 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen.....	41
3.4 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter.....	41
3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen.....	41
<b>4. Hinweise zum Planvollzug.....</b>	<b>43</b>
<b>5. Folgekosten für die Gemeinde.....</b>	<b>45</b>
<b>6. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern.....</b>	<b>45</b>
<b>7. Anlagen.....</b>	<b>46</b>

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass des Bauleitverfahrens ist die Absicht eines Vorhabenträgers auf einer derzeit überwiegend brachliegenden Teilfläche des ehemaligen Schlachthof-Geländes bzw. einer Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße" ein Einkaufs- und Versorgungszentrum zu errichten. Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde am 06.05.2021 vom Vorhabenträger gestellt.

Der bisher nicht umgesetzte Bebauungsplan "JOV416" soll nunmehr auf Grund der geänderten Bedarfsanforderungen überplant werden. Für den Bereich an der Leipziger Straße wurde im Jahr 2013 eine "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für den Bereich östlich der Greifswalder Straße in Erfurt/ Johannesvorstadt" von der Stadt in Auftrag gegeben und 2015 abgeschlossen, die im Ergebnis u.a. ein Potential für einen größeren Lebensmittelbetrieb (Vollversorger) dargestellt hat. Auf Grund der beabsichtigten Schule, der geplanten Wohnbauentwicklung im Quartier (450 bis 500 Wohneinheiten) und bestehender Wohnbebauung in den angrenzenden Flächen sowie der Lagegunst an dem beabsichtigten Umsteigepunkt Straßenbahn / Eisenbahn ergibt sich das Potential für einen zentralen Versorgungsbereich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens einhergehend mit der städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß der Planungsziele Punkt 1.6
- Gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
- Sicherung der Sanierungsziele auch nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Sanierungsrecht i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung von städtebaulichen Missständen.
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude durch planungsrechtliche Umsetzung des in einem Wettbewerbsverfahren entwickelten Baukonzeptes u.a. durch Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zur Sicherung einer hohen architektonischen Qualität.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über einen Bebauungsplan zu schaffen.

In den vergangenen Jahren wurden für die äußere Oststadt grundlegende Veränderungen hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur beschlossen. Der Standort befindet sich nördlich der Leipziger Straße und östlich des Knotenpunkts Leipziger / Greifswalder Straße.

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit 2006 eine positive Bevölkerungsentwicklung. Damit verbunden ist eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt und in Innennähe. Aufgrund der erschöpften Sanierungstätigkeit in den Altbaubeständen ist ein stark ansteigender Bedarf an Flächen für innerstädtischen Geschosswohnungsbau festzustellen. Es ist daher beabsichtigt, auf den weitläufigen Brachflächen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt sowie der Bahnlinie nach Nordhausen schrittweise einen neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil zu entwickeln. Die ersten Bausteine (z.B. Baugebiet KRV684 »Alter



Posthof« mit 450 Wohnungen) wurden bereits im Stadtrat beschlossen und befinden sich in der Realisierung. Die äußere Oststadt ist gegenwärtig eines der wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete der Stadt Erfurt. Großflächige Gewerbebrachen sollen umgewidmet und revitalisiert werden durch die Entwicklung neuer Wohngebiete, den zugehörigen Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur sowie den bedarfsgerechten Handels- und Versorgungseinrichtungen. Das Angebot des ÖPNV soll in den nächsten Jahren erweitert und verbessert werden (Straßenbahn, Bus, Regionalbahn).

Die Leipziger Straße stellt die bedeutendste Erschließungsachse in dieses Stadtgebiet dar. In dieser Straße verläuft die Stadtbahnlinie 2 vom Wohngebiet Ringelberg bis Stadtzentrum / Bindersleben, hier bündelt sich der Berufs- und Lieferverkehr für die Oststadt. Die Leipziger Straße dient auch zur Anbindung an das überörtliche Hauptstraßensystem.

Der Standort des Einkaufs- und Versorgungszentrums (EVZ) wird als Hauptzugang wie auch als bedeutendster funktioneller Gelenkpunkt für die neuen Entwicklungsgebiete und die Bestandsquartiere fungieren. Dieser Bedeutung entsprechend bestehen aus Sicht der Stadt Erfurt hohe Anforderungen an die bauliche Gestaltung und die stadträumliche Ausbildung des Ensembles. Die Gestaltung des EVZ soll die Adressbildung für Bewohner und Besucher befördern und das Areal als modernes Entwicklungsgebiet räumlich und gestalterisch manifestieren. Dabei ist den gestalterischen, funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten gleichermaßen hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Die allgemeinen und standortkonkreten Rahmenbedingungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

## 1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 überplant einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße". Dieser wurde Mitte der 1990er Jahr unter den damaligen städtebaulichen Zielstellungen aufgestellt und ist seit dem 08.02.2002 rechtswirksam.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ umfasst nur den südlichen Teilbereich des B-Plan JOV416. Nördlich des JOV752 werden weitere Bauleitplanungen erfolgen, die u.a. einen Schulcampus und ein Wohngebiet (Vorhaben – und Erschließungsplan) sowie Gewerbeflächen umfassen. Damit wird der Gesamtbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 vollständig – jedoch zeitlich versetzt – überplant.

Der Überplanung des Bebauungsplan JOV416 liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, mit welchem auch die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde (Vorentwurf zur 1. Änderung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße", Stand 21.01.2019).

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, u.a. um den natur- und umweltschutzfachlichen Belangen auf Grund der unmittelbaren Lage im Grenzbereich einer wichtigen Kaltluftschneise entlang der Bahnlinie ausreichend Rechnung zu tragen. So wird neben einem Grünordnungsplan auch ein Umweltbericht erstellt. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 diente für das Bebauungsplanverfahren JOV752 als Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

## 1.2.2 Verfahrensablauf

Für den bestehenden Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.03.2019 die Einleitung eines Änderungsverfahrens beschlossen sowie der Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gebilligt (Drucksache Nr. 2430/18, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8 vom 3. Mai 2019).

Die Beteiligung fand mit dem Vorentwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes JOV416 und dessen Begründung, sowie die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (u. a. DIN-Normen) im Zeitraum 13. Mai bis 14. Juni 2019 statt.

Vom Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Erfurt, Flur 156, Flurstück 13/5, wurde am 06.05.2021 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

## 1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ umfasst die Fläche des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie angrenzende Grundstücks- und Verkehrsflächen. Die Plangebietsgröße beträgt insg. 25.140 m<sup>2</sup> (25,14 ha).

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 51 folgende Flurstücke:

### Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans:

teilweise 1/3, teilweise 20/3 (Bodenordnung erforderlich), 22/3 (Bodenordnung erforderlich), 23/10, 25/9, teilweise 26/5, 26/7, 26/9, 26/11, teilweise 26/12, 26/13 – Fläche: 19.934 m<sup>2</sup> (nur Vorhaben: 13.848 m<sup>2</sup> - entspricht SO EVZ)

Die Flächen der Greifswalder Straße sowie der neuen Planstraße sind für die äußere Erschließung des Plangebietes und somit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich und daher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen:

teilweise 1/3, 22/1, 23/6, 24/1, teilweise 25/3, - Fläche: 2.599 m<sup>2</sup>.

Baufeld Sonstiges Sondergebiet „Dienstleistung“ (SO D): 23/11, 24/2, 25/10 - Fläche: 2.607 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des Baugebietes SO Dienstleistung ist von dem Vorhaben des Einkaufs- und Versorgungszentrums (SO EVZ) dreiseitig umschlossen. Mit der Überplanung des Vorhabenbereichs sind die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 in diesem Teilgebiet (konkret: Führung der Planstraße A) nicht mehr realisierbar. Daher wird dieser Teilbereich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Die bedarfsgerechte Nutzung des innerstädtischen brachliegenden Areals trägt den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gemäß des Kapitels 2.4 Landesentwick-

lungsprogramm 2025 (LEP, GVBl. 6/2014) sowie der Grundätze 2.1 bis 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011) Rechnung.

Das geplante Nahversorgungszentrum soll zur Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt beitragen. Durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums wird die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung in den beiden angrenzenden Stadtteilen sichergestellt, so dass das Vorhaben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Erfurt dient.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und Nr. 40, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum" ist darin überwiegend als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie im östlichen Bereich als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zwischen diesen beiden Bereichen ist die Führung einer Hauptverkehrsstraße in Verlängerung der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof bis zur Straße am Kühlhaus, für eine Verkehrsverbindung der Eugen-Richter-Straße mit der Weimarischen Straße, als Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Die mit den geplanten Bebauungsplänen JOV752, JOV753 und JOV754 beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Nahversorgungszentrum, Wohnnutzungen und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule mit Schulsporthalle kann nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus der Darstellung des wirksamen FNP nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB geändert werden (37. Änderung des FNP).

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 Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet.



Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Erfurt (Neubekanntmachung 2017), ohne Maßstab



Abb. 2: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße", ohne Maßstab - Arbeitsstand 09/2021

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung, insbesondere der wachsenden Erfurter Einwohnerzahl und des daraus resultierenden baulichen Entwicklungsdrucks, wurde zur FNP-Änderung eine Neubetrachtung der städtebaulichen Ent-

wicklungsziele für das Gebiet nördlich der Leipziger Straße, zwischen Greifswalder Straße und Bahnlinie Erfurt - Nordhausen (s.o. Abb. 2 + 3) erforderlich. Die zentrumsnahe Lage dieses Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele der FNP-Änderung stehen auch in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, welches als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat am 21.01.2016 bestätigt wurde. Nach diesem Rahmenkonzept sollen im Bereich südlich der Leipziger Straße befindliche untergenutzte und innenstadtnahen Flächen revitalisiert und neue, moderne und attraktive Stadtquartiere geschaffen werden.

Mit der FNP-Änderung wird ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt planungsrechtlich vorbereitet. Dieser soll an die o. g. städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Bereiches "Äußere Oststadt" auch nördlich der Leipziger Straße anschließen.

Dabei soll ein städtebaulicher und stadtbildrelevanter Misstand einer innerstädtischen Brachfläche (ehemaliger Schlachthof) beseitigt werden. Durch eine städtebauliche Neuordnung können die betroffenen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt werden.

Mit der FNP-Änderung sollen aktuell folgende Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden:

- Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt ist u.a. zur Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt beizutragen und die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung zu stärken. Wie im Einzelhandelskonzept für den Bereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße vorgesehen, soll die Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Plangebiet JOV752 dementsprechend planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt werden.
- Außerdem sind, wie in der Schulnetzplanung der Stadt Erfurt dargelegt, zusätzlichen Schulplätze für die Stadt Erfurt im Bereich der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt erforderlich. Mit der o.g. FNP-Änderung ist daher nördlich an das Plangebiet JOV752 angrenzend, die Errichtung einer Schule mit Schulsporthalle planungsrechtlich vorzubereiten.
- Mit der FNP-Änderung soll des Weiteren ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfes der Stadt Erfurt in innerstädtischen Lagen vorbereitet werden. Geplant ist, dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (Stadtratsbeschluss vom 17.10.2018) entsprechend, nördlich des Plangebietes JOV752 ein Wohnquartier mit ca. 450 bis 500 Geschößwohnungen zu entwickeln.
- Die o. g. aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele bedingen in der Folge, insbesondere bzgl. der geplanten schulischen Nutzungen und der geplanten Wohnnutzung, auch einen im wirksamen FNP dargestellten neuen Teilabschnitt einer Hauptverkehrsstraßenverbindung mit o. g. FNP-Änderung anzupassen.

Mit dem Verkehrsentwicklungsplan 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt wurde ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt. Dieses Verkehrskonzept wurde in den wirksamen FNP integriert.



Der von der FNP-Änderung betroffene Straßenteilabschnitt ist ein geplanter neuer Bestandteil einer Verkehrsstrasse zwischen Weimarer Straße und Eugen-Richter-Straße. Diese ist eine leistungsfähige Tangentialverbindung zur Gewährleistung der sicheren und nutzungsverträglichen Abwicklung des ortsbezogenen Verkehrs im angestrebten Hauptverkehrsstraßennetz. Mit der Trasse sollen die anliegenden Siedlungsstrukturen weitgehend konfliktarm - also möglichst ohne Durchfahrung von Wohngebieten - erschlossen werden.

Zur Änderung des FNP wurden diesbezüglich Planvarianten der Verkehrsführung bis hin zur Einzelknotenbewertung überprüft. Folgende Varianten wurden untersucht:

- Variante 1 "Ost": Leipziger Straße mit gegenüber liegenden Knotenarmen der Straßen "Am Alten Nordhäuser Bahnhof" und der neu zu errichtenden Planstraße
- Variante 2 "West": Beibehaltung Anbindung an der Greifswalder Straße, Erschließung der zu entwickelnden Fläche über Anbindungen an der Greifswalder Str.



Abb.4.: Luftbild mit Darstellung der zu untersuchenden Varianten (unmaßstäblich)

Die o.g. Varianten wurden sowohl hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Eignung und Leistungsfähigkeit als auch der Flächennutzbarkeit und der voraussichtlichen Verkehrslärmimmissionen betrachtet. Hierbei wurde festgestellt:

- Aus verkehrlicher Sicht sind beide Varianten ("Ost" und "West") umsetzbar. Die verkehrsplanerische Funktion und gesamtstädtischen Bedeutung der o. g. Hauptstraßenverbindung wird durch eine Teilanpassung des geplanten Streckenverlaufes nicht berührt. Mit der Bestandsführung Variante 2 "West" ist eine leistungsfähige Hauptverkehrsachse gegeben.
- In der städtebaulichen Bewertung stellt die mit der FNP-Änderung beabsichtigte Planung (s. o. Abb. 3) absehbar die bestmögliche Struktur und Nutzungsaufteilung dar, um im Plangebiet die vorgenannten aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele unter Würdigung der o.g. gesamtstädtischen Erfordernisse (bzgl. Wohnen / Schulnutzung / Handel-Nahversorgung) absehbar umzusetzen zu können.
- Die bei einer Verkehrsführung mit der Variante "Ost" entwickelbaren Bauflächen wären nur unzureichend nutzbar bzw. der Grundstückszuschnitt (zumeist bandartige Grundstücke in Nord-Süd-Ausrichtung) entspricht nicht den funktionalen und städtebaulichen Anforderungen.
- Aus Gründen der Flächenverfügbarkeit ist Variante 1 "Ost" nicht möglich.

Bei einer Beibehaltung der im Plangebiet bestehenden Hauptverkehrsführung über die Greifswalder Straße, kann allerdings das ursprüngliche Planungsziel des VEP 1993/1997 einer Verkehrsentlastung und Minderung des Verkehrslärms für die Bebauung westlich der Greifswalder Straße mittels einer neuen Straßenführung (aktiver Schallschutz), jetzt nicht weiter verfolgt werden.

Hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) wurde sowohl auf der vorbereitenden Ebene der FNP-Änderung als auch für den vorliegenden Bebauungsplan jeweils eine Schallimmissionsprognose erstellt. Dabei wurde festgestellt:

- In allen betrachteten Prognosefällen zu o.g. Varianten sind 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 (passiver Schallschutz).
- Die Variante "West" fällt voraussichtlich etwas ungünstiger gegenüber der betrachteten Verkehrsvariante "Ost" aus. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes grundsätzlich möglich ist.
- Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen kann auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen und die Festsetzung zu realisierender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (betrifft die verbindlichen Bauleitplanverfahren) abgestellt werden.

Im Ergebnis soll mit der FNP-Änderung die Verkehrsstrassierung der o.g. Tangentialstrecke im Abschnitt zwischen der Leipziger Str. und Eugen-Richter-Str. zukünftig dauerhaft über die Greifswalder Straße geführt werden.

Hinweis: Die bestehende Verkehrsanlage soll hierfür hinsichtlich der Ausbauparameter (Anlagen für Fuß- und Radverkehr, Knotenausbau Zwischenanbindungen) überprüft werden und ggf. ein entsprechender Ausbau erfolgen (betrifft die verbindlichen Bauleitplanverfahren).



### 1.4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Erfurt von 1997, der dem Bebauungsplan JOV416 zu Grunde lag, weist für das Plangebiet eine Gewerbefläche, Baumreihen entlang Verkehrsflächen der Leipziger Straße und der Greifswalder Straße sowie einzelne Baumpflanzungen (hier im nördlichen Geltungsbereich von JOV752) aus. Im Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ (Fortschreibung des Landschaftsplans von 1997) der Landeshauptstadt Erfurt vom Sept. 2015 ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ ausgewiesen. Nördlich und südlich befinden sich, ausgehend von den westlich gelegenen Fließgewässern der Altstadt, Verbundachsen zu den Grünräumen. Das Umfeld des Plangebiets ist im Westen durch „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ sowie nördlich und südlich durch Gewerbe und ehemalige Industrienutzung geprägt. Der Anteil an Brachen ist sehr hoch. Es dominieren die Siedlungsbiotoptypen. Die Brachflächen im Änderungsbereich dienen zahlreichen Arten, die Ruderalfluren und/oder Gebäude bewohnen als Lebensraum.

Das Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt weist aufgrund der Bau- und Raumstrukturen im östlichen Stadtgebiet ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf und sieht entsprechend mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor, u.a. eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstr./Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet). Außerdem sind die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Durch die Planänderung erfolgt keine Unterbrechung von Verbundachsen. Die vorkommenden Arten wurden durch faunistische Erfassungen untersucht. Die erhobenen Daten sind in den Artenschutzbeitrag sowie die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung eingeflossen.

Das Vorhaben setzt die Ziele des Masterplans durch die Sanierung der Altlasten, großflächige extensive Dachbegrünung, naturnahe Elemente am Rand der Bauflächen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen um.



Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ – Erfurter Grünes Leitbild mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

### 1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Die laut der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose (s.o.) bis zum Jahr 2030 infolge von Zuwanderung und dem stetigen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße rein quantitativ bis zu 13.000 benötigten neuen Wohneinheiten bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern (Leitsatz 14 "Bekanntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum").

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren (Leitsatz 18 "Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau").

Zudem ist die Aufbereitung innerstädtischer und innenstadtnaher Flächen für den Wohnungsbau und Dienstleistungen zu forcieren, um das ländlich geprägte Umland mit seinen schützenswerten Naturräumen und hochwertigen Böden vor einer unstrukturierten Entwicklung zu schützen. Vor allem den Bereichen in direkter Nähe zum vorhandenen Stadtbahnnetz soll bei Standortentscheidungen für neue Wohnungsbau- und Dienstleistungsflächen der Vorrang eingeräumt werden.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des ISEK nicht entgegen.

#### **1.4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Gemäß dem für die Stadt Erfurt aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept (von 2017, Beschluss 10.04.2019, Beschluss-Nr. 1772/17, bekanntgemacht im Amtsblatt vom 17.05.2019) „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“.

Lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept dienen Nahversorgungszentren „in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. ä.“ Nahversorgungszentren zeichnen sich u.a. durch folgende Merkmale aus: „Das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister, die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“, etc.“.

Bezüglich der Vereinbarkeit des im Plangebiet als Nahversorgungszentrum vorgesehenen Einzelhandelsstandortes mit dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Wirkungsanalyse anhand des standardisierten Erfurter Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht erstellt. Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren dabei bereits konkrete Vorstellungen. Es sind Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung vorgesehen. Dieses Angebot soll durch kleinformatige Betriebe abgerundet werden.

Durch die Wirkungsanalyse wird u.a. festgestellt, dass sich durch die Ansiedlung und Entwicklung des beabsichtigten Nahversorgungszentrums keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen und keine schädlichen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet ergeben werden. Insbesondere ist keine Schädigung der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten, zumal das Vorhaben selbst perspektivisch den wichtigsten Angebotsschwerpunkt in dem Einzugsgebiet darstellen wird. Die Wirkungsanalyse ist Anlage der Begründung.



#### 1.4.6 Rahmenplan EFN 117 Erfurt-Ost

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Städtebaulichen Rahmenplanung EFN 117 Erfurt-Ost, welche sich über die sog. Äußere Oststadt erstreckt. Die Äußere Oststadt ist ein im Zuge der Industrialisierung entstandenes gründerzeitliches Stadterweiterungsgebiet zwischen der Inneren Oststadt – einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt Stadterweiterungsband östlich der mittelalterlichen Kernstadt - und der Bahnstrecke Erfurt – Nordhausen, welche 1869 in Betrieb genommen wurde. Der Gründerzeitgürtel der Äußeren Oststadt war vor allem durch Gewerbeansiedlungen und infrastrukturelle Einrichtungen bestimmt.

Nach der politischen Wende wandelte sich seit Beginn der 1990er Jahren das Nutzungsgefüge in der Äußeren Oststadt aufgrund zahlreicher Betriebsaufgaben oder Standortverlagerungen wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten erneut.

Vor diesem Hintergrund wurde 1993 die Städtebaulichen Rahmenplanung EFN 117 Erfurt-Ost erarbeitet (Stadtratsbeschluss Nr. 026/94 vom 16.02.1994). Der Rahmenplan sah für die Innere Oststadt eine Sicherung und Sanierung der gründerzeitlichen Wohnbestände, eine Verbesserung der Ausstattung mit wohnungsnaher Versorgung und öffentlichen Einrichtungen sowie eine Vergrößerung der Grün- und Freiraumangebote vor. Im Bereich der Äußeren Oststadt sollte entlang der Bahnlinien der desolate Gewerbegebiet vollständig neu geordnet und zu einem urbanen, innenstadtnahen Gewerbebestandort umstrukturiert werden. Damit einhergehend sollten zugleich qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden Inneren Oststadt ausgeglichen werden. Auf Grundlage des Rahmenplanes Erfurt-Ost wurden im November 1996 zwei rechtskräftige Sanierungssatzungen beschlossen: KRV420 „Innere Oststadt“ (ca. 78 ha) und KRV421 "Äußere Oststadt" (ca. 95 ha). Seitdem gehört der östliche Gründerzeitgürtel zu den Schwerpunkträumen der Stadterneuerung in der Landeshauptstadt.

Die laut Rahmenplan vorgesehene Umstrukturierung der Äußeren Oststadt zu einem urbanen Gewerbebestandort gelang nur teilweise. An die Stelle der aufgegebenen Betriebsstandorte traten häufig Zwischen- und Nachnutzungen.

Parallel erfolgte die sukzessive Erneuerung verschiedener Infrastruktureinrichtungen der Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmeversorgung. Der überwiegende Teil der nicht mehr dem Stand der Technik entsprechenden technischen Anlagen wurde zurückgebaut und ersetzt (z. B. Umspannwerk und Heizkraftwerk Iderhoffstraße, SWE). Bahn- und Strukturreformen (Umbau des Bahnknotenpunktes Erfurt und schrittweise Verlagerung und Aufgabe des Güterbahnhofs) veränderten seit 1994 zudem die Flächennutzungen im Bahnhofsumfeld und legten weitere Flächen frei. Im Ergebnis dieser Entwicklungsprozesse entstanden in der Äußeren Oststadt in den vergangenen Jahren mehrere große und zusammenhängende untergenutzte oder brachliegende Flächen.

Gleichzeitig verzeichnet Erfurt durch zahlreiche Zuzüge seit 2003 eine positive Bevölkerungsentwicklung und die Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt bzw. in Innenstadtnähe wächst. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Erfurt die Flächenpotentiale der ausgedehnten Brachflächen zwischen Krämpfervorstadt und der Bahnlinie nach Nordhausen schrittweise als neuen, nachhaltigen und energieeffizienten urbanen Stadtteil zu entwickeln.

Hierfür wurde 2014/15 für das Gebiet südlich der Leipziger Straße der bestehende Rahmenplan überarbeitet und die Sanierungsziele neu definiert („Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt", Büro für urbane Projekte, Leipzig, am 20.01.2016 durch den Stadtrat beschlossen).

Ausgehend vom städtebaulichen Leitbild der kompakten Nutzungsgemischten Stadt und unter den Aspekten Energieeffizienz, Klima- und Lärmschutz, geringer Landschaftsverbrauch sowie Ausnutzung vorhandener technischer Infrastrukturen soll die Revitalisierung der letzten großflächigen, innenstadtnahen Brachflächen eine wirtschaftlich tragfähige, kleinräumige Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung ermöglichen. Zwischen den beiden Fachhochschulstandorten im Norden an der Leipziger Straße und der geplanten

ICE-City-Ost im Süden sollen schrittweise innenstadtnahe, familien- und altersgerechte Wohnformen entstehen, die durch neue Grün- und Spielplatzangebote die Attraktivität der gesamten Oststadt spürbar steigern.

Hierfür befinden sich derzeit folgende Bebauungspläne in Aufstellung / Umsetzung:

- KRV684 "Alter Posthof", Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Nachnutzung einer Brachfläche zur Errichtung von Geschosswohnungsbau (mit ca. 440 bis 450 WE in der Realisierung)
- KRV690 "Geschwister-Scholl-Straße / Iderhoffstraße", Bebauungsplan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter, gemischt genutzter Baustrukturen mit z. T. Geschosswohnungsbau
- KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" Bebauungsplan für die Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit einem möglichen Nutzungsspektrum aus u.a. Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tagungs-, Veranstaltungs- und Kongressräumlichkeiten einschl. Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften etc. und der Sicherung der Wohnnutzung im Bestand

Der Standort Greifswalder Straße grenzt unmittelbar nördlich an dieses Gebiet der „Äußeren Oststadt“ und ist in diesem großräumigen Zusammenhang als weiterer Stadtbaustein zu sehen, dessen Revitalisierung als Wohnstandort mit Grundschule und Gymnasium sowie einem zentralen Versorgungsbereich die geplante Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung konsequent nördlich der Leipziger Straße fortsetzt und ergänzt.

### 1.4.7 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes KRV421 "Äußere Oststadt" (Vollverfahren), rechtsverbindlich seit 14.12.1996 (Stadtratsbeschluss Nr. 328/95).

Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2021 wurde die Sanierungssatzung KRV421 für den nördlichen Teilbereich Ladestraße aufgehoben (TAS005 - Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Äußere Oststadt“ SA KRV421 für den Teilbereich Ladestraße, siehe hierzu auch Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 18/2021 vom 01.10.2021).

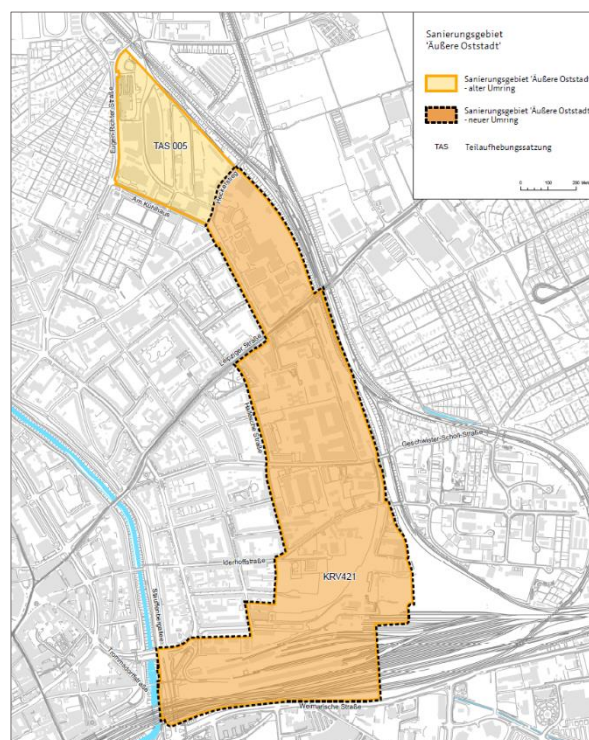


Abb. 5:  
Sanierungsgebiet „Äußere Oststadt“ und Bereich der  
Teilaufhebung Ladestraße (TAS005), ohne Maßstab;  
Quelle / ©: Stadtentwicklung Erfurt, Amt für Stadtent-  
wicklung und Stadtplanung

### 1.4.8 Bebauungsplan JOV 416

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV416 "östlich Greifswalder Straße" wurde 1995 gefasst. Der damalige Hauptgrundstückseigentümer hatte seinerzeit den Schlachthof übernommen, um die Fläche in Anbetracht der angrenzenden Wohngebiete und der Fachhochschule als gemischtes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Nach Insolvenz wurde 1997 die Fläche an einen anderen Vorhabenträger übertragen. Nach Abschluss entsprechender Verträge mit der Stadt erfolgte am 29.08.2001 (Beschluss Nr. 163/2001) der Sat-

zungsbeschluss. Der Bebauungsplan JOV416 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.02.2002 rechtswirksam. Dieser setzt für den Geltungsbereich die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen fest.

Da ein Schlüsselgrundstück für die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes an der Leipziger Straße nicht zur Verfügung stand, wurden keinerlei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet umgesetzt. 2006 wurden die Flächen durch den jetzigen Vorhabenträger erworben, der bestehende Verträge (z.B. Erschließungsvertrag, Ordnungsmaßnahmenträger-Vertrag etc.) übernommen hat.

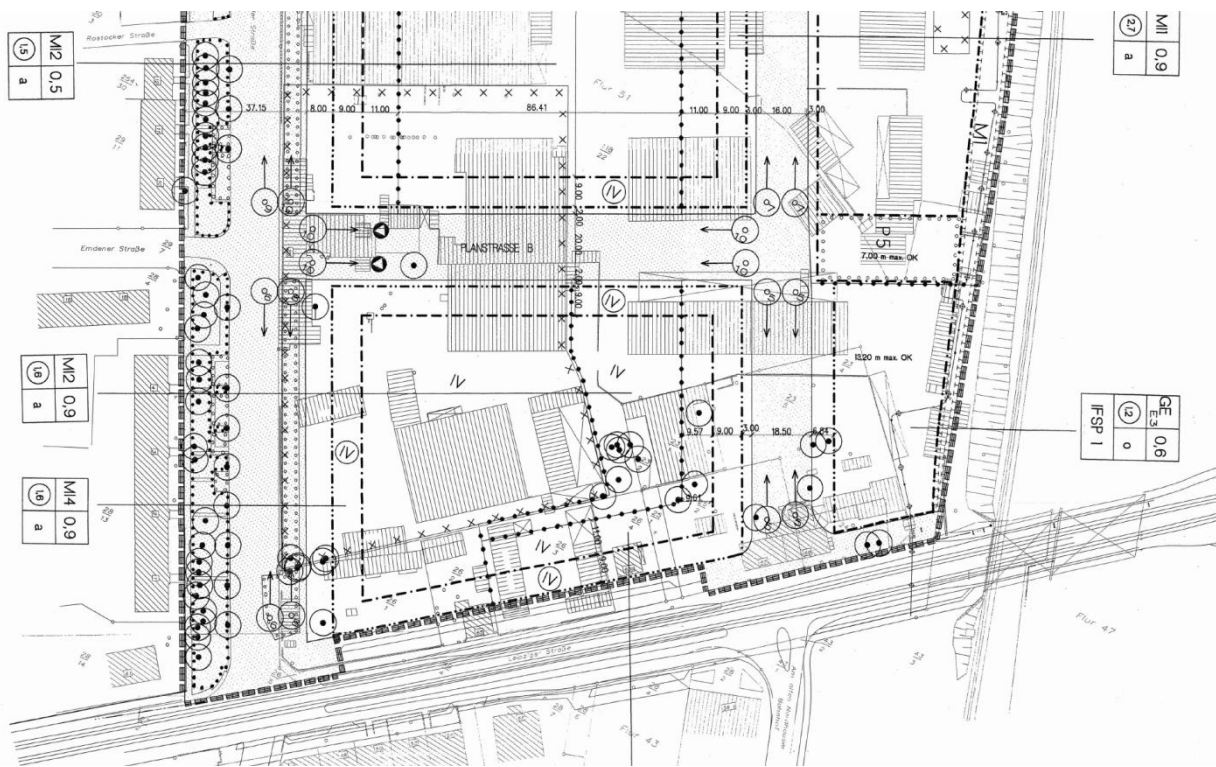


Abb. 6: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“

Da der rechtswirksame Bebauungsplan nicht den aktuellen Zielstellungen für die Entwicklung des Standortes entspricht (siehe nächstes Kapitel), wurde durch den Stadtrat am 21.03.2019 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (städtebauliches Konzept) beschlossen.

### 1.4.9 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurden die Entwicklungsoptionen für den gesamten Standort des ehemaligen Schlachthofs bzw. des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 und dessen Eignung als Wohnstandort mit zentralem Versorgungsbereich und Schulstandort geprüft.

Im Ergebnis der Analyse der Rahmenbedingungen und der umfassenden Variantendiskussion kristallisierte sich eine Vorzugsvariante heraus, welche den konzeptionellen Rahmen für die zukünftige Bebauung des Areals vorgibt. Die darin dargestellten Gebäudesetzungen und -typologien sind nicht verbindlich, sondern bilden die Grundlage für die drei, je Teilbereich durchgeführten Planungswettbewerbe.

Die Entwicklung dieses Quartiers „Greifswalder Straße“ ist in Teilbereichen vorgesehen:

Den Auftakt und zugleich den Quartierseingang an der Einmündung Greifswalder Straße / Leipziger Straße bildet der Zentrale Versorgungsbereich mit großflächigen Einzelhandelsfunktionen im Erdgeschoss sowie Büros und Dienstleistungsangeboten. In dem sich nördlich

daran anschließenden Bereich wird einer neuer, dringend benötigter Schulstandort einschl. Sporthalle und Außenflächen entwickelt. Daran schließt sich der Teilbereich Wohnen an. Der nördliche Bereich sichert die vorhandene gewerbliche Nutzung am Heckerstieg. Mit der Entwicklung des Standortes soll des Weiteren ein Lückenschluss der Rad- und Fußwegeverbindungen sowie der Grünverbindungen erfolgen, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung der Oststadt zum Nordstrand.

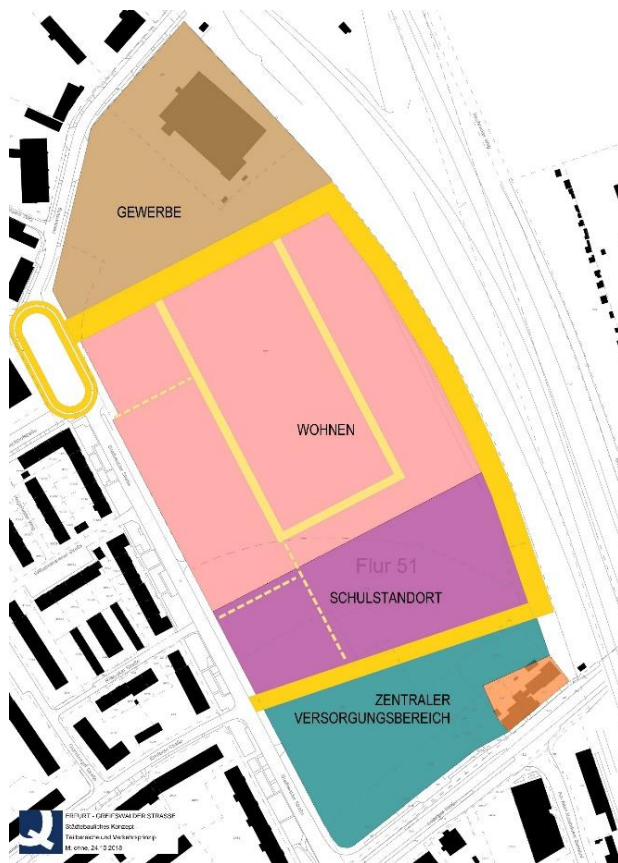


Abb. 7: Städtebauliches Konzept  
- Schematische Darstellung der Teilbereiche des Stadtbausteins „Greifswalder Straße“ und Prinzipdarstellung der verkehrlichen Erschließung, Stand 10/2018, Quelle: quaas-stadtplaner



Abb. 8: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab  
Grundlage für die frühzeitige Beteiligung im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans JOV416  
Stand: 01/2019, Quelle: quaas-stadtplaner

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stellt die absehbar bestmögliche Struktur- und Nutzungsaufteilung dar, um im Plangebiet die Ziele zur Entwicklung der Äußeren Oststadt unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse optimal umsetzen zu können.

#### 1.4.10 Verkehrsplanerisches/verkehrstechnisches Gutachten

Im Rahmen eines verkehrsplanerischen / verkehrstechnischen Gutachtens (yverkehrsplanung, 19.01.2018 mit Ergänzung vom 07.06.2021) wurden in Varianten die zu erwartenden Auswirkungen des Gesamtvorhabens (Versorgungszentrum, Schule und ca. 450 – 500 Wohnungen) und die künftigen Verkehrsbelastungen des Straßennetzes im Umfeld des Entwicklungsgebietes untersucht und bewertet.

Verkehrsverflechtungen mit dem übrigen Stadtgebiet wurden durch die Implementierung der Ergebnisse des Verkehrsmodells der Landeshauptstadt Erfurt berücksichtigt.

Bei einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation wurden folgende Knoten berücksichtigt und auf ihre Leistungsfähigkeit hin geprüft:



- Leipziger Straße / Am alten Nordhäuser Bahnhof
- Leipziger Straße / Greifswalder Straße
- Greifswalder Straße / Emdener Straße / südl. Erschließungsstraße

Für den Knotenpunkt Greifswalder Str./ Emdener Str./ südliche Erschließungsstr. wurden eine unsignalisierte Verkehrslösung mit einem kleinen Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 26m (Planfall 3a) und lichtsignalisierte Kreuzung untersucht. Dabei erwies sich die Kreisverkehrslösung als unpraktikabel, da dies einen starken Eingriff in das Entwicklungsgebiet und eine deutliche Verschwenkung des Straßenverlaufs notwendig macht. Zudem birgt ein etwaiger Rückstau bis in die Kreisfahrbahn vom benachbarten südlichen LSA-Knotenpunkt Leipziger Straße/ Greifswalder Straße Verkehrssicherheitsrisiken. Die Lösung mit Lichtsignalanlage (LSA) macht aus Gründen des Verkehrsablaufes an der neuen Kreuzung den Knotenpunktausbau mit zusätzlichen kurzen Linksabbiegestreifen im Zuge der bevorrechtigten Greifswalder Straße erforderlich.

Unter der Prämisse einer Beibehaltung der derzeitigen Signalisierung am Hauptknoten Leipziger Straße / Greifswalder Straße ergibt sich bei einer LSA-Lösung am Knoten Greifswalder Straße / Emdener Straße die verkehrstechnische Möglichkeit einer Entschärfung der Rückstauproblematik.

Die Ergebnisse dieses verkehrsplanerischen Gutachtens sind die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes eingeflossen. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

#### **1.4.11 Durchführungsvertrag**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens. Die Planungs- und Erschließungskosten (u. a. Straßenausbau und Straßenneubau) sowie ggf. anteilmäßig Schallschutzmaßnahmen an benachbarten Wohngebäuden (zzgl. Bestandswohnungen SO D) trägt der Vorhabenträger.

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

An der Südfassade der geplanten Schule innerhalb des Plangebietes JOV754 sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm auszuschließen bzw. für alle schutzbedürftigen Räume, deren Fenster an Fassaden angeordnet werden, an denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ermittelt wurden (vgl. Tabelle 14 unter Punkt 6.10 „Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen“ der Schallimmissionsprognose), sind zusätzlich bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Darunter zählen z. B.:

- Festverglasungen
- geschlossene Laubengänge
- Prallglasscheiben usw.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV752 befindet sich nordöstlich der Erfurter Innenstadt in der Johannesvorstadt. Die östliche Grenze des Gebietes führt entlang der Bahnstrecke von Erfurt nach Nordhausen, welche auf einem ca. 6 m erhöhten Bahndamm verläuft. Im Süden schließt das Gebiet mit der Leipziger Straße ab, an welche sich südlich gemischte Nutzungen anschließen. Im Westen endet der Geltungsbereich mit der Greifswalder Straße einschließlich der daran angrenzenden Grünflächen. Daran schließt sich Wohnnutzung in Geschossbauweise an und in ca. 200 - 300 m Entfernung der Campus der Fachhochschule Erfurt. Die nördliche Grenze wird durch die gemäß städtebaulichem Konzept festgelegte neue Erschließungsstraße zwischen dem Versorgungszentrum und der Schule gebildet.

Die verbliebene aktuelle Nutzung des Standortes erfolgt punktuell, zudem stehen einzelne Gebäude und Flächen leer, sind untergenutzt oder wurden bereits abgebrochen und entsiegelt. Insbesondere zur Greifswalder Straße und im Einmündungsbereich dieser in die Leipziger Straße wird der Revitalisierungsbedarf des Standortes sichtbar.

Im Südwesten besteht eine gastronomische Einrichtung / Pension im ehemaligen „Nordhäuser Bahnhof“.

Die Gebäude wurden seit der Erstnutzung als städtischer Viehhof (Schlachthof) ab bzw. nach 1911/ 1912 in unterschiedlichen Bauzeiten und Baustilen errichtet. Andere Gebäude und Flächen an der Greifswalder Straße / Leipziger Straße dienten zunächst einem Sägewerk. Die Gebäude rund um die Bogenhalle (außerhalb Geltungsbereich) zeugen von der historischen Bebauung.

Der bauliche Zustand kann überwiegend mit Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf beschrieben werden, wobei einzelne Objekte in sehr schlechtem Bauzustand sind. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind die nichtüberbauten Flächen überwiegend versiegelt.

### 1.5.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die aktuelle Erschließung des Standortes erfolgt für die Grundstücke an den Rändern über die jeweils anliegenden Straßen Leipziger Straße und Greifswalder Straße und Heckerstieg. Die Erschließung der innenliegenden Nutzungen erfolgt über zwei Zufahrten von der Greifswalder Straße.

Aufgrund der geringen Nutzung des Standortes stehen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung. Entlang der Greifswalder Straße sind straßenbegleitende Stellplätze auf beiden Seiten vorhanden.

Anbindungspunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind über den Bushaltepunkt in der Greifswalder Straße (Buslinie 35) sowie die Straßenbahn- und Bushaltepunkte (Stadtbahnlinie 2, Buslinie 35) in der Leipziger Straße vorhanden.

Darüber hinaus ist durch die Landeshauptstadt Erfurt mittel- bis langfristig die Realisierung eines ÖP-Nahverkehrsknotenpunktes an der Leipziger Straße beabsichtigt.

### 1.5.3 Stadttechnische Erschließung

*Gas:*

Das Plangebiet ist im über die Greifswalder Straße gastechnisch erschlossen. Die vorhandenen Leitungssysteme werden mit "Erdgas H" und einem Betriebsdruck (Op) von 23 mbar betrieben. Eine Versorgung aus dem öffentlichen Gasversorgungsnetz ist möglich.

#### *Strom:*

Das Plangebiet kann über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen an das Stromnetz angebunden werden. Im Planungsgebiet müssen Standorte für Trafostationen und notwendige Kabeltrassen vorgesehen werden.

#### *Fernwärme:*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, im Versorgungsgebiet Ost.

#### *Wasser:*

Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, wobei die weitere Erschließung sowohl von der Greifswalder als auch von der Leipziger Straße erfolgen kann. Eine Erneuerung der Trinkwasserversorgungsleitung in der Greifswalder Straße, die im Bebauungsplanbereich integriert ist, muss dann zwangsläufig mit der inneren Erschließung der Fläche erfolgen.

#### *Abwasser:*

Das B-Plan-Gebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem an den Hauptsammler 13 angeschlossen. Das Schmutzwasser kann über vorhandene Anschlusspunkte in der Greifswalder Straße dem HS13 zugeführt werden.

Die hohe Versiegelung im Baugebiet führt unter anderem zu einer Beeinflussung des natürlichen Wasserhaushalts und damit des Mikroklimas, die durch Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Speicherung, Versickerung) örtlich zu kompensieren sind, z. B. Gründächer, Versickerungsanlagen. Der anstehende Baugrund ist grundsätzlich für eine Versickerung geeignet (siehe hierzu Anlage: Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit/ Versickerungsnachweis, 23.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt). Die Möglichkeit für eine vollumfängliche dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist somit gegeben. Demgegenüber bestehen keine Möglichkeiten für eine anteiligen Ableitung des nicht dezentral zu bewirtschaftenden Regenwassers in ein oberirdisches Gewässer, einen Regenwasserkanal oder einen Mischwasserkanal. Zwar ist mit dem Hauptsammler 13 ein Mischwasserkanal vorhanden, doch verfügt dieser nicht über die notwendigen hydraulischen Kapazitäten zur Aufnahme von zusätzlichen Regenwasserabflüssen aus dem Baugebiet.

#### *Löschwasser:*

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen.

### **1.5.4 Umweltbelange**

#### *Lärm*

Auf das Plangebiet wirken aufgrund unterschiedlicher Quellen Immissionen ein, v.a. durch Straßen- und Schienenlärm. Die Hauptlärmquellen stellen die Greifswalder Straße im Südwesten, die Leipziger Straße inkl. Straßenbahntrasse im Süden, die geplante Erschließungsstraße im Norden sowie der Bahntrasse im Osten dar. Zum Standort liegt eine Schallimmissionsprognose vor (siehe Anlage).

Aus der Schallimmissionsprognose geht hervor, dass die geplanten Nutzungen bei Einhaltung und Umsetzung der in der Prognose geforderten Schallschutzmaßnahmen realisiert werden können. Außerdem besteht für die untersuchten Immissionsorte an der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft der Greifswalder Straße ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

### *Klimaökologie*

Das Gebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung (östlicher Bereich) sowie in der Sanierungszone (westlicher Bereich). Ausgehend von der Mitte der im Osten tangierenden Bahngleise soll am Rand des Geltungsbereiches ein 30 m breiter Streifen freigehalten werden, welcher der Zufuhr von Frischluft dient.

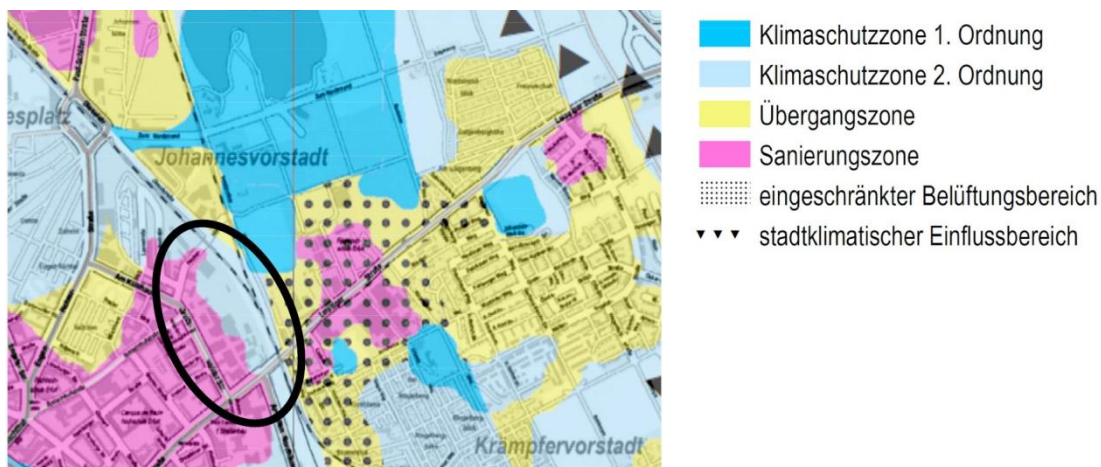


Abb.9: Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Erfurt; © Landeshauptstadt Erfurt

### *Oberflächengewässer*

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

### *Vegetation/Artenschutz*

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren. Der Standort ist großflächig mit Straßenverkehrsflächen, Bestandsgebäuden sowie Flächen aus Beton, Betonplatten, Betonpflaster, Betonrasengitter und Schotter versiegelt und teilversiegelt. Es finden sich vorwiegend Ruderalfluren (v.a. im Bereich eingestürzter Gebäude) und Gehölzbestand in Form von Jungaufwuchs durch Sukzession. Teilbereiche des Plangebiets (Leipziger Straße 67) werden als Hausgarten genutzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist westlich der Greifswalder Straße eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche mit Baumbestand vorhanden, welche in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung steht.

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, Anlage) vorzunehmen, in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurden. Dabei wurden auch die Bestandsgebäude gezielt begangen. Im Untersuchungsraum wurden keine streng geschützten Fledermausarten nach BNatSchG nachgewiesen, das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann sicher ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wurden 10 Vogelarten als Brutvögel belegt. Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Tierarten (z.B. Kriechtiere wie Zauneidechse) kann sicher ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurden im Rahmen eines Grünordnungsplans Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Diese wurden in den Bebauungsplan intergriert. Mit dem Bebauungsplan werden ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan angefertigt, diese sind Anlage der Begründung.

### *Geologie/Boden / Altlasten*

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich des Unteren Gipskeupers. Die Tonsteine/ Mergelsteine werden zur Erdoberfläche hin durch mächtige Deckschichten, bestehend aus Grundwasser führenden Kiesen einer weichselkaltzeitlichen Niederterrasse sowie oberflächennahen Lösslehmen und Auffüllungen überlagert.



Aufgrund der geomorphologischen Position kann das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch Subrosion (unterirdische Ablaugung von Sulfaten) nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-I-1 zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion, in dem bei gering mächtigen Sulfateinschaltungen lediglich lokale Bildungen von Spalten und kleineren Hohlräumen möglich sind. Aus dem unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme sind keine Erdfälle oder Senkungen bekannt.

Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise geringes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort. Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass die natürlichen Lageungsverhältnisse in Oberflächen nahe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden.

Im Rahmen der Planungen wurden ein Baugrundgutachten sowie eine Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit angefertigt, diese sind Anlage der Begründung. Für die Flächen des Plangebietes mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor, u.a. die „Bewertung von Revitalisierungskosten“ mit Stand vom 16.09.2016 - darin wird auf die in den Jahren 1998 und 2006 durchgeführten orientierenden und Detailuntersuchungen verwiesen. Außerdem liegen ein aktuelles Baugrundgutachten (s.o.) und ein Bericht zur Abfallcharakterisierung vor, welcher ebenfalls Anlage dieser Begründung ist.

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. Bei Gebäudeabbrüchen und Bodenaushub ist das anfallende Material fachgerecht und entsprechend des Schadstoffverdachts getrennt zu lagern und zu entsorgen. Künftig unversiegelte Flächen müssen Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung genügen.

Hinweise zu Schadstoffen im Grundwasser lagen nicht vor.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt, welche sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Plan JOV416 beziehen (die davon für den Geltungsbereich des hier behandelten vorhabenbezogenen B-Plans JOV752 relevanten Planungsziele sind **fett kursiv** hervorgehoben):

- **Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang**
- Sicherung des Gewerbestandes am Heckerstieg
- Entwicklung eines neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteils und attraktiven Wohngebietes mit ca. 450 bis 500 Wohneinheiten
- **Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude durch planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Bauungskonzeptes**
- **Qualitätsvolle Gestaltung und Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen**
- **Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers und Anbindung an das vorhandene Straßennetz**, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen / Garagengeschos- sen
- Sicherung und Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Schule mit bis zu 830 Schüler und Schülerinnen\*
- **Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße**
- **Festsetzung und Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen, insbesondere zu Lärm, Altlasten, Artenschutz etc.**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung KRV421 "Äußere Oststadt" gebietsbezogen konkretisiert werden.

\* Aufgrund der Fortschreibung des Schulnetzplans ergab sich eine Änderung bezüglich des Schulstandortes Greifswalder Straße, die auch in der Wettbewerbsauslobung zum Schulcampus Berücksichtigung fand.

## 1.7 Vorhaben

Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Projekts "Revitalisierung des ehemaligen Schlachthofgeländes", welches eine bedeutende städtebauliche Entwicklung im östlichen Bereich der Landeshauptstadt Erfurt darstellt. Das mehr als 8 ha große Areal soll nach vielen Jahren der Projektüberlegungen komplett neugeordnet werden. Neben dem Neubau von ca. 450 - 500 Wohnungen im nördlichen Bereich und einem Schulareal für den Neubau einer Grundschule und eines Gymnasiums, soll am Kreuzungsbereich der Leipziger Straße / Greifswalder Straße ein Handels- und Versorgungszentrum in Form eines zentralen Versorgungsbereiches entstehen. Dies entspricht auch der Ausweisung im Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt. Das „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ soll künftig den Auftakt in die nördlichen Projektteile (Schule und Wohnen) bilden. Die verkehrliche Erschließung wird über eine neu zu errichtende Planstraße von der Nordseite in Verlängerung der Emdener Straße erfolgen. Fußläufig wird der Bereich nahezu allseits erreichbar sein. Die Verknüpfung mit dem städtischen ÖPNV ist durch die bereits vorhandenen Haltestellen, insbesondere an der Leipziger Straße (Bus, Straßenbahn) in idealer Weise gegeben. Perspektivisch ist in unmittelbarer Nähe ggf. ein Bahnhofspunkt angedacht.

In Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung des Standortes wurde im Rahmen eines hochbaulichen Wettbewerbs nach Lösungsvorschlägen gesucht, die dem Standort in seiner Bedeutung Rechnung tragen, dabei notwendige Funktionen aufnehmen, aber auch die Verbindung aller Projektteile gewährleisten. Der Siegerbeitrag mit dem Titel „Markthalle“ des in 2020

durchgeführten Wettbewerbs trägt mit einer einzigartigen äußeren Gestaltung, der Gebäudeanordnung sowie der Anordnung und Vielfalt der Nutzungen und einem hohen Aufenthaltscharakter, den gestellten Anforderungen in besonderer Weise Rechnung. So sollen zwei separate Baukörper entstehen, die im Obergeschoss über einen Büroriegel miteinander verbunden werden.

In den beiden Gebäuden im Erdgeschoss, den „Markthallen“, befinden sich im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen. Die Eingänge der Nutzungseinheiten orientieren zu einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Passage hin. Die Passage selber als auch der platzartige Außenbereich am Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße sollen eine angenehme Aufenthaltsqualität aufweisen, die sowohl zum Einkaufen als auch zum Verweilen einlädt.

In Fortführung der Passage ist eine öffentliche Wegeachse über das Schulareal bis zum im Norden anschließenden neuen Wohngebiet vorgesehen, durch die das Gesamtareal fußläufig erreichbar ist.

Für den Besitz des Nahversorgungszentrums existieren handelsseitig bereits konkrete betreiberseitige Vorstellungen. So sollen als Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung zum Beispiel ein Supermarkt, ein Bio-Supermarkt und ein Drogeriemarkt fungieren. Dieses Angebot soll durch kleinformatige Betriebe (u. a. Bäcker, Apotheke, Blumenladen, Kiosk etc.) abgerundet werden.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind seitens des Vorhabenträgers drei Fachmärkte angedacht. So sind z. B. ein Textilfachmarkt, ein Schuhfachmarkt und ein sog. Multisortimentsmarkt geplant. Die Gesamtverkaufsfläche aller benannten Handelsbetriebe wird bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Der avisierte Vollsortimenter (ca. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

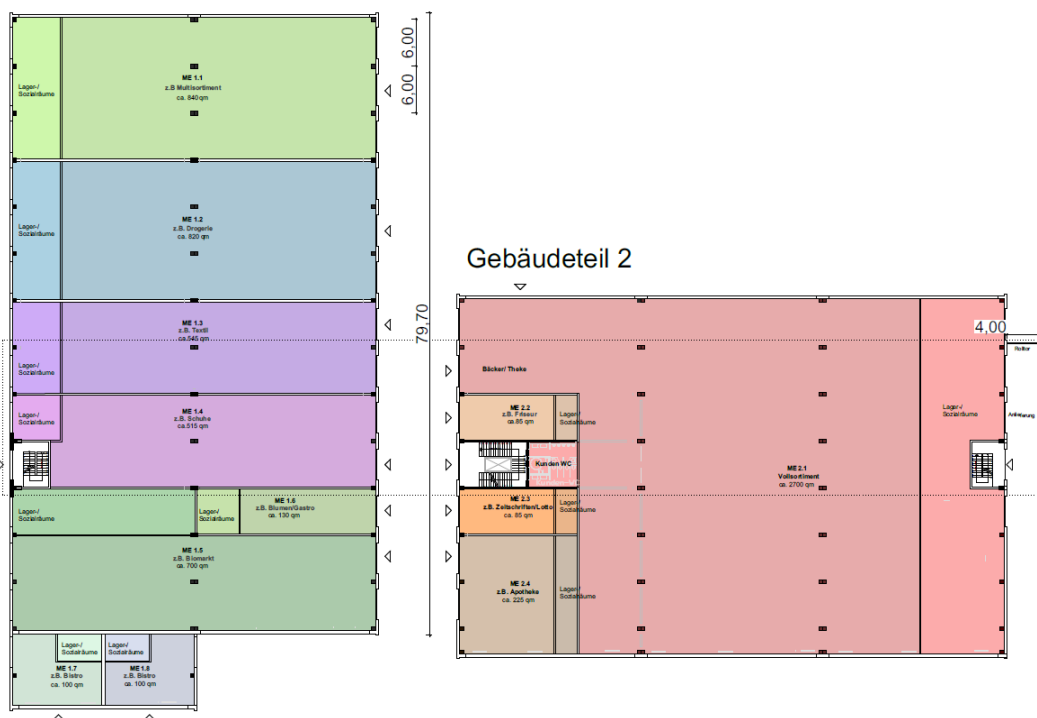


Abb. 10: Planung Vermietung/Gliederung Nahversorgungszentrum; Quelle: Vorhabenträger, Stand 30.04.21

Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Ausbau und Neubau von Verkehrs- bzw. Erschließungsanlagen erforderlich, den der Vorhabenträger übernimmt. Daher werden diese erforderlichen Straßenverkehrsflächen Bestandteil des Vorhabens und damit Bestandteil des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Kommentierung von Krautzberger zu § 12 BauGB RN 122 in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB Kommentar sowie Arbeitshilfe Bebauungsplanung Brandenburg Jan. 2020).

## 1.8 Planungsalternativen / Planungswettbewerb

Mit dem städtebaulichen Konzept „Greifswalder Straße“ liegt ein tragfähiger Entwurf für die Entwicklung eines Quartiers mit Gewerbe im Norden, einem Wohnviertel, einem Schulstandort sowie einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vor, welches das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung untergenutzter und teilweise brach liegender Gewerbefläche in städtisch günstiger Lage mit hervorragenden Anbindungen an den ÖPNV und sonstige Erschließungsanlagen verfolgt. 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, Rechnung getragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen für das Vorhaben im Geltungsbereich ist, scheidet andere nicht verfügbare Flächen im Stadtgebiet für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus. Mit der Planung wird weiterhin ein wichtiger Beitrag für die Erneuerung, Fortentwicklung und den Umbau vorhandener Ortsteile im Hinblick auf die Förderung der Stadtentwicklung und der baukulturellen Entwicklung (u.a. durch die Umsetzung des Siegerentwurfes des baulichen Realisierungswettbewerbes) geleistet. Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich somit nicht.

(Für die Teilfunktionen bzw. Teilbereiche Wohnen und Schule wurden eigenständige Realisierungswettbewerbe durchgeführt.)

## 2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Baugebieten bestimmt.

#### Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1: Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Baugebiet SO EVZ entsprechen dem konkret geplanten Vorhaben, nach Vorgabe des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt“ im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum oder -standort) zu entwickeln.

Das neue Handels- und Versorgungszentrum ist aufgrund seiner geplanten Geschossfläche von ca. 9.310 m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.500 m<sup>2</sup> nach § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Es 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 kleinformatige Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgenannten Handelsbetriebe soll bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich als „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsflächen wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (vom 15.04.2021) geprüft und festgelegt; diese ist Anlage dieser Begründung.

#### Unterpunkt a)

Die Zulässigkeit der im Unterpunkt a) beschriebenen Arten der baulichen Nutzung stützt die Zielstellungen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt“.

Die Unterscheidung der festgesetzten Verkaufsflächen (VKF) in nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente dient der Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017, wonach ein Nahversorgungszentrum überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen soll und daher der Schwerpunkt mit Waren des kurzfristigen (nahversorgungsrelevantem) Bedarfs überwiegen soll.

Die zulässigen VKF resultieren aus dem geplanten Branchenkonzept des Vorhabenträgers und beinhalten einen flächenseitigen Flexibilisierungszuschlag von ca. 10 % der tatsächlich geplanten Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente, so dass bei einer möglichen Veränderung der Sortimentsstruktur der Betriebe oder bei einer später folgenden Nachvermietung keine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist oder die Genehmigung einer Freistellung beantragt werden muss.

Die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort wurden untersucht und wie folgt eingeschätzt:

#### Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

„... Schädliche Umwelteinwirkungen sind in § 3 BImSchG im Einzelnen genannt. Bei den Folgen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geht es primär um Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG. Praktisch bedeutsam sind die Belastungen der Nachbar-

schaft durch Lärm und Abgase, die vom Autoverkehr und von der Anlage selbst ausgehen....". Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen der erstellten Schallimmissionsprognose untersucht und bewertet.

Danach werden durch die anlagenbezogenen Geräusche des neu geplanten Einzelhandelsstandortes die zutreffenden Immissionsrichtwerte an der nördlich des Plangebiets vorgesehenen Schule (IO 1 - IO 3) im Tageszeitraum teilweise um bis zu 1 dB überschritten werden - maßgeblich tragen hierbei die Pkw-Stellplätze sowie die Pkw-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz des Einzelhandelsstandortes bei. In allen anderen benachbarten Bereichen werden die zutreffenden Immissionsrichtwerte um mindestens 1 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum werden die zutreffenden Immissionsrichtwerte eingehalten und unterschritten.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass vom Planvorhaben „Neubau Einzelhandelsstandort“ am Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV752 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ in Erfurt keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der in den Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe Punkt 2.9) genannten Bedingungen sichergestellt wird.

#### Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr

„... Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist beziehungsweise das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist. Dies gilt vor allem dann, wenn Einrichtungen des ÖPNV fehlen oder unzureichend dimensioniert sind...“.

„... Auswirkungen auf den (Straßen-)Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können...“.

Die zu erwartenden Auswirkungen der künftigen Verkehrsbelastungen des Straßennetzes im Umfeld des Entwicklungsgebietes wurden im Rahmen eines verkehrsplanerischen / verkehrstechnischen Gutachtens (verkehrsplanung, 19.01.2018 mit Ergänzung vom 07.06.2021) untersucht und bewertet – das Gutachten ist Anlage dieser Begründung. Verkehrsverflechtungen mit dem übrigen Stadtgebiet wurden durch die Implementierung der Ergebnisse des Verkehrsmodells der Landeshauptstadt Erfurt berücksichtigt.

Die verkehrliche Anbindung des Einkaufs- und Versorgungszentrums erfolgt über die Leipziger Straße und die Greifswalder Straße sowie die vorgesehene innere Erschließungsstraße. Diese wird als LSA-Kreuzung an die Greifswalder Straße angebunden. Über verkehrstechnische Regelmöglichkeiten (Anpassung der Signalprogramme, Staudetektor) kann eine gegenseitige Überstauung der Knotenpunkte im Planbereich ausgeschlossen werden.

Auf Grund der im Sinne eines Nahversorgungszentrums (weitgehenden) Beschränkung der geplanten Einzelhandelsangebote auf nahversorgungsrelevante Sortimente sowie der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit den Haltestellen in der Leipziger und Greifswalder Straße (Stadtbahn, Bus) kann von einer relativ geringen Gesamtbelastung ausgegangen werden. Aufgrund dem relativ geringen Grad von durch das Vorhaben bewirkten PKW-Fahrten ist eine durch den Einzelhandelsbetrieb verursachte Verschlechterung der Situation des ruhenden Verkehrs nicht anzunehmen. Die Einfahrt in den Stellplatzbereich in der neuen Planstraße ist so weit vom Kreuzungsbereich zurückgesetzt, dass ein Rückstau nicht zu erwarten ist.

Die technische Infrastruktur im Plangebiet ist für das Vorhaben ausreichend (siehe Punkt 1.5.3).

#### Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse (BBE, 15.04.2021) untersucht und bewertet.

„Durch die Entwicklung des angefragten 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 Angebotschwerpunkt in dem Einzugsgebiet darstellen wird. Dies wird durch die Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich untermauert, so dass das Ansiedlungsvorhaben als städtebaulich wünschenswerte Maßnahme zu sehen ist.“

#### Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets

Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse (BBE, 15.04.2021) untersucht und bewertet.

„Auf Grund der Höhe der Umsatzumlenkungen, aber insbesondere auf Basis der hohen Stabilität der Erfurter Altstadt als Einzelhandelsstandort ist eine negative Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereiches infolge der Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße mit hoher Sicherheit auszuschließen.“ Quelle. Auswirkungsanalyse S. 47  
„Der Versorgungsbereich Magdeburger Allee ist auf Grund seines Angebots nur zum Teil als Einkaufsalternative für die Bewohner des dargestellten Einzugsgebiets zu sehen. Die Kunden- und Umsatzrückholungen werden auf Grund der prognostizierten Höhe nicht zu einer negativen Beeinträchtigung der hier verorteten Handelsbetriebe führen.“

#### Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse (BBE, 15.04.2021) untersucht und bewertet.

„Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum an der Greifswalder Straße wird gemäß der Kerncharakteristika dieser Waren und der bestehenden Angebotschwerpunkte – die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen – nicht zu einer Schädigung von anderen zentralen Versorgungslagen führen.“

#### Auswirkungen auf das Ortsbild und den Naturhaushalt

Das Vorhaben dient der Umnutzung und Revitalisierung einer derzeit nur noch punktuell genutzten Gewerbefläche mit teilweise ruinösem Baubestand. Das Ortsbild wird durch die verfallenden Gebäude (Industrie, Gewerbe), aber auch durch die angrenzende Bahntrasse und die oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung geprägt. Mit der Bebauung erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Der Standort des Einkaufs- und Versorgungszentrums wird als Hauptzugang wie auch als bedeutender funktioneller Gelenkpunkt für die anschließenden Entwicklungsgebiete und die Bestandsquartiere fungieren - dieser Bedeutung entsprechend wurden hohe Anforderungen an die bauliche Gestaltung und die stadträumliche Ausbildung des Ensembles gestellt. Die architektonisch-gestalterische Qualität der Gebäude wird durch die planungsrechtliche Umsetzung eines in einem hochbaulichen Wettbewerbsverfahren entwickelten Bebauungskonzeptes sichergestellt. Der Siegerbeitrag trägt mit einer einzigartigen äußeren Gestaltung, der Gebäudeanordnung sowie der Anordnung und Vielfalt der Nutzungen und einem hohen Aufenthaltscharakter den gestellten Anforderungen in besonderer Weise Rechnung.

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung sind in der Form der Ansichten der jeweiligen Fassaden auf der Planzeichnung übernommen worden. Die zu realisierende Ausführung der Gebäude wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in einem Grünordnungsplan sowie in einem Artenschutzbeitrag (Planungsbüro Dr. Weise, 17.06.2021) untersucht und bewertet. Es wurden die notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt. Die Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005, Biotopwertverfahren). Zur Kompensation von nicht vermeidbaren Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter wurden entsprechende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

Auf Grundlage des derzeitigen Planstands unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Zustandes als Ausgangsbasis, kann die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Wertpunktdefizit von -30.320.

Zur Kompensation des Ausgleiches werden u. a. Baumpflanzungen vorgesehen. Da nicht alle Baumanpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück realisiert werden können, soll im Rahmen von vertraglichen Regelungen gesichert werden, dass die restlichen Baumanpflanzungen in der Nähe umgesetzt werden.

#### **Unterpunkt b) bis d)**

Die Zulässigkeit der in den Unterpunkten b) bis d) beschriebenen Arten der baulichen Nutzung dient dazu, die strukturprägende Einzelhandelsnutzung in ihrer Funktion als wohnortnahes Versorgungszentrum durch die Anordnung von ergänzenden Dienstleistungen und komplementären Angeboten zu unterstützen. Dadurch kann sich in Summe aller Bausteine für das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum eine hohe Multifunktionalität ergeben.

#### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.2: Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll dieses Baugebiet die Funktion des Nahversorgungszentrums durch periphere, funktionell gemischte Nutzungen ergänzen. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung“ (SO D) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind hier zulässig:

- Dienstleistungseinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die aufgeführten Nutzungen entsprechen zum einen dem derzeitigen Bestand und sichern zum anderen langfristig die Etablierung von das Versorgungszentrum (SO EVZ) ergänzenden Angeboten und Dienstleistungen. Dabei ist das Gebiet dem Störgrad eines Mischgebiets (§ 6 BauNVO) gleichzusetzen, d.h. dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen.

Der Wunsch von Gewerbetreibenden, an exponierter Stelle für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten, die eines Interessenausgleiches bedürfen. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf das Stadtbild zu minimieren, sollen deshalb Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen werden.



## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, der zwingend zu realisierenden Anzahl an Vollgeschossen für die Bebauung und der maximalen Gebäudehöhen (Oberkante, First- und Traufhöhen) bestimmt.

### Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 2.1 bis 2.4: Maß der baulichen Nutzung

#### Baugebiet SO Einkaufs- und Versorgungszentrum (SO EVZ):

Da die zu realisierenden Bebauung im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert und mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, wurde das Baufeld stringent festgesetzt. Entsprechend wurde die maximal zulässige Hauptgebäudegrundfläche zeichnerisch durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung durch die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bzw. die maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Attika, First- und Traufhöhen) durch die Einschriebe auf der Planzeichnung definiert.

#### Festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 sowie der Geschossflächenzahl von 0,75 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens entsprechend des städtebaulichen und architektonischen Konzepts des Vorhabenträgers.

#### Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. D.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Die zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen im SO EVZ ermöglicht die Bereitstellung von ebenerdigen Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzung, die Anlieferung sowie eine attraktive Gestaltung der fußläufigen Erschließung insbesondere der Passage in Nord-Süd-Richtung.
- Die Revitalisierung einer Innenstadt nahen Brachfläche und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:

- Die GRZ für die Grundflächen der Gebäude liegt bei 0,55 – und damit unter dem gemäß §17 BauNVO genannten Orientierungswert für Mischgebiete. Die Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ rührt maßgeblich aus der Einordnung des ruhenden Verkehrs. Die Stellplatzflächen sind gem. Festsetzung 4.4 mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster herzustellen – sind also nicht vollflächig versiegelt u. ermöglichen eine Regenwasserversickerung.
- Ausgleichende Grünflächen und Baumpflanzungen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhabengrundstück geplant. Dazu zählt insbesondere die Dachflächenbegrünung des Büroriegels auf einer Fläche von 2.500m<sup>2</sup>, welche durch eine entsprechende Festsetzung 4.3 sichergestellt ist und wesentlich zur Kompensation der Überschreitungen beiträgt.

- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Bestandsgebäuden ein. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wird bei der Bestandsbebauung und bei der Neuplanung gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### Zahl der Vollgeschosse, zwingend und maximale Gebäudehöhen (Oberkante, First- und Traufhöhen)

Die Festsetzungen zur Zahl der zwingend zu realisierenden Vollgeschosse sowie zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen die Umsetzung der im Wettbewerbsentwurf dargestellten, an gründerzeitliche Gewerbebauten angelehnten Typologie einer Markthalle mit einem über den Hallen liegenden Riegel, der die beiden Markthallenbaukörper zusammenzieht.

#### **Baugebiet SO Dienstleistungszentrum (SO D):**

Das durch Baugrenzen definierte Baufeld lässt ohne konkrete Festlegungen von Gebäudestellung und -kubatur eine baulich-räumliche Ergänzung des im SO EVZ geplanten Vorhabens zu.

Die Höhe der Bebauung wird nur über die maximale Oberkante Gebäude begrenzt, um hier eine hohe Flexibilität in der Baukörpergestaltung zu wahren, die sich darüber hinaus an der Höhe der Bestandsgebäude orientiert. Dennoch wird über die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl eine dem benachbarten Baufeld angepasste, relativ offene Bebauung unterstützt.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen in beiden Baugebieten durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung ist zur Unterbringung betriebstechnisch erforderlicher Anlagen oberhalb der Dachhaut notwendig.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen**

#### **Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen i. V. m. Teil A2 - Ansichten**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert – im Vorhabenbereich sollen die durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen Baufelder den vorliegenden städtebaulichen / architektonischen Entwurf mit seinen beiden differenzierten Straßenfassaden zur Leipziger bzw. zur Greifswalder Straße ermöglichen.

Die stringente Festsetzung von Baulinien zur Leipziger Straße und zur Greifswalder Straße im Baufeld SO EVZ sichert die städtebauliche Wirkung dieser räumlich wichtigen Raumkanten: die westliche Markthalle schließt die Raumkante der Greifswalder Straße und klärt damit die städtebauliche Situation der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE des zu entwickelnden Gesamtareals, die östliche Markthalle reagiert auf die gründerzeitliche Bestandsbebauung an der Leipziger Straße. Am Schnittpunkt der beiden Straßen entsteht durch die zurückgesetzte Baulinie und den dadurch erzwungenen Rückversatz der Bebauung im Bereich der ÖPNV-Haltestelle eine Platzsituation, die sich in der Passage zwischen den beiden Markthallenkomplexen fortsetzt.

Die Baulinie an der östlichen Grenze des Baufelds SO EVZ ermöglicht die Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 ThürBO.

### **2.4 Straßenverkehrsflächen**

#### **Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie**

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der privaten Bauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen. Die festgesetzten Straßenver-

kehrflächen sichern den Bestand bzw. sind für die Einordnung der neuen Planstraße erforderlich, die sich entsprechend des Gesamtkonzepts in den nördlich angrenzenden Baugebieten (Schule, Wohnen) fortsetzen wird.

Die Ausbildung des östlichen Endes der neuen Planstraße erfolgte so, dass eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (z. B. 3-achsiges Müllfahrzeug) eingeordnet werden kann. Damit ist auch vor Realisierung der weiteren Straßenabschnitte die Ver- / Entsorgung des Plangebiets gesichert.

Die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Greifswalder Straße sichern das bestehende Straßenbegleitgrün mit seinem Baumbestand und ergänzen dieses im östlichen Bereich.

## **2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1 und 3.2: Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports**

Mit diesen Festsetzungen wird die Lage der Stellplätze im Vorhabenbereich entsprechend der Vorhabenplanung definiert. Gleichzeitig wird die Anlage weiterer oberirdischer Stellplätze oder Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des SO EVZ versagt und somit das aus dem Wettbewerb entwickelte Freiraumkonzept gesichert.

Im Planteil sind ebenfalls die Lage und Ausdehnung von Nebenanlagen der technischen Infrastruktur (Abstellflächen für Abfallbehälter, erforderliche Trafostandplätze) entsprechend der vorgesehenen betrieblichen Abläufe zeichnerisch definiert.

Die zeichnerische Darstellung der Bereiche für Werbeflyer für ansässige Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Kreuzung Leipziger Straße / Greifswalder Straße sowie im Bereich der Stellplätze dient der Umsetzung des geplanten Werbekonzepts und gleichzeitig der Beschränkung weiterer Werbeflächen (siehe Punkt 3.2).

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für den Bereich des Bebauungsplans JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ wurde entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells eine Bilanzierung des Eingriffs und ein Kompensationskonzept erstellt (vgl. Grünordnungsplan, Pkt. 3). Für die Eingriffsbewertung relevant war dabei der durch den Bebauungsplan JOV 416 „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ vorgegebene planungsrechtliche Zustand.

Darüber hinaus wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Erhaltung vorhandener Baum- und Gehölzbestände festgesetzt (siehe Pkt. 2.10).

### **Textliche Festsetzung 4.1: Wurzelbereiche von Bäumen**

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

### **Textliche Festsetzung 4.2: Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem an den Hauptsammler HS13 angeschlossen, der jedoch nur das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Die Versickerung

des Regenwassers ist zum Erhalt des lokalen natürlichen Wasserhaushalts geboten und technisch möglich. Über Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist das anfallende Regenwasser daher vollständig bzw. weitgehend von dem Mischwasserkanal zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind dezentral auf den Grundstücken der einzelnen Baulastträger anzuordnen.

In den zur Versickerung vorgesehenen Flächen/Bereichen sind betreffende Boden-/ Auffüllungshorizonte mit schadstoffhaltigen Verunreinigungen vor der Errichtung der Versickerungsanlagen zu beseitigen, ggf. ist ein Bodenaustausch erforderlich. Eine örtlich konzentrierte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über belastete Bodenhorizonte ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

Nach Aussagen des Baugrundgutachtens (Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH) ist eine Versickerung im vorgefundenen Baugrund möglich.

Für die Versickerung des Regenwassers im Bereich des Baufeld SO EVZ ist eine Rigole im Bereich des Parkplatzes des neuen Einkaufsmarktes vorgesehen – hier steht ausreichend Platz, ggf. auch für die Einordnung einer größeren Rigole – zur Verfügung.

Für die Straßenentwässerung der neu geplanten Erschließungsstraße ist als optionale Lösung ebenfalls eine Rigole vorgesehen, welche mittig unterhalb des Straßenkörpers eingeordnet werden kann. Diese Lösung wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung bzw. bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages weiter geprüft.

#### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 4.3: Maßnahme A-3**

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche des Querbauwerkes (Gebäude im SO EVZ) sowie für alle geplanten Dachflächen im Geltungsbereich mit einer Dachneigung von < 15° sind dienen der Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Habitaten u.a. für Insekten. Die Festsetzungen zur Ausführung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen der Sicherung der zu erreichenden ökologischen Funktionen. Bei der Anordnung von Solaranlagen wird davon ausgegangen, dass aufgeständerte Module ebenfalls unterpflanzt werden und der Flächenanteil daher nur geringfügig zu minimieren ist.

#### **Textliche Festsetzung 4.4: Oberirdische PKW-Stellplätze**

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Bereich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung, im westlichen Bereich in der Sanierungszone (Planhinweiskarte, Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt). Ziel ist es, die stark versiegelten Flächen klimatisch aufzuwerten. Um einer wärmefördernden Versiegelung der Stellplatzflächen entgegenzuwirken, sind diese daher mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster auszuführen.

#### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 4.5: Maßnahme M-1**

In Verbindung mit der anschließenden Bahnfläche werden durch Entsiegelung und extensive Nutzung Ruderalflächen hergestellt, die zur Verbesserung von Bodenfunktionen, Erreichung einer Erhöhung der Biodiversität, Regenwasserrückhaltung und einer multifunktionalen Stabilisierung des Naturhaushaltes beitragen sowie die Funktionen der durch Nutzungsaufgaben entstandenen Ruderalfluren im Plangebiet ausgleichen. Daher sind neben blütenreichen Staudenpflanzungen außerdem zwei Reptilienhabitate anzulegen. (siehe hierzu Grünordnungsplan)

## **2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2: Gehrecht / Geh- und Fahrrecht**

Die Festsetzung eines Gehrechtes G zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit im Bereich der Passage zwischen den beiden Markthallen dient der Sicherung einer fußläufigen Nord-Süd-Durchwegung im Plangebiet gemäß den Ergebnissen des städtebaulichen Gesamtkonzepts. Damit wird die Anbindung bzw. die Verzahnung des Vorhabens im Plangebiet mit dem nördlich geplanten Schul- bzw. Wohnstandort vorbereitet. Der Ausschluss von Nebenanlagen in diesem Bereich, insbesondere von Werbeaufstellern und Abstellflächen für Einkaufswagen soll die nutzbare Breite der Passage von 10m sichern.

Die Belastung der Fläche G+R mit einem Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht: ausschließlich für Radfahrer) zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit dient der Sicherung einer öffentlichen Nutzbarkeit der Durchwegung des Gebietes im Randbereich der Bahnlinie.

### **Zeichnerische Festsetzung: Leitungsrecht**

Mit der Festsetzung des Leitungsrechtes L für Heißdampftrasse zu Gunsten des Leitungsträgers sollen die vorhandenen oberirdischen Leitungen gesichert werden.

## **2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### **Textliche Festsetzung 6.1:**

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO<sub>1</sub> bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde.

Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Im Baufeld SO EVZ soll der Bedarf an Raumwärme nicht über das Fernwärmenetz bezogen werden, sondern soll im Verbund mit Wärmerückgewinnungsanlagen vollständig über elektrische Energien erfolgen. Im Baufeld SO D erfolgt die Wärmeversorgung entsprechend der Fernwärmesatzung.

## **2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

In den vorliegenden schalltechnischen Voruntersuchungen (Schallimmissionsprognose, Gutachten-Nr. 2100-21-AA-21-PB002, 24.09.2021) für den geplanten Einzelhandelsstandort im

Plangebiet wurde ermittelt, ob und in welchem Maß vom geplanten Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft (insbesondere auf die geplante, nördlich angrenzende Schule sowie die bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld des Vorhabens) auszuschließen.

Die in den Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

### **Textliche Festsetzung 7.1 und 7.2: Begrenzung der Stellplatzanzahl, technische Ausführung**

Im Zuge des Neubaus des Einzelhandelsstandortes sind im Freibereich insgesamt mindestens 111 Pkw-Stellplätze geplant (im Schallschutzgutachten sind max. 120 PKW-Stellplätze berücksichtigt). Davon werden ca. 82 Stellplätze nördlich der Markthallen für die Kunden des Einzelhandels- und Versorgungszentrums reserviert, im Osten des Plangebiets sind 29 Stellplätze als Mitarbeiterstellplätze geplant.

Die Bewegungen auf den Kunden-Stellplätzen resultieren aus der Nettoverkaufsfläche der geplanten gewerblichen Einheiten und die Geräuschimmissionen aus dem ermittelten Schallleistungspegel (Bewegungshäufigkeit) sowie der Lage der Stellplätze zu den Immissionsorten. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Fahrgeräusche von PKW bei der Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen auf die umliegenden Nutzungen wurden außerdem aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Ausbildung Fahrbahndecken) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt.

### **Textliche Festsetzung 7.3: Beschränkung Öffnungszeiten**

Die Beschränkung der Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben dient ebenfalls der Lärmvermeidung im Nachtzeitraum, insbesondere durch Ladevorgänge sowie An- und Abfahrtsvorgänge im Bereich der Stellplatzanlage.

### **Textliche Festsetzung 7.4 und 7.5: Lieferverkehr**

Die durch die An- und Abfahrten von Lieferfahrzeugen sowie durch die Liefervorgänge selbst verursachten Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der zulässigen Lieferzeiten (ausschließlich im Tageszeitraum) für den Nachtzeitraum ausgeschlossen. Darüber hinaus können bei einer vollständigen Einhausung der Lkw-Laderampe des Vollsortimenters an der Ostfassade des Marktgebäudes keine Geräusche nach außen emittieren.

Um eine Überschneidung der Lieferzeiten mit den morgendlichen Schülerverkehr auszuschließen, ist eine weitere zeitliche Beschränkung der Anlieferung der Geschäfte im Einkaufs- und Versorgungszentrum notwendig. Dies kann jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen und wird daher im Durchführungsvertrag verankert.

### **Textliche Festsetzung 7.6: Schalleistung haustechnische Anlagen**

In der Schallimmissionsprognose wurden die haustechnischen Anlagen sowie die dazugehörigen Zu- und Abluftöffnungen als zwei immissionswirksame Punktschallquellen auf den Dächern des geplanten Gebäudes in den Berechnungen berücksichtigt. Diese wurden mit einem Summen-Schalleistungspegel im Tages- und Nachtzeitraum von  $L_{WA,Tag/Nacht} = 85,0$  dB(A) und in einer Höhe von  $h = 2$  m über Dach angenommen (Q06) und dürfen nicht überschritten werden.

### **Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 7.7 und 7.8: Lärmpegelbereiche, Anordnung schutzbedürftige Räume, Luftschalldämmung**

Die Notwendigkeit des Nachweises ausreichenden Schallschutzes ergibt sich für die im B-Plangebiet möglichen schutzbedürftigen Räume gegenüber den von außen einwirkenden Geräuschquellen. Im Rahmen des Vorhabens lässt sich der bestehende Lärmkonflikt nur über

passive Maßnahmen (schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Mitteln lösen. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG stellt für diesen B-Plan im innerstädtischen Bereich kein ausreichendes Hilfsmittel dar. Zudem sind im vorliegenden Fall aktive Lärmschutzmaßnahmen - wie Lärmschutzwände oder Wälle - nicht realisierbar, da weder entsprechende Flächen zur Verfügung stehen noch eine derartige Lösung aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Bebauung im Plangebiet vor Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenlärms, durch die Parkierungsvorgänge, Lkw-Anlieferungen, Lkw-An- und Abfahrten sowie durch haustechnische Anlagen.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche V bis VI zugeordnet. Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen aus DIN 4109: 2018 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Die effektivste passive Schallschutzmaßnahme besteht darin Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die lärmabgewandte Seite zu verlagern.

## 2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 8.1: Pflanzliste und -qualitäten**

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf Erfahrungen des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt Erfurt hinsichtlich der Anpflanzung von geeigneten Baumarten für den Stadtbereich bzw. entsprechen dem Konzept SiKEF (Stadtgrün im Klimawandel).

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe von Baumpflanzungen sind festgelegt, um bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlichen Festsetzungen 8.2 und 8.5: Baumpflanzungen nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt**

Die Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen ergeben sich aus der Begrünungs- und der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Die Maßnahme dient der langfristigen Sicherung des Baumbestands im Stadtgebiet zur Erhaltung der Funktionen für das Lokalklima, das Ortsbild sowie als Lebensraum für Brutvögel.

Nach § 4 (3) Begrünungssatzung ist für je 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens 1 Baum 1. Ordnung mit einer Pflanzqualität von StU 18/20 cm zu pflanzen. Damit sind im Vorhabensbereich (SO EVZ.) für die vorgesehenen 111 Stellplätze 28 Laubbäume 1. Ordnung anzupflanzen. Im Vorhabengebiet können 18 Laubbäume 1. Ordnung; Stammumfang 18/20 cm angeordnet werden. Weitere 8 Laubbäume 1. Ordnung; Stammumfang 20/25 cm werden in Abstimmung mit der Stadt Erfurt an der Greifswalder Straße in die Straßenverkehrsfläche integriert. Die reihig angeordneten Baumstandorte entsprechen den Vorgaben des Landschaftsplans Erfurt 1997, der Baumreihen entlang der Verkehrsflächen vorsieht, und betonen die Wegebeziehungen im Gebiet. Der Einzelbaum auf dem Baugrundstück im Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße betont als Solitär den Zugang in das neue Zentrum und schafft eine besondere Aufenthaltsqualität im Bereich des hier angeordneten Cafés. Im Plangebiet können somit 26 Laubbäume gepflanzt werden.

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann zugunsten der Flexibilität im Vollzug (z.B. wegen eventuell vorhandener Leitungen) nach Maßgabe der Festsetzungen abgewichen werden.

Nach Baumschutzsatzung sind für den Verlust von 22 Bäumen im Plangebiet (Übernahme Erhaltungsbindung aus JOV416, siehe GOP) außerdem 29 weitere Bäume anzupflanzen. Insgesamt verbleibt damit der Bedarf der Pflanzung von 31 Bäumen (2 Bäume nach Begrünungssatzung und 29 Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt).

### **Externe Ausgleichsmaßnahme**

Da der gemäß Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung benötigte Kompensationsbedarf nicht in vollem Umfang im Geltungsbereich von JOV752 realisiert werden kann, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig. Darüber hinaus entsteht bei Umsetzung des Planvorhabens der Bedarf zur Pflanzung von 31 Einzelbäumen nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt (s.o.). Diese Ausgleichsmaßnahme inkl. der Baumpflanzungen ist auf einer Fläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet nördlich des geplanten Wohnviertels Greifswalder Straße in dem Bereich des noch aufzustellenden Bebauungsplans JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" (M2) vorgesehen. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung werden im Durchführungsvertrag fixiert.

Vorgesehen ist die Pflanzung von 31 standortgerechten Laubbäumen 1., 2. und 3. Ordnung nach SiKEF („SiKEF-BUGA-2021: Stadtgrün im Klimawandel – Erfurter Stadtgrünkonzept – ein Buga 2021-Begleitprojekt“), Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. Stammumfang 18 - 20 cm, Zudem sollen in der Maßnahmenfläche M2 blütenreiche Staudenfluren zwischen und unter den Baumpflanzungen sowie Zusatzstrukturen in Form von Krautsäumen und Reptilienhabitaten (Zauneidechsen) angelegt werden. Hierfür sind am östlichen Rand der Maßnahmenfläche min drei Reptilienhabitats mit je einem Steinhaufen (min. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m) sowie je einem Sandhaufen von 5 m<sup>2</sup> anzuordnen.

Die Maßnahme dient der langfristigen Sicherung des Baumbestands im Stadtgebiet zur Erhaltung der Funktionen für das Lokalklima, das Ortsbild sowie als Lebensraum für Brutvögel. Zusätzlich wird der vorhandene Reptilienlebensraum optimiert, um die Zauneidechsenpopulation im Plangebiet entlang der Bahntrasse langfristig zu sichern.

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 8.3: Maßnahme A-1, A-2**

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzflächen A-1 und A-2 sollen durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden. Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Minimalmaß zu beschränken. Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird innerhalb der Anpflanzflächen ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt: laut Begrünungssatzung der Stadt Erfurt sind 20% der begrüneten Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Dies ist durch die Festsetzung der prozentualen Mindestanteile an Strauchpflanzungen in den gärtnerisch anzulegenden Flächen gewährleistet.

Die Zulässigkeit der Integration eines Müllstandortes, eines Trafos sowie ggf. einer Lärmschutzwand dient den betrieblichen Abläufen des Einzelhandelsstandortes.

### **Textliche Festsetzung 8.4: nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO D**

Das Baufeld SO D liegt nicht im Vorhabenbereich, eine detaillierte Planungsvorstellung liegt hier noch nicht vor (Angebotsbebauungsplan). Daher wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen allgemeine Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und



Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Erhaltung vorhandener Baum- und Gehölzbestände festgesetzt.

**Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 8.5: Maßnahme A-4**

Entsprechend der städtebaulichen und gestalterischen Absicht ist im östlichen Bereich der Greifswalder Straße zwischen Fahrbahn und Gehweg ein begleitender Grünstreifen anzulegen in welchen Baumpflanzungen als Reihenpflanzung integriert werden. Die Artenauswahl der Bäume ist in der Ausführungsplanung mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen. (weitere Ausführungen zu den Baumpflanzungen siehe oben).

**Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 8.6: Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Maßnahme dient der langfristigen sowie der qualitativen Sicherung der bestehenden Pflanzflächen im westlichen Bereich der Greifswalder Straße.

### **3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

#### **3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1: Ansichten und Fassadendetails, Abweichungen**

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung (Teil A2) festgesetzt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend des Vorhabenkonzepts konkretisiert und damit die Umsetzung des aus dem Planungswettbewerb als Preisträger hervorgegangenen und vom Stadtrat bestätigten Vorhabenkonzepts planungsrechtlich gesichert.

Die Form der Markthallen wurde von der Architektur des historischen Schlachthofgebäudes abgeleitet. Das Motiv der gemauerten Halle mit flach geneigtem Satteldach ist ein typisches Erscheinungsbild gründerzeitlicher Gewerbebauten und ordnet sich gut in das Stadtquartier ein. Die gestaltprägenden Stahlbetonrahmen ermöglichen die gewünschten großen Spannweiten. Das Hallenmotiv wird additiv eingesetzt, sodass das in der Aufgabenstellung begründete große Bauvolumen gut gegliedert wird und in angenehmem Maßstab erscheint. Die großflächig verglasten Giebelseiten der Markthallen gewähren dem Ankommenden schon von weitem werbewirksam Einblicke in die Verkaufsräume. An den Traufseiten, an die die Fußgänger auf der Passage und entlang der Greifswalder Straße direkt herantreten können, werden Rundbögen gereiht, die als Schaufenster bzw. an der Passage auch als Ladeneingänge dienen. Die Wiederholung des Rundbogenmotivs macht den funktionalen Zusammenhang der Einzelhandelseinheiten erkennbar. Vor- und Rücksprünge der Markthallen fassen den Empfangsplatz und leiten die von der Leipziger Straße kommenden Fußgänger zur Passage weiter. Der über die Hallen gleitende Querriegel unterteilt die Passage in überschaubare Abschnitte. Er markiert und überdacht den Haupteingang zum Obergeschoss. Die Typologie der verglasten Brücke, die beide Baukörper zusammenzieht und gleichzeitig deutlich macht, dass es sich hier insgesamt um einen Neubau handelt, schafft eine sichtbare Adresse für eine weitere Nutzung.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten und Fassadendetails geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor - Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

##### **Textliche Festsetzungen Nr. 9.2 bis 9.4: äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9.2 bis 9.4 werden gestalterische Details vorgegeben, um das architektonische Gestaltungskonzept des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu konkretisieren. Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind die einheitliche Farbgebung der Fassaden der Markthallen und die darauf abgestimmte Farbigkeit des aufgesetzten Riegelbaus, die teilweise Abbildung der inneren Tragstruktur sowie die Ausbildung großflächiger Glaselemente.

Durch die zurückgesetzte Anordnung von Dachaufbauten soll die Störwirkung dieser funktional notwendigen "Zusatzelemente" auf das architektonische Gesamtbild minimiert werden.

Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des durch einen Planungswettbewerb gekürten Entwurfs und Vorhabenkonzeptes sichern.

Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

## **3.2 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen**

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 10.1 bis 10.4: Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen**

Mit diesen Festsetzungen soll geregelt werden, dass Werbeanlagen so zu gestalten sind, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten im Plangebiet Rechnung tragen und nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden. Damit soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte oder aufdringliche Werbungen das Ortsbild negativ gestaltet wird.

Die Aufstellerkonstruktion am Kreuzungspunkt Leipziger Straße / Greifswalder Straße in unmittelbarer Nähe der Bus- / Stadtbahnhaltestelle und damit am Auftakt der Passage ist mit seiner, dem über den Markthallen liegendem Querriegel angepassten Höhe über eine große Entfernung sichtbar und dient den Kunden zur Erfassung der im Gebiet ansässigen Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Die zulässige Aufstellerkonstruktion im Bereich der neuen Planstraße dient für Kunden der Einzelhandelsbetriebe der visuellen Orientierung vom Kreuzungsbereich der Greifswalder Straße zum Kundenstellplatz und fördert damit einen zügigen Verkehrsfluss.

## **3.3 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**

### **Textliche Festsetzung Nr. 11.1 und 11.2: Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**

Mit dem Ziel einer einheitlichen und qualitätvollen Gestaltung der Freiflächen im Bereich des SO EVZ, die eine große Bedeutung für das identitätsstiftende Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums haben, wird das Oberflächenmaterial entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes reglementiert.

Innerhalb des Baufelds SO EVZ sind Einfriedungen unzulässig, da diese das großzügige Erscheinungsbild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigen und dem Charakter eines Versorgungszentrums widersprechen würden. Weiterhin haben die Freiflächen öffentlichen Charakter und sollen eine Durchgängigkeit sichern.

Innerhalb des Baufelds SO D sind Einfriedungen zur Abgrenzung privater Freibereiche zulässig – allerdings ist aus gestalterischen Gründen deren Höhe auf max. 2 m beschränkt.

## **3.4 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter**

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 12.1 und 12.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine Beeinträchtigung erdulden muss.

## **3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen**

### **Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 13.1: Stellplätze und Garagen**

Die im Baufeld SO EVZ festgesetzte Anzahl von 111 Stellplätzen entspricht den Anforderungen des Vorhabens. Dabei sollen 82 Stellplätze für Kunden des Einzelhandels- und Versorgungszentrums zur Verfügung stehen, weitere 29 Stellplätze sind auf einer Stellfläche an der östlichen Plangebietsgrenze für Mitarbeiter vorgesehen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen integrierten Nahversorgungsstandort, der überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernimmt. Das avisierte Nahversorgungszentrum kann in seinem fußläufigen Umfeld auf ein hohes Bevölkerungspotenzial zurückgreifen, da sich insbesondere in westlicher und in südlicher Richtung direkt an den Standort angrenzend verdichtete Wohnquartiere mit meist mehrgeschossiger Wohnbebauung befinden. Im gesamten Nahbereich (Laufwege bis 800 m) wohnen – auch unter Berücksichtigung städtebaulicher Barrieren – ca. 7.100 Personen, perspektivisch ist mit einem deutlichen Anwachsen der Bevölkerung um ca. 1.600 bis 1.800 Personen zu rechnen. (Quelle: Auswirkungsanalyse S. 15) Die gute ÖPNV-Erschließung des Standorts (Straßenbahn, Bus) und die gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umgebenden bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten ermöglichen eine Begrenzung / Reduzierung der Stellplatzanzahl

In der Auswirkungsanalyse wird dazu festgestellt: „Die Anzahl der Parkplätze ist im Verhältnis zu der Handelsnutzung ausreichend, da der Standort aus dem fußläufigen Umfeld durch mehrere Zugänge sehr gut erreichbar ist und maßgeblich auf die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich abzielt.“

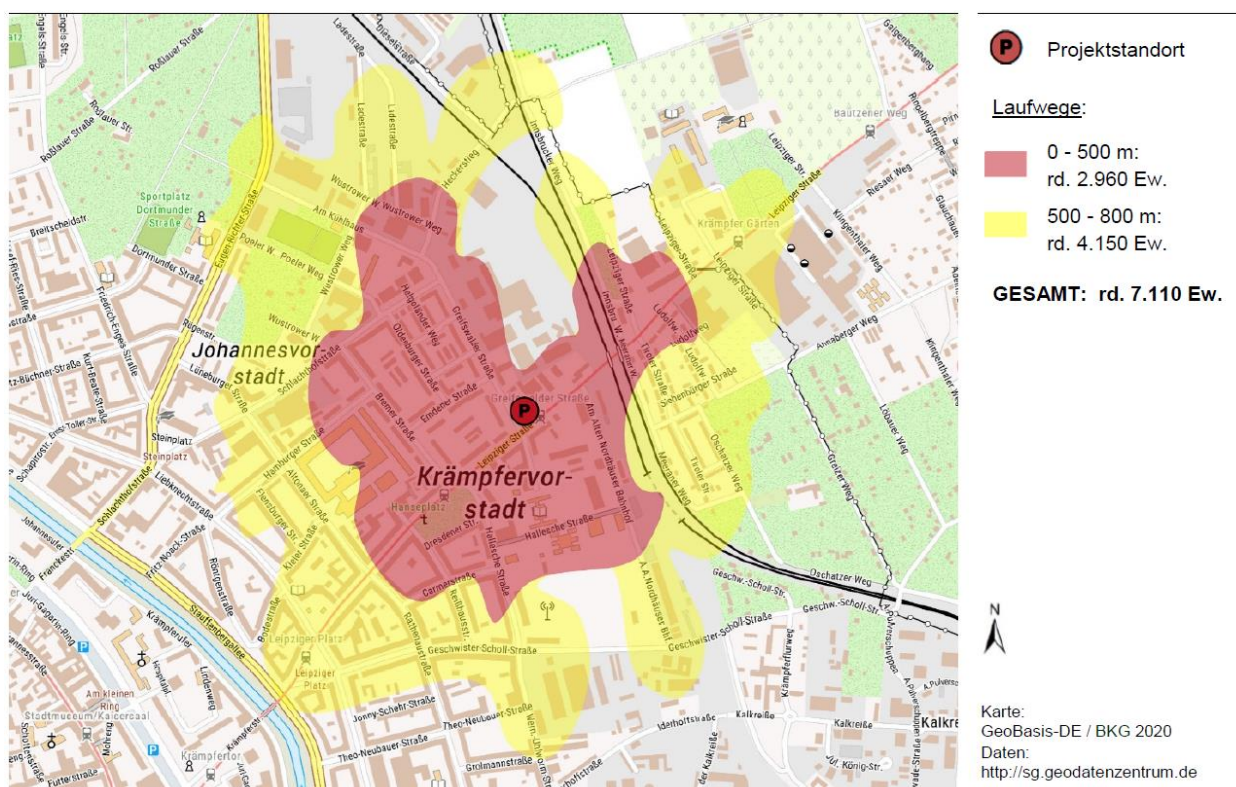


Abb. 11: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes; Quelle: Auswirkungsanalyse S. 14

Zur Unterstützung einer guten Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes auch ohne MIV werden im SO EVZ außerdem 120 Fahrradstellplätze sowie 9 Stellplätze für Lastenfahräder vorgesehen.

Stellplatznachweis des Vorhabens:

Verkehrsquelle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Stellplatzschlüssel	Stellplätze
Einzelhandelsbetriebe	5.500 (Verkaufsfläche)	1 Stellplatz je 67 m <sup>2</sup>	82
Büroräume	2.500 (Nutzfläche)	1 Stellplatz je 86 m <sup>2</sup>	29
<b>Summe</b>			<b>111</b>

## 4. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### 4.1 Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

### 4.2 Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. (siehe hierzu auch Anlage 9: Bericht zur Abfallcharakterisierung, 22.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt)

### 4.3 Bodenaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

Rechtsgrundlagen: "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 (8G81. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro" vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. 111750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (8GBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

### 4.4 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

#### 4.5 Kampfmittelgefährdung

Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist kampfmittelgefährdet.

#### 4.6 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005 (Versorgungsgebiet Ost) und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

#### 4.7 Artenschutz

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen und durch ein durch den Vorhabenträger zu beauftragendes Fachbüro für ökologische Baubetreuung zu begleiten:

Vermeidungsmaßnahme V1: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sowie Gebäudeabbrüche sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen sowie Gebäudeabbrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze bzw. Gebäude auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEF</sub>: Innerhalb des Geltungsbereichs sind an geeigneten Anbringungsorten an den Gebäuden zum Ausgleich des Quartierverlustes von Gebäudebrütern 5 Mauersegelnistkästen (Mindesthöhe unter Einflug 6 – 7 m) sowie 10 Nist- und Einbausteine vorzusehen. Die Anbringungstypen und -orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Des Weiteren ist von folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist auszugehen: Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen < 3.000 Kelvin, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

#### 4.8 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich

Um alle durch das Planvorhaben vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen, sind innerhalb der Maßnahmenfläche M2 außerhalb des Geltungsbereichs sind 35 standortgerechte Laubbäume 1., 2. und 3. Ordnung nach SiKEF (Stadtgrün im Klimawandel), Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Schmalkroniger Rot-Ahorn (*Acer x freemani*)
- Baum-Hasel (*Corylus colurna*)
- Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia*)
- Ginkgo (*Ginkgo bilboa*)
- Amerikanische Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)
- Gemeine Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Schnee-Felsenbirne (*Amelanchier arborea*)
- Thüringer Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca*)

Bei der Umsetzung der Maßnahme sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### 4.9 Regenwasserversickerung

Zur Versickerungsfähigkeit sind vor Bauausführung zusätzliche Untersuchungen in Form von Sickerversuchen im Baggerschurf zwingend erforderlich, um die in der Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit / Versickerungsnachweis ermittelten Bodenkennwerte zu bestätigen.

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.

#### 4.10 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

## 5. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten sowie anteilmäßig ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Wohngebäuden (zzgl. Bestandswohnungen SO D) trägt der Vorhabenträger. Der Stadt entstehen durch die Realisierung Unterhaltungskosten für die neuen öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) inkl. Straßenbeleuchtungsanlagen, der öffentlichen Grünfläche sowie anteilmäßig ggfls. notwendige Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Wohngebäuden (zzgl. Bestandswohnungen SO D).

## 6. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets	25.140 m <sup>2</sup>
davon:	
- Straßenverkehrsflächen	8.516 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche	167 m <sup>2</sup>
- Sonstiges Sondergebiet "Dienstleistung" (SO D)	2.607 m <sup>2</sup>
- Sonstiges Sondergebiet "Einkaufs- und Versorgungszentrum" (SO EVZ)	13.850 m <sup>2</sup>
davon:	
- Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen / durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche	7.575 m <sup>2</sup>
- Flächen für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze	3.220 m <sup>2</sup>
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.055 m <sup>2</sup>

## 7. Anlagen

- Anlage 1: Schallimmissionsprognose (Gutachten-Nr. 2100-21-AA-21-PB002), 24.09.2021, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf
- Anlage 2a: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Teil 1, 26.10.2018 und Teil 2, 07.09.2020, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 2b: Artenschutzbeitrag (SaP), 15.11.2021, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 3: Grünordnungsplan, 03.12.2021, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 4: Umweltbericht, 03.12.2021, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 5: Baugrundgutachten, 22.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
- Anlage 6a: Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit / Versickerungsnachweis, 23.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
- Anlage 6b: Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit / Versickerungsnachweis, 03.12.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
- Anlage 6c: Stellungnahme, 03.12.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
- Anlage 7: Auswirkungsanalyse, 15.04.2021, BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt
- Anlage 8: Verkehrsplanerisches / verkehrstechnisches Gutachten, 19.01.2018 mit Ergänzung vom 07.06.2021, yverkehrsplanung GmbH, Weimar
- Anlage 9: Bericht zur Abfallcharakterisierung, 22.04.2021, Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt

### 7.1 Nicht als Anlagen beigefügte Informationen

#### 1. Erfurter Sortimentsliste

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund. Dieses ist einsehbar und erwerbbar an dem Ort, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten werden.

#### 2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

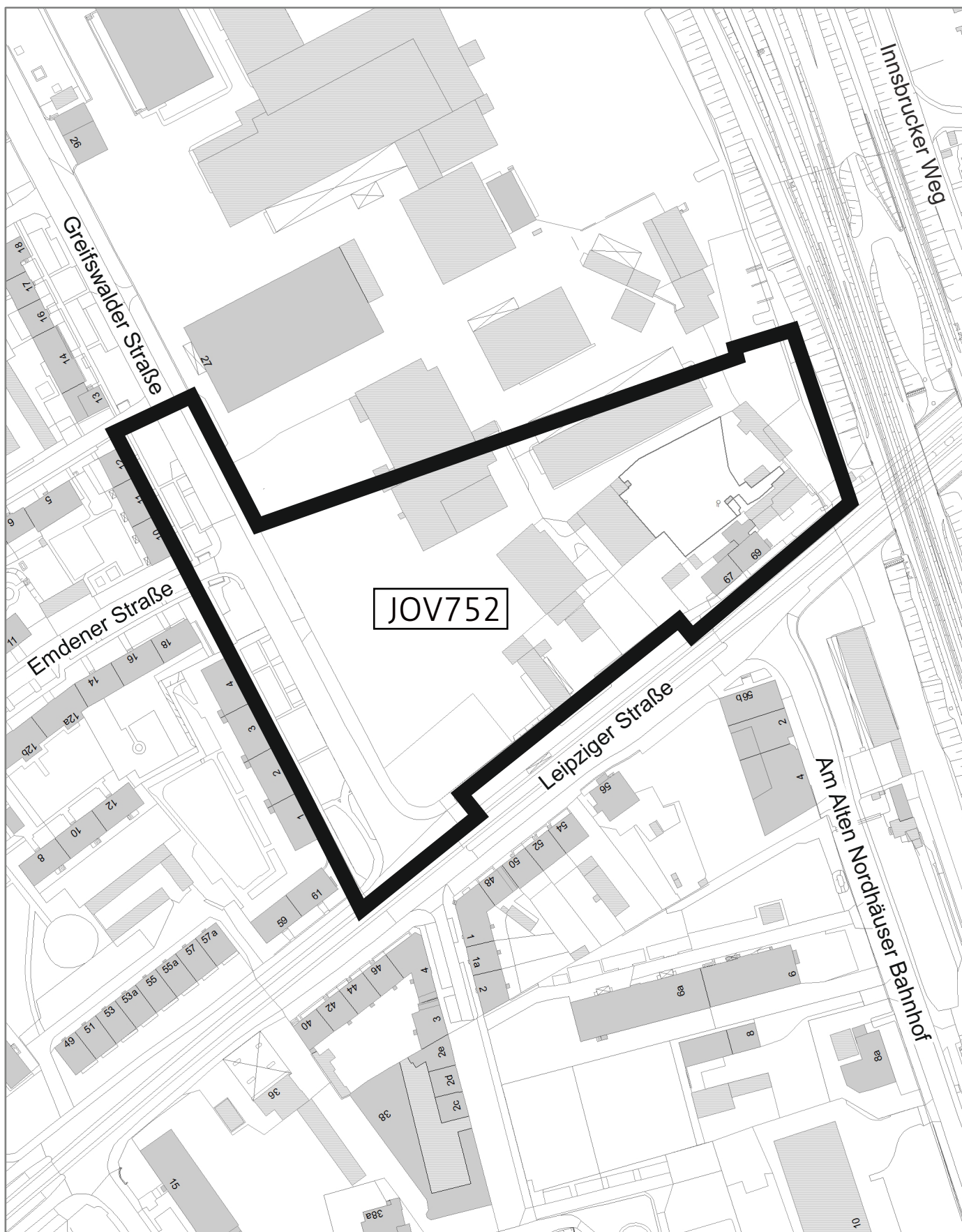
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt liegt in der Fortschreibung mit Fassung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9, zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.



Die Öffentlichkeit kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

[https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtsche\\_konzepte/einzelhandels-u-zentrenkonzept/ezk\\_fortschreibung\\_stand20190522\\_beschlossen.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtsche_konzepte/einzelhandels-u-zentrenkonzept/ezk_fortschreibung_stand20190522_beschlossen.pdf)

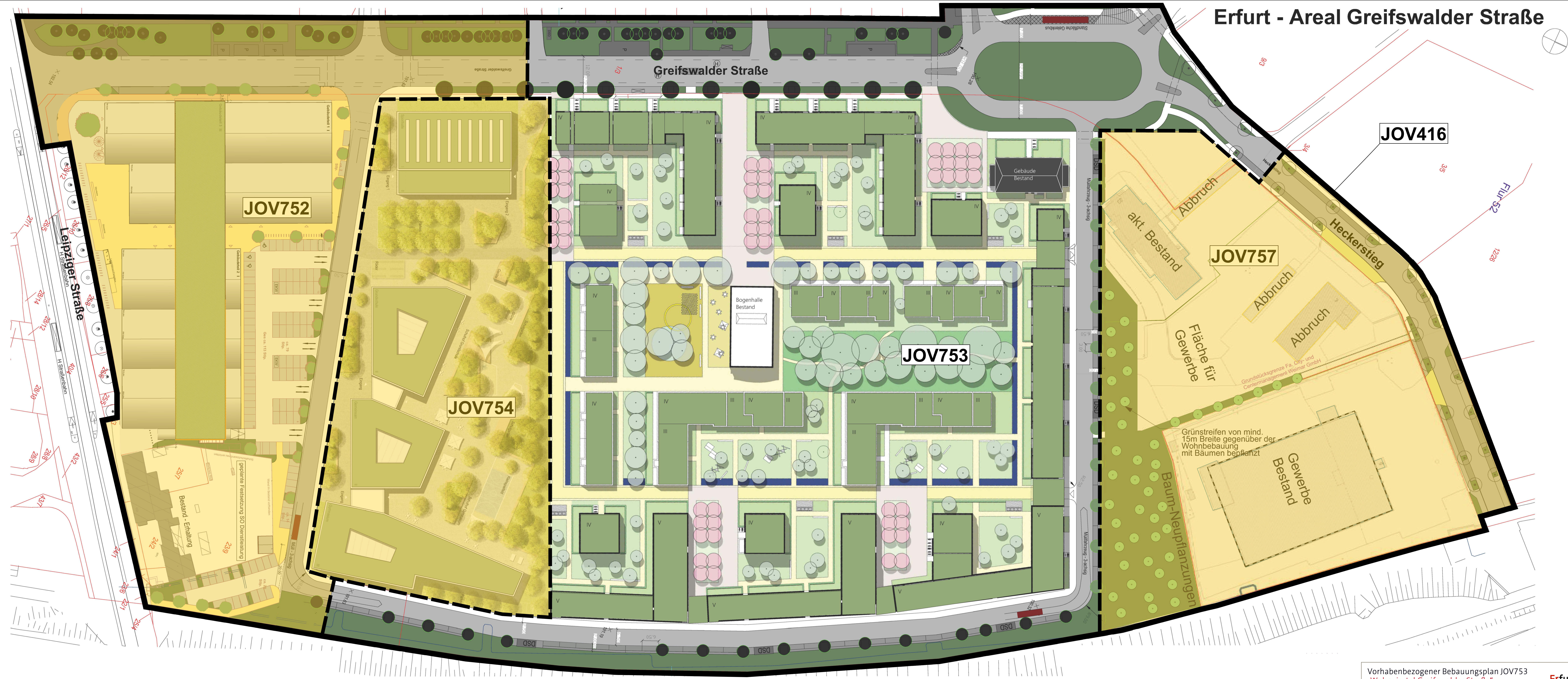
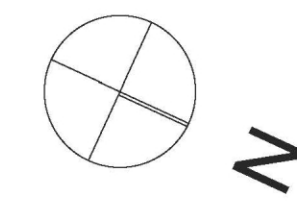
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit Sortimentsliste wird, weil darauf im Begründungstext immer wieder Bezug genommen wird, hier noch einmal gesondert erwähnt. Aus o. g. Gründen muss es nicht als Anlage beigefügt werden.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752

“Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“







## **Erfurt, Johannesvorstadt (Greifswalder Straße / Leipziger Straße) Neuordnung des Areals des ehemaligen Schlachthofs**

### Bereich WOHNEN (JOV753)

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit 2006 eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich fortsetzen wird. Damit verbunden ist eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt und in Innenstadtnähe. Aufgrund der erschöpften Sanierungstätigkeit in den Altbaubeständen ist ein stark ansteigender Bedarf an Flächen für innerstädtischen Geschosswohnungsbau festzustellen. Die äußere Oststadt ist gegenwärtig eines der wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete der Stadt Erfurt. Großflächige Gewerbebrachen sollen umgewidmet und revitalisiert werden durch die Entwicklung neuer Wohngebiete, den zugehörigen Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur sowie den bedarfsgerechten Handels- und Versorgungseinrichtungen.

Das ehemalige Schlachthofareal nördlich der Leipziger Straße zählt zu diesen Bereichen, die noch einer Neuordnung bedürfen. Über viele Jahre fanden Überlegungen hinsichtlich der sinnvollen und bedarfsgerechten Nutzung des Areals statt. Im Ergebnis eines sehr langen Vorplanungsprozesses mit diversen Planungsideen, Machbarkeitsstudie etc. ist nun ein Konzept gefunden, das eine komplexe Neuordnung des noch brachliegenden Areals zum Inhalt hat.

Gemäß der nunmehr vorliegenden Gesamtkonzeption soll das gesamte Areal im Wesentlichen aus 4 Nutzungsbereichen bestehen:

- A. Einkaufs- und Versorgungszentrum an der Leipziger Straße
- B. Schulbereich
- C. Wohnbereich
- D. Gewerbebereich am Heckerstieg

Die Nutzungsbereiche sollen in aufeinander abgestimmter Weise untereinander in funktionaler Verbindung stehen. Es entsteht auf dem mehr als 80 Tqm großen Areal eine homogene Nutzungsmischung. Über eine Umringstraße soll die innere Erschließung des Areals künftig ausgehend von und zur Greifswalder Straße erfolgen. Eine der besonderen Herausforderungen stellt insbesondere die benachbarte Bahntrasse, aber auch die umgebenden, hochfrequenten und Erschließungsstraßen: Greifswalder Straße und Leipziger Straße etc.) und dem hieraus resultierenden Lärm dar. Daher musste besonderes Augenmerk auf den Lärmschutz gelegt werden. Auf Basis eines grundsätzlichen Funktions- und Erschließungskonzepts aus dem Jahre 2019 konnten im 2. Halbjahr 2020 der Startschuss für die städtebaulichen Wettbewerbe stattfinden. Die Ergebnisse für alle Bereiche liegen nunmehr zum Juni 2021 vor.

Planungsrechtlich soll der aktuell geltende Bebauungsplan JOV416, der sich als nicht umsetzungsfähig erwies, künftig durch jeweils für die einzelnen Bereiche gesonderte Bebauungspläne ersetzt bzw. überplant werden.

Neben dem Einkaufs- und Versorgungszentrum, dem Schulcampus mit Sporthalle stellt gerade der Lärmschutz für den Wohnbereich einen wesentlichen Schwerpunkt dar. Dieser Besonderheit wurde bereits bei der Aufgabenstellung zum Realisierungswettbewerb für das neue Wohnviertel und letztlich im Siegerbeitrag Rechnung getragen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen eingeordnet, die über die außen anliegenden Straßen erschlossen werden. Daher kann der Wohnbereich im Wesentlichen autofrei sein. Angestrebt werden unterschiedliche Wohnformen und -größen, als auch eine intensive Durchgrünung der Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität. Insgesamt sollen zwischen 470-480 Wohnungen entstehen.

Auch an die Möglichkeit der Schaffung einer neuen Kindertagesstätte ist angedacht. Einen besonderen Schwerpunkt bildet die künftig zumindest teilweise erhaltene Bogenhalle (ehemalige Schlachthalle) im mittleren Bereich des Areals.

Aufgrund der geplanten Wegeachse von Einkaufs- und Versorgungszentrum an der Leipziger Straße (Haltestelle Stadtbahn) über das Schulgrundstück bis zur Wohnbebauung ergeben sich vielfältige Kommunikationsbereiche mit einer angenehme Aufenthaltsqualität, die für eine optimale Verknüpfung der Bereiche sorgt.