Beschluss zur Drucksache Nr. 1446/23 der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023

Neubesetzung Aufsichtsratsmitglied Erfurter Tourismus und Marketing GmbH

Genaue Fassung:

01
Frau Sarah Schwarz wird als Mitglied des Aufsichtsrates der Erfurter Tourismus und Marketing GmbH zum 30.06.2023 abberufen.
02
Herr René Kolditz wird als Mitglied in den Aufsichtsrat der Erfurter Tourismus und Marketing GmbH zum 01.08.2023 entsandt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0546/22 der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023

Satzung zur Änderung der Hauptsatzung (Anlage 5 - Ortsteilverfassung)

Genaue Fassung:

01
Die als Anlage 1 beigefügte Änderung der Ortsteilverfassung (Anlage 5 der Hauptsatzung) wird beschlossen.

02
Die Hauptsatzung sowie die Anlagen im Übrigen bleiben von dieser Neufassung unberührt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

5. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom

Auf der Grundlage der §§ 19 Abs. 1 und 20 Abs. 1 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in Verbindung mit der Thüringer Verordnung über die Entschädigung der Gemeinderats-, Stadtrats- und Kreistagsmitglieder (Thüringer Entschädigungsverordnung – ThürEntschVO) jeweils in den gültigen Fassungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in seiner Sitzung am 28.06.2023 (Beschluss zur Drucksache Nr. 0546/22) folgende Änderung der Hauptsatzung beschlossen:

Artikel 1: Änderungen

1. Die Anlage 5 "Ortsteilverfassung" wird wie folgt neu gefasst:

Ortsteilverfassung

§ 1

Aufgaben der Ortsteilbürgermeister und Ortsteilräte

(1) Die Ortsteilbürgermeister und Ortsteilräte sollen die Mitwirkung der Bürger bei der Erledigung von Gemeindeaufgaben in den Ortsteilen fördern. Sie sollen darauf hinwirken, dass die unterschiedlichen örtlichen Bedürfnisse bei der Stadtentwicklung angemessen berücksichtigt werden.

(2) Die Entscheidungen des Ortsteilrates dürfen dem Zusammenwachsen der Landeshauptstadt nicht entgegenwirken und den Gesamtbelangen der Landeshauptstadt nicht widersprechen. Sie müssen die gesetzlichen Aufgaben und Zuständigkeiten, die planerischen Entscheidungen sowie das Ortsrecht einschließlich der Haushaltssatzung der Landeshauptstadt beachten. Ihr Vollzug obliegt dem Oberbürgermeister. Hält er eine Entscheidung des Ortsteilrates für rechtswidrig, so hat er ihren Vollzug auszusetzen und sie zu beanstanden. Verbleibt der Ortsteilrat nach erneuter Verhandlung bei seiner Entscheidung, hat der Oberbürgermeister unverzüglich die Rechtsaufsichtsbehörde zu unterrichten.

(3) Die Ortsteilräte erfüllen die ihnen zugewiesenen Aufgaben im Rahmen der vom Stadtrat bereitgestellten Haushaltsmittel.

(4) Dem Ortsteilbürgermeister und dem Ortsteilrat werden zur Erledigung ihrer Aufgaben entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt.

(5) Der Ortsteilbürgermeister entscheidet über die kurzzeitige Vermietung von Räumen, die in der Betreiber- und Nutzungsordnung in der jeweils gültigen Fassung definiert sind, an örtliche Vereine, Verbände und Einzelpersonen.

§ 2

Stellung des Ortsteilbürgermeisters

(1) Der Ortsteilbürgermeister ist Vorsitzender des Ortsteilrates. Er wird von allen Dienststellen der Stadtverwaltung und allen Eigenbetrieben der Stadt Erfurt unterstützt und kann mit deren Kenntnis Koordinierungsgespräche mit den städtischen Fachämtern durchführen.

(2) Der Ortsteilbürgermeister hat das Recht, beratend an allen die Belange des Ortsteils betreffenden Sitzungen des Stadtrates und seiner Ausschüsse teilzunehmen und entsprechende Anträge zu stellen. Er ist hierzu wie ein Stadtratsmitglied zu laden. Der Ortsteilbürgermeister hat das Recht, dem Oberbürgermeister in allen Angelegenheiten des Ortsteils Vorschläge zu unterbreiten und Anregungen zu geben.

§ 3

Einwohnerantrag

In Ortsteilen, in denen Ortsteilräte gewählt sind, kann ein Einwohnerantrag auch an den Ortsteilrat gerichtet werden, wenn es sich um eine Angelegenheit des Ortsteils handelt (Einwohnerantrag in Ortsteilen). In Ortsteilen, in denen Ortsteilräte gewählt worden sind, können die Bürger über eine Angelegenheit des Ortsteils die Durchführung eines Bürgerentscheids beantragen (Bürgerbegehren in Ortsteilen). Das Nähere regelt das Gesetz über Verfahren bei Einwohnerantrag, Bürgerbegehren und Bürgerentscheid in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4

Zuständigkeiten der Ortsteilräte

(1) Der Ortsteilrat entscheidet gemäß § 45 Abs. 6 ThürKO in folgenden Angelegenheiten des Ortsteils anstelle des Stadtrates nach Maßgabe des bestätigten Haushaltsplanes der Landeshauptstadt Erfurt:

1. Verwendung der Haushaltsmittel, welche dem Ortsteil für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke zur Verfügung stehen,

2. die materielle und ideelle Förderung von Erfurter Vereinen, Verbände und sonstige Vereinigungen, deren Tätigkeit nicht wesentlich über den Ortsteil hinausgeht, bzw. mit konkreten Projekten im Ortsteil stattfinden, sowie über

3. die Übernahme von Schirmherrschaften des Ortsteils über Veranstaltungen örtlicher Vereine,

4. Pflege des Brauchtums und der kulturellen Tradition, Förderung und Entwicklung des kulturellen Lebens, Sauberkeit und Verbesserung des Gesamtbildes des Ortsteils, Unterstützung der Ortsfeuerwehr,

5. Veranstaltungen aus Anlass der Feier von Jubiläen des Ortsteils oder zum Zwecke der Ortsteilgeschichtspflege,

6. Förderungsmaßnahmen aus Anlass von Volksfesten, Traditionsveranstaltungen und -umzügen, Veranstaltungen der Bürgervereine sowie Jugend- und Seniorenveranstaltungen im Ortsteil,

7. ideelle Förderungsmaßnahmen aus Anlass von örtlichen Vereins- oder Verbandsjubiläen sowie über

8. die Begründung von Partnerschaften und Patenschaften zu anderen Gemeinden und ihre Pflege.

(2) Im Übrigen berät der Ortsteilrat über alle Angelegenheiten, die den Ortsteil betreffen. Er kann in allen ortsbezogenen Angelegenheiten Empfehlungen, Vorschläge oder Stellungnahmen gegenüber dem für die Entscheidung zuständigen Organ der Landeshauptstadt Erfurt abgeben. Über die Abgabe von Empfehlungen oder Stellungnahmen oder das Unterbreiten von Vorschlägen entscheidet der Ortsteilrat durch Beschluss.

Der Ortsteilrat gibt insbesondere Empfehlungen, Vorschläge oder Stellungnahmen zu folgenden Angelegenheiten im Ortsteil ab:

1. der Änderung der Einteilung der Landeshauptstadt Erfurt in Ortsteile, soweit der Ortsteil betroffen ist, oder der Änderung des Namens des Ortsteils,

2. der Benennung und Umbenennung der im Gebiet des Ortsteils dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege, Plätze und Brücken sowie der öffentlichen Einrichtungen,

3. den beabsichtigten Veranstaltungen und Märkten im Ortsteil,

4. über die Planung, Errichtung, wesentliche Änderungen und Auflösung von öffentlichen Einrichtungen einschl. Wochenmärkte und Kleingartenanlagen,

5. dem Entwurf der Haushaltssatzung sowie der Nachtragshaushaltssatzungen der Landeshauptstadt Erfurt für ortsbezogene Angelegenheiten,

6. zu baurechtlichen Satzungen und Planungen, zur Stadtentwicklungsplanung (räumlich-funktionales Entwicklungskonzept, Rahmenpläne, Ortsentwicklungsplan, Ortsgestaltungskonzeption, fachbezogene Entwicklungsplanung), zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und zu Stellungnahmen zu Planfeststellungsverfahren,

7. über die Festlegung der Nutzung öffentlicher Einrichtungen für die Allgemeinheit - insbesondere der Benutzungszeiten,

8. über den Bau und Maßnahmen der baulichen Unterhaltung und Grünflächenunterhaltung von Schularten nach dem Thüringer Schulgesetz einschließlich der Nebenanlagen (z. B. Schulsportanlagen, Schulhorte); ausgenommen sind Maßnahmen, die aus schulorganisatorischen Gründen (zum Beispiel Veränderungen von Klassen- und Fachräumen nach Größe und Nutzung) erforderlich werden (Entscheidungs- und Beteiligungsrechte der jeweiligen Schulkonferenz bleiben unberührt),

9. über die Kindertageseinrichtungen, deren Bedarfsplanungen und die Schulnetzplanung sowie die Neufestlegung der Schulbezirke,

10. Vermietung, Verpachtung und Veräußerung von Gemeindevermögen im Ortsteilgebiet,

11. über die Ausstattung und Maßnahmen der baulichen Unterhaltung, Grünflächenunterhaltung sowie die grundlegende Erneuerung oder wesentliche Gestaltung von Sportanlagen,

12. über die Förderungen an örtliche Sportvereine auf Grund der Richtlinie zur Förderung von Einrichtungen, Maßnahmen, und Projekten des Sports in der Landeshauptstadt Erfurt (Sportförderrichtlinie) in der jeweils gültigen Fassung,

13. über die Ausstattung, die Gestaltung, das Anlegen von Grabfeldern, die wesentliche Umgestaltung und Unterhaltung von Aufbahrungsräumen und Trauerhallen der Friedhöfe,

14. die Anlegung und Unterhaltung von Mahn- und Ehrenmalen sowie von Gedenkstätten, soweit ein ortsteilbezogener Anlass vorliegt,

15. über die Errichtung von Bürgerhäusern, die Ausstattung, bauliche Unterhaltung und Grünflächenunterhaltung von städtischen Bürgerhäusern und ähnlich zu nutzenden Einrichtungen,

16. die Grundsätze der Vergabe von Räumen in Bürgerhäusern und ähnlich zu nutzenden Einrichtungen an Vereinigungen, Verbände, Vereine und Einzelpersonen etc. in dem Ortsteil,

17. über die Standorte von neuen Kinderspielplätzen, die Bau- und Grünflächenunterhaltung, die Ausstattung und die Erneuerung von städtischen Kinderspielplätzen,

18. über die Organisation der Jugendarbeit sowie die bauliche Gestaltung und Grünflächengestaltung von Kindertageseinrichtungen und Jugendclubs,

19. die Anbringung von Gedenktafeln sowie die Aufstellung und bauliche Unterhaltung von großflächigen Werbeträgern, Denkmalen und Springbrunnen auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen,

20. die Anpflanzung und Entfernung von Bäumen auf öffentlichen Flächen und Anlagen,

21. die Aufstellung und das Entfernen von Blumenkübeln und das Anlegen und Entfernen von Blumenrabatten im Bereich öffentlicher Flächen und Anlagen,

22. über die Erstausstattung neu anzulegender Grün- und Parkanlagen, die Ausgestaltung und die grundlegende Umgestaltung, die Erneuerung sowie die Unterhaltung von Grün-, Park- und Dauerkleingartenanlagen, die Aufstellung und bauliche Unterhaltung von Denkmalen, Springbrunnen und Kunstgegenständen, wie Plastiken und Skulpturen, in Grün- und Parkanlagen einschließlich der Reihenfolge der Maßnahmen, (Städtische Forsten und der Park des Schlosses Molsdorf zählen nicht zu den Grün- und Parkanlagen im Sinne dieser Bestimmung),

23. über die Festlegung der Reihenfolge der Erneuerung und Errichtung neuer Straßenbeleuchtungsanlagen sowie über die Festlegung der Reihenfolge der Arbeiten zum Um- und Ausbau sowie der Unterhaltung und Instandsetzung von Straßen, Wegen und Plätzen, die von Bedeutung für den Ortsteil sind (dies sind Gemeindestraßen und Kreisstraßen, deren Verkehrsbedeutung nicht wesentlich über den Bereich des Ortsteils hinausgehen; entsprechendes gilt auch für solche Maßnahmen, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht oder der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich sind) sowie Feldwege und landwirtschaftliche Wege,

24. über die Änderung der Verkehrsführung (Lenkung des fließenden Verkehrs) auf Straßen von überortsteiliger Bedeutung (Umleitungsführung) und

25. alle Satzungen mit spezifischem Ortsteilbezug.

§ 5

Anhörung in wichtigen Angelegenheiten und Informationen

(1) Notwendige Informationen, welche den Ortsteil betreffen, werden dem Ortsteilrat über die zuständige Dienststelle der Stadtverwaltung Erfurt rechtzeitig weitergeleitet, um den Prozess der Meinungsbildung zu gewährleisten. Notwendige Informationen sind mindestens alle Informationen zu den in § 4 genannten Angelegenheiten sowie bauliche Maßnahmen.

(2) Bei Vorbereitung von Maßnahmen in den Ortsteilen durch die Fachämter einschließlich der dazu notwendigen Begehungen/Vorortttermine ist der Ortsteilbürgermeister mindestens 14 Tage vorab über die geschäftsführende Dienststelle zu informieren.

(3) Der Ortsteilrat ist zu allen wichtigen Angelegenheiten, welche den Ortsteil betreffen, vor einer Entscheidung des zuständigen Organs der Landeshauptstadt Erfurt anzuhören und ihm ist eine im Geschäftsgang übliche und damit angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen. Wichtige Angelegenheiten sind insbesondere die Angelegenheiten nach § 4 Abs. 2.

§ 6

Geschäftsgang

(1) Für den Geschäftsgang gilt die Geschäftsordnung für Ortsteilräte in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Empfehlungen, Vorschläge oder Stellungnahmen sind innerhalb einer Frist von drei Monaten von dem jeweiligen für die Entscheidung zuständigen Organ der Landeshauptstadt Erfurt zu behandeln. Die Behandlung im Ausschuss oder im Stadtrat erfolgt aufgrund einer entsprechenden Entscheidungsvorlage durch Beschluss. Der Ortsteilbürgermeister oder im Verhinderungsfall sein Stellvertreter haben das Recht, dazu in der Sitzung gehört zu werden. Über das Ergebnis der Behandlung ist der Ortsteilrat zu unterrichten. Folgt das für die Entscheidung zuständige Organ der Empfehlung, dem Vorschlag oder der Stellungnahme des Ortsteilrates nicht, ist der Ortsteilrat schriftlich über das Ergebnis unter Nennung von Gründen zu unterrichten.

§ 7

Mittelbereitstellung

(1) Die Höhe der dem Ortsteilrat zur Erfüllung seiner Aufgaben zur Verfügung gestellten Mittel bemisst sich mindestens nach § 45 Abs. 6 Sätze 6 und 7 ThürKO.

(2) Für die Erledigung der Aufgaben nach § 4 Abs. 1 und § 8 dieser Regelung werden jedem Ortsteil jährlich Haushaltsmittel bestehend aus einem Sockelbetrag zuzüglich eines Betrages je Einwohner bereitgestellt. Die Entscheidung über den Einsatz dieser Mittel trifft ausschließlich der Ortsteilrat.

(3) Für die Erledigung der Aufgaben nach § 4 Abs. 2 Satz 4 werden von den geplanten Ausgaben im Verwaltungshaushalt, die nach dem Einzelzweck der Ausgaben für das gesamte Stadtgebiet bestimmt sind, anteilig Beträge für Maßnahmen in den Ortsteilen bereitgestellt. Die die vorgenannten Ausgaben bewirtschaftenden Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Erfurt legen im Rahmen der Haushaltsvorbereitung eine maßnahmenbezogene Untersetzung der betroffenen Haushaltsstellen vor.

(4) Der Oberbürgermeister koordiniert den Interessenausgleich zwischen den Ortsteilen sowie der Ortsteile gegenüber dem Stadtrat und der Stadtverwaltung Erfurt.

(5) Für die Erledigung von kleineren, unvorhergesehenen oder dringlichen Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen unter 800 EUR netto (vgl. § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG) in den Ortsteilen werden für Aufgaben nach § 4 Abs. 2 Satz 4 dieser Regelung jedem Ortsteil jährlich Haushaltsmittel bestehend aus einem Sockelbetrag zuzüglich einem Betrag je Einwohner bereitgestellt. Die Entscheidung über den Einsatz dieser Mittel trifft der Ortsteilrat.

(6) Für Investitions- und Investitionsförderungsmaßnahmen von nicht erheblicher Bedeutung in den Ortsteilen werden für die Aufgaben nach § 4 Abs. 2 Satz 4 dieser Regelung jährlich - nach Maßgabe des Haushaltes - Haushaltsmittel maximal in gleicher Höhe wie die

Mittel nach § 7 Abs. 5 des jeweils zuständigen Fachamtes im Folgejahr bereitgestellt. Die vom Ortsteilrat festgelegten Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen müssen vor Beginn der Haushaltsdiskussion mit den entsprechenden Fachämtern abgestimmt und von diesen hinsichtlich der Realisier- und Finanzierbarkeit bestätigt sein.

(7) Die Regelung nach § 7 Abs. 6 gilt nicht für die Ortsteile Berliner Platz, Herrenberg, Johannesplatz, Melchendorf, Moskauer Platz, Rieth, Roter Berg, Wiesenhügel.

§ 8

Repräsentation

Der Ortsteilbürgermeister, oder bei dessen Verhinderung sein Stellvertreter, nimmt im Auftrag des Oberbürgermeisters oder in eigener Zuständigkeit folgende Repräsentationsaufgaben des Ortsteils wahr:

a) Gratulationen und ggf. Überreichung von Ehrengaben
   - zu Geburtstagen
   - zu Hochzeiten
   - bei Jubiläen zum Bestehen örtlicher Vereine, Verbände oder sonstiger Vereinigungen
   - bei allen weiteren Anlässen, den Ortsteil betreffend (z. B. Geschäftseröffnungen, Geschäftsjubiläen u. a.)
   - an Bürger, die sich durch ein besonderes ehrenamtliches Engagement zum Wohl des Ortsteils und ihrer Einwohner auszeichnen,

b) die Vertretung des Ortsteils bei Veranstaltungen der Heimatpflege und des Brauchtums, bei der jährlichen Begrüßung der Neubürger in den Ortsteilen,
c) die Vertretung des Ortsteils bei Veranstaltungen anlässlich der bestehenden Partnerschaftsbeziehungen zu anderen Gemeinden,
d) Vertretung des Ortsteils bei Jugend- und Seniorenveranstaltungen,
e) Vertretung des Ortsteils bei Veranstaltungen in öffentlichen Einrichtungen, z. B. Kindergarten, Schule und Kirche
f) die Vertretung des Ortsteils bei Veranstaltungen im Rahmen von Patenschaften und Partnerschaftsbeziehungen des Ortsteils zu anderen Gemeinden oder ihren Untergliederungen sowie
g) Kondolenzbesuche und Teilnahme an Trauerfeiern.

Artikel 2: In-Kraft-Treten

Die 5. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung tritt am 01. Juli 2024 in Kraft.

Andreas Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 2227/22 der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023

Änderungssatzung zur Satzung des Kommunalen Hochschul- und Studierendenbeirates der Landeshauptstadt Erfurt

Genaue Fassung:

Der Stadtrat beschließt die 3. Änderungssatzung zur Satzung des Kommunalen Hochschul- und Studierendenbeirates gemäß Anlage1.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Anlage 1 zur DS 2227/22
Änderungssatzung zur Satzung des Kommunalen Hochschul- und Studierendenbeirates der Landeshauptstadt Erfurt

3. Änderungssatzung zur Satzung des Kommunalen Hochschul- und Studierendenbeirates der Landeshauptstadt Erfurt

Aufgrund der §§ 19 Abs. 1 und 20 Abs. 1 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) ~~i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert im § 63 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S. 82, 83)~~ **in der jeweils gültigen Fassung** hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt am … nachfolgende **3.** Änderung~~en~~ der Satzung des Kommunalen Hochschul- und Studierendenbeirates der Landeshauptstadt Erfurt **vom 9. Dezember 2010** beschlossen.

Artikel 1 - Änderungen

1. § 1 Abs. 1 S. 1 wird wie folgt geändert/gestrichen:

Im Interesse der Landeshauptstadt Erfurt sowie der Studierenden ~~der Universität Erfurt, der Fachhochschule Erfurt und der Internationalen Hochschule Bad Honnef Bonn GmbH (IUBH) Duales Studium Erfurt (nachfolgend Studierende genannt; für die Universität Erfurt, die Fachhochschule Erfurt und die IUBH wird die Bezeichnung 'Hochschulen' verwendet)~~ **aller staatlichen und privaten Hochschulen am Standort Erfurt** und zu deren Einbindung in das kommunale Geschehen wird für das Gebiet der Landeshauptstadt Erfurt ein Kommunaler Hochschul- und Studierendenbeirat berufen.

2. § 3 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 wird wie folgt geändert/gestrichen:

Dem Kommunalen Hochschul- und Studierendenbeirat gehören an:

1. als stimmberechtigte Mitglieder:
a) zwei Vertreterinnen /Vertreter der Studierenden der ~~Universität Erfurt~~ **jeweiligen staatlichen Hochschulen**
b) ~~zwei~~ **eine/ein** Vertreterin~~nen/~~ Vertreter der **jeweiligen privaten Hochschulen** ~~Fachhochschule Erfurt~~
~~c) ein Vertreter/eine Vertreterin der Studierenden der IUBH Duales Studium Erfurt~~
~~d~~ **c**) zwei Vertreterinnen/ Vertreter aus den Gremien der ~~Universität Erfurt~~ **jeweiligen staatlichen Hochschulen**
~~e~~ **d**) ~~zwei~~ **eine/ein** Vertreterin~~nen~~/ Vertreter der Gremien der **jeweiligen privaten Hochschulen** ~~Fachhochschule Erfurt~~
~~f) ein Vertreter/eine Vertreterin aus den Gremien der IUBH Duales Studium Erfurt~~
~~g~~ **e**) eine Vertreterin/ ein Vertreter des ~~Studentenwerkes Thüringen~~ **Thüringer Studierendenwerks** Anstalt des öffentlichen Rechts.

Anlage 1 zur DS 2227/22
Änderungssatzung zur Satzung des Kommunalen Hochschul- und Studierendenbeirates der Landeshauptstadt Erfurt

3. In § 7 wird folgender zweiter Satz ergänzt:

Eine Aufwandsentschädigung erfolgt nach Maßgabe der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Erfurt.

Artikel 2 - Inkrafttreten

Die Änderungen treten am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt in Kraft.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0160/23 der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023

Feststellung des Jahresabschlusses 2022 der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH

Genaue Fassung:

01
Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 der Stadtwerke Erfurt GmbH mit einer Bilanzsumme von 296.699.769,96 EUR und einem Jahresüberschuss von 10.519.553,49 EUR wird festgestellt.

02
Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 mit einer Bilanzsumme von 847.973 TEUR sowie einem Konzernjahresüberschuss von 20.467 TEUR wird gebilligt.

03
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH in Höhe von 10.519.553,49 EUR wird wie folgt verwendet:

- 4.200.000,00 EUR werden an die Landeshauptstadt Erfurt ausgeschüttet.
- 6.319.553,49 EUR werden in die anderen Gewinnrücklagen der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH eingestellt.

Der auszuschüttende Betrag ist gem. § 20 des Gesellschaftsvertrages der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH vier Wochen nach Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH fällig.

04
Der Geschäftsführer der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH, Herr Peter Zaiß, wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

05
Der Aufsichtsrat der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

06
Als Abschlussprüfer der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie für die Prüfung des Konzernabschlusses 2023 wird die BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Erfurt, bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0163/23 der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023

Feststellung des Jahresabschlusses 2022 der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH

Genaue Fassung:

01
Der Jahresabschluss 2022 der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH mit einer Bilanzsumme von 2.071.775,52 EUR und einem Jahresfehlbetrag von 1.432.066,16 EUR wird festgestellt.

02
Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 1.432.066,16 EUR ist mit der Kapitalrücklage zu verrechnen.

03
Die Geschäftsführerin Frau Dr. Carmen Hildebrandt wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

04
Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

05
Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2023 der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichts 2023 wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BBH AG, Niederlassung Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0165/23 der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023

Feststellung des Jahresabschlusses 2022 der Erfurter Bahn GmbH

Genaue Fassung:

01
Der Jahresabschluss 2022 der Erfurter Bahn GmbH mit einer Bilanzsumme von 81.514.650,43 EUR und einem Bilanzgewinn von 798.734,13 EUR wird festgestellt.

02
Der Bilanzgewinn des Jahres 2022 in Höhe von 798.734,13 EUR wird wie folgt verwendet:

- An die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt werden brutto 360.000,00 EUR ausgeschüttet. Der Auszahlungsbetrag beträgt 303.030,00 EUR netto. Der auszuschüttende Betrag ist vier Wochen nach Beschluss der Gesellschafterversammlung fällig.
- Für die Beteiligung am Wettbewerbsverfahren Nordnetz II werden 350.000,00 EUR in die zweckgebundenen Rücklagen eingestellt.
- Der verbleibende Betrag von 88.734,13 EUR wird in die anderen Gewinnrücklagen der Erfurter Bahn GmbH eingestellt.

03
Der Geschäftsführer Herr Michael Hecht wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

04
Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

05
Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2023 der Erfurter Bahn GmbH einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätze gesetzt und des Lageberichtes 2023 wird die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0219/23 der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Genaue Fassung:

01
Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" in der Fassung vom 17.04.2023 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37

Bereich Johannesvorstadt
„Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Abwägung - öffentlich

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum 17.04.2023

Inhalt

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG

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 Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG und deren Abwägung

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

B

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

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 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 22.03.2022: durch Nr. B12	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 28.02.2022	17.05.2019 04.03.2022	- -	- X	- -	X -
B5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	28.05.2019 07.03.2022	05.06.2019 08.03.2022	- -	- X	z. T. -	z. T. -
B6	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	17.05.2019 28.02.2022	20.05.2019 28.02.2022	- -	X 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 23.03.2022	- 23.03.2022	- -	- -	- -	- -
B9	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	11.06.2019 29.03.2022	13.06.2019 05.04.2022	- -	X X	- -	- -
B10	Evangelischer Kreiskirchenkreisverband Kirchenkreisamt 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 21.05.2019: durch Nr. B1 22.03.2022	13.06.2019 - 24.03.2022	- - -	X - X	- - -	- - -
B13	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	23.05.2019 17.03.2022	27.05.2019 21.03.2022	- -	X X	- -	- -

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
B14	Stadtwerke Erfurt Gruppe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt		-	-	-	-	-
a	Technischer Service GmbH	07.06.2019 22.03.2022	18.06.2019 22.03.2022	- -	X X	- -	- -
b	Netz GmbH Bereich Strom	30.05.2019 10.03.2022	18.06.2019 22.03.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
c	Netz GmbH Bereich Gas	04.06.2019 07.03.2022	18.06.2019 22.03.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
d	Energie GmbH Bereich Fernwärme	04.06.2019 17.03.2022	18.06.2019 22.03.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
e	ThüWa ThüringenWasser GmbH	28.05.2019 16.03.2022	06.06.2019 22.03.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
f	Digital	16.03.2022	22.03.2022	-	-	z.T.	z.T.
g	Stadtwirtschaft GmbH	28.05.2019 28.02.2022	06.06.2019 07.03.2022	- -	- -	- -	X X
h	Erfurter Verkehrsbetriebe AG	05.06.2019 25.03.2022	13.06.2019 31.03.2022	- -	X X	- -	- -
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4, Referat 42 Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	16.05.2019 28.03.2022	22.05.2019 29.03.2022	- -	X X	- -	- -
B16	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	22.03.2022	22.03.2022	-	X	-	-
B17	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	17.06.2019 28.02.2022	21.06.2019 02.03.2022	- -	- X	z.T. -	z.T. -
B18	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	22.05.2019 02.03.2022	28.05.2019 07.03.2022	- -	X X	- -	- -
B19	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	17.06.2019 29.03.2022	21.06.2019 04.04.2022	- -	- -	z.T. z.T.	z.T. z.T.
B20	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	06.06.2019 29.03.2022 durch Nr. B19	13.06.2019 -	- -	X -	- -	- -
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucher-schutz, Abt. Arbeitschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	Keine Äußerung	- -	- -	- -	- -	- -
B22	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprün-Platz 4 99423 Weimar	17.06.2019 25.03.2022	20.06.2019 25.03.2022	- -	- -	z. T. z. T.	z. T. z. T.
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	16.03.2022	16.03.2022	-	X	-	-

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
B24	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	14.06.2019 14.06.2019 07.03.2022	25.06.2019 01.07.2019 11.03.2022	- - -	X X X	- - -	- - -
B25	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	17.07.2019 28.02.2022	22.07.2019 04.03.2022	- -	- -	X X	- -
B26	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	23.05.2019 24.03.2022	28.05.2019 31.03.2022	- -	X -	- -	- X
B27	Gemeindeverwaltung Elxleben Gerhardt-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben	31.03.2022	05.04.2022	-	X	-	-
B28	Stadtverwaltung Bad Langensalza Marktstraße 1 99947 Bad Langensalza	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B29	Stadtverwaltung Sömmerda Marktstraße 3-4 99610 Sömmerda	14.03.2022	- 25.03.2022	- -	- X	- -	- -
B30	Stadtverwaltung Gotha Hauptmarkt 1 99867 Gotha	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B31	Stadtverwaltung Weimar Schwanseestraße 17 99423 Weimar	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B32	Verwaltungsgemeinschaft Gera-Aue Stadtverwaltung Gebesee Marktplatz 13 99189 Gebesee	22.03.2022	29.03.2022	-	X	-	-
B33	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	23.03.2022	-	-	X	-	-
B34	Verwaltungsgemeinschaft Bad Tennstedt Markt 1 99955 Bad Tennstedt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B35	Stadtverwaltung Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B36	Gemeinde Nesse-Apfelstädt Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt	01.03.2022	03.03.2022	-	X	-	-
B37	Stadtverwaltung Weißensee Marktplatz 26 99631 Weißensee	14.03.2022	15.03.2022	-	X	-	-
B38	Stadtverwaltung Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen	Keine Äußerung	-	-	-	-	-

„**x**“ → trifft zu
„**z. T.**“ → trifft teilweise zu

N

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	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
N1	AG Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	17.06.2019	18.06.2019	-	-	**z. T.**	**z. T.**
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle, Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	03.06.2019 29.03.2022	11.06.2019 29.03.2022	- -	X X	- -	- -
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	-	X	-	-
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	14.05.2019	14.05.2019	-	X	-	-
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 25.03.2022	12.06.2019 28.03.2022	- -	X X	- -	- -
N9	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	16.05.2019 23.03.2022	22.05.2019 23.03.2022	- -	X X	- -	- -
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT) Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung	-	-	-	-	-

„**x**“ → trifft zu
„**z. T.**“ → trifft teilweise zu

Ö

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" in der Zeit vom 28.02.2022 bis zum 01.04.2022 in der Planfassung vom 09.12.2021 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 3. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 03/2022 vom 16.02.2022

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

i

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	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
i1	31 Umwelt- und Naturschutzamt	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	-	-	**z.T.**	**z.T.**
	Untere Naturschutzbehörde	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	-	-	X	-
	Untere Bodenschutzbehörde	04.07.2019 30.03.2020 07.04.2022	10.07.2019 30.03.2020 11.04.2022	- - -	X - X	- X -	- - -
	Untere Abfallbehörde	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	- -	X X	- -	- -
	Untere Immissionsschutzbehörde	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	-	-	**z.T.**	**z.T.**
	Untere Wasserbehörde	04.07.2019 07.04.2022	10.07.2019 11.04.2022	- -	X -	- **z.T.**	- **z.T.**
i2	60 Bauamt	14.06.2019 25.03.2022	18.06.2020 05.04.2022	- -	X -	- -	- X
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	27.05.2019 29.03.2022	14.06.2019 04.04.2022	- -	X X	- -	- -
i4	50 Amt für Soziales und Gesundheit	13.05.2019 25.03.2022	13.05.2019 24.03.2022	- -	X X	- -	- -
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungs-dienst und Katastrophenschutz	28.05.2019 11.03.2022	05.06.2019 16.03.2022	- -	X X	- -	- -

„**x**“ → trifft zu
„**z. T.**“ → trifft teilweise zu

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha
mit Schreiben vom:	21.05.2019 22.03.2022: durch Nr. B12

Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Gotha vom 21.05.2019 zum Vorentwurf

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Gotha zum Entwurf

Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Zu den Belangen der Flurbereinigung erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt – Referat Flurbereinigungsbereich Gotha mit Stellungnahme vom 22.03.2022 (Nr. B12)

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B2
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B3
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Bundesamt für Infrastuktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom:	16.05.2019 28.02.2022

Stellungnahme vom 16.05.2019 zum Vorentwurf

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.

Stellungnahme vom 03.03.2022 zum Entwurf

Punkt 3:
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B5
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 07.03.2022

Stellungnahme vom 28.05.2019 zum Vorentwurf

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 stel-

len 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 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 bestmöglichste 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.

Stellungnahme vom 07.03.2022 zum Entwurf

Punkt 3:
Gegen die vorgelegte Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/ östlich der Greifswalder Straße der Stadt Erfurt" bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Einwände.

Die folgenden Hinweise sind zu beachten.

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.
Der Bauherr hat hier geeignete Maßnahmen zum eigenen Schutz vorzusehen.
Ständige Wohn- und Aufenthaltsräume sollen bahnabgewandt eingeplant werden.

Bei der Planung von Ausgleichsmaßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen ist zu beachten, dass alle Neuanpflanzungen insbesondere in der Nähe von Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen- keine Einwände zum Planvorhaben.

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B6
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 28.02.2022

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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B7

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 -

Stellungnahme vom 11.06.2019 zum Vorentwurf:

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 Reglungsinhalt eines FNP.

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B8
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 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 23.03.2022

Stellungnahme zum Vorentwurf

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.

Stellungnahme vom 23.03.2022 *zum Entwurf*

Punkt 1:
Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der FNP-Änderung Nr. 37 nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Parallel zum Vorhaben verläuft die Bahnstrecke 6302 Wolkramshausen – Erfurt. Sofern dies nicht ohne veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG (Brandenburger Straße 1, 04103 Leipzig) als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südost (Tröndlinring 3, 04105 Leipzig) empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Von einer weiteren Beteiligung meines Hauses bitte ich abzusehen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - nicht berührt.

Erläuterung:
Die Deutsche Bahn AG ist im Rahmen der vorliegenden 37. Änderung des FNP im Verfahren beteiligt worden und hat eigene Stellungnahmen abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B9
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 29.03.2022

Stellungnahme vom 11.06.2019 zum Vorentwurf

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.

Stellungnahme vom 29.03.2022 zum Entwurf

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B10
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Evangelischer Kreiskirchenkreisverband Kirchenkreisamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B12
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 21.05.2019: durch Nr. B1 22.03.2022

Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt vom 06.06.2019 zum Vorentwurf

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.

Zu den Belangen der Flurbereinigung erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt – Referat Flurbereinigungsbereich Gotha mit Stellungnahme vom 22.03.2022 (Nr. B12)

Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt – Referat Flurbereinigungsbereich Gotha zum Vorentwurf

Zu den Belangen der Flurbereinigung erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Flurbereinigungsbereich Gotha mit Stellungnahme vom 21.05.2019 (Nr. B1).

Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt vom 22.03.2022 zum Entwurf

Punkt 2:
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.

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B13
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 17.03.2022

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	B14a
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	07.06.2019 22.03.2022

Stellungnahme vom 07.06.2019 zum Vorentwurf

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.

Stellungnahme vom 22.03.2022 zum Entwurf

Punkt 2:
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
- SWE Digital GmbH, den Leitungs- und Anlagenbestand 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14b
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	30.05.2019 10.03.2022

Stellungnahme vom 30.05.2019 zum Vorentwurf

Punkt 1:
Anlagenbestand: Strom
Im Flächennutzungsplan-Änderungsgebiet müssen Flächen für Trafostationen und Freihaltetrassen für die Stromerschließung vorgehalten werden.
Zum Vorhaben werden weitere bautechnische Auflagen und Rahmenbedingungen genannt. Für den Änderungsbereich wird ein Leitungsbestandsplan übergeben.

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."

Für die Darstellungen des FNP ist lediglich relevant, dass eine stromtechnische Erschließung mit Elektrizität grundsätzlich gewährleistet werden kann. Hinsichtlich des Umfanges der Flächen zur Errichtung der Versorgungsanlagen/ Trafostationen wird für das vorliegende Plangebiet davon ausgegangen, dass diese räumlich für die Maßstabsebene eines FNP nicht bedeutsam sind und eine Darstellung bereits im FNP nicht erforderlich ist.

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.

Punkt 2:

Anlagenbestand: Strom

Die 37. Flächennutzungsplan-Änderung betrifft grundsätzlich die vorhandene Strominfrastruktur und die sich aus der Änderung entwickelnden neuen Strukturen. Durch Neuausrichtung von Flächen ergeben sich neue Laststrukturen. Diese müssen erschlossen und versorgt, vorhandene erweitert werden. Die von Ihnen angezeigten Flächen befinden auf einem Territorium bzw. Grundstück, welche grundsätzlich als elektrotechnisch teilweise bis nicht erschlossen anzusehen sind. Im Zuge folgender Bebauungsplanverfahren sind grundsätzliche Belange der SWE Netz GmbH zu berücksichtigen. Dies betrifft vorrangig die Einordnung von Leitungstrassen und Stationsstelfllächen. Zum Vorhaben werden weitere bautechnische Auflagen und Rahmenbedingungen genannt. Für den Änderungsbereich wird ein Leitungsbestandsplan übergeben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14c

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Bereich Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	04.06.2019 07.03.2022

Stellungnahme vom 04.06.2019 zum Vorentwurf

Punkt 1:
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 2:
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 3:
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.

Stellungnahme vom 07.03.2022 zum Entwurf

Punkt 4:
Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümer im Änderungsbereich ein Gas- Niederdrucksystem zur Gasverteilung. 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 5:
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14d

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH, Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	04.06.2019 17.03.2022

Stellungnahme vom 04.06.2019 zum Vorentwurf

Punkt 1:
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 2:
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.

Stellungnahme vom 17.03.2022 zum Entwurf

Punkt 3:
Es handelt sich um ein Vorhaben im Satzungsgebiet. Die SWE Energie GmbH ist frühzeitig mit in die Planung einzubeziehen.

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

Erläuterung:
Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist grundsätzlich möglich.

Punkt 5:
Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit bestätigtem Leitungsplan SWE Service GmbH. Zum Vorhaben werden weitere bautechnische Auflagen und Rahmenbedingungen genannt.

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

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14e

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	28.05.2019 16.03.2022

Stellungnahme vom 28.05.2019 zum Vorentwurf

Punkt 1:
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 2:
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 Reglungsinhalt 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.

Stellungnahme vom 16.03.2022 zum Entwurf

Punkt 3:
Die ThüWa-ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des benannten Gebietes nach Realisierung einer Erschließung mit Trinkwasser sichern.

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

Punkt 4:
Zur Versorgung des benannten Gebietes nach Realisierung einer Erschließung mit Trinkwasser ist der Abschluss eines Vertrages mit dem Erschließungsträger erforderlich. Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist die Versorgungsleitung in der Greifswalder Straße nach Bedarf anzupassen.
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 Reglungsinhalt des FNP.

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14f

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Digital Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	08.03.2022

Stellungnahme vom 08.03.2022 zum Entwurf

Punkt 1:
Seitens der SWE Digital bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37.

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

Punkt 2:
Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben.

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

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14g
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	28.05.2019 28.02.2022

Punkt 1:

Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

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

Fahrzeugtechnik

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

Holsystem

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

Bringsystem

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

Bauphase

Erreichbarkeit Grundstücke/ Gewährleistung der Entsorgung während der Bauphase.

Abwägung:

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

Erläuterung:

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14h

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	05.06.2019 25.03.2022

Punkt 1:
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.

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 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B15
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 28.03.2022

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B16
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:	22.03.2022

Punkt 1:
Zur geplanten Maßnahme bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es sind folgende Hinweise und Forderungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.
Verweis auf Erkundigungspflicht nach Verlauf von Versorgungsleitungen bei örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verweis auf Planauskunftsportal.
Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt die Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.
Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Bestand und Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen.
Bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung erkundigen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - keine Einwände zum Planvorhaben.

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B17
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 28.02.2022

Stellungnahme vom 17.06.2019 zum Vorentwurf

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 diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

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 waldrechtliche 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.

Stellungnahme vom 28.02.2022 zum Entwurf

Punkt 3:
Dem o. g. Flächennutzungsplan stehen grundsätzlich keine forstlichen Belange entgegen. Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 12.07.2019 (9227-K402.2) zum vorausgegangenen Bebauungsplanentwurf JOV416 zur Waldfläche am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes sind im Umweltbericht vollumfänglich enthalten

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B18
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 02.03.2022

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B19
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 29.03.2022

Stellungnahme vom 17.06.2019 zum Vorentwurf

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 BlmSchG 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 angren-

zenden 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 bestmöglichste 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 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. 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 wer-

den 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 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 Aufgabenbereiches 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, infolge 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 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 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.

lngenieurgeologie/ 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 Sulfateinschaltungen 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 Einlagerungen, 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 anzu zeigen. 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 (BGBI. 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 (BGBI. 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 (BGBI. 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.

Stellungnahme vom 29.03.2022 zum Entwurf

Punkt 13:
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.

Abt. 3, Naturschutz und Landschaftspflege

Punkt 14:
keine Betroffenheit; Hinweis, Information: Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt. Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt ab gearbeitet wurde, wurde seitens des TLUBN nicht geprüft.

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

Abt. 4, Wasserwirtschaft

Punkt 15:
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 16:
keine Betroffenheit; Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 2 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 17:
- *Immissionsschutz:* keine Betroffenheit
- *Abfallrechtliche Zulassungen:* keine Betroffenheit

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

Abt. 7, Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

- Immissionsüberwachung

Punkt 18:
Planungsgrundsatz:
Der aus § 50 BlmSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz dient der Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblich nutzbaren Bauflächen bzw. einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten, deren Störgrade sich nicht mehr als 5dB(A) voneinander unterscheiden. Es ist sicherzustellen, dass diese Vorgabe eingehalten wird.

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 bestmöglichste 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 Hecker-

stieg 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.

Punkt19:
12. BlmSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

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

- Abfallrechtliche Überwachung

Punkt 20
keine Betroffenheit

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

Abt. 8, Geologischer Landesdienst und Bergbau

Punkt 21
Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.
Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)" in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Abwägung:
Der Hinweis 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 auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

- Geologie / Rohstoffgeologie

Punkt 22
keine Bedenken

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

- Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Punkt 23
Die bereits zum Vorentwurf der 37. Änderung des FNP abgegebene Stellungnahme zu den Belangen der Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung vom 17.06.2019 (GZ: 0070-82-3447/94-1) behält weiterhin Gültigkeit.

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

Erläuterung:
siehe Pkt. 11 dieser Abwägung

Punkt 24:
- *Hydrogeologie/Grundwasserschutz:* keine Bedenken
- *Geotopschutz:* keine Bedenken
- *Bergbau/ Altbergbau:* keine Betroffenheit

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B20
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

Stellungnahme vom 06.06.2019 zum Vorentwurf

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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B21
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B22
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 25.03.2022

Stellungnahme vom 17.06.2019 zum Vorentwurf

Punkt 1:
Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung, Anlage 1

Übergabe beratender Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren, Anlage Nr. 2.

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 zu den Belange 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 m² liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m² 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 Nahversorgungszentrums 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 Konfliktlage) 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 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^2 liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m^2 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 Nahversorgungszentrums 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 ausgehen. 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 BlmSchG zu berücksichtigenden Trennungsgebotes ist auf Flächennutzungsplanebene 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 bestmöglichste 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 BlmSchG 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 Detailierungsgrad 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.

Stellungnahme vom 25.03.2022 zum Entwurf

Punkt 9:
Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung (Anlage1)

Darüber hinaus werden weitere beratende planungsrechtliche Hinweise übergeben (Anlage Nr. 2.). Die Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

Zusendung der Abwägungsergebnisse erbeten an **********.de.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zu den Belange der Raumordnung und der Landesplanung, Anlage 1 zum Entwurf:

Punkt 10:
Zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde bereits mit Datum vom 17.06.2019 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben, in welcher die damals geplanten Änderungen grundsätzlich raumordnerisch befürwortet wurden.

Der Änderungsbereich wurde bis an die Leipziger Straße erweitert. Hier wird nun ein sonstiges Sondergebiet Handel - Nahversorgungszentrum dargestellt. Parallel zu dieser Erweiterung liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV 752 „Einkaufs-und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ ebenfalls zur Beurteilung vor.

Es bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Erweiterungsbereich.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 11:
Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1.8.2011) befindet sich das Plangebiet am südöstlichen Rand innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-3 Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut (vgl. Grundsatz G 4-7, RP-MT).

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl 2021 Teil I Nr. 57, vom 25. August 2021) in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Des Weiteren sind nach Ziel I.2.1 die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung auf o.g. Datengrundlage vorausschauend zu prüfen (Ziel I.2.1).

Die Prüfungen sind vorzunehmen und deren Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Die Plansätze zum Hochwasserschutz sind noch gültig. Die prognostizierte räumliche Ausdehnung des den Darstellungen im RPMT jeweils zugrunde liegenden Hochwasserereignis HQ200 wurde jedoch mittlerweile seitens der zuständigen Fachbehörde TLUG in

signifikanter Weise neu ermittelt (Quelle: Hochwassernachrichtenzentrale 3.0 (thueringen.de)).

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.

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

Auskunft zu den aktuellen Hochwasserrisikogebieten an Thüringer Gewässern gibt der Kartendienst des TLUBN, der Gefahren – und Risikokarten für alle Risikogewässer bereitstellt: Demnach besteht für das Plangebiet keine Gefahr infolge eines Hochwasser in der Gera mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit (HQextrem, HQ 200), da die Anschlaglinie für ein HQ200 bereits in Höhe der Staufenbergallee endet. Die Gefahrenkarten sind im öffentlichen Geoportal der Stadt Erfurt abrufbar unter:
https://geoportal.erfurt.de/gis/externalcall.jsp?project=1&stateID=aa477e4f-f1ce-4938-a298-948ad4933875&language=de&client=core

Somit kann auch hinsichtlich des genannten Länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz Folgendes festgestellt werden:

- Im Plangebiet besteht keine bekannte Hochwassergefahr für Ereignisse, die im statistischen Mittel mindestens einmal in 200 Jahren auftreten (HQ200).
- Hinsichtlich der bestehenden örtlichen Gefahren durch Starkregen hat die untere Wasserbehörde im Verfahren eine Stellungnahme abgegeben. Dementsprechend wurde in die Begründung zur FNP-Änderung der folgende Hinweis zur erforderlichen Berücksichtigung in nachfolgenden konkretisierenden Planverfahren aufgenommen.

"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."

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.

Beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und zum Planentwurf - Anlage 2 zum Entwurf:

Punkt 12:
Im Stadtgebiet von Erfurt 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, das ehemalige Gaswerk im Bereich der Iderhoffstraße und weitere aufgegebene Gewerbestandorte) liegen brach bzw. wurden für eine Nachnutzung beräumt und sind z.T. bereits umgenutzt. 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 der Oststadt nicht mehr übernehmen und unterliegt einem erheblichen Änderungsbedarf.

Das Plangebiet der 37. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im nördlichen Bereich dieses Umstrukturierungsgebietes und umfasst die Flächen „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“. Es ist aktuell von der Brachfläche des ehemaligen Schlachthofs geprägt. Nach Aussage in der Begründung soll hier ein attraktiver urbaner Stadtteil mit bis zu 500 neuen Wohnungen, einem Schulcampus und Kindergarten sowie einem Handels- und Nahversorgungszentrum entstehen. Nördlich des Geltungsbereichs soll die (sich südlich des Heckerstiegs befindende) gewerbliche Nutzung auf einer verhältnismäßig kleinen Teilfläche des ehemaligen Schlachthofgeländes bestehen bleiben. Die im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan mitten durch das Plangebiet dargestellte Hauptstraßenverbindung von der Eugen-Richter-Straße zur Leipziger Straße soll (entsprechend der Bestandssituation) über die Greifswalder Straße geführt werden.

Die geplante Stadtentwicklung wird durch mehrere Flächennutzungsplan-Änderungen vorbereitet. Die 37. Änderung (nördlich der Leipziger Straße) steht im inhaltlichen Zusammenhang mit der 28. und 29. Änderung des Flächennutzungsplans, deren Änderungsbereiche sich südlich der Leipziger Straße anschließen.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein besonderer gesamtstädtischer Abstimmungs- und Klärungsbedarf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (a), zum Hauptstraßenverkehrskonzept (b), zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen hinsichtlich der erheblichen Lärmvorbelastung des Plangebietes (c), zur gesamtstädtischen Bedarfskonzeption der sozialen Infrastruktur (d) sowie zur Wege- und Grünverbindungskonzeption (e) vor.

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

Punkt 13:
Das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch die Neudarstellung eines Sondergebietes „Handel-, Nahversorgungszentrum“ an der Leipziger Straße in besonderer Weise berührt. In der Begründung, Pkt. 3.2.2. wird diesbezüglich auf die Auswirkungsanalyse vom 15.04.2021 verwiesen, die im Zusammenhang des parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV 752 zur Baurechtschaffung des geplanten Handels- und Nahversorgungszentrums an der Leipziger Straße erarbeitet wurde. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der neue zentrale Versorgungsbereich städtebaulich verträglich und mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt kom-

patibel ist. Die in der Auswirkungsanalyse, Pkt. 5.7 enthaltenen Aussagen zur Vereinbarkeit des neu geplanten zentralen Versorgungsbereichs mit dem Zentrenkonzept sind nicht gänzlich nachvollziehbar. Nach dem Zentrenkonzept soll dem zentralen Versorgungsbereich „Magdeburger Allee“ die Bedeutung eines Nebenzentrums zukommen, während der an der Leipziger Allee gelegene „perspektivische Nahversorgungsstandort“ nur eine untergeordnete Funktion zur wohnungsnahen Grundversorgung mit geringen Ergänzungsangeboten aufweisen soll (vgl. hierzu Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt 2017, S. 74 und Karte 7 sowie S. 137, 138). Nach Aussage der Auswirkungsanalyse, S. 47 ff. kann der Einzelhandelsstandort „Magdeburger Allee“ seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich nur eingeschränkt erfüllen, im Bestand liege kein attraktives Angebot mit „Strahlkraft“ vor. Da nur ein geringes (nicht die Nahversorgung betreffendes) zentrenrelevantes Angebot in der Magdeburger Allee vorzufinden sei, ergäben sich bei der Neuentwicklung des Angebotsschwerpunktes an der Leipziger Straße keine messbaren Umsatzverluste.

Aus diesen Aussagen wird deutlich, dass der nach dem Zentrenkonzept vorgegebenen hierarchischen Gliederung der Zentren nicht entsprochen wird: Da dem Nebenzentrum an der Magdeburger Allee eine höhere Bedeutung als den Nahversorgungszentren zukommen soll, entspricht es dem Zentrenkonzept nicht, wenn im Nahbereich der Magdeburger Allee ein neues „Handels- Nahversorgungszentrum“ mit stärkerer Magnetwirkung und größerem Einzugsbereich entwickelt wird. Es bedarf in der Abwägungsentscheidung nachvollziehbarer Gründe, wenn von den o.g. gesamtstädtischen Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels abgewichen werden soll.

Unabhängig von den insofern nicht gänzlich nachvollziehbaren Aussagen der Auswirkungsanalyse, Pkt. 5.7 zur Kompatibilität der geplanten Entwicklung eines neuen Einkaufszentrums mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die übrigen getroffenen Annahmen zur städtebaulichen Verträglichkeit u.E. jedoch stimmig: Dass der neue zentrale Versorgungsbereich in einer integrierten Stadtlage mit einer hohen und zunehmenden Einwohneranzahl und Kaufkraft im Einzugsbereich entwickelt werden soll, entspricht den nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB zu berücksichtigenden Belangen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur verbrauchernahen Versorgung offensichtlich.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Erfurt grundsätzlich hinsichtlich der Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf eine relativ geringe Darstellungstiefe beschränkt. Eine konkretere Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt in Erfurt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und das im Falle beabsichtigter Abweichungen einzuhaltende standardisierte Verfahren (Wirkungsanalyse).

Zur Kompatibilität des der FNP-Änderung zu Grunde liegenden Projektvorhabens (vgl. Pkt. 7.1 "Darstellungen" der Begründung zur FNP-Änderung) mit dem Erfurter Einzelhandelskonzept kann u.a. Folgendes festgestellt werden: Der Vorhabenstandort soll als ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden, der in Bezug auf seine Hierarchiestufe als Nahversorgungszentrum definiert wurde. Konkret wird im Zentrenkonzept ausgeführt: „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.“[1] Hinsichtlich seiner Funktion soll der Handelsstandort demnach überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen, was auf Grund des geplanten Branchenkonzepts auch möglich ist.

Aus dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept ist der unter Punkt 6.7 formulierte Grundsatz 1 maßgeblich, der Ausführungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten enthält. Dieser Grundsatz ist für einen Großteil der Betriebe des geplanten Nahversorgungszentrums, insbesondere für die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren und Apothekenwaren relevant. Mit diesem Grundsatz wird lt. Zentrenkonzept folgendes Ziel verfolgt: Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

Für das avisierte Vorhaben ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (o.g. hierarichsche Gliederung) gegeben, da sich alle Ansiedlungsbetriebe in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen sollen. Darüber hinaus ist es der erklärte Wille der Stadt Erfurt im Rahmen der Stadtentwicklung im Bereich Johannesvorstadt dieses neue Nahversorgungszentrum als Bestandteil des Revitalisierungsprojekts „Nachnutzung ehem. Schlachthof“ in einer integrierten Stadtlage mit einer hohen Einwohneranzahl und Kaufkraft im (für Fußgänger und Radfahrer gut angebundenen) Einzugsbereich, die nach Realisierung des zusätzlich geplanten verdichteten Wohnungsbaus im Nahbereich weiter zunehmen wird, zu realisieren.

Punkt 14:
b) Zur Führung der Hauptstraßenverbindung fand auf gesamtstädtischer Ebene eine vertiefte Auseinandersetzung statt (vgl. Variantenbetrachtung, Pkt. 6.1 der Begründung i.V.m. dem Verkehrsplanerischen Gutachten, Bericht vom 19.01.2018, ergänzt am 07.06.2021 sowie Umweltbericht, Pkt. 2.5). Die neu dargestellte Führung der Hauptverkehrsstraße über die Greifswalder Straße entsprechend der Bestandssituation (Variante West) unter Aufgabe der bisher innergebietlich dargestellten Hauptverkehrsstraßenverbindung (Variante Ost) ist vor dem Hintergrund der o.g. Darlegungen grundsätzlich nachvollziehbar.

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

Punkt 15:
c) Die Gewerbe- und Verkehrslärmbelastung wurde ermittelt und bewertet (vgl. Schallimmissionsprognose vom 26.11.2018 und Schalltechnische Stellungnahme vom 15.07.2021). Die in der Begründung, Pkt. 4.2 vertretene Annahme, dass der bestehende erhebliche Lärmkonflikt auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene angemessen bewältigt werden kann, ist nachvollziehbar.

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

[1] vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 80.

Punkt 16:
Dem ermittelten Zusatzbedarf an Schulen, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Oststadt soll durch die Darstellung entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf entsprochen werden. Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung, Pkt. 3.3.3 und 3.3.4 sind nachvollziehbar.

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

Punkt 17:
Auf Flächennutzungsplan-Ebene sind die gesamtstädtisch bedeutsamen Grünachsen und Wegevernetzungen zu berücksichtigen. Der Anbindung der neu geplanten Wohnnutzung und Gemeinbedarfseinrichtungen an eine durchgängige Grün- und Wegeverbindung mit hoher Naherholungsfunktion kommt wegen deren Lage zwischen Bahnlinie, Hauptverkehrsstraßen und gewerblich genutzten Flächen eine besonders hohe Bedeutung zu. Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplans enthält keine entsprechende Grünflächendarstellung, obwohl das Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ aus dem Jahr 2015 die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt- Nordhausen vorsieht (vgl. hierzu Begründung, Pkt. 3.3.5).

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 Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

Punkt 18:
Die im Rahmenplan „Äußere Oststadt“ bis zur Leipziger Straße dargestellte Grünverbindung entlang der Bahnlinie, die südlich an die hier relevante Änderungsplanung angrenzt und die in dem (u.a. das Gelände „am Alten Nordhäuser Bahnhof“ betreffenden) letzten Entwurf der südlich angrenzenden 28. Flächennutzungsplan-Änderung vom 11.09.2020 als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt wurde, sollte in o.g. nördlichen Umstrukturierungsbereich fortgesetzt werden.

In der Begründung und im Umweltbericht fehlt eine angemessene Auseinandersetzung zur Thematik. In Pkt. 3.3.5 der Begründung wird auf die nach dem „Masterplan Grün“ für das „Östliche Stadtgebiet“ vorgesehenen bzw. an das „Östliche Stadtgebiet“ angrenzenden Grünverbindungen verwiesen. Ergänzend erfolgt ein Hinweis auf eine gesonderte Darlegung und Bewertung der umweltrelevanten Belange (der Grünverbindungen) in dem Umweltbericht. Wie die informellen Inhalte des o.g. Masterplans im Flächennutzungsplan verankert werden sollen, wird nicht ausgesagt. In Pkt. 4.4 wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei der baumbestandenen Fläche entlang der Bahnlinie um eine Waldfläche (von 0,35 ha Größe) handelt, für die ggf. bei der Unteren Forstbehörde eine Nutzungsänderung zu beantragen sei.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:
Planungsanlass und Planungserfordernis der FNP-Änderung ergeben sich u.a. aus dem Standort selbst. Wie in der Begründung zur 37. FNP-Änderung erklärt wurde, 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 dringend einer städtebaulichen Neuordnung bedarf (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und –erfordernis" der Begründung zur FNP-Änderung).

Mit der vorliegenden Planung soll dabei vorrangig 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 werden (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung). Die Planung soll insbesondere der Schaffung dringend benötigten Wohnraumes und dringend benötigter Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Schulneubauten) sowie eines Nahversorgungszentrums dienen.

Die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im vorliegenden Plangebiet gehört nicht zu den mit der 37. Änderung des FNP verfolgten kommunalen Planungszielen.

Im Einzelnen werden mit der 37. FNP-Änderung folgende Planungsziele angestrebt (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung):

- Revitalisierung und Neustrukturierung untergenutzter innenstadtnaher Flächen
- Schaffung eines modernen und attraktiven urbanen Stadtquartieres
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau sowie sozialer Infrastruktur
- 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

Die in diesem Punkt der Stellungnahme geforderte zusätzliche Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage würde auch innerhalb des Plangebietes voraussichtlich zu einem erheblichen zusätzlichen Aufwendungserfordernis (z.B. zum evtl. Flächenerwerb durch die Kommune bzw. zur grünorderischen und freiraumplanerischen Gestaltung der Parkgestaltung und deren dauerhafte Pflege) führen.
Aus gesamtstädtischer Sicht ist es nicht wünschenswert, damit die mit der Planung angestrebten vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsziele zur Beseitigung des o.g. bereits langjährig bestehenden erheblichen städtebaulichen Mißstandes durch den vorausichtlichen Entwicklungsaufwand für eine bahnbegleitende Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zusätzlich zu belasten und damit ggf. die Umsetzbarkeit bzw. Realisierung der absehbar beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes (vgl. Pkt. 7 "Inhalte der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung) ggf. auf unbestimmte Zeit zu verzögern.

In der entsprechenden Abwägung der mit der vorliegenden FNP-Änderung verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen gegenüber der Ergänzung einer raumbedeutsamen Grünfläche im Bereich der Bahnstrecke nördlich der Leipziger Streaße wird ausdrücklich den bisherigen Planungszielen ohne Grünflächendarstellung der Vorrang eingeräumt.

Auch ist eine Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse nördlich der Leipziger Straße nicht Bestandteil der Planungsziele des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“. Ebenso ist in der beabsichtigten Fortschreibung dieses Rahmenkonzeptes absehbar keine raumbedeutsame Grünflächenverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt- Nordhausen vorgesehen (vgl. Erläuterung zum vorstehenden Pkt. 18 dieser Abwägung).

Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele der 37. FNP-Änderung sollen zwar in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ stehen (vgl. Pkt. 3.2.4 " Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ der Begründung zur FNP-Änderung) und an die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Entwicklung südlich der Leipziger Straße anschließen. Die Fortführung einer raumbedeutsame Grünflächenverbindung entlang der Bahnlinie nach Norden wäre dabei aber aktuell als sowohl den Entwicklungszielen des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ wie auch den konkretisierenden parallelen B-Planverfahren entgegenstehend zu bewerten.
Demnach sollen vorrangig zentral im bzw. durch das Plangebiet (nicht in Randlage zur Bahnstrecke) auf der nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen sollen u.a. innere grüne Quartiersvernetzungen, Vorgär-

ten und Hofbegrünungen wie auch Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen umfassen, die in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP sind. Die zusätzliche Entwicklung einer Grünfläche in Randlage würde hierzu eine Nutzungskonkurenz aufbauen und könnte u.a. aus der daraus resultierenden geringeren Frequentierung, in dem abgelegenen Bereich entlang des Bahndamms insbesondere in den Abend- und Nachtstunden die Entstehung sogenannter "Angsträume" zur Folge haben. Ebenfalls liegt hier eine mangelnde Attraktivität auf Grund der vorhandenen oberirdischen Heißdampftrasse für eine Wegeverbindung vor.

Des Weiteren unterliegen die östlich an das Plangebiet anschliessenden Flächen dem Bahnrecht. Eine Überplanung dieser Flächen im Flächennutzungsplan ist zwar grundsätzlich möglich, z.B. als bedingte Darstellung. Dieses würde aber voraussetzen, dass absehbar eine Freistellung dieser Flächen von Bahnbetriebszwecken eintreten kann bzw. zu erwarten ist. Da dies für den hier betroffenen Bereich nicht der Fall ist, kann das städtebauliche Entwicklungsziel einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" für diese Flächen nicht gemäß § 5 Abs. 1 BauGB im FNP dargestellt werden, da dieses weder dem vorhersehbaren Bedarf entsprechen (aktuell Bahnzwecken dienend) noch real umsetzbar wäre (geltender Vorrang des Fachplanungsrechtes des Allgemeinen Eisenbahngesetzes).

Punkt 19:
Im Umweltbericht findet sich ebenso keine Auseinandersetzung. In Pkt. 1.3.d) wird ausgesagt, durch die Planänderung erfolge keine Unterbrechung von Verbundachsen. Diese allgemeine Aussage kann im Hinblick darauf, dass es hier um ein großflächiges Umstrukturierungsgebiet geht, das erstmalig in einem großen Umfang eine hoch verdichtete Wohnnutzung, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie einen neuen zentralen Versorgungsbereich aufnehmen soll, nicht nachvollzogen werden. In Pkt. 1.3.k), S. 9 und in Pkt. 3, S. 33 wird ebenfalls auf die ggf. erforderliche waldrechtlich zu beantragende Nutzungsänderung der baumbestandenen Fläche entlang der Bahnlinie hingewiesen. In Pkt. 2.1, Tabelle, S. 20 wird unter der Überschrift „Mensch“ dargelegt, auf nachgelagerter Plan- und Genehmigungsebene seien geeignete Wegeverbindungen zu etablieren sowie Freiflächen zu gestalten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Der Umweltbericht wurde überarbeitet und ergänzt.

Punkt 20:
Dass hier aus gesamtstädtischer Perspektive ein Planungsbedarf vorliegt[2], die nachgelagerte Ebene des Bebauungsplans (als Einzelplanung) nicht das richtige Instrument ist, ein zusammenhängendes Wege- und Grünverbindungsnetz mit gesamtstädtischer Bedeutung zu konzipieren und dass eine entsprechende „Etablierung“ des Grün- und Wegenetzes schon gar nicht auf der Genehmigungsebene möglich ist, wird verkannt. Auch die in der Begründung und in dem Umweltbericht o.g. Verweise auf das waldrechtliche Verfahren für die „ggf.“ erforderliche Umnutzung der bahnbegleitenden linearen Waldfläche, die sich im

[2] Es geht nicht um die Erhaltung des „Status quo“, sondern darum, dass mit der neu geplanten Nutzung ein Bedarf an Grünflächen- und Wegeanbindungen mit Naherholungs- und Verbindungsfunktion ausgelöst wird.

Bereich der nach dem Masterplan vorzusehenden Grünverbindung befindet, sprechen nicht für eine angemessene Auseinandersetzung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht 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 Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP.

Zur Frage des Waldrechtlichen Verfahrens (betrifft Flächen die dem Eisenbahnrecht unterliegen) wird auf die Erläuterung zum vorstehenden Abwägungspunkt 18 verwiesen.

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Es wird auch 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.

Punkt 21:
Erfolgt lediglich eine Aufnahme der gesamtstädtisch bedeutsamen Grün- und Wegeverbindungen in einem Rahmen- oder Masterplan, so werden diese informellen Planinhalte nicht von einer Abwägungsentscheidung zu allen berührten öffentlichen und privaten Belangen „getragen". Anders als eine informelle Plandarstellung hat eine Flächennutzungsplan-Darstellung zudem deswegen mehr Gewicht, da sie mit den Rechtswirkungen nach §§ 7, 8 Abs. 2,3 und 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB verbunden ist. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir erneut eine entsprechende Darstellung in die 37. Änderung des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:
siehe Erläuterung zu Punkt 18

Punkt 22:
Sollte die im „Masterplan Grün" vorgesehene Grünverbindung auf Umsetzungsschwierigkeiten stoßen, so empfiehlt sich ggf. auch eine abstraktere, die bauliche Nutzungsart überlagernde Darstellungsform [3] als Verbindung von der südlich der Leipziger Straße entlang der Bahnlinie vorgesehenen Parkanlage durch das Plangebiet „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" (mit Anbindemöglichkeit an das Hansaviertel / Wilhelmshavener Straße westlich der Greifswalder Straße und den Grünzug Stauffenbergallee) bzw. zur Bahndurchführung Heckerstieg (mit Anbindemöglichkeit an den Innsbrucker Weg / Nordstrand).

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:
Eine Vernetzung durch eine entsprechende abstrakte Darstellung von Wege- und Grünverbindungen mit anderen Wege- und Grünflächen soll mit der vorliegenden 37. Änderung des FNP nicht erfolgen. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Abstrakte Darstellungen von Grünverbindungen in der genannten Form entsprechen nicht der Darstellungssystematik des wirksamen FNP. In Bezug auf die Darstellung von abstrakten Grünvernetzungen wird auf den Landschaftsplan bzw. den Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün" verwiesen.

Ob und inwiefern eine abstrakte Darstellung von Grünvernetzungen im FNP erforderlich sein könnte, kann wie die Entwicklung einer Systematik sowie hinsichtlich gesamtstädtischer Auswirkungen geprüft werden. Dies kann jedoch nicht im Rahmen einer einzelnen Änderungsplanung zum FNP erfolgen.

[3] Diese sollte in einem aktuellen Änderungsplan mit Hilfe des Planzeichens Nr. 5.3 der PlanZV Anlage bzw. mit einem nach § 2 Abs. 2 PlanZV zu ergänzenden Planzeichen auch dann vorgenommen werden, wenn die bisherige Systematik des Flächennutzungsplans eine entsprechende Darstellung bislang nicht enthält. Da aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Grün- und Wegevernetzungen mit gesamtstädtischer Bedeutung ohnehin nicht bzw. nur bedingt abzulesen sind, empfiehlt es sich (unabhängig von dem für die nördliche Oststadt bestehenden Klärungsbedarf), den Flächennutzungsplan hierzu thematisch (für das gesamte Stadtgebiet) fortzuschreiben.

Punkt 23:
Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Gebote zur Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 3, 7, 9 11 BauGB geltenden Belange der Naherholung, des Umweltwirkungsgefüges, zur geforderten Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung auf die Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr sowie zur geforderten Berücksichtigung des informellen Masterplans „Grün“ ein Überarbeitungsbedarf der Flächennutzungsplan-Unterlagen vorliegt. Unabhängig davon ist auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene auf eine Grün- und Wegevernetzung zu achten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Der Umweltbericht wurde überarbeitet und ergänzt.

Im Übrigen regelt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Es 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B23
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:	16.03.2022

Stellungnahme vom 16.03.2022 zum Entwurf

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B24
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 07.03.2022

Stellungnahme vom 14.06.2019 zum Vorentwurf

- Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

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.

Stellungnahme vom 14.06.2019 zum Vorentwurf

- Landeseisenbahnaufsicht

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.

Stellungnahme vom 07.03.2022 zum Entwurf

- Landeseisenbahnaufsicht

Punkt 3:
Im Ergebnis der Prüfung habe ich Änderungen im Entwurf zum Flächennutzungsplan Nr. 37 gegenüber der Fassung 2019 festgestellt. Als wesentlicher Aspekt gilt der Entfall der Planstraße (Variante 1 "Ost") im Untersuchungsraum und somit der zu erwartenden Einmündung in die Leipziger Straße. Der aktuellen Fassung sind weiterhin Pläne für einen ÖPNV-Umsteigepunkt zu entnehmen. Konkrete Darstellungen fehlen allerdings. Für den Fall, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn neu errichtet oder geändert werden, soll dies in Folgeplanungen berücksichtigt werden. WeitereBetriebsanlagen der Straßenbahn sind in den Plänen der Flächennutzung nicht dargestellt.
Unter der Maßgabe der Berücksichtigung oben angeführter Aspekte bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

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 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.

- Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Punkt 4:
Im Weiteren verweise ich auf die Stellungnahme des Landesbeauftragen für Eisenbahnaufsicht, welche diesem Schriftsatz der Vollständigkeit und Einfachheit halber beigefügt wird:

Im Ergebnis meiner Prüfung teile ich Ihnen mit, dass im Untersuchungsgebiet keine nicht bundeseigenen öffentlichen oder nicht öffentlichen Eisenbahnen betrieben werden. Meinerseits steht dem Planentwurf nichts entgegen.

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B25
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 28.02.2022

Stellungnahme vom 17.07.2019 zum Vorentwurf

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

"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."

Stellungnahme vom 28.02.2022 zum Entwurf

Punkt 3:
Das o. g. Plangebiet liegt im Bereich zweier bereits bekannter archäologischer Fundstellen. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Siedlung und um die Richtstätte Hansaplatz. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher gemäß § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Bitte ändern Sie dahingehend in Begründung und Umweltbericht die entsprechenden Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
In Begründung und Umweltbericht zur 37. FNP-Änderung wurden die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege entsprechend überarbeitet.

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

"8.2 Denkmalschutz

Archäologische Funde

Das Plangebiet liegt im Bereich zweier bereits bekannter archäologischer Fundstellen. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Siedlung und um die Richtstätte Hansaplatz. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher gemäß § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis."

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B26
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 24.03.2022

Stellungnahme vom 23.05.2019 zum Vorentwurf

keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben

Stellungnahme vom 24.03.2022 zum Entwurf

Punkt 1:
Innerhalb des Bereichs der Änderung des Flächennutzungsplans liegt die Verbindungshalle des ehemaligen Schlachthofs (Greifswalder Straße 24). Das Objekt wurde am 21.03.1997 vom TLDA in seiner Denkmaleigenschaft bestätigt und in das Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragen, da es die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 ThürDSchG erfüllt. Es ist Kulturdenkmal (Sache im Sinne des Gesetzes, d. h. Einzeldenkmal) aus geschichtlichen Gründen. Der Hinweis auf diesen Denkmalbestand fehlt in den vorgelegten Unterlagen und ist mit aufzunehmen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:
Die Untere Denkmalschutzbehörde hat mit Schreiben vom 12.01.2023 mitgeteilt, dass auf Grund der vorliegenden Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Denkmalpflege (Stellungnahme vom 11.03.1997, per Mail 2022 und nochmals telefonisch am 12.01.2023 bestätigt) die Verbindungshalle des ehemaligen Schlachthofs (Greifswalder Straße 24) nicht als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt ist. Im Jahr 1997 wurde eine Denkmalausweisung für dieses Objekt zwar vorbereitet, welche aber nicht abgeschlossen wurde.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B27
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Gemeindeverwaltung Elxleben Gerhardt-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben
mit Schreiben vom:	31.03.2022

Stellungnahme vom 31.03.2022 zum Entwurf

keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B28
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtverwaltung Bad Langensalza Marktstr. 1 99947 Bad Langensalza
mit Schreiben vom:	keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B29
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtverwaltung Sömmerda Marktstraße 3-4 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom:	14.03.2022

Stellungnahme vom 14.03.2022 zum Entwurf

keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B30
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtverwaltung Gotha Hauptmarkt 1 99867 Gotha
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B31
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtverwaltung Weimar Schwanseestraße 17 99421 Weimar
mit Schreiben vom:	keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B32
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Verwaltungsgemeinschaft Gera-Aue Stadtverwaltung Gebesee Marktplatz 13 99189 Gebesee
mit Schreiben vom:	22.03.2022

Stellungnahme vom 22.03.2022 zum Entwurf

keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B33
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt
mit Schreiben vom:	23.03.2022

Stellungnahme vom 23.03.2022 zum Entwurf

keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B34
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Verwaltungsgemeinschaft Bad Tennstedt Markt 1 99955 Bad Tennstedt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B35
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtverwaltung Mühlhausen Ratsstraße 25 99974 Mühlhausen
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B36
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Gemeinde Nesse-Apfelstädt Zinzendorfstraße 1 99192 Nesse-Apfelstädt
mit Schreiben vom:	01.03.2022

Stellungnahme vom 01.03.2022 zum Entwurf

keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B37
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtverwaltung Weißensee Marktplatz 26 99631 Weißensee
mit Schreiben vom:	15.03.2022

Stellungnahme vom 15.03.2022 zum Entwurf

keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B38
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Stadtverwaltung Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B39
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	Gemeindeverwaltung Witterda Lange Straße 99 99189 Witterda
mit Schreiben vom:	31.03.2022

Stellungnahme vom 23.03.2022 zum Entwurf

keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben

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

N

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N1
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

Stellungnahme vom 17.06.2019 zum Vorentwurf

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, Vögel n, 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N2
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 29.03.2022

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N3
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N4
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N5
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N6
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N7
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N8
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N9
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 23.03.2022

Stellungnahme vom 16.05.2019 zum Vorentwurf

keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben

Stellungnahme vom 24.03.2022 zum Entwurf

Durch die Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplanes sind die Belange des Landesanglerverbandes Thüringen e.V. nicht berührt.

Die Planung und Schaffung von neuem Wohnraum stellt eine der zentralen Aufgaben der Landeshauptstadt Erfurt dar. Der 2. Wohnungsmarktbericht Thüringens zeigt, dass die Bevölkerung der Landeshauptstadt voraussichtlich bis 2030 um ca. 2 % wachsen wird. Daher begrüßt der Landesanglerverband Thüringen e.V. die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die betroffenen Flächen sind von keiner rechtskräftigen Unterschutzstellungsverordnung nach Naturschutzrecht betroffen. Besonders geschützte Biotope nach§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind unmittelbar auf den vorgesehenen Flächen nicht nachgewiesen. Durch das Beseitigen der Industriebrache wird eine Aufwertung des gesamten Biotops erreicht.

Der Landesanglerverband Thüringen e.V. hat keine Einwände gegen das Vorhaben.

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N10
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

i

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i1

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 07.04.2022 07.04.2020 (Untere Bodenschutzbehörde)

Stellungnahme vom 11.06.2019 zum Vorentwurf:

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 Aroma tische 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. 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 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.

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 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 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. BlmSchV) 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 nordöstlichen Gebietsgrenze die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen lmmissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nacht [40 dB(A)] um bis zu 1O 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:

<u>Zur Kompensation von Verkehrslärmkonflikten:</u>

- 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 Lärmminderungstechnik

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

- 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. BlmSchV 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 bestmöglichste 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 BlmSchG 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" ent-

sprechend 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 die parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Stellungnahme vom 07.04.2022 zum Entwurf:

Punkt 6:
Die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Bodenschutzbehörde (mit Auflagen) und die untere Wasserbehörde (mit Auflagen) stimmen dem Entwurf zu. Der Entwurf für die FNP-Änderung Nr. 37 wird durch die untere Abfallbehörde zur Kenntnis genommen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 7:
Die untere Naturschutzbehörde unter Hinzuziehen des Naturschutzbeirates nach §26 ThürNatG stimmt der FNP-Änderung 37 zu. Auf Grund der standörtlichen Gegebenheiten besteht eine Betroffenheit für europäische besonders/streng geschützte Arten (Fledermäuse, Reptilien, Vögel). Auf den nachgeordneten Planungsebenen sind entsprechende vertiefende·Gutachten anzufertigen und in die jeweilige Planung zu integrieren.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

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

Untere Abfallbehörde

Punkt 8:
nicht betroffen

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

Untere Bodenschutzbehörde

Punkt 9:
Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände. Die Belange wurden in der Begründung "Pkt. 8.1 Altlasten" berücksichtigt.

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

Punkt 9:
wichtige Hinweise: Zwingend für die kommenden Planungsschritte/abgeleitete B-Pläne zu beachten ist, dass

- die erforderlichen weiteren Bodenuntersuchungen ergänzend auch im Kontext der Niederschlagsentwässerung/Versickerung zu realisieren sind - auch hierfür gilt der bereits benannte Abstimmungsbedarf mit der Behörde.
- hinsichtlich avisierter Wohn-, Schul- und Spielflächennutzung sowie Teilversiegelungen sind rückbaubedingte Auffüllungen nach geltendem technischem Regelwerk an der örtlichen Nachnutzung zu orientieren. Die muss in der bereits geforderten bodenschutz-orientierten fachgutachterlichen Begleitung verankert werden.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:
In die Begründung der FNP-Änderung Nr. 37 wurden u.a. Hinweise zur Niederschlagsentwässerung/Versickerung und ergänzenden Bodenuntersuchungen aufgenommen. Damit wird zu diesen Fachbelangen die Hinweisfunktion des FNP ausreichend erfüllt.

Dass die o.g. Forderungen der Bodenschutzbehörde ihren Eingang in die weitergehenden Baubauungspläne finden, kann im Rahmen eines Verfahrens zur Änderung des FNPs nicht gewährleistet werden. Welche Maßnahmen konkret erforderlich werden, ist im Rahmen der konkreten Planung von Vorhaben zu ermitteln und zu bestimmen.

Der Flächennutzungsplan regelt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt der Stellungnahme auf die parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 11:
Diese begründet sich aus den aktuell problematischen Erfahrungen im parallel laufenden B-Plan-Verfahren JOV752 sowie den im Zuge dessen bereits erfolgenden Rückbauplanungen und Umsetzungen.

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

Erläuterung:
Der Flächennutzungsplan regelt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Wir verweisen daher in diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Planverfahren JOV752 bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Untere Wasserbehörde

Punkt 12:
Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Versagensgründe gegenüber der FNP-Änderung.
Die in der vorangegangen Verfahrensbeteiligung durch die uWB geforderte Aufnahme der Starkniederschlagsvorsorge als Planziel wurde nunmehr unter Pkt. 8.3 der Begründung berücksichtigt. Dahingegen wurde das geforderte Planziel der Niederschlagsversickerung als notwendiges Erschließungselement bisher weiterhin nicht berücksichtigt.
Die in der vorangegangenen Verfahrensbeteiligung seitens der Abteilung Strategische Umweltplanung und Nachhaltigkeit geforderte Integration des Planzieles Regenwassebewirtschaftung wird seitens der uWB weiterhin als erforderlich angesehen.

Daher sind weiterhin folgende Hinweise zwingend für die kommenden Planungsschritte/abgeleitete B-Pläne zu beachten:

- Die Umsetzung der Niederschlagsversickerung als Element des für die erfolgreiche Erschließung zwingend notwendigen Planziels der Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet erfordert die frühzeitige Vorplanung/Ausweisung der dafür erforderlichen Flächen hinsichtlich Lage und Größe.
  Aufgrund des geltenden technischen Regelwerkes ergeben sich für diese Bereiche

ergänzende Untersuchungs- sowie ggf. Bodenaustauschanforderungen sowie Flächennutzungslimitationen, die vorab einer zwingenden Berücksichtigung vor bzw. spätestens der B-Plan-Aufstellung bedürfen. Dies bedingt die entsprechende Einbindung der Straßenbaulastträgers sowie des Entwässerungsbetriebes.
Dies begründet sich aus der Tatsache, dass der Hauptsammler HS13 im Plangebiet auf die Schmutzwassererschließung limitiert ist. Ohne die vorgenannte Umsetzung kann keine gesicherte Erschließung im Plangebiet erfolgen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
In der Begründung der FNP-Änderung Nr. 37 sind Ausführungen zur Niederschlagsentwässerung/Versickerung enthalten. Damit wird zu diesen Fachbelangen die Hinweisfunktion des FNP ausreichend erfüllt.

Punkt 8 "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt ergänzend überarbeitet:
"8.3 Starkregen / dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von Einstauungen und wilden Abflussfließwegen betroffen. Ein Regenwassermanagement (z. B. örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung unverschmutzter Oberflächenwässer etc.) soll vorgesehen werden. Zur Umsetzung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist im Plangebiet eine Vorplanung/Ausweisung der dafür erforderlichen Flächen erforderlich. In nachfolgenden Planungen ist unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, der Unteren Wasserbehörde sowie weiterer zuständiger Ämter und Behörden zu berücksichtigen, wie hier ein geordneter Oberflächenwasserabflusses / eine Niederschlagswasserbeseitigung (inkl. ggf. notwendiger wasserrechtlicher Erlaubnis) zu gewährleisten ist und eventuelle Überschwemmungen durch Starkniederschlag für das Plangebiet und die Unterlieger vermieden werden können."

Das Schutzgut Wasser / der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts wird des Weiteren im Umweltbericht zur FNP-Änderung Nr. 37 berücksichtigt. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Punkt 1.3 " Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne – Wasserhaushaltsgesetz" u.a. ausgeführt: "(...) Es ist auf nachgelagerter Plan- und Genehmigungsebene die Niederschlagswasserbeseitigung (inkl. ggf. notwendiger wasserrechtlicher Erlaubnis) zu regeln (dazu auch Entwässerungssatzung der Stadt Erfurt). Zusätzlicher Handlungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich nicht." Außerdem wird bereits im Umweltbericht u.a. folgende Empfehlung für die nachgeordnete Planungsebene bzgl. der Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen gegeben: "Die örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung unverschmutzter Oberflächenwässer ist vorzusehen - Entwässerungssatzung. (Umsetzungsphase)".

Dass die o.g. Forderungen der Wasserschutzbehörde ihren Eingang in die weitergehenden Baubauungspläne finden, kann im Rahmen eines Verfahrens zur Änderung des FNPs nicht gewährleistet werden. Welche Maßnahmen konkret erforderlich werden, ist im Rahmen der konkreten Planung von Vorhaben zu ermitteln und zu bestimmen. Der Flächennutzungsplan regelt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt der Stellungnahme auf die parallelen Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i2

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"
von:	60 Bauamt
mit Schreiben vom:	14.06.2019 25.03.2022

Stellungnahme vom 14.06.2019 zum Vorentwurf:

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

Stellungnahme vom 25.03.2022 zum Entwurf:

Punkt 1:
Die vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen zum Entwurf der FNP-Änderung Nr. 37 im Bereich llversgehofen "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" haben wir in unserem Zuständigkeitsbereich geprüft. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 2:
Wir bitten an rechtlich geeigneter Stelle folgenden Hinweis auf archäologische Funde aufzunehmen bzw. in Begründung und Umweltbericht zu ersetzen.

"Denkmalschutz Archäologische Funde"

Das Plangebiet befindet sich aufgrund bekannter archäologischer Fundstellen in der Umgebung (jungsteinzeitliche Siedlung, mittelalterliche Richtstätte) in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden."

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
In Begründung und Umweltbericht zur 37. FNP-Änderung wurden die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege in Verbindung mit der Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar zum Entwurf der vorliegenden FNP-Änderung vom 28.02.2022 (Nr. B25 dieser Abwägung) überarbeitet.

Der Punkt "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt geändert:
"8.2 Denkmalschutz

Archäologische Funde

Das Plangebiet liegt im Bereich zweier bereits bekannter archäologischer Fundstellen. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Siedlung und um die Richtstätte Hansaplatz. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher gemäß § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis."

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37, Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"	
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom:	27.05.2019 29.03.2022	

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i4
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 25.03.2022

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i5

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 11.03.2022

Stellungnahme vom 28.05.2019 zum Vorentwurf:

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.

Stellungnahme vom 11.03.2022 zum Entwurf:

Punkt 2:
Aus der Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben keine Bedenken. Für den genannten Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes/ Bereitstellung von Löschwasser
2. Einrichtung und Erhalt von Löschwasserentnahmestellen
3. Sicherstellung der Löschwasserversorgung

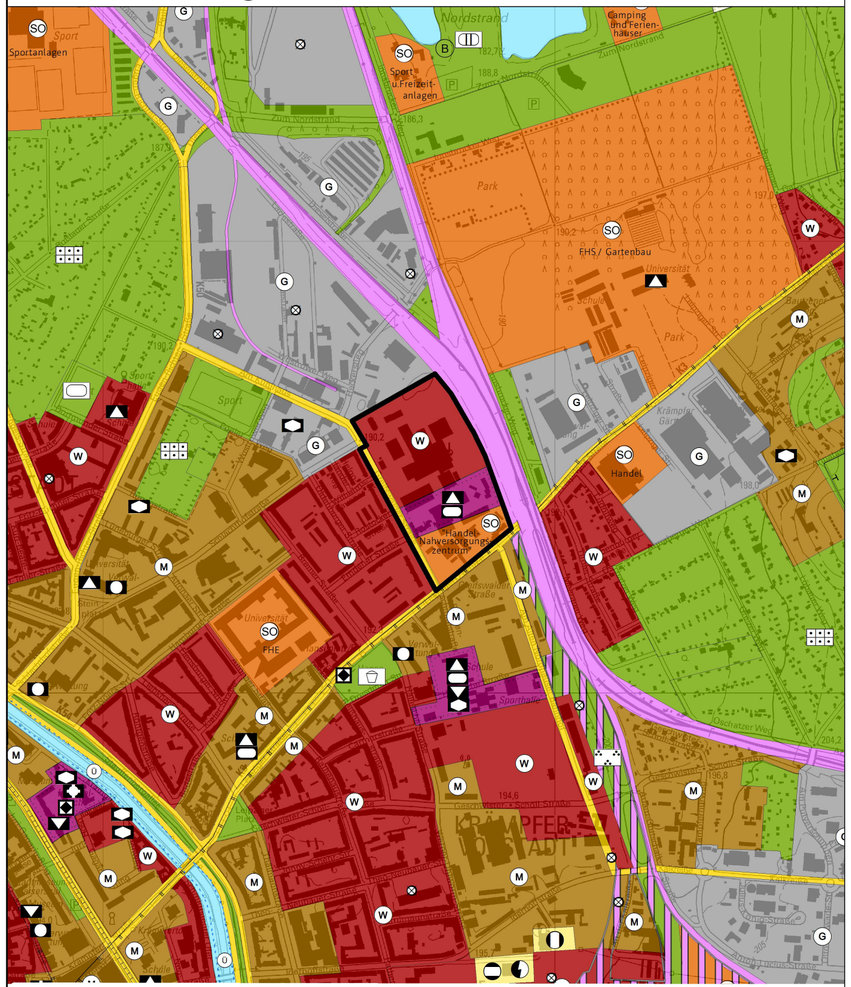
4. Berücksichtigung entsprechender Zugänge und Zufahrten gemäß § 5 ThürBO

5. 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 Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- W — Wohnbauflächen (§1Abs.1 Nr.1BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§11BauNVO) Handel- Nahversorgungszentrum
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Anlagen und Einrichtungen:
  - Schulen und Bildungseinrichtungen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Schulsporthallen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Bereich der Änderung

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 28 und 29 wirksam mit Veröffentlichung vom 12.04.2023 im Amtsblatt Nr.07/2023. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter *www.erfurt.de/ef115906* eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2019 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 26.01.2022 mit Beschluss Nr. 0256/21 den Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 03 vom 16.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis zum 01.04.2022 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am ..... mit Beschluss Nr. ..... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. der Begründung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom ..... vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom ..... (AZ. .....) erteilt.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bauseweln
Oberbürgermeister

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wirksam

Erfurt, den

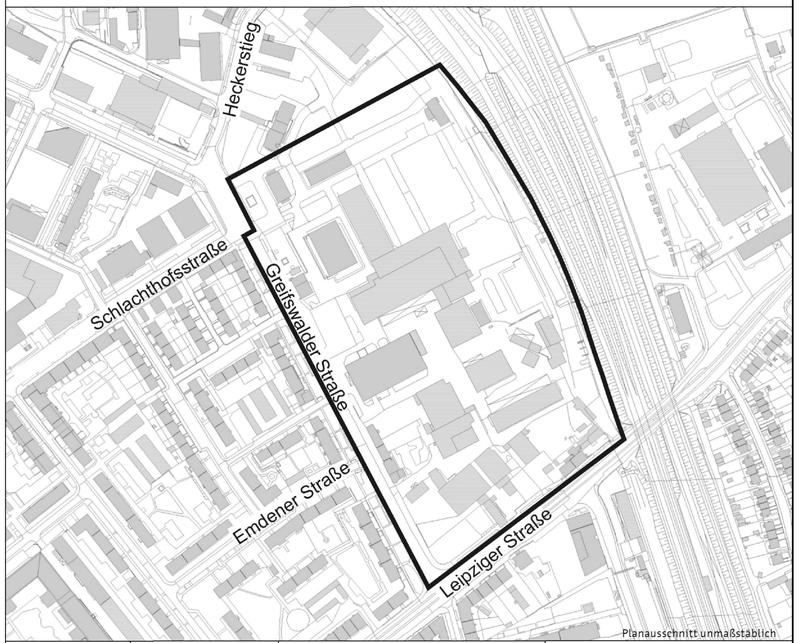
Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan - Änderung Nr.37

Bereich Johannesvorstadt

"Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Planausschnitt unmaßstäblich

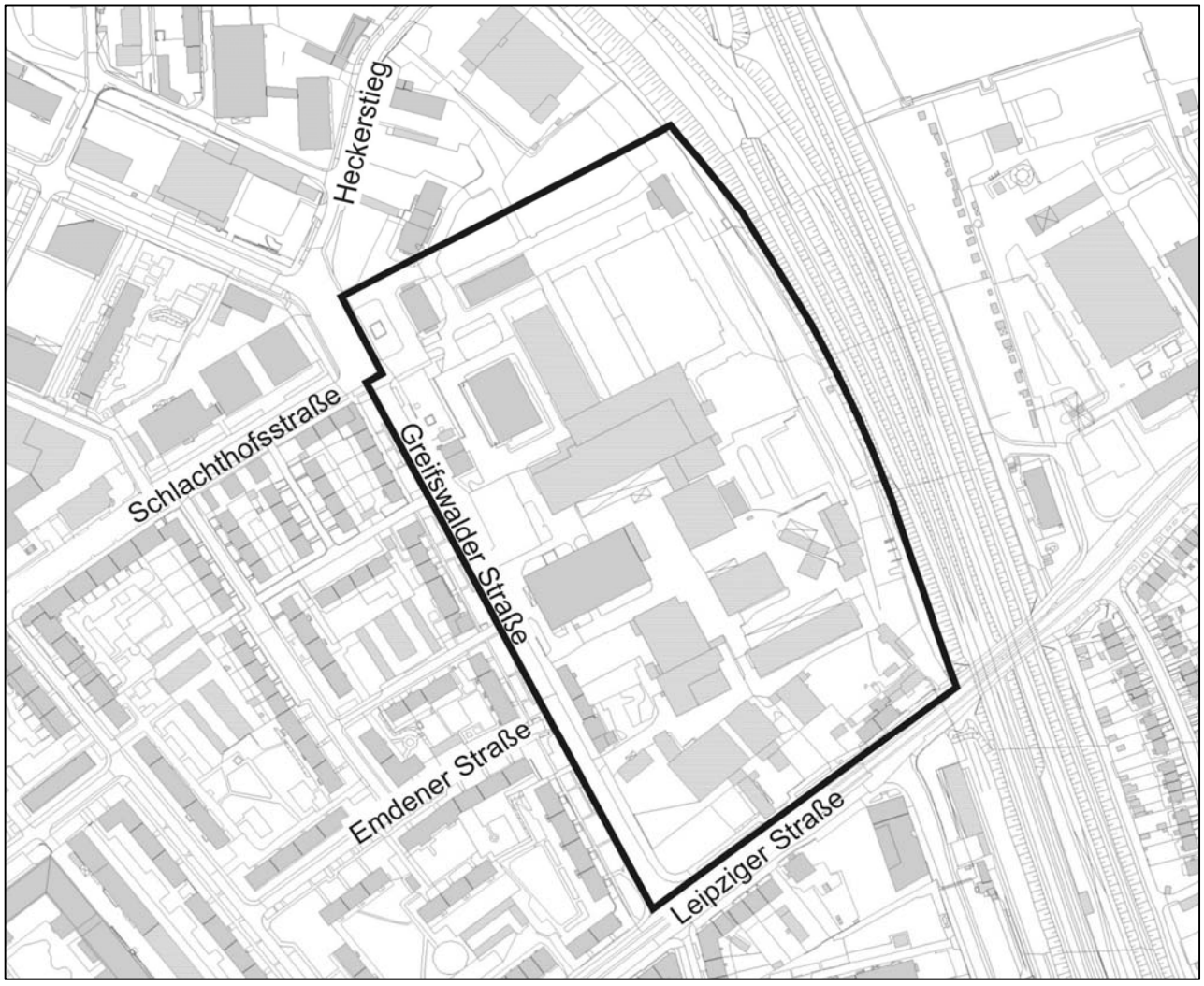
Maßstab 1: 10 000	Datum: 17.04.2023	Kartengrundlage: © GeoBasisDE/TLVermGeo	Nachdruck und Vervielfältigung verboten!

Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 37

Bereich Johannesvorstadt
"Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum:
17.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und- erfordernis ... 1

2. Verfahren ... 4

2.1. Allgemein ... 4
2.2. Verfahrensablauf ... 5
2.3. Plangebiet ... 6
2.4. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP ... 9
2.5. Bebauungspläne ... 11

3. Planungsvorgaben ... 12

3.1. Raumordnung und Landesplanung ... 12
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) ... 12
3.1.2. Regionalplanung ... 14
3.2. Entwicklungskonzepte und Pläne, Prognosen ... 16
3.2.1. Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 ... 16
3.2.2. Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 ... 16
3.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 ... 16
3.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 ... 19
3.2.5. Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ ... 21
3.2.6. Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ ... 21
3.3. Fachplanungen ... 23
3.3.1. Verkehrsentwicklungsplan ... 23
3.3.2. Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie - Lärmaktionsplan ... 24
3.3.3. Schulnetzplan ... 24
3.3.4. Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsermittlung bis 2025 ... 24
3.3.5. Landschaftsplan ... 25

4. Umweltsituation ... 26

4.1. Natura -2000 Gebiete und Artenschutz ... 26
4.2. Immissionsschutz ... 26
4.3. Klimaökologie ... 27
4.4. Wald ... 27

5. Ziele und Zwecke der Planung ... 28

6. Planungsalternativen ... 29

6.1. Variantenbetrachtung zur Lage der örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Greifswalder Straße) im Bereich der 37. Änderung des FNP ... 30
6.1.1. Ausgangslage und Anlass der Variantenbetrachtung ... 30
6.1.2. Variantenübersicht ... 31
6.1.3. Verkehrstechnische / verkehrsplanerische Bewertung ... 32
6.1.4. Städtebauliche Bewertung ... 34

6.1.5. Bewertung der Umweltbelange 36
6.1.6. Umsetzbarkeit 39
6.1.7. Wahl der Verkehrsführung 40
6.1.8. Bewertungsmatrix 42
6.2. Nichtdurchführung der Planung 45

7. Inhalte der Planung 45

7.1. Darstellungen 45

8. Hinweise 49

8.1. Altlasten 49
8.2. Denkmalschutz 49
8.3. Starkregen / dezentrale Regenwasserbewirtschaftung 50

9. Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde 50

10. Anlagen 50

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 eine zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum
- eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Erfurter Altstadt und in Innenstadtnähe
- das Ziel Brachen im Stadtgebiet mit gutem ÖPNV-Anschluss im Sinne der Stadt der kurzen Wege auch bei Lärmvorbelastungen für Wohnungsbau zu mobilisieren
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), welches das Plangebiet als Wohnungsbauschwerpunkt benennt
- die Zielstellung des integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ (2016, 2023 Beschluß der Fortschreibung vorgesehen) auf den weitläufigen Brachflä-

chen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt entlang der Bahnlinie Erfurt - Nordhausen schrittweise einen neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil entstehen zu lassen
- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) 2017 (vom STR am 10.04.2019 beschlossen), welches im Bereich des Plangebietes perspektivisch 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 sowie weitere soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte)

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 in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem o.g. integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ (vgl. Pkt. 3.2.4 " Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ dieser Begründung), welches als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat am 21.01.2016 bestätigt wurde. Gemäß 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[1]. Dabei sollen u.a. großflächige untergenutzte innenstadtnahe Flächen revitalisiert und neue, moderne und attraktive Stadtquartiere geschaffen werden. Mit den Planungsziele der 37. Änderung des FNP soll an die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Entwicklung von Flächen angeschlossen werden.

Aktuell wurde eine Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ erarbeitet. Hierzu soll die Bestätigung und der Beschluss der Fortschreibung als Sanierungsziel für das Sanierungsgebiet KRV421 „Äußere Oststadt“ gemäß § 140 Nr. 3 BauGB durch den Stadtrat erfolgen (für 2023 vorgesehen). In die aktuelle Fortschreibung des Rahmenkonzeptes sind sämtliche detaillierte und konkretisierenden Planungen, Gutachten, Untersuchungen und Erkenntnisse der vergangenen Jahre eingeflossen. Im Ergebnis soll der räumliche Umgriff des Rahmenkonzeptes so erweitert werden, dass er u.a. auch das Plangebiet der 37. Änderung des FNP umfasst. Die Planungsziele der 37. Änderung des FNP gehen entsprechend mit den derzeitigen Zielen der Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes 2022 überein.

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 bereit-

[1] In diesem Bereich liegen die FNP-Änderungen Nr. 28 und Nr. 29, wirksam mit Veröffentlichung vom 12.04.2023 im Amtsblatt Nr. 7/2023.

gestellt 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 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 qualifizierten 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 Planungsebene 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 in Abstimmung mit der Stadtverwaltung u.a. 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 sowie einer Kindertagesstätte 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 daher die Einleitung und die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet. Das Planungserfordernis ergibt sich somit auch aus den vom Stadtrat beschlossenen geänderten Planungszielen für den Bereich östlich der Greifswalder Straße mit der 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - Vorentwurf und den darauf aufbauenden Bauleitplanverfahren JOV752, JOV753, JOV754 (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung). Die darin enthaltenen baulichen Nutzungen entsprechen 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 Grundlage 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 zum Feststellungsbeschluss jeweils gültigen Fassung zu Grunde.

Mit der Einleitung des Änderungsverfahren, 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.

Mit Beschluss Nr. 0256/21 vom 26.01.2022 hat der Stadtrat Erfurt den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 03 vom 16.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2

Satz 1 BauGB in der Zeit 28.02.2022 bis zum 01.04.2022 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf der FNP-Änderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Nach Erteilung der Genehmigung wird die 37. Änderung des FNP gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

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, verwahrlost wirkenden Zustand. Insbesondere zur Greifswalder Straße und im Einmündungsbereich dieser in die Leipziger Straße wird der Revitalisierungsbedarf des Plangebietes als erheblicher stadtbildbeeinträchtigender Missstand sichtbar.
Bisher wurde u.a. in der Mitte des Plangebietes eine Halle von einem Antiquitätenhandel genutzt. Zudem waren tlw. Gewerbeunternehmen vorhanden, wie Lebensmittelgroßhändler, Autowerkstatt, Papierankauf und Reifenhandel. Im Südosten besteht eine gastronomische Einrichtung mit Pension 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 beabsichtigen städtebaulichen Neuordnung wurden für diese Flächen, die bisherigen temporären Nutzungen freigezogen. Für Teilflächen an der Leipziger Straße ist inzwischen eine Flächenberäumung von ruinösen Gebäudesteilen bzw. der Bebauung des ehemaligen Autoteilehandels erfolgt.

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“ (2016, 2023 Beschluß der Fortschreibung vorgesehen) 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 o.g. Rahmenkonzept sieht daher eine städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbarmachung durch Wohn-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen vor. Es sollen neue, moderne Stadtquartiere entstehen, welche wesentlich durch Wohnnutzungen geprägt werden. Dabei sollen die im Bestand vorhandenen gewerblichen 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" (2016) 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 Dienstleitungszentrum 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 Kinder-

betreuungseinrichtungen 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.

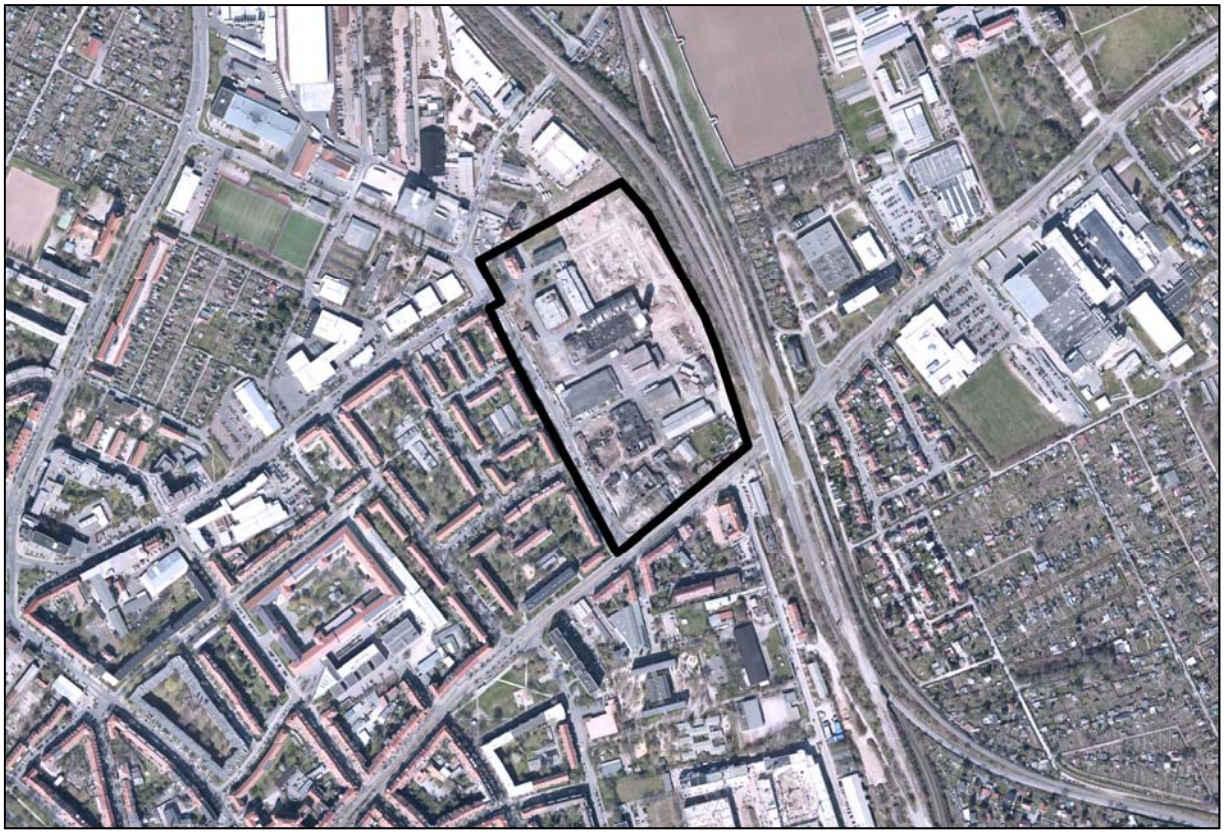


Abbildung – Luftbild unmaßstäblich, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 11.04.2020

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 werden. 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.

2.4. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 37. Änderung umfasst eine Fläche von ca.9,3 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 Einzelhandelsschwerpunkt zur Deckung überregionaler und gesamtstädtischer Versorgungsbedarfe. Weiterhin gewährleisten großflächige Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Branchen und Strukturprägung die Deckung des Versorgungsbedarfes der Bewohner der Stadt Erfurt, der Region Mittelthüringen und des Freistaates Thüringen. Die wohnortnahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, wird durch zahlreiche größere und kleinere Einzelhandelseinrichtungen sichergestellt, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. …

Punkt 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen
… Kompakte Stadt:
Die Flächennutzungsplanung Erfurts ist auf den Erhalt und die Weiterentwicklung einer kompakten Stadt ausgerichtet. Damit soll die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv ausgelastet und ihr ökonomischer Ausbau gesichert werden. (…) Entwicklungsschwerpunkte sind (…) die Flächen des ehemaligen Schlachthofes ….

Punkt 3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele
… Wohnungsbauerweiterungen sollten vor allem dort lokalisiert werden, wo Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereits vorhanden sind bzw. der Ausbau vorgesehen ist. (…) Die Stärkung bestehender Infrastrukturen erscheint insbesondere im Bereich des ÖPNV sinnvoll. …

Punkt 3.6.2 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO - Planungsziele
…
- Sicherstellung einer flächendeckenden, ausgewogenen und möglichst gleichmäßigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes. Die Sicherung der wohn- und quartiersbezogenen Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist zu fördern. (…)
- Restriktive Handhabung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Innenstadt zur Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt sowie der quartiersbezogenen Nahversorgung. …

Punkt 3.7.2 Flächen für den Gemeinbedarf - Planungsziele
… Bildungseinrichtungen:
… Grundlage für die Darstellung der Schulen im FNP bildet der vom Stadtrat bestätigte Schulentwicklungsplan …

Punkt 3.8 Verkehrsflächen
… Im wirksamen FNP der Stadt Erfurt werden die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) einschließlich der Ortsverbindungsstraßen und der Flächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr dargestellt. …

Punkt 3.8.2" Verkehrsflächen - Planungsziele
… Hauptverkehrsstraßennetz:
Mit dem Ausbau des "Erfurter Ringes", bestehend aus der A 4, der A 71, der Ostumfahrung so-

wie 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 Hauptverkehrstraßenverbindung 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

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. Aufgrund der aktuellen Planungsziele für den Bereich östlich der Greifswalder Straße (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) besteht ein Planbedarf zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416.

Das Plangebiet der 37. FNP-Änderung liegt entsprechend im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße". Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" (Vorentwurf, Stand: 21.01.2019) wurden die Nutzungsziele entsprechend der aktuellen städtebaulichen Anforderungen (Wohnen, Kindertagesstätte, Schule / Schulsporthalle, Nahversorgungszentrum) angepasst.

Zur Umsetzung der aktuell beabsichtigten baulichen Entwicklung ist für den jeweiligen Planbereich die Aufstellung eines eigenständigen qualifizierten Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Hierzu wurden vier separaten Bauleitplanungen zur Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans JOV 416 als Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die folgenden Bebauungspläne stehen entsprechend im direkten Kontext:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgunsgzentrum Leipziger Straße" Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 04.05.2021 / Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, die Billgung des Entwurfes und öffentliche Auslegung erfolgte in der Sitzung des Statrates am 26.01.2022 (Drucksachen-Nr. 1199/21) , veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3/2022 vom 16.02.2022.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 25.06.2021 / Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, die Billgung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Sitzung des Statrates am 26.01.2022 (Drucksachen-Nr. 1205/21), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3/2022 vom 16.02.2022.

Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" Der Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Sitzung des Statrates am 27.04.2022 (Drucksachen-Nr. 1946/21), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10/2022 vom 25.05.2022.

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

Bebauungsplan JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg "
Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Statrates am 27.04.2022 (Drucksachen-Nr. 1974/21), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10/2022 vom 25.05.2022.

Diese vier Bebauungspläne überplanen– allerdings zeitversetzt – den bisherigen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416. Ihnen liegt ein gemeinsames städtebauliches Konzept zu Grunde (siehe oben: 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“- Vorentwurf), mit welchem eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde.

Des Weiteren liegt das Plangebiet dieser FNP-Änderung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SA KRV 421 "Äußere Oststadt", welches im Vollverfahren gemäß § 142 BauGB durchgeführt wird. Die Satzung über die städtebauliche Sanierung wurde am 20.12.1995 durch die Stadt beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am 02.11.1996 rechtswirksam. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Die vorgenannten Bauleitplanverfahren dienen u.a. zur Umsetzung und Konkretisierung der aktuellen Sanierungsziele (vgl. Pkt. 3.2.6 "Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt" dieser Begründung)

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 Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspoli-

tischen 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 Flächenneuinanspruchnahme" 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.

Teilfortschreibung Landesentwicklungsprogramm
Das Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) wird derzeit in den Abschnitten 1.1 – Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 – Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 – Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 – Energie fortgeschrieben. Am 22. November 2022 hat die Thüringer Landesregierung den ersten Entwurf zur genannten Änderung des LEP beschlossen und zur Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 3 Abs. 3 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) freigegeben. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des LEP fand in der Zeit vom 16. Januar bis 17. März 2023 statt.

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 Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

G 2-2
Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

G 2-3
Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

G 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 entwikkeln. 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 Regionalem 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, Prognosen

3.2.1. Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 wurde im November 2021 veröffentlicht[2].

3.2.2. Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt 2040 wurde am 01.06.2022 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose 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 der Stadt Erfurt 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. Wird von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment ausgegangen, 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.

3.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

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

[2] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 113, Ausgabe 11/2021 (Bevölkerungsprognose bis 2040, Heft 113 (erfurt.de) ,abgerufen am 26.10.2022)

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.

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)
- 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 dementsprechend vorrangig in den Innenbereichen der Stadt sowie auf Erweiterungsflächen in Nähe zu den urbanen Stadtquartieren und entlang der Mobilitätsachsen verortet. Hierbei stellt die mögliche Erschließbarkeit insbesondere durch die Stadtbahn oder gebündelte Linienäste des Stadtbusses mit attraktivem Takt ein wesentliches Kriterium dar.

Kapitel 5 – Strategie. Konzeptbausteine

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.

3.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) 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 Einzelhandelstandortes 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 Be-

darfs, 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[3] 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] Quelle: BBE Handelsberatung GmbH "Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße in 99085 Erfurt", Stand 15.04.2021

3.2.5. 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[4].

3.2.6. Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“

Das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ wurde am 21.01.2016 vom Stadtrat bestätigt.
Hinweis: Das Plangebiet der 37. FNP-Änderung ist im integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“(2016) nicht enthalten, da die Konkretisierung der Sanierungsziele mit dem Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" bereits beschlossen war. Auf Grund der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele (vgl. Pkt.5 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) für das vorliegende Plangebiet, soll dieses in das Integrierte städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ (2023 Beschluß der Fortschreibung vorgesehen) einbezogen werden (s.a. im Folgenden unter "Fortschreibung 2022").

<u>Punkt 5. Entwicklungsziele</u>

Lebendiges Stadtquartier Äußere Oststadt
Die Äußere Oststadt soll so zu einem integrierten und lebendigen Stadtquartier mit sichtbarer Vergangenheit, eigenständiger Identität und zeitgemäßen Entwicklungsmöglichkeiten werden. Vielfältige Angebote zum Wohnen und Arbeiten, eine bedarfsgerechte Mischung aus sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen sowie attraktive, alltagsgerechte Freiräume sollen die Entstehung eines urbanen Stadtteils begünstigen.

An das urbane Erscheinungsbild der Krämpfervorstadt anknüpfen
Mit der Weiterentwicklung der Äußeren Oststadt entsteht ein Stadtteil in Bezug zur europäischen Stadt und in Fortschreibung des kompakten urbanen Erscheinungsbildes der Erfurter Vorstädte. Die künftige Äußere Oststadt soll sich in ihrer Struktur und Geschossigkeit an den städtebaulich-architektonischen Maßgaben der Inneren Oststadt orientieren und sich in das Stadtgefüge der Krämpfervorstadt einfügen.

Vielfältige Angebote für alle Lebensalter und -bedingungen
Mit den sich stetig wandelnden Familienformen und Lebensweisen entstehen neue Anforderungen an den Wohnraum und dessen Umfeld. Für einen gut erschlossenen Stadtteil wie die Äußere Oststadt sind daher differenzierte Raum- und Nutzungsstrukturen für unterschiedliche Zielgruppen und Nutzungsbedürfnisse anzubieten, die ein attraktives Leben im urbanen Kontext ermöglichen.

[4] 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.

Einen durchlässigen und grünen Stadtteil entwickeln
In der Äußeren Oststadt kann durch die Schaffung attraktiver alltagsgerechter Grün- und Freiräume ein Ausgleich der Grünflächenversorgung der Inneren Oststadt gelingen und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden. Ziel ist es, einen durchlässigen und grünen Stadtteil mit einem vielfältigen und hochwertigen Angebot an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen zu schaffen, die maßgeblich zur Entstehung von Wohnqualität und zum Image des neuen Stadtteils beitragen.

Förderung einer zukunftsfähigen Mobilität
Die entstehenden Verkehre der neuen Raum- und Nutzungsstrukturen in der Äußeren Oststadt gilt es möglichst verträglich abzuwickeln. Dies erfordert mit Blick auf das sich verändernde Verkehrsverhalten in Großstädten ganzheitliche Antworten zu einer zukunftsfähigen Alltagsmobilität für einen innerstädtischen Standort. Ansätze hierzu sind ein attraktives Netz für den Fuß- und Radverkehr, der Ausbau eines bedarfsgerechten Öffentlichen Personalverkehrs und die Förderung alternativer Angebote zur Kfz-Nutzung.

Erhaltenswerte Strukturen integrieren
Das Rahmenkonzept muss der Bausubstanz aus unterschiedlichen Epochen und den gewachsenen, stabilen Nutzungsstrukturen Rechnung tragen und ihnen differenzierte Antworten zu ihrer Einbeziehung geben. Ziel ist es daher, die denkmalgeschützten Baubestände und die weiteren erhaltenswerten Strukturen in das entstehende Gefüge zu integrieren und eine schrittweise Ertüchtigung für künftige Nutzungsansprüche zu ermöglichen.

Das Außenbild der Äußeren Oststadt profilieren
Mit der Entwicklung der Äußeren Oststadt und der besonderen Ausstrahlung der ICE-City verbindet sich für die gesamte Erfurter Oststadt die Perspektive, diesen oft übersehenen Teil der Landeshauptstadt als Begriff neu zu etablieren. Durch die anstehenden Entwicklungsprozesse und die damit verbundene Berichterstattung kann eine neue, positive Wahrnehmung des Gesamtgebietes gelingen.

Punkt 6. Rahmenkonzept

Ausgangspunkt für die Entwicklung des Planungsraumes der Äußeren Oststadt sind die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, das meint die hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum bei begrenztem Flächenangebot einerseits und die Möglichkeiten zur Wiedernutzung un- und untergenutzter Flächen an einem innerstädtischen Standort andererseits.

Die vorhandenen Angebote der Nahversorgung, sozialen Infrastruktur und Bildungseinrichtungen im Planungsraum als auch die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet sind tragfähige Anknüpfungspunkte zur Weiterentwicklung. (...) Das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ verfolgt die Aufgabe, in dieser Situation eine tragfähige Entwicklungsperspektive für den Gesamtraum aufzuzeigen. Da die Entwicklung des Gebietes weder zeitlich noch räumlich in vollem Umfang zu überblicken ist, schlägt das Rahmenkonzept mehrere städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrsplanerische Ansätze und Qualitäten auf einer abstrakten planerischen Ebene vor, die stufenweise umgesetzt werden können.

Fortschreibung 2022

Aktuell wurde eine Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ erarbeitet. Anschließend soll die Bestätigung und der Beschluss der Fortschreibung als Sanierungsziel für das Sanierungsgebiet KRV421 „Äußere Oststadt“ gemäß § 140 Nr. 3 BauGB durch den Stadtrat erfolgen (für 2023 vorgesehen).

In die aktuelle Fortschreibung des Rahmenkonzeptes sind sämtliche detaillierte und konkretisierenden Planungen, Gutachten, Untersuchungen und Erkenntnisse der vergangenen Jahre eingeflossen. Der räumliche Umgriff des Rahmenkonzeptes wurde erweitert, sodass hier auch die Quartiere, für die 2016 kein Beschluss zur Fortschreibung der Sanierungsziele gefasst wurde, aufgenommen wurden.

Die aus der Bestandsuntersuchung 2014-16 und den Erkenntnissen aus dem Beteiligungsprozess der Fortschreibung 2016 formulierten Entwicklungsziele für die Äußere Oststadt bilden im übrigen Gebiet auch nach der Evaluierung den Orientierungsrahmen für die im Rahmenkonzept dargelegte Entwicklungsperspektive und werden übernommen. Es ergaben sich dabei geringfügige Anpassungen. Die grundsätzliche städtebauliche Ausrichtung wurde dabei jedoch beibehalten.

Dieser langjährige Entwicklungsprozess fand parallel zum Planverfahren der vorliegenden 37. Änderung des FNP statt. Im Ergebnis soll der räumliche Umgriff des Rahmenkonzeptes so erweitert werden, dass er u.a. auch das Plangebiet der 37. Änderung des FNP umfasst. Die Planungsziele der 37. Änderung des FNP gehen mit den derzeitigen Zielen der Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes 2022 überein.

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 Lärmminderungsmaßnahmen 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 Lärmminderungsmaßnahme 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 Maßnahmekomplex 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 Verkehrslandschaften. 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 Änderungsbereichs 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 Immisionen 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 einzuhaltendene 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 Nutzungsar-

tenänderung 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, eine Kindertagesstätte, 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 sowie sozialer Infrastruktur
- 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 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 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



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

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.

6.1.3. Verkehrstechnische / verkehrsplanerische Bewertung [5]

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 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.

<u>Gestaltungsspielraum der Variante 1 "Ost" bzgl. Knotenversätze:</u>

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

[5] 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.

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 tangentiales 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 [6]

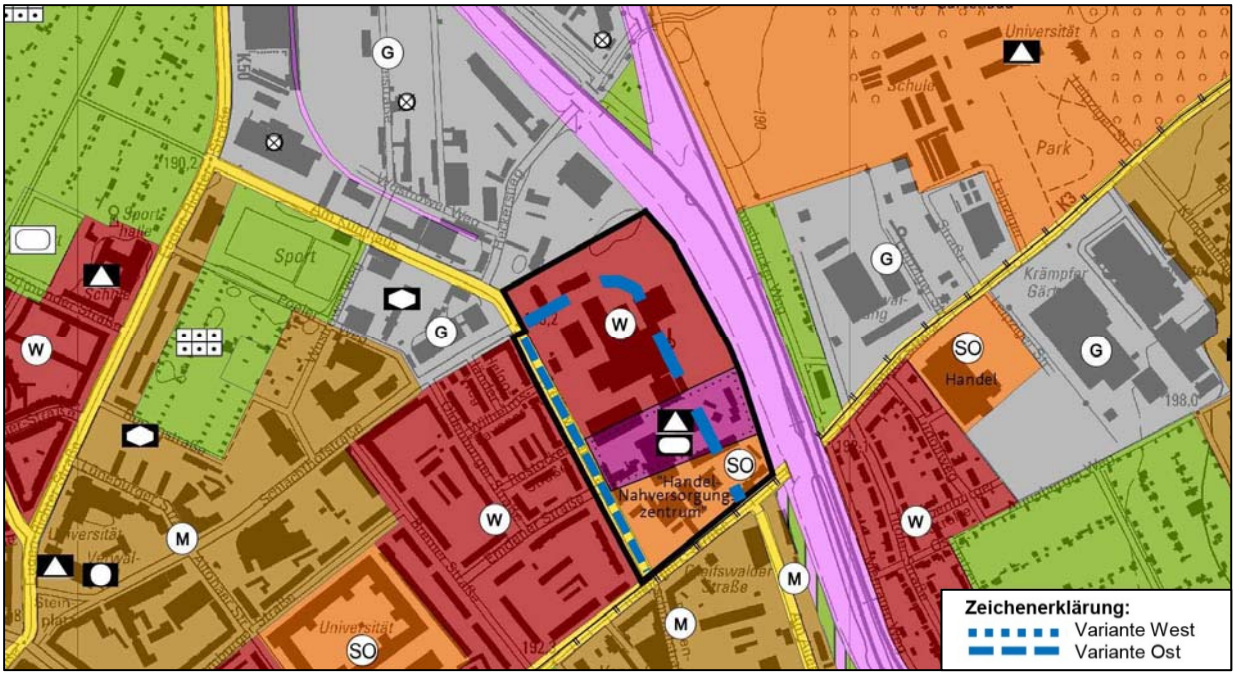


Abbildung 2– Auszug Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ – Entwurf (M 1: 10.000); mit Darstellung der zu untersuchenden Varianten (blaue Linien) und Bereich der FNP-Änderung 37 (schwarze Linie), Stand 12.04.2023

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 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.

[6] 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.

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 Verkehrsent-

lastung 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 Straßenverkehrsimmisionen 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 Analysenergebnissen 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 Lärmsanierungspegel am Tag und in der Nacht deutlich überschritten. Bei dieser Höhe der Lärmpegel sind Maßnahmen zur Minderung dringend geboten.

b) Variante 2 "West"

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

(-) In der Variante werden an der Wohnbebauung westlich der Greifswalder Straße die Lärmsanierungspegel am Tag und in der Nacht deutlich überschritten. Bei dieser Höhe der Lärmpegel 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 vorbereitenden 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 möglich. Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Eine konkrete Ermittlung der Beurteilungspegel kann erst für eine konkrete Bebauungsstruktur erfolgen, welche im Einzelnen erst auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen wird.

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

- Für den untersuchten Prognose-Nullfall "Nutzungsziele FNP-Änderung Nr. 37 plus Hauptverkehrsstraßenführung wie wirksamer FNP" (die Verkehrsführung entspricht der o. g. Verkehrsvariante 1 "Ost") fallen die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes am niedrigsten aus. Der Prognose-Nullfall stellt die schalltechnisch günstigste Variante dar, da die Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes in maximal ca. 240 m Entfernung zu den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes liegt. Die schalltechnisch ungünstigere Variante stellt der Prognose-Planfall "Nutzungsziele FNP-Änderung Nr. 37 mit Hauptverkehrsstraßenführung auf der Greifswalder Straße" (die Verkehrsführung entspricht o. g. Verkehrsvariante 2 "West") dar.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei einer Situation mit Bebauung die Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung im Prognose-Nullfall (Variante 1 "Ost") voraussichtlich reduzieren und im Prognose-Planfall (Variante 2 "West") voraussichtlich erhöhen werden. Dies kann jedoch erst auf der nachfolgenden konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes konkreter bewertet werden.
- Als Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche wird - unter Berücksichtigung angemessener Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehen, die sowohl durch die Sachverständigen als auch durch die Immissionsschutzbehörden und die Rechtsprechung mit Werten ab 70 dB(A) tags und ab 60 dB(A) nachts angesetzt wird. Im Tageszeitraum wird am Immissionsort IO 37 in allen betrachteten Prognosefällen der Wert von 70 dB überschritten. Die maximale Überschreitung beträgt 4 dB. Im Nachtzeitraum wird am Immissionsort IO 37 in allen betrachteten Varianten der Wert von 60 dB um bis zu 5 dB überschritten.

- Im vorliegenden Planfall kann die Überschreitung dieser Werte unter den konkreten Umständen z.B. als vertretbar erscheinen, wenn vorausgesetzt wird, dass an den betroffenen Gebäuden zu den Hauptverkehrsstraßen hin ausreichend dimensionierter passiver Schallschutz vorhanden ist und die Bebauung an den rückwärtigen, im Schallschatten gelegenen Bereichen noch angemessene Pegelwerte ermöglicht, die zumindest dort ein Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich zu öffnenden Fenstern noch zulässt.
- Insgesamt wird festgestellt, dass im Bereich der 37. Änderung des FNP (inklusive der angrenzenden Bestandsbebauung) in jedem betrachteten Prognosefall auf Grund einer erheblichen Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen, Straßenbahntrasse und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs- / Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten sind. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. auch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Fazit - Umweltbelange:

Unter Berücksichtigung der bei Betrachtung des tatsächlichen Zustands etwas ungünstigeren Variante 1 "Ost" in Bezug zum Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft durch die Neuinanspuchnahme (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 Variantenbetrachten 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 "Äußeren Oststadt" unter Würdigung der gesamtstädtischen Erfordernisse optimal umsetzen zu können.

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

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

In diesem Zusammenhang wurde u. a. aufgrund der Notwendigkeit der Flächengröße von min. 16.000 m² für den Schulcampus und der Bereitstellung von benötigten Wohnbauflächen

eine Aufteilung der Fläche im Bereich östlich der Greifswalder Straße geprüft. Im Hinblick auf die gegebenen Anforderungen nach Nutzbarkeit (Grundstückszuschnitt, Lärmauswirkungen etc.), Erreichbarkeit (ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer), Vernetzung mit den angrenzenden Stadtquartieren etc., wurden dabei ebenfalls die o. g. Erschließungsvariante 1 "Ost" (Darstellung Verkehrstrassierung 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 Flächennutzugsplanes 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
[o] keine Auswirkungen
[+] positive Auswirkungen
[++] erheblich positiv

	Variante 1 "Ost" Im Plangebiet neu zu errichtende Planstraße	**Variante 2 "West"** Greifswalder Straße
Verkehrstechnische / - planerische Bewertung der Hauptverkehrsstraße	[+] technisch umsetzbar / Funktion der betroffenen Hauptstraßenverbindung wird in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung durch die Teilanpassung des Streckenverlaufes nicht berührt	[+] technisch umsetzbar, es ist bereits eine leistungsfähige Hauptverkehrsachse im Bestand gegeben / Funktion der betroffenen Hauptstraßenverbindung wird in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung durch die Teilanpassung des Streckenverlaufes nicht berührt

	Variante 1 "Ost" Im Plangebiet neu zu errichtende Planstraße	**Variante 2 "West"** Greifswalder Straße
Umfang der Wohnbauflächen (ISEK Schwerpunktraum Wohnungsbau) , Schulflächen, Nahversorgungsflächen im Plangebiet	[-] Flächenverlust durch neu zu errichtende Hauptverkehrsstraße	[+] größtes Flächenpotential für Bauflächen möglich durch insgesamt verringerte Inanspruchnahme für Verkehrsflächen, da die Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist
Bau- und Nutzungsstruktur	[-] im Hinblick auf die Einordnung von Wohnbauflächen und insbesondere einer Gemeinbedarfsfläche ergeben sich ungünstige Grundstückszuschnitte für die Umsetzung der Planungsziele	[+] absehbar bestmögliche Struktur- und Nutzungsaufteilung zur Umsetzung der aktuellen Planungsziele möglich
Vernetzung der Nutzungen, Durchlässigkeit und soziale Interaktion	[-] Hauptverkehrsstraße verläuft durch im Plangebiet geplante Nutzungen, die geplante neue Wohnbebauung "Greifswalder Straße" soll im Innenbereich voraussichtlich verkehrsberuhigt erschlossen werden	[o] bestehende Hauptverkehrsstraße führt durch Wohnbestand (westlich Greifswalder Straße und den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen: Wohnen, Schule , Nahversorgung), soll als innerstädtische angebaute Stadtstraße mit begleitenden Wegen sowie Querungshilfen und grünordnerischen Maßnahmen im städtebaulichen Gefüge der Johannesvorstadt als Verbindung zu den im neu entstehenden Stadtquartier "Greifswalder Straße" geplanten Nutzungen dienen
Flora/Fauna/ Bioloische Vielfalt Artenschutz	[-] Inanspruchnahme von anthropogen geprägten Biotopen mit tlw. artenschutzrechtlicher Relevanz (Reptilien, Fledermäuse, Gebäudebrüter) nicht auszuschließen	[+] Verringerung der Inanspruchnahme von Freiflächen/ Siedlungsbiotopen durch Nutzung einer Bestandsstraße, keine artenschutzrechtlichen Konflikte
Flächenverbrauch	[o] zusätzliche reale Inanspruchnahme bereits anthropogen überformter Flächen für Verkehrsflächen	[+] insgesamt verringerte reale Inanspruchnahme für Verkehrsflächen, da diese Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist

	Variante 1 "Ost" Im Plangebiet neu zu errichtende Planstraße	Variante 2 "West" Greifswalder Straße
Bodenschutz, Wasser, Klima,	[o] zusätzliche Vollversieglung vorbelasteter Böden, Lage im Randbereich der Klimaschutzzone II. Ordnung	[+] insgesamt verringerte Vollversiegelung, da diese Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist, Lage im klimatisch vorbelasteten Überwärmungsgebiet
Kultur / Sachgüter (Bodendenkmäler)	[-] großflächigen Eingriffe in den Boden für neue Hauptverkehrsstraße: ggf. Verlust von archäologischen Zeugnissen (Bodenfunde) - Nachweise im Gebiet bekannt	[+] keine großflächigen Eingriffe in den Boden durch Nutzung einer Bestandsstraße
Mensch / Gesundsund-heit/Bevölkerung /Verkehrslärmimmissionen	[--] die neue Hauptverkehrsstraße (Planung) wird von für den Aufenthalt des Menschen vorgesehenen Flächen (ggf. mit Erholungsfunktion) geführt, beidseitig durch Wohnbauflächen, Schule, Nahversorgung; erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz; - Betroffenheit durch Lärmimmissionen (Straße) der geplanten Wohnbauflächen, der Gemeinbedarfsfläche sowie schutzwürdiger Räume im Sondergebiet des Planänderungsbereiches sowie der bestehenden Wohnbauflächen westlich der Greifswalder Straße; - Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 sind zu erwarten; *- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden*	[--] 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; *- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Lärmschutzmaßnahme gewährleistet werden*
Umsetzbarkeit / Flächenverfügbarkeit Straßenverkehrsflächen	[-] Umsetzung / Flächenverfügbarkeit tlw. z. Zt. nicht absehbar, Flächen sind durch andere Nutzungen oder Nutzungsabsichten belegt und/ oder befinden sich im Eigentum Dritter	[+] Umsetzung ist absehbar möglich / Flächen sind verfügbar, da Hauptverkehrstraße bereits im Bestand vorhanden ist

	Variante 1 "Ost" Im Plangebiet neu zu errichtende Planstraße	Variante 2 "West" Greifswalder Straße
Kosten	[-] höchste Kosten für Flächenerwerb und Neuerrichtung der Hauptverkehrsstraße	[+] durch Aufwertung der Bestandssituation geringste Kosten
Wertung		Vorzugsvariante

6.2. Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nicht möglich sein.

7. Inhalte der Planung

7.1. Darstellungen

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

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

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sonstiges Sondergebiet "Handel – Nahversorgungszentrum"
- Flächen für den Gemeinbedarf mit den Anlagen und Einrichtungen "Schulen und Bildungseinrichtungen" und "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Schulsporthallen"
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "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 sowie soziale Infrastruktur zu entwickeln (vgl. Pkt. 5. " Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung), entsprechend umgesetzt 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.

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 kleinformatige Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgenannten Handelsbetriebe dieses Vorhabens soll aktuell bei maximal 5.500 m² liegen. Absehbar soll ein avisierter Supermarkt (ca. 2.200 m² VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

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

Durch die Wirkungsanalyse[7] 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

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

- 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 beabsichtigen Entwicklung eines zentrumnah gelegenen urbanen Stadtquartiers im Plangebiet, soll die Greifswalder Straße - auch angesichts der anzunehmenden Verkehrsimmisssionen

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 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.

8.2. Denkmalschutz

Archäologische Funde

Das Plangebiet liegt im Bereich zweier bereits bekannter archäologischer Fundstellen. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Siedlung und um die Richtstätte Hansaplatz. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher gemäß § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

8.3. Starkregen / dezentrale Regenwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von Einstauungen und wilden Abflussfließwegen betroffen. Ein Regenwassermanagement (z. B. örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung unverschmutzter Oberflächenwässer etc.) soll vorgesehen werden. Zur Umsetzung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist im Plangebiet eine Vorplanung/Ausweisung der dafür erforderlichen Flächen erforderlich. In nachfolgenden Planungen ist unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, der Unteren Wasserbehörde sowie weiterer zuständiger Ämter und Behörden zu berücksichtigen, wie hier ein geordneter Oberflächenwasserabfluss / eine Niederschlagswasserbeseitigung (inkl. ggf. notwendiger wasserrechtlicher Erlaubnis) zu gewährleisten ist und eventuelle Überschwemmungen durch Starkniederschlag für das Plangebiet und die Unterlieger vermieden werden können.

9. Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen[8]/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung:

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

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

10. Anlagen

Anlage 3.1 Umweltbericht zur 37. Änderung des FNP als gesonderter Bestandteil der Begründung

Anlage 3.2 Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021

[8] 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.

Beschluss zur Drucksache Nr. 0270/23 der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023

Bürgerbegehren "Erfurt klimaneutral bis 2035" - abschließende Behandlung gemäß § 17 ThürKO i.V.m. § 15 Abs.2 ThürEBBG

Genaue Fassung:

01
Der Stadtrat beschließt das Bürgerbegehren "Erfurt klimaneutral bis 2035" in folgender veränderter Form (§ 18 Abs. 4 S. 2 ThürEBBG):

1. Die Landeshauptstadt Erfurt setzt sich das Ziel, in ihrem Wirkungskreis eine Klimaneutralität unter Wahrung des 1,5°-Ziels zur Begrenzung der globalen Durchschnittstemperatur zu erreichen. Dafür werden im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes den Handlungsbereichen, die in der Umsetzungsverantwortung der Stadtverwaltung Erfurt liegen, anteilig Restbudgets an Emissionen aus dem gesamtstädtisch verbleibenden Restbudget von 13,5 Mio. t $CO_{2\text{-Äqu}}$ (Stand Bilanzierung 2020, Zielstellung 1,5°-Ziel, 50 % Zielerreichungswahrscheinlichkeit) zugewiesen. Die Zuweisung gewährleistet die Messbarkeit der Zielerreichung. Handlungsbereiche der Stadt, die mit einem Restbudget untersetzt werden sollen, betreffen vor allem:

   a) Energieerzeugung und -versorgung
   b) ÖPNV
   c) Eigene Liegenschaften der Stadtverwaltung Erfurt

   Um das oben genannte Ziel der Klimaneutralität der Stadt Erfurt und die Klimaanpassung voranzutreiben, ergreift die Landeshauptstadt Erfurt folgende Schlüsselmaßnahmen, um indirekt die $CO_{2\text{-Äqu}}$-Emissionen zu reduzieren und eine weiterhin lebenswerte Stadt zu schaffen:

   d) Verwendung verbindlicher Umweltkriterien im Beschaffungswesen
   e) Integration und Ausrichtung der Tätigkeiten der kommunalen Wirtschaftsförderung an Nachhaltigkeitskriterien sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekten
   f) Beschluss fachübergreifender verbindlicher Planungskriterien zur Integration von Klimaschutz und -anpassung für eine nachhaltige Stadtentwicklung bis Ende des Jahres 2024
   g) Ausbau und Erhöhung der Sichtbarkeit bestehender Beratungsangebote sowie Aufbau von Kooperationen und Partnerschaften mit Unternehmen, Institutionen und Privatpersonen zur Förderung klimaneutralen Handelns

2. Um die Ziele in den benannten Handlungsfeldern zu erreichen, wird das sich aktuell in der Fortschreibung befindende Klimaschutzkonzept als verbindliche Handlungsgrundlage der Verwaltung

   a) die Zielstellungen aufgreifen,
   b) wo möglich Emissionsbudgets zuweisen,
   c) spezifische kurz- bis mittelfristige Maßnahmen festlegen und
   d) konkrete Umsetzungsverantwortungen zuweisen.

Die Erarbeitung und Fertigstellung der Handlungsgrundlage erfolgt unter intensiver Beteiligung von Ämtern sowie von Fachvertreterinnen und -vertretern bis Ende des Jahres 2023. Den Initiatorinnen und Initiatoren des Bürgerbegehrens „Klimaentscheid Erfurt“ wird die Mitwirkung ermöglicht. Das Ergebnis wird durch einen Stadtratsbeschluss als verbindliche Handlungsgrundlage der Verwaltung legitimiert. Die Umsetzung der Maßnahmen beginnt spätestens im 3. Quartal des Jahres 2024. Die Treibhausgasbilanz wird jährlich fortgeschrieben. Außerdem ist eine Fortschreibung zur Wahrung der Aktualität und der Messbarkeit der Zielerreichung (Ermittlung des Restbudgets) alle 3 Jahre vorgesehen.

3. Um innerhalb der festgesetzten Zielstellung klimaneutral werden zu können, empfiehlt der Stadtrat, dass die Verwaltung geeignete Arbeitsstrukturen entwickelt, um fachübergreifend und zeitnah bereits beschlossene Maßnahmen sowie neu aufkommende Prioritäten mit Querschnittscharakter umzusetzen.

4. Im Rahmen des laufenden Klimaschutz- und Klimaanpassungsprozesses sind bis zum Beginn des Jahres 2024 geeignete Formate der externen, fachlichen Begleitung zu prüfen (z.B. Klimafachbeirat, Definition konkreter Aufgaben) und Formate der kooperativen Bürgerbeteiligung für eine transparente Maßnahmenumsetzung zu entwickeln.

02
Auf Antrag der Vertrauensperson wird die Erledigung des Bürgerbegehrens festgestellt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0543/23 der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West" Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

01
Die Zwischenabwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West" in seiner Fassung vom 02.05.2023 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03
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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683
"ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor – Turm West"

Entwurf

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Verfasser:
Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
30.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung

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

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

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung

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

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1. Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 16.02.2022.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berück-sichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	25.03.22	28.03.22			z.T.	z.T.
B2	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August- Allee 8-10 99423 Weimar	29.03.22	04.04.22			x	
B3	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	22.03.22	24.03.22			x	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	28.02.22	04.03.22			x	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Strom	30.03.22 10.03.22	31.03.22 31.03.22			x	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Gas	30.03.22 07.03.22	31.03.22 31.03.22			x	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Fernwärme	30.03.22 17.03.22	31.03.22 31.03.22			x	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.04.22	05.04.22			x	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.02.22	07.03.22			x	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berück-sichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	25.03.22 29.06.22	31.03.22 05.07.22			x	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	22.03.22	22.03.22		x		
B12	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	Keine Äußerung					
B13	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557Bonn	28.02.22	28.02.22		x		
B14	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3, 99091 Erfurt	Keine Angabe	16.03.22		x		
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	28.03.22	29.03.22		x		
B16	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	24.06.22	24.06.22			z. T.	z. T.
B17	Eisenbahnbundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.03.22	03.03.22		x		
B18	Thüringer Ministerium für Infra-struktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahn-aufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	02.03.22	07.03.22		x		
B19	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	28.02.22	14.03.22				x
B20	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B21	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B22	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	Keine Äußerung					
B23	Bundesanstalt für Immobilien-aufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung					

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berück-sichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B24	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	29.03.22	05.04.22	x			
B25	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	28.02.22	02.03.22	x			
B26	Thüringer Landesamt für Landwirt-schaft und Ländlichen Raum Postfach 100 262 07702 Jena	17.03.22	21.03.22		x		
B27	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	30.03.22	04.04.22	x			
B28	Bundesamt für Infrastruktur, Um-weltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	04.03.22	04.03.22		x		

„x“ = trifft zu
„z. T.“ = trifft teilweise zu

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

N

Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 16.02.2022.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Thüringen e.V. Leutra 15 07751 Jena	Keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	Keine Äußerung					
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	25.03.22	28.03.22	x			
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V., Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	Keine Äußerung					
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	31.03.22	31.03.22		x		
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	Keine Äußerung					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung					

„x“ = trifft zu
„z. T.“ = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf wurde in der Zeit vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	Öffentlichkeit 1	24.01.22	25.01.22			z.T.	z.T.
Ö2	Öffentlichkeit 2	24.01.22	25.01.22			z.T.	z.T.

"x" = trifft zu
"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

I

Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.
Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 16.02.2022.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Tiefbau- und Verkehrsamt	30.03.22 01.12.21	07.04.22 01.12.21			z.T.	z.T.
I2	Umwelt- und Naturschutzamt	05.04.22	07.04.22			z.T.	z.T.
I3	Amt für Soziales und Gesundheit	24.03.22	25.03.22	x			
I4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	08.03.22	10.03.22			x	
I5	Bauamt	25.03.22	05.04.22			x	
I6	Entwässerungsbetrieb	28.03.22	05.04.22			x	

"x" = trifft zu
"z. T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B1
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom	25.03.22

Punkt 1: Belange der Raumordnung und Landesplanung

Hinweise
Die Landeshauptstadt Erfurt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West" in der Nähe des Hauptbahnhofes. Auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche soll Baurecht zur Errichtung eines Hotelkomplexes geschaffen werden. Das Vorhaben ist Teil der langjährigen Planung und Entwicklung der "ICE-City".
Aktuell wird die Fläche vorrangig als Parkplatz genutzt. Im Rahmen der Planung sollen ebenfalls die umliegenden Freiflächen qualitätsvoll aufgewertet werden. Aus raumordnerischer Sicht ist eine Aufwertung der Innenbereichsfläche zu befürworten. Es bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.
Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1.8.2011) befindet sich das Plangebiet am südöstlichen Rand des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-3 Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut (vgl. Grundsatz G 4-7, RP- MT).
Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBI 2021 Teil I Nr. 57, vom 25. August 2021) in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.
Gemäß Ziel 1.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu überprüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.
Darüber hinaus sind gemäß Ziel 1.2.1 die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung auf Grundlage der o.g. Datenlage vorausschauend zu prüfen.
Diese Prüfungen sind vorzunehmen, das Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren.

Abwägung
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung
Die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten wurden geprüft.

Gemäß der Stellungnahme des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zur Fließgewässerhydraulik des Flutgrabens ist für das HQ_{100} eine Wasserspiegellage von 193,7 m NHN anzusetzen. Nach aktueller Planung befindet sich das Vorhaben (Höhenlage des geplanten Geländes Vorplatz 196.80 m NHN) außerhalb des Hochwasserabflussprofiles und damit außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (Information des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 02.12.2013, ThürStAnz. Nr. 51+52/2013, S. 2111.)
Das Ergebnis wurde in der Begründung dokumentiert.
Darüber hinaus können im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen nicht weiter gehend geprüft werden.

Punkt 2: Belange des Luftverkehrs

Das Planungsgebiet befindet sich im Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches des Flughafens Erfurt-Weimar und zwar im Bereich des An- und Abflugsektors, vgl. § 12 LuftVG. Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet im Ausdehnungsbereich von Anlagenschutzbereichen von Flugsicherungsanlagen des Flughafens Erfurt-Weimar, vgl. §§ 18a/b LuftVG. Bei Einhaltung des festgelegten Maßes der baulichen Nutzung von 54,50 m über Grund bzw. 251,50 m ü. NHN kommt es zu keiner Durchdringung der o.g. Schutzbereiche.
Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im An- und Abflugsektor des Flughafens Erfurt-Weimar ist mit Fluglärm zu rechnen. Spätere Ansprüche bezüglich einer Belästigung durch Fluglärm sind auszuschließen. Ggf. sind weitere Betrachtungen hierzu in den Bebauungsplan aufzunehmen.
Da das Vorhaben eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten soll, muss es vom Thüringer Landesverwaltungsamt (-Referat 540-) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16 a LuftVG überprüft werden.
Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Immissionsschutz I maßgeblicher Außenlärm, Nr. 6125) wurde aufgrund der Lage des Planungsgebietes im An- und Abflugsektor des Flughafens Erfurt-Weimar die Fluglärmbelastung berücksichtigt.
Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3: Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs.2 BauGB

Im für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 683 maßgeblichen Plangebiet am Altstadtrand westlich des Flutgrabens gelegenen Bereich "Schmidtstedter Tor" enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer gemischten Baufläche.[1]

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für ein 4 - Sternehotel mit 224 Zimmern sowie Tagungs- und Veranstaltungsräumen, einem Restaurant und weiteren Ergänzungsfunktionen in einem 54,5 Meter hohen Hochhaus ("Turm West") mit 15 Geschossen geschaffen werden. Der "Turm West" soll (zusammen mit dem östlich des Flutgrabens geplanten "Turm Ost" als "Landmarke" an der Neugestaltung des Schmidtstedter Knotens mitwirken und

[1] Der südliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT 683 überlappt zudem die Darstellung einer Wasserfläche (im Bereich des Flutgrabens) sowie einer Bahnanlage. Die Überlappung ist allerdings so geringfügig, dass sie im Hinblick darauf, dass die Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 BauGB nur in den Grundzügen darzustellen ist, nicht als rechtserheblich für die Beurteilung des Entwicklungsgebotes angesehen wird.

den stadtgestalterischen "Auftakt" zur neuen "ICE-City-Ost" bilden (vgl. Begründung, S. 4, 13). Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt.
Ein Kerngebiet kann aus der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer gemischten Baufläche entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot ist gewahrt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei und vor der Bekanntmachung lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die Hinweise zum Entwicklungsgebot sowie zum Verfahren werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 4: Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf
1. Das Verfahren soll nach der Aussage der Begründung, Pkt. 1.2.2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach der Beteiligung zum Rahmenplan "ICE-City, Teilbereich Ost I Neues Schmidtstedter Tor" vom 13.11.2015 Anfang 2016 sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplans KRV 706 "ICE-City-Ost, Teil A" vom 11.02.2019 im Mai 2019, der ebenfalls Aussagen zur geplanten baulichen Entwicklung für den westlich des Flutgrabens gelegenen Teilbereich des "Neuen Schmidtstedter Tors" enthielt, erfolgt nun nach Durchführung eines Realisierungswettbewerbs erneut eine frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT 683 "ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West" vom 31.10.2021.
Den aktuellen Beteiligungsunterlagen liegt noch keine (Vor-) Entwurfsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Da sich aus den Unterlagen die beabsichtigten Festsetzungen nur bedingt entnehmen lassen, kann im Rahmen der erneuten frühzeitigen Behördenbeteiligung keine umfängliche Stellungnahme hierzu abgegeben werden.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Wie in der Begründung zum Vorentwurf Punkt 1.2.1 Gewähltes Verfahren ausgesagt wurde, wird das Bebauungsplanverfahren im Vollverfahren durchgeführt. Im Punkt 1.2.2. Verfahrensablauf wird lediglich ausgesagt, dass mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss von einem beschleunigten Verfahren ausgegangen wurde. Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 1163/21 vom 26.01.2022 wurde der Wechsel zum Vollverfahren gewechselt.
Zu den in den Jahren 2016 (Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss) sowie 2019 (Grundzüge der Wettbewerbsauslobung) gefassten Beschlüssen zu dieser Planung wurde noch keine Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Nach Durchführung des Realisierungswettbewerbes wurde die frühzeitige Beteiligung auf Grundlage des konkretisierten Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt, um zum einen die Öffentlichkeit anhand des nunmehr vorliegenden konkreten Gebäudes über die bauliche Ausformung und die geplanten Nutzungen zu informieren. Zum anderen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt, ob sich aus dem nunmehr konkretisierten Vorhaben Anforderungen hinsichtlich des Umfangs und des Detailierungsgrades der Umweltprüfung ergeben. Eine umfängliche Stellungnahme zum planungsrechtlichen Inhalt des Bebauungsplanes wurde in diesem Beteiligungsschritt nicht erwartet.

Punkt 5: Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf
2. Die Lesbarkeit der Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zu verbessern (vgl. das in Teil 1 des Vorhaben- und Erschließungsplans enthaltene Planzeichen "orange gestrichelte Linie"). Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ohne Fest-

legung des Geltungsbereichs ist unwirksam und führt zur Unwirksamkeit des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Niedersächsisches OVG vom 27.09.2018-12 KN 191/17).
Das über den Flutgraben geplante Promenadendeck, das die am Schmidtstedter Knoten geplanten Türme "West" und "Ost" verbinden soll, soll nach der "Übersicht Geltungsbereich" des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur zu einem geringen Teil in den Geltungsbereich einbezogen werden. Nach dem Vorentwurf des Bebauungsplans KRV 706 "ICE-City-Ost, Teil A" vom 11.02.2019, dessen Geltungsbereich östlich des Flutgrabens liegt, wird das geplante Promenadendeck ebenfalls ausgeklammert: Der 60 m hoch geplante Büroturm "Ost" liegt an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Nach dem zuletzt vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans KRV 706 vom 09.06.2021 ist der "Turm Ost" nicht mehr Bestandteil des Plans KRV 706.
Die Bebauungspläne zur Baurechtschaffung der beiden geplanten Türme am "Neuen Schmidtstedter Tor" sind aufeinander bezogen. In den aktuellen Beteiligungsunterlagen zum Plan ALT 683 fehlt eine Aussage, durch welches Planungsinstrument Baurecht für das Verbindungsbauwerk und den Büroturm "Ost" geschaffen werden soll. (Ein Einbezug des geplanten Promenadendecks in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 683 (als "einzelne Fläche" nach § 12 Abs. 4 BauGB) wäre zu prüfen.)

Abwägung
Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung
Sowohl im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 als auch im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Geltungsbereichsgrenze entsprechend dem Planzeichen der Planzeichenverordnung festgesetzt.

An der Stelle des in der Stellungnahme benannten Promenadendecks gab es bereits seit 1977 eine Fuß-/Radwegebrücke über den Schmidtstedter Knoten. Diese entsprach nunmehr nicht mehr den Anforderungen an die Barrierefreiheit hinsichtlich der Neigungsverhältnisse. Sie wies zudem einen zunehmend verschlechterten Bauzustand auf und war dringend erneuerungsbedürftig, so dass sie im November 2019 abgerissen wurde. Das Promenadendeck ist ein Ersatzbau für diese Fuß-/Radwegebrücke und wurde im Dezember 2022 fertiggestellt. Daher musste kein Planungsrecht dafür hergestellt werden. Der Anbindepunkt des Promenadendecks wird dem entsprechend im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt.

Die städtebauliche Grundlage der aufzustellenden Bebauungspläne für den Turm West, den Turm Ost sowie der weitergehenden östlichen ICE-City ist der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", bestätigt mit Stadtratsbeschluss Nr. Stadtratsbeschluss Nr. 0117/19 vom 10.04.2019 (Fortschreibung Rahmenplan).

In Ausübung ihrer Planungshoheit hat sich die Landeshauptstadt Erfurt entschieden, aufgrund der jeweils unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen im Umfeld der Mikrostandorte das Planungsrecht über jeweils eigenständige Bebauungspläne herzustellen. Daher werden für die beiden geplanten Hochhäuser jeweils eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt, die auch der Qualitätssicherung dienen. Für dieses Verfahren lagen zum aktuellen Zeitpunkt bislang nur für den Turm West die Voraussetzungen vor, sodass ein Vorhabenträger ein konkretes Vorhaben umsetzen möchte.

Die Aussagen zur ICE-City Ost, dem Turm Ost sowie das Promenadendeck als Ersatzbau einer bestehenden Brücke betreffen somit nicht den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes ALT683.

Punkt 6: Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

3. Durch die Hochhausplanung, die am Rande des zusammenhängenden großflächigen Altstadtgebietes Erfurts, das einen Alleinstellungscharakter hat, werden die nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 BauGB geltenden Berücksichtigungsgebote besonders berührt, wonach die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln ist und eine Erhaltung und Anpassung der vorhandenen Ortsteile gefordert wird.
Das "Neue Schmidtstedter Tor" am Schnittpunkt zwischen der traditionellen Altstadt und der modernen ICE-City-Ost sollte nicht zu einer Überformung der Stadtsilhouette der Altstadt mit den historischen "Hochpunkten" führen. (Mit den nach Aussage der Begründung, S. 13 - 15 der Mittelalterstadt entlehnten Gestaltungsideen einer "Fachwerkfassade", "Domtreppe", "Krämerbrücke" und eines "Stadttors" als "neu interpretierte typische Erfurter Identität" wird ein Bild entworfen, dessen Symbolcharakter losgelöst erscheint und dessen Respekt vor der gewachsenen besonderen Altstadtstruktur fraglich ist. (Die architektonische Gestaltungsidee trägt insbesondere nicht zu einer Verringerung der Dominanz des geplanten Hochhauses gegenüber der historischen Altstadt bei.)
In der Begründung, Pkt. 1.4.4 wird Bezug auf ein Hochhausverträglichkeitsgutachten genommen, das im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Rahmenplans "ICE-City, Teilbereich Ost I Neues Schmidtstedter Tor" erstellt wurde.[2]
Auf dessen Grundlage sei mit den Denkmalbehörden eine Beschränkung der Hochhäuser auf 50 m über NHN ("Turm West") bzw. auf 60 m über NHN ("Turm Ost") abgestimmt worden. Nun soll der "Turm West" mit einer Höhe von 54,5 m über NHN realisiert werden. Die in der Begründung, S. 9 und 10 genannten technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründe, die diese Überschreitung rechtfertigen sollen, sind nicht nachvollziehbar. Eine Einhausung der notwendigen technischen Aufbauten ist auch möglich, wenn anstelle von 15 nur 14 bzw. 13 Geschosse realisiert werden. Dass das Hotel nur mit 224 Zimmern wirtschaftlich betrieben werden kann bzw. eine Wirtschaftlichkeit bei 200 Zimmern nicht gegeben ist, stellt eine (nicht verifizierte) Aussage dar.
Nach dem Hochhausverträglichkeitsgutachten vom 05.02.2018 sind nicht nur die Sichtachsen der Stadtkrone "Dom und Severi", sondern auch der übrigen "Altstadthochpunkte" schützenswert. Im Nahbereich des Schmidtstedter Tors liegen verschiedene "Altstadttürme", wie z.B. der historische Hochpunkt "Reglerkirche".[3] Vor diesem Hintergrund sollte die nochmalige Überschreitung der bereits abgestimmten Gebäudehöhenbeschränkung des Hochhauses "Turm West" um 4,5 m kritisch überprüft werden. Eine nachvollziehbare Rechtfertigung der Überschreitung wurde mit den Vorentwurfsunterlagen nicht vorgelegt.

Abwägung
Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung

In der Begründung zum Vorentwurf Punkt 1.4.4. wurden als städtebauliche Grundlage des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT683 der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", bestätigt mit Stadtratsbeschluss

[2] Das in der Begründung, Pkt. 1.4.4 genannte Hochhausverträglichkeitsgutachten liegt den Beteiligungsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 683 (als maßgebliches Abwägungsmaterial) nicht bei. Auch im Rahmen der Beteiligung des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Rahmenplan „ICE-City, Teilbereich Ost I Neues Schmidtstedter Tor" vom 13.11.2015 Anfang 2016 sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplans KRV 706 "ICE-City-Ost, Teil A" vom 11.02.2019 im Mai 2019 wurde kein Hochhausverträglichkeitsgutachten vorgelegt. Dem Thüringer Landesverwaltungsamt liegt ausschließlich das Hochhausverträglichkeitsgutachten vom 05.02.2018 zum andernorts gelegenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 681 (WIR-Hochhäuser „Turm A" und „Turm B") vor.

[3] So wären z.B. die Auswirkungen auf den ca. 350 m vom Vorhabenstandort ALT 683 entfernt liegenden historischen "Hochpunkt" Reglerkirche mit den beiden 34,5 m bzw. 44 m hohen Türmen auch vor dem Hintergrund zu ermitteln, dass der "Hochpunkt" Reglerkirche eine ca. 6 - 7 m tiefere Geländehöhe gegenüber dem im Vorhabengebiet anstehenden Gelände aufweist (vgl. Hochhausverträglichkeitsgutachten vom 05.02.2018, Anlage 2, 3 und Angaben in der Planunterlage des Vorhaben- und Erschließungsplans ALT 683, Teil 1).

Nr. 0070/13 vom 24.04.2013 und dessen fortgeschriebene Fassung vom 11.02.2019 benannt. Des Weiteren wurde Bezug auf das Hochhausverträglichkeitsgutachten (Stand 28.05.2018) genommen.

In diesem Gutachten wurde vordergründig die Bedeutung der Stadtsilhouette sowie der Sichtachsen herausgearbeitet. Hiernach ist die Beeinträchtigung des Stadtbildes bei relevanten Vorhaben in jedem Einzelfall zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein Vordersichtfeld vor Domberg und Altstadt und ein Hintersichtfeld hinter Dom und Altstadt ergibt. Beide sollten störungsfrei bleiben. Das Vordersichtfeld ist empfindlicher gegenüber Störungen oder Überlagerungen als das Hintersichtfeld.

Im konkreten Fall des Vorhabens Turm West sind die im Gutachten untersuchten Fernblickbeziehungen von Hochpunkten am Rand des Stadtgebiets auf den Dom und das Altstadtensemble nicht beeinträchtigt. Einzig vom Punkt Schwedenschanze (A11.3) liegt das Gebäude zwar im Hintersichtfeld des Doms, wird jedoch durch die konkretisierte Lage von den Türmen des Doms verdeckt. Die Relevanz dieses Blickes wird wegen der großen Entfernung des Objektes sowie einem weitläufigen Bewegungsraum ohne Konzentration auf einen Blickpunkt als eingeschränkt bewertet.
In der Nahbereichsbetrachtung ist die raumbildende Bebauung der Kurt-Schumacher-Straße, der Schmidtstedter Straße und der Trommsdorffstraße zu berücksichtigen, die sich an einem Punkt treffen, um von dort den Weg über die Fußgänger-Radfahrerbrücke in die ICE-City zu lenken. Bereits mit der Wettbewerbsauslobung wurde der städtebaulichen Empfehlung des Gutachters gefolgt, dem Turm eine Sockelbebauung vorzulagern und den Turm nach Süden in Richtung Bahntrasse zu verschieben. In Bezug auf die Nahwirkung der umliegenden Altstadttürme sieht das Gutachten keinen relevanten Einwirkungsbereich.

In der Begründung Pkt. 1.4.4 werden die technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründe benannt, die in verschiedenen Fachgremien, u.a. mit allen Ebenen der Denkmalbehörden ausführlich diskutiert und beraten wurden. Grundlegendes Ergebnis ist, dass durch den Turm West für die im Hochhausverträglichkeitsgutachten herausgearbeiteten Sichtachsen Vordersicht und Hintersicht keine relevanten Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Altstadt bzw. der Stadtansicht gegeben sind.

Der Stadtrat konnte in seiner Sitzung die in der Begründung zum Vorentwurf benannten technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründe für die Erhöhung der Oberkante des Hotelgebäudes auf 54,5 m nachvollziehen. Die Landeshauptstadt Erfurt hat somit in Ausübung ihrer Planungshoheit mit dem Stadtratsbeschluss vom 26.01.2022 zur Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung die Höhe von 54,5 m bestätigt. Die diesbezüglichen Aussagen der Begründung des Vorentwurfs werden in die Begründung des Entwurfs übernommen.

Die Stellungnahmen der zuständigen Denkmalbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegen vor. Seitens des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurde die im Vorentwurf dargestellte Gebäudehöhe kritisch bewertet und auf zu erwartende Beeinträchtigungen für den genannten Denkmalbestand und insbesondere für die Stadtsilhouette und die Stadtansicht hingewiesen. Nach abschließender Erörterung mit dem Landeskonservator und entsprechend der Stellungnahme der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden wird ausgesagt, dass die regelrechte Zuständigkeit des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nicht gegeben ist und die Entscheidung ausschließlich bei der Stadt Erfurt liegt. Das Vorhaben liegt außerhalb des Denkmalensembles Altstadt Erfurt. Eine denkmalschutzrechtliche Versagung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt nicht.

Es ist richtig, dass nach dem Hochhausverträglichkeitsgutachten nicht nur die Sichtachsen der Stadtkrone "Dom und Severi", sondern auch der übrigen „Altstadthochpunkte" schützenswert sind. Die im Nahbereich des Schmidtstedter Tors liegenden „Altstadttürme", wie z.B. der

historische Hochpunkt "Reglerkirche" sind durch die Planung laut Gutachten nicht beeinträchtigt. Die dargestellte Nahwirkung des Hochpunkts "Reglerkirche" umfasst mit Sichtachsen und Einwirkungsbereich einen Bereich zwischen Anger und Juri-Gagarin-Ring und reicht nicht bis zur Kurt-Schumacher-Straße.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B2
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August- Allee 8-10 99423 Weimar
mit Schreiben vom	29.03.22

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege
Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Keine Betroffenheit.

Hinweis, Informationen
Punkt 1
Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt. Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde seitens des TLUBN nicht geprüft.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft
Belange der Wasserwirtschaft
Keine Betroffenheit.

Hinweis, Informationen
Punkt 2
Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung bzw. der eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement und 45, Wasserbau ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privat-rechtlichen 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 gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 5: Wasserwirtschaftlicher Vollzug
Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

Hinweis
Punkt 3
Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange Abwasser, Abwasserabgabe, Wismut- und Kalibergbau
Keine Betroffenheit

Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete
Punkt 4
Erforderlicher Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung
Das Vorhaben befindet sich am Gera-Flutgraben. Insbesondere befindet sich die Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs, die gleichzeitig Zufahrt zum Parkplatz des vorhandenen benachbarten Hotels ist, im Gewässerrandstreifen.
Auswirkungen des Vorhabens auf das Oberflächengewässer Gera-Flutgraben sind darzustellen und zu bewerten. *Das betrifft die baulichen Veränderungen im Bereich der Böschungsoberkante und des Gewässerrandstreifens, Auswirkungen durch Regenwassereinleitungen in das Gewässer und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bau und Betrieb des Hotels und der Zufahrt. Beeinträchtigungen des Gewässers und seiner Ufer sind zu vermeiden. Ausgehend von den Daten im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zur Fließgewässerhydraulik des Flutgrabens ist für das HQ_{100} eine Wasserspiegellage von 193,7 m NHN anzusetzen. Nach aktueller Planung befindet sich das Vorhaben außerhalb des Hochwasserabflussprofiles und damit außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (Information des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 02.12.2013, ThürStAnz. Nr. 51+52/2013, S. 2111).*

Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser - zum einen dauerhaft durch den Baukörper, zum anderen temporär durch die Baugrube - sind darzustellen und zu bewerten. Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem Wasserstand im Gera-Flutgraben. Beeinträchtigungen des Grundwassers und auch der Wechselwirkungen zwischen Grundwasser und angrenzendem Oberflächengewässer sind zu vermeiden.
Ein Bodengutachten für den Vorhabenbereich muss den zum Zeitpunkt der Grundwasserstandsmessung vorhanden Wasserstand im Flutgraben mit benennen. Der Grundwasserstand beispielsweise zum Zeitpunkt des Hochwassers 2013 war im ufernahen Vorhabenbereich sicherlich höher als der Grundwasserstand aus einem Bodengutachten bei mittlerer oder niedriger Wasserführung. Wie weit landwärts sich der Wasserstand des Flutgrabens auf den Grundwasserstand auswirkt, ist vom vorhandenen Baugrund abhängig.
Die vorhandenen Ufergehölze und die sonstige Ufervegetation am Gera-Flutgraben sind zu erhalten. Sofern Bodenverbesserungsmaßnahmen für die Gründung erforderlich sind, ist zu prüfen, inwieweit dies zu Beeinträchtigungen im Wurzelraum der Gehölze führen kann. Sofern Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, sind geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu erläutern.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Das Bauleitplanverfahren wird im Vollverfahren durchgeführt. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht beigefügt. Darin wird das Ergebnis der geforderten Überprüfungen dargestellt.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Oberflächengewässer Gera-Flutgraben sind im Umweltbericht untersucht und dargelegt. Durch die geplante Bebauung erfolgt anlagebedingt eine Flächenversiegelung, die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich haben kann. Eine direkte Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme von Oberflächengewässern erfolgt nicht.
Verschmutzungen von Grund- oder Oberflächenwasser während der Bauphase werden beim heutigen Stand der Technik ausgeschlossen. Während der Bauphase wird der Grundwasserleiter angeschnitten. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die geplante Nutzung sind nicht erkennbar. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und gedrosselt an den Flutgraben abgegeben.

Laut Geotechnischem Bericht zum Bauvorhaben sind durch wechselnde Grundwasserstände Hinweisen zur Baugrube und zur Wasserhaltung zu beachten. Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser wurden untersucht. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die diesbezüglichen Ergebnisse des Bodengutachtens zusammenfassend dargelegt.

Hinweis für das weitere Verfahren
Punkt 5
Nach § 28 Abs. 1 ThürWG bedarf die Errichtung einer baulichen Anlage am Gewässer einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Nach § 28 Abs. 4 ThürWG ersetzen andere öffentlich-rechtliche Entscheidungen diese Genehmigung, wenn sie im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde ergehen. Der Gera-Flutgraben ist nach § 3 Nr. 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und Anl. 1 Nr. 3 ThürWG ein Gewässer I. Ordnung. Zuständige Was-

serbehörde ist daher nach § 61 Abs. 2 Nr. 3f ThürWG die obere Wasserbehörde, das TLUBN (§59 Abs. 2 ThürWG). Diese ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Der Hinweis bzgl. Der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter TeilC: Hinweise übernommen.

Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete
Keine Betroffenheit.

Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit
Keine Betroffenheit.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft
Belange des Immissionsschutzes
Keine Betroffenheit.

Belange Abfallrechtliche Zulassungen
Keine Betroffenheit.

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes
Keine Bedenken

Hinweise
Punkt 6
Planungsgrundsatz
Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil1
Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v.g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebiets überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in die Planung aufzunehmen.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Da das Plangebiet von Verkehrslärm (Straßen- Schienen- sowie Fluglärm) betroffen ist, wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dessen Ergebnis Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden. Diese finden Eingang als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil1 werden am überwiegenden Teil der Fassaden überschritten. Die Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109: 2018-01 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Punkt 7
Hinweise
AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschritt zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen - (AVV 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.
12. BlmSchV- Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 5 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange Abfallrechtliche Überwachung
Keine Betroffenheit.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Punkt 8
Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen.
Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.
Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thuerigen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.
Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurver-

fügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im Entwurf des Bebauungsplans ALT683 wurde der Hinweis zur Anzeige- und Übergabepflicht von geologischen Untersuchungen unter ", Teil C: Hinweise, Geologiedatengesetz (GeolDG)" aufgenommen.
Des Weiteren wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie
Keine Bedenken

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung
Keine Bedenken
Stellungnahme, Hinweise, Informationen
Punkt 9
Der Bebauungsplan "Neues Schmidtstedter Tor/Turm West", westlich der Stauffenbergallee, steht laut der Begründung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplänen KRV 706 sowie ALT 711, zu den bereits mehrere Stellungnahmen des Geologischen Landesdienstes, so vom 17.05.2019, 23.07.2019 und 20:08.2021 vorliegen.
Die vorliegenden Planungen im Bereich des Schmidtstedter Tores sehen Hochhausbauten vor, die Höhen von über 50 m erreichen sollen. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an den Baugrund.
Der Planungsraum wird im Bereich Stauffenbergallee durch eine herzynisch (NW-SE) streichende tektonische Störungszone beeinflusst und muss hinsichtlich der zu erwartenden geologischen Verhältnisse untergliedert werden. So wird der Untergrund westlich der Stauffenbergallee durch Schichtenfolgen des Unteren Keupers mit Tonsteinen und zwischengeschalteten Kalkstein- und Sandsteinbänken aufgebaut. Darunter folgen Kalkstein-Tonstein-Wechsellagerungen des Oberen Muschelkalks.
Die triassischen Festgesteine werden durch holozäne fluviatile Ablagerungen größerer Mächtigkeit (Auelehme, Talkiese) der Gera überlagert.
Das Gebiet kann nach dem Subrosionskataster des TLUBN dem Rayon B-a-I zugeordnet werden. Dort sind Subrosionsauswirkungen aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich. Derzeit sind keine Erdfälle bekannt, so dass eine Gefährdung durch Subrosion weitgehend ausgeschlossen werden kann, wobei die Bildung kleinerer Karstschlotten oder -spalten im Bereich von Großkluftzonen möglich ist.
Durch die vorangegangene Bebauung und Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist entsprechend auszulegen.

Lagebedingt ist der Standort durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Der Vorhabenträger dieses Projektes wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 wurde ein Baugrundgutachten für den Bereich der geplanten Bebauung einschließlich Tiefgarage erstellt. Danach ist die Bebaubarkeit gegeben. Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zudem unter dem Punkt Bestandsdarstellung um die Informationen zur Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung ergänzt.

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz
Keine Bedenken

Belange Geotopschutz
Keine Bedenken

Belange des Bergbaus/Altbergbaus
Hinweise
Punkt 10
Durch die o. g. Planung werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.
Zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des fachlichen Zuständigkeitsbereiches keine Hinweise und Anregungen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B3
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	22.03.22

Keine Äußerung zur Planzeichnung.
Punkt 1
Es wird eine fachliche Stellungnahme gegeben zur:

- *1. Plangrundlage; Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)*
- *2. Bodenordnung; Bodenordnungsverfahren*
- *3. Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze; keine Festpunkte im Plangebiet, keine Bedenken*
- *4. Flurbereinigung- Keine Einwände*

Abwägung
Die Hinweise werden in diesen Punkten zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Begründung
Die Stellungnahmen werden berücksichtigt:

- zu 1.: Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT683 wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erstellten Lage- und Höhenplan auf der Grundlage der ALK erstellt.

- zu 2.: Für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT683 ist kein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 – 84 BauGB erforderlich.

- zu 3. und zu 4.: Es besteht kein Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 4
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar
mit Schreiben vom	28.02.22

Stellungnahme

Mit dem Vorentwurf des VBP ALT683 der Stadt Erfurt einverstanden. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen aufgenommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis auf die Lage im archäologischen Relevanzgebiet (Areal der äußeren Stadtbefestigung) in der Begründung des Entwurfs wird ergänzt. Der Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden ist unter "Textliche Festsetzungen, Teil C, Archäologische Bodenfunde" in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes ALT683 aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B5
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Strom
mit Schreiben vom	30.03.22, 10.03.22

Schreiben vom 30.03.22

Information über die Übergabe der Stellungnahmen
SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend

Schreiben vom 10.03.22: Strom

Punkt 1

Das Plangebiet ist grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen. Das Vorhaben muss stromtechnisch erschlossen werden, dazu sind frühe Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen erforderlich. Im Plangebiet selbst liegen keine Leitungen. Allgemeine Hinweise zur Ausführung.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Im Zuge der Entwurfsplanung ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und gegebenenfalls von Trafostationsstandorten einzubeziehen. Wenn Trafostationsstandorte erforderlich sind, sind diese in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es ist dabei von einer Stationsgröße von (3x9) m mit einer Nutzungsfläche von (5x11) m auszugehen. Die Stationsstandorte müssen bei einem Bauantrag bereits berücksichtigt werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme zur Umsetzung in der Erschließungsplanung in Kenntnis gesetzt. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen aus der Erschließungsplanung wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT683 als Festset-

zungen übernommen. Ein Trafostationsstandort ist innerhalb des Baufelds 3 an der südlichen Grundstücksgrenze geplant.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B6
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Gas
mit Schreiben vom	30.03.22, 07.03.22

Schreiben vom 30.03.22

Information über die Übergabe der Stellungnahmen
SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend

Schreiben vom 07.03.22: Gas

Keine Betroffenheit und keine Einwände gegen das Bauvorhaben

Hinweise

Punkt 1

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Schmidtstedter Straße, Schmidtstedter Ufer und Trommsdorffstraße mit „Erdgas H“ erschlossen.
Im Plangebiet befinden sich außer Betrieb befindliche Gasleitungen. Diese sind mit dem Zusatz „a.B.“ gekennzeichnet.
Die Lage und die Dimensionen der Versorgungs- und Netzanschlussleitungen sowie die Baujahre sind im beiliegenden Bestandplan ersichtlich.
Allgemeine Hinweise zur Bauausführung und zu Regel-Mindestabständen zu Gasleitungen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B7
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Fernwärme
mit Schreiben vom	30.03.22, 17.03.22

Schreiben vom 30.03.22

Information über die Übergabe der Stellungnahmen
SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend

Schreiben vom 17.03.22: Fernwärme

Punkt 1
Das Vorhaben befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet.

Abwägung
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung
Der Hinweis auf die Lage im Fernwärmesatzungsgebiet wird als Hinweis unter "Textliche Festsetzungen, Teil C, Fernwärme" in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes ALT683 aufgenommen.

Punkt 2
Allgemeine Hinweise zur Bauausführung.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B9
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	28.02.22

Punkt 1

01 Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

Gemäß GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft“ darf ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein - Einhaltung von Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge; maximale Wegelänge von 10 Metern zwischen Entsorgungsfahrzeugen und Standplätzen der Sammelbehälter – ansonsten Festsetzung von Übernahmeplätzen erforderlich, Verweis auf die gültige Abfallwirtschaftsatzung der Stadt Erfurt.

02 eingesetzte Fahrzeugtechnik

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

03 aktuell zum Projekt „City Ost, Turm West“

03.01. Holsystem

Es kann anhand der Planunterlagen nicht beurteilt werden, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können – deshalb Hinweis zur Beachtung der Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung. Einhaltung der Mindestbreiten für den Transportweg der Abfallbehälter. Aussagen zu Müllbehältereinhausungen (Doppelschließanlage) bzw. Bereitstellung vor/an öffentlichen Straßen.

03.02. Bringsystem

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

03.03. Bauphase

Hinweise zur Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Anforderungen der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Stadtwirtschaft GmbH, in Kenntnis gesetzt. Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplanentwurf ALT683 berücksichtigt. Zur Abfallentsorgung ist die Vorfahrt des Entsorgungsfahrzeugs vor den Anlieferbereich auf der Ostseite des Gebäudes sowie die Weiterfahrt zum Wendebereich südlich des Nachbargebäudes "prizeotel" geplant.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B10
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	25.03.22 29.06.22

Keine Bedenken, Keine Kabelanlagen der EVAG im Geltungsbereich

Hinweise

Punkt 1, Stellungnahme vom 25.03.22

Busverkehr

Auf den Straßen des B-Plan-Gebietes, in der Trommsdorffstraße sowie der Kurt-Schumacher-Straße findet Busverkehr der EVAG mit verschiedensten Buslinien in beiden Fahrtrichtungen statt. Hier sind wir von der Planung betroffen. Haltestellen der EVAG befinden sich jedoch nicht im B-Plan-Bereich.

Für die neue Kurvengestaltung im Knoten Trommsdorffstraße mit der Kurt-Schumacher-Straße sind Schleppkurvennachweise für den Begegnungsfall Bus/Bus notwendig, um auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger an dieser Stelle zu gewährleisten.

Die Fahrbahnbreiten in beiden Straßen sind so zu wählen, dass ein problemloser Busverkehr und der Begegnungsfall Bus/Bus bei gleichzeitig parkenden Reisebussen vor dem Prizeotel ermöglicht wird.

Die geplanten 6,50 m Fahrbahnbreite sollten bei dem starken Busverkehr auf beiden Straßen nicht unterschritten werden. Die geplanten Stellplätze für Reisebusse und den SEV vor dem Prizeotel sind mit der geplanten 2,00 m Breite zu schmal.

Die geplanten Bäume sind so zu pflanzen, dass sie den Lichtraum für den Busverkehr nicht einschränken.

Punkt 1, geänderte Stellungnahme vom 29.06.22

Busverkehr

Auf den Straßen des B-Plan-Gebietes, in der Trommsdorffstraße sowie der Kurt-Schumacher-Straße findet Busverkehr der EVAG mit verschiedensten Buslinien in beiden Fahrtrichtungen statt. Hier sind wir von der Planung betroffen. Haltestellen der EVAG befinden sich jedoch nicht im B-Plan-Bereich.

Bei der Beurteilung der vorgelegten Unterlagen haben wir festgestellt, dass für die neue Kurvengestaltung im Knoten Trommsdorffstraße mit der Kurt-Schumacher-Straße Schleppkurvennachweise für den Begegnungsfall Bus/Bus notwendig werden wird, um auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger an dieser Stelle zu gewährleisten. In einer Beratung am 27.08.2021 in Ihrem Hause wurde im Vorfeld der Erstellung des vorliegenden B-Plan-Vorentwurfes aufgezeigt, dass nur Schleppkurvennachweise für den Begegnungsfall Bus/Transporter gewährleistet werden können. Diesem planerischen Ansatz haben wir zugestimmt. In dieser Beratung am 27.08.2021 wurde dargelegt, dass die Fahrbahnbreite in diesem Bereich wieder so wie im Bestand hergestellt werden soll, um keine Verschlechterung zum heutigen Zustand zu erreichen. Dies wurde im B-Plan-Vorentwurf nicht umgesetzt und ist im B-Plan-Entwurf nachzuweisen.

Die geplante 6,50 m Fahrbahnbreite sollte bei dem starken Busverkehr auf beiden Straßen nicht unterschritten werden. Die geplanten Stellplätze für Reisebusse und den SEV vor dem Prizeotel sind mit der geplanten 2,00 m Breite zu schmal. Die Stellplatzbreiten waren ebenfalls Thema der Beratung am 27.08.2022. Nachdem die EVAG-Teilnehmer die Beratung verlassen hatten, wurde über Stellplatzbreiten diskutiert. Es soll die noch nicht veröffentlichte neue FGSV EAR 2021 berücksichtigt werden, welche eine Stellplatzbreite von 2,15 m vorsieht. Die Berücksichtigung dieser Breite ist auch bei den Bus- und Gemeinschaftsfahrzeug-Stellplätzen notwendig, um zumindest ein Teil der Probleme abzumildern.
Die Fahrbahnbreiten in beiden Straßen sind so zu wählen, dass ein problemloser Busverkehr und der Begegnungsfall Bus/Bus mit Ausnahme des oben benannten Bereiches bei gleichzeitig parkenden Reisebussen vor dem Prizeotel ermöglicht wird.
Die geplanten Bäume sind so zu pflanzen, dass sie den Lichtraum für den Busverkehr nicht einschränken

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
Die Neugestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird durch die Landeshauptstadt Erfurt in einem separaten Planungsverfahren realisiert.
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2
Zukünftiger Stadtbahnverkehr im Bereich des Flutgrabens
Im näheren Umfeld der geplanten Bebauung soll zukünftig eine neue Stadtbahntrasse errichtet werden. Bei der Benutzung durch Straßenbahnen treten schienenbahntypische nicht vollständig vermeidbare Geräusche auf. Dieser Aspekt sollte bei der Lärmbeurteilung für das B-Plan-Gebiet berücksichtigt werden.

Abwägung
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung
Die Auswirkungen einer zukünftigen Stadtbahntrasse wurden im Lärmgutachten nicht berücksichtigt.
Die Planung Stadtbahn wurde bisher nicht vom Stadtrat beschlossen. Deshalb konnten keine verbindlichen Annahmen für die Erarbeitung berücksichtigt werden. Unabhängig davon sind aufgrund der bereits bestehenden sehr hohen Emissionen aus Schienen- und Straßenverkehrslärm sehr hohe Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu realisieren.

Punkt 3
Auch wenn wir als EVAG mit unseren Bussen nicht in der Schmidtstedter Straße fahren, sollten Fremdbusunternehmen abgefragt werden, inwieweit sie diese Relation nutzen.
Soll die Schmidtstedter Straße zukünftig als Sackgasse im Kreuzungsbereich Trommsdorffstraße / Kurt- Schumacher-Straße enden?

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes, sondern die Neuordnung des öffentlichen Straßenraumes. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der angesprochene Bereich als Straßenverkehrsfläche ohne Unterteilung in Fahrbahnen und Fußwege festgesetzt. Die Neugestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird durch die Landeshauptstadt Erfurt in einem separaten Planungsverfahren realisiert.
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B11
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom	22.03.22

Keine Einwände
Hinweise

Punkt 1
Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.
weitere Hinweise.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung. Andere Netzbetreiber wurden als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B13
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557Bonn
mit Schreiben vom	28.02.22

Stellungnahme
Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, 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. Zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.*

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung. Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt
mit Schreiben vom	Ohne Angabe, Posteingang 16.03.22

Keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B15
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	28.03.22

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig
mit Schreiben vom	24.06.22

Stellungnahme

Gegen den vorgelegten Vorentwurf des B-Planes der Stadt Erfurt ALT683 "ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West" bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen folgende Einwände.
Der vorgelegten Unterlage ist weder eine Baulinie noch eine Baugrenze zu entnehmen. Maßangaben zu Grenzabständen fehlen gänzlich.
Bereits im September 2020 hatten wir zu den vorgelegten Unterlagen Einwände in Bezug auf die Grenzabstände und haben daher einen Grenzabstand von 3 m eingefordert.
Der Fortführung der Planung wird unsererseits nur zugestimmt, wenn das Thema Grenzabstände entsprechend betrachtet wird und hierzu die notwendigen Abstimmungen mit der DB als Grundstücksnachbar geführt werden.
Allgemein gilt: Auf die 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, Erschütterungen etc.), welche zu Immissionen an z.B. benachbarter Bebauung führen können, wollen wir vorsorglich hinweisen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Abstimmungen zum Bebauungsplanentwurf wurden entsprechende Abstimmungen mit der DB AG zum Thema Grenzabstand geführt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT 683 basiert auf dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs Atlantic Hotel Erfurt dessen 1. Preisträgerentwurf umgesetzt werden soll.

In der Wettbewerbsauslobung war bereits die maximale Ausdehnung des Baufelds des Hochhausbereichs im Süden bis an die Grundstücksgrenze des Flurstücks 61/14, Flur 131, Gemarkung Erfurt-Süd als städtebauliche Rahmensetzung enthalten. Das geplante Vorhabengebäude nimmt somit die südliche Bauflucht die Bauflucht des benachbarten "prizeotels" auf. Im Bereich des Sockels bzw. der Ebene 1. Obergeschoss ist an dieser Stelle ein Rücksprung zur Freihaltung der Erschließungsstraße und des Rettungswegs Hauptbahnhof einzuhalten. Diese städtebaulichen Vorgaben erfüllt das vorliegende Vorhabenkonzept. Am Wettbewerbsverfahren waren auch Vertreter der DB AG als Sachverständige beteiligt.

Nach ThürBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen i.d.R. 0,4 H bzw. mindestens 3m. Die Abstandsflächen können hier im verdichteten innerstädtischen Kontext auf dem sehr begrenz-

ten Baugrundstück wie auch im näheren Umfeld i.d.R. nicht eingehalten werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt aus städtebaulichen Gründen Baulinien u.a. als südliche Begrenzung des Baufelds 1 (Hauptbaukörper) an der Grundstücksgrenze des DB-Grundstücks fest. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung in Kombination mit einer abweichenden Bauweise sind keine Abstandsflächen des Gebäudes nach ThürBO gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze erforderlich.

Gemäß § 6 ThürBO (1) ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Die Abstandsflächenregelung zielt auf die Sicherstellung von ausreichender Belichtung und Belüftung von Gebäuden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Aus städtebaulicher Sicht sind hier keine nachteiligen Beeinträchtigen für das Grundstück 61/14 mit einem Gebäude ohne Aufenthaltsfunktion zu erwarten. Die Einwirkung von Schallimmissionen spielt aufgrund fehlender schutzwürdiger Nutzungen keine Rolle sondern ist vielmehr als Immission auf das Vorhaben zu berücksichtigen, worauf die Stellungnahme hinweist.
Darüber hinaus ist westlich des Vorhabengrundstücks mit der Grenzbebauung des IC-Hotels zum selben Grundstück der DB AG ein Referenzobjekt in unmittelbarer Gleisnähe vorhanden.

Der Stellungnahme wird im Punkt Grenzabstand nicht gefolgt.

Der allgemeine Hinweis zu Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Teil C: Hinweise übernommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B17
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	03.03.22

Keine Bedenken.

Hinweis
Es wird gebeten, von einer weiteren Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes in diesem Verfahren abzusehen.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern das Verfahren an sich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B18
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	02.03.22

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht
Keine Einwände

Stellungnahme als technische Aufsichtsbehörde
Keine Bedenken.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B19
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	28.02.22

Stellungnahme

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Maßgebliche Grundlage dieser Stellungnahme ist das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.

Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich in der Umgebung von Kulturdenkmalen gemäß § 13 Abs. 1 Ziffer 2 ThürDSchG.

Der zur Errichtung des Hochhauses vorgesehene Planbereich liegt unmittelbar am Denkmalensemble "Bahnhofsviertel Erfurt" und schließt an das Kulturdenkmal "Äußerer Grünzug mit Flutgraben" an. Insbesondere wirkt sich das Vorhaben auf die weit einsehbare Stadtsilhouette, die Kulturdenkmale "Erfurter Dom" und "Severikirche", die das Stadtbild besonders prägen, und den "Petersberg", sowie das Denkmalensemble "Erfurter Altstadt", mit seinen ortsbildprägenden, ortstypischen und für die Stadtsilhouette bedeutenden mittelalterlichen Höhendominanten der Kirchtürme aus. Die verschiedenen Denkmale stehen eng zueinander im Kontext. Kennzeichnend für die Kulturdenkmale sind neben den architektonischen, künstlerischen und geschichtlichen Werten auch die städtebaulichen Blickbeziehungen und der Blick in und über das Denkmalensemble "Erfurter Altstadt".

Das TLDA wurde im Jahr 2014 erstmals über Absichten neuer Hochhausbebauungen in der Nähe bzw. am Rand des Denkmalensembles "Altstadt Erfurt" in Kenntnis gesetzt, darunter auch über den Standort der sog. "ICE-City" im Bereich Schmidtstedter Knoten/ Güterbahnhof mit der Planung von zwei Hochhäusern. Das TLDA hat hierbei kritische Anmerkungen zu Hochhausplanungen mit Betroffenheit des größten Denkmalensembles in Thüringen, der Altstadt Erfurt machen müssen. Durch die Stadtverwaltung Erfurt I Stadtplanungsamt wurden daraufhin im Dialog mit dem TLDA Prüfkriterien erarbeitet und abgestimmt, die eine belastbare Bewertung der Auswirkungen von markanten Sichtbeziehungen bzgl. der Altstadt ermöglichen sollte. Auf dieser Basis ließ die Stadt Erfurt ab 2017 durch ein externes Büro eine Hochhausverträglichkeitsstudie erarbeiten, die nach den aufgestellten Kriterien zu belastbaren Aussagen kam und sachliche Bewertungen zulässt.

Bezüglich Hochhäuser "ICE-City" wurde in einer internen Abstimmung am 10.09.2018 zwischen der Stadtverwaltung Erfurt und dem TLDA abweichend von der Empfehlung in der Hochhausstudie, die für beide Hochhäuser 50 m maximale Höhe empfiehlt, eine Höhenstaffelung zwischen beiden Gebäuden (zwischen 40 m und 60 m Höhe) als städtebaulich sinnvoll und aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar abgestimmt, wobei das östliche Hochhaus bis zu 60m hoch werden könnte und etwas in nördliche Richtung verschoben werden sollte, das westliche, im hier im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans zu Rede stehende Hochhaus

wegen der Nähe zur Altstadt die in der Studie maximale Höhe von 50 m, bzw. 247m NhN nicht übersteigen soll. Diese Höhe ist als Gesamthöhe inklusive aller Dachaufbauten zu verstehen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans sieht eine Erhöhung um weitere 4,5m zu einer Gesamthöhe von 54,5m bzw. 251,50m NhN vor. Wir weisen auf die dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen für den genannten Denkmalbestand und insbesondere für die Stadtsilhouette und die Stadtansicht hin.

Abwägung
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung
Die Landeshauptstadt Erfurt geht auf der Grundlage der Hochhausverträglichkeitsstudie nicht davon aus, dass durch die Gesamthöhe des Hotel-Hochhauses im Plangebiet für den in der Stellungnahme benannten Denkmalbestand Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

In diesem Gutachten wurde vordergründig die Bedeutung der Stadtsilhouette sowie der Sichtachsen herausgearbeitet. Hiernach ist die Beeinträchtigung des Stadtbildes bei relevanten Vorhaben in jedem Einzelfall zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein Vordersichtfeld vor Domberg und Altstadt und ein Hintersichtfeld hinter Dom und Altstadt ergibt. Beide sollten störungsfrei bleiben. Das Vordersichtfeld ist empfindlicher gegenüber Störungen oder Überlagerungen als das Hintersichtfeld.

Im konkreten Fall des Vorhabens Turm West sind die im Gutachten untersuchten Fernblickbeziehungen von Hochpunkten am Rand des Stadtgebiets auf den Dom und das Altstadtensemble nicht beeinträchtigt. Einzig vom Punkt Schwedenschanze liegt das Gebäude zwar im Hintersichtfeld des Doms, wird jedoch durch die konkretisierte Lage von den Türmen des Doms verdeckt. Die Relevanz dieses Blickes wird wegen der großen Entfernung des Objektes sowie einem weitläufigen Bewegungsraum ohne Konzentration auf einen Blickpunkt als eingeschränkt bewertet.
In der Nahbereichsbetrachtung ist die raumbildende Bebauung der Kurt-Schumacher-Straße, der Schmidtstedter Straße und der Trommsdorffstraße zu berücksichtigen, die sich an einem Punkt treffen, um von dort den Weg über die Fußgänger-Radfahrerbrücke in die ICE-City zu lenken. Bereits mit der Wettbewerbsauslobung wurde der städtebaulichen Empfehlung des Gutachters gefolgt, dem Turm eine Sockelbebauung vorzulagern und den Turm nach Süden in Richtung Bahntrasse zu verschieben. In Bezug auf die Nahwirkung der umliegenden Altstadttürme sieht das Gutachten keinen relevanten Einwirkungsbereich.

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden unter Pkt. 1.4.4 die technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründe benannt, die in verschiedenen Fachgremien, u.a. mit allen Ebenen der Denkmalbehörden ausführlich diskutiert und beraten wurden. Die grundlegende Erkenntnis ist, dass der Turm West nicht in den im Hochhausverträglichkeitsgutachten herausgearbeiteten Sichtachsen Vordersicht und Hintersicht steht. Es wird weiterhin ausgesagt, dass damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Altstadt bzw. der Stadtansicht gegeben sind.

Der Stadtrat hat sich zum städtebaulichen Konzept des Vorentwurfs des Bebauungsplans ALT683 und den in der Begründung benannten technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründen für die Erhöhung der Oberkante des Hotelgebäudes auf 54,5 m bekannt. Die Landeshauptstadt Erfurt hat somit in Ausübung ihrer Planungshoheit mit dem Stadtratsbeschluss vom 26.01.2022 zur Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung die Höhe von 54,5 m bestätigt. Die diesbezüglichen Aussagen werden in die Begründung des Entwurfs übernommen.

Die Stellungnahmen der zuständigen Denkmalbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegen vor. Nach abschließender Erörterung mit dem Landeskonservator und entsprechend der Stellungnahme der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden wird ausgesagt, dass die regelrechte Zuständigkeit des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nicht gegeben ist und die Entscheidung ausschließlich bei der Stadt Erfurt liegt.
Das Vorhaben liegt außerhalb des Denkmalensembles Altstadt Erfurt. Eine denkmalschutzrechtliche Versagung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt laut vorliegender Stellungnahme nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B24
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt
mit Schreiben vom	29.03.22

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B25
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt
mit Schreiben vom	28.02.22

Keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B26
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom	17.03.22

Keine registrierten Flächen direkt betroffen - Keine Bedenken.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B27
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt
mit Schreiben vom	30.03.22

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B28
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienst-leistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom	04.03.22

Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt - keine Einwände.

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N3
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach
mit Schreiben vom	25.03.22

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N5
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom	31.03.22

Stellungnahme

Im Innerstadtbereich von Erfurt soll eine ehemals bebaute und zurzeit als Parkplatz genutzte Fläche durch einen Hotelneubau nachgenutzt werden. Da hier keine Neuversiegelung vorgesehen ist und der Böschungsbereich des Gera-Flutgraben sowie die hier wachsenden Gehölze von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt werden sollen, haben wir aus Sicht des Artenschutzes keine Einwände bezüglich der Planungen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö1
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	24.01.22

Punkt 1
Bürgerbeteiligung zur Planung:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 „ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West" - Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Drucksache Nr.: 1163/21, Einr.: Oberbürgermeister)
Kritik der Planungen der Hotelgruppe ZECH aus Bremen für einen Hotelneubau am Ostende, der Kurt- Schumacher- Straße (Gera-Flutgraben-Ufer, sogenannter Turm West).
Standortentscheidung
Über die genaue Einordnung und Grundrisslage gibt es keine Angaben der Planer, weder von Zech noch vom Stadtplanungsamt. Der Öffentlichkeit wird durch die Presse nur eine virtuelle Ansicht aus der Vogelperspektive vermittelt. Setzt man diese geringen Informationen zu einer Grundrisslage um, so entsteht der Eindruck eines massiven Platzmangels auf Kosten der letzten Grünflächen am Flutgrabenufer.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
In der Stellungnahme wird Bezug genommen auf die Drucksache-Nr. 1163/21 der Stadtratssitzung am 26.01.2022. In dieser Sitzung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt die Billigung des Vorentwurfs und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum 28.02. bis 01.04.2022 beschlossen. Der gebilligte Vorentwurf, der im o.g. Zeitraum zu jedermanns Einsicht im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung, Warsbergstraße 3 öffentlich auslag, bestand aus den Plänen 1 bis 7 sowie der Vorhabenbeschreibung und einer Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Beschluss, der Zeitraum der öffentlichen Auslegung und die Öffnungszeiten des Bauinformationsbüros sowie die Aussage, dass während der Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung besteht, wurden im Amtsblatt Nr. 3 vom 16.02.2022 bekannt gemacht.
Die Pläne 1 bis 7 des Vorentwurfs vermitteln eine genaue Aussage zur konkreten Einordnung des Vorhabens „Atlantic Hotel Erfurt“. Im Plan 1 werden im Lageplan das Gebäude mit Dachaufsicht, die nordwestliche Terrasse mit Treppenanlage, die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. Anlieferung, der Haupteingang des Hotels und die Vorfahrt, die Anbindung an das umgebende Straßennetz und das Promenadendeck sowie die geplanten Baumpflanzungen dargestellt. Die Pläne 2 und 3 zeigen Schnitte durch das Hotelgebäude, die Pläne 4 bis 7 alle 4 Ansichten. In der Begründung werden Aussagen getroffen zu den übergeordneten Planungen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, das Oberzentrum Erfurt betreffend, zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Erfurt 2030, zur städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" und zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier“, um daraus die konkreten Planungsaufgaben für den Standort abzuleiten. In der Vorhabenbeschrei-

bung werden konkrete Aussagen zum Konzept des „Atlantic Hotel Erfurt“ gemacht und der Einordnung des Gebäudes am Standort. So wird u.a. ausgesagt, dass in die Böschung des Flutgrabens nicht eingegriffen wird.
Es gibt somit ausreichende Informationen, warum das Vorhaben an diesem Standort realisiert werden und wie es aussehen soll.

Punkt 2
Stadthygiene I Umweltverträglichkeit
Nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches fehlen für diese Planungen zuerst die Umweltverträglichkeitsprüfungen, die seit Beginn der Rahmenplanungen 6/2012 nicht erfolgten. Im Einzelnen muss besonders geklärt und untersucht werden, welchen hygienischen Einfluss ein 55 Meter hohes, über die gesamte Breite am Ostende der Kurt-Schumacher-Straße, einschließlich der umfangreichen Außenanlagen entlang des Flutgrabenufers, auf das gesamte Stadtgebiet ICE- Erfurt City hat:
Luftwechsel und Frischluftausgleich für das Stadtzentrum
Das Gebäude blockiert durch seine Längsfronten zur Kurt-Schumacher-Straße den wichtigsten Luftwechsel in Ost-West-Richtung für das Stadtgebiet. Wie bekannt, verläuft insbesondere der Frischluftkorridor rechts und links der Bahnstrecke. Wird dieser unterbrochen, verändert sich das Stadtklima erheblich: Hitzewellen und Windböen werden sich verstärken.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Der Forderung nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird mit der Erstellung eines Umweltberichts gefolgt, welcher als Anlage der Begründung zum nachfolgenden Entwurf des Bebauungsplanes angefügt wird. Die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse werden zudem im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 berücksichtigt.
Den genannten Befürchtungen zu nachhaltigen Störungen im Luftwechsel und Frischluftausgleich und Veränderungen in den Windströmungen stehen die vorliegenden Gutachten Windkomfortstudie, Klimagutachten und Luftschadstoffgutachten entgegen, die als Anlage der Begründung zum Vorentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden konnten.

Punkt 3
Verschattungen
Der Hochhaus (-Turm) überragt die bestehende altansässige Bebauung um 30 Meter. Das führt zu einer beträchtlichen Verschattung der Kurt-Schumacher-Straße, Schmidtstedter Straße, Trommsdorffstraße und des Schmidtstedter Ufers, und damit zur Beeinträchtigung der Grünflächen und des Baumbestandes. Die Bewohner würden sich durch die großflächige Kubatur bedrückt fühlen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Den genannten Befürchtungen einer beträchtlichen Verschattung steht das vorliegende Gutachten Verschattungsstudie (Entwurf vom 04.03.2020) entgegen, welches als Anlage der Begründung zum Vorentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden konnte. Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens:

- Nördlich der Planung grenzen beidseitig des Grünzugs entlang der Stauffenbergallee und des Flutgrabens der Gera dicht bebaute Stadtbezirke mit mehrgeschossiger Bebauung an.

Aufgrund des häufig geringen Bebauungsabstandes werden daher in einigen Bereichen beim Istzustand ungünstige Besonnungsverhältnisse ausgewiesen.
- Da das Sichtfeld aufgrund der dichten Bestandsbebauung bereits stark eingeschränkt ist, beschränken sich signifikante Verminderungen der Sonnenscheindauer bzw. der Besonnungsqualität, die durch die geplante Hochhausbebauung verursacht werden, auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche.
- Der Bereich, in dem relevante Minderungen der Besonnungsdauer durch den Schattenwurf der Hochhausbebauung verursacht werden, beschränkt sich am 01. Februar auf den nördlichen Halbraum bis zu einer Entfernung von maximal ca. 200 m von den Standorten der Gebäude. Hier können sich für die Fenster, von denen aus ein Sichtbezug zu den Hochhäusern besteht, durch deren Schattenwurf Minderungen der Sonnenscheindauer ergeben.
- Am 21. März liegen aufgrund des höheren Sonnenbahnverlaufs und der größeren Tageslänge grundsätzlich günstigere Besonnungsverhältnisse vor als am 01. Februar. Daher werden deutlich weniger Fassadenbereiche der Bestandsbebauung durch verstärkte Verschattungen Minderungen der Besonnungsqualität aufweisen.
- Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet Stadtbezirke angrenzen, die überwiegend eine klassische Blockrandbebauung aufweisen. Typisch für diese Art der Bebauung sind die geschlossene Bauweise (Häuserblocks) mit innenliegenden Freiräumen sowie der geringe Bebauungsabstand der mehrgeschossigen Gebäude, was zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt. Verschattungen durch umliegende Gebäude, wie sie an der geplanten Bebauung verursacht werden, stellen in Innenstädten also keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar, was jedoch nicht zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führt.

In der anhand der Vorhabenplanung überarbeiteten Studie (März 2022) wird ergänzend ausgesagt:
- Die zusätzlichen Verschattungseffekte des „Towers West“ bewirken, dass die Anforderungen der DIN EN 17037 in einem engbegrenzten Bereich an den nordseitigen Fassaden der Schmidtstedter Straße sowie an einem Teil der Ostfassade der Schmidtstedter Straße 34 nicht erfüllt werden.

Punkt 4

Verkehrsplanung, Zukunft der Stadtentwicklung
Mit der Wahrnehmung dieses Standortes wird eine zukünftige Stadtentwicklung nach Osten unterbrochen, eine kreuzungsfreie Überquerung von den Flutgrabenufern für alle Zeit verhindert sein.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 lagen, wie bereits unter Punkt 1 dargestellt, umfangreiche übergeordnete Planungen zugrunde. Die Ziele der Stadtentwicklung im Bereich des östlichen Bahnhofsumfelds werden durch den städtebaulichen Rahmenplan "ICE-City Ost" definiert. Das Vorhaben ist Teil dieser Entwicklung und steht ihr in keiner Weise entgegen.
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.
Zwischenzeitlich wurde die seit 1977 bestehende und nunmehr marode Fuß- und Radwegebrücke durch das Promenadendeck ersetzt. Mit Fertigstellung der neuen Brückenverbindung wird gerade durch die barrierefreie Überquerung des Flutgrabens für Fußgänger und Radfahrer die Anbindung der Bebauung östlich des Schmidtstedter Knotens qualitativ hochwertig langfristig gesichert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö2
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	24.01.22

Punkt 1

Ich bin sehr verwundert über das geplante neue Hochhaus Atlantic Hotel. Ich denke, dass der Hotelsektor durch Corona nicht mehr so rentabel ist wie vor der Pandemie. Zumindest geht es der Branche gerade nicht sehr gut[4]. Innerhalb der letzten zwei Jahre haben alle gelernt, dass viele Meetings auch mit ZOOM - Konferenzen ersetzt werden können. Wie kann dann ein neues Hotel wirtschaftlich Sinn ergeben? Ich mache mir Sorgen um den massiven Ressourcenverbrauch für den Bau und Betrieb des Hotels. 38% des Weltweiten C02-Ausstoßes sind auf das Baugewerbe zurückzuführen**. Brauchen wir das Hotel gerade wirklich? Wird es tatsächlich mehr Nutzen bringen, als es Schaden verursacht? Das einzig Zukunftsweisende am Entwurf war die Holzfassade und auch diese wird nun weggelassen. Ich verstehe die Entscheidung für das Hotel auf so vielen Ebenen nicht und würde gern mehr Hintergrundinfos dazu bekommen. Das Gleiche denke ich bezüglich des geplanten Parkhauses. Autos, die durch Erfurt fahren, brauchen eine teure Infrastruktur und mindern die Lebensqualität erheblich. Ich dachte, unser großer Vorteil ist der ICE - Bahnhof. Wozu ein neues Parkhaus? Setzt das nicht völlig falsche Signale?*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben „Atlantic Hotel Erfurt“ ist Bestandteil eines größeren übergreifenden städtebaulichen Umbauprozesses auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", der bereits 2013 durch den Stadtrat beschlossen und fortgeschrieben wurde. Die städtebauliche Grundkonzeption des Rahmenplans basiert auf den Schwerpunkten der Nutzungen oberzentraler bahnaffiner Ansiedlungen und Arbeitsstätten sowie der Formulierung der Prämissen zur Ausgestaltung der städtebaulichen Dominante des "Neuen Schmidtstedter Tors" mit jeweils einem Turm östlich und westlich der Stauffenbergallee sowie der Verbindung beider städtebaulichen Entwicklungsräumen durch das derzeit bereits in Bau befindliche Promenadendeck.

Dementsprechend ist die Bebauung der ehemaligen derzeit zwischengenutzten Bahnfläche grundsätzlich seit langem vorgesehen, die der Investor, der im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens den Zuschlag erhielt, nun mit einer hochwertigen Hotelnutzung realisieren möchte.
Die Frage, ob ein Hotelneubau wirtschaftlich sinnvoll ist, ist wichtig jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Kosten-Nutzen-Analyse, die Entscheidung und Verantwortung hierfür liegt beim Vorhabenträger, der einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen und das Vorhaben realisieren möchte. Die Planungshoheit, d.h. die inhaltliche Entscheidung über den Bebauungsplan liegt jedoch bei der Gemeinde.

[4] *https://de.statista.com/statistik:/daten/studie/1147835/umfrage/coronavirus-kurzarbeitergeld-im-hotel-und-gastgewerbe/

Für Bauprojekte, die in der Hand eines Vorhabenträgers liegen, wie in diesem Fall, kann die Gemeinde als Rechtsgrundlage auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählen. Das Instrument des § 12 BauGB verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wird auf Basis des Rahmenplans Planungsrecht als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geschaffen. Im Verfahren zur Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans sind die Grundsätze der Bauleitplanung im Sinne des § 1 BauGB zu beachten. Die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stellungnahme "bezüglich des geplanten Parkhauses" wird so interpretiert, dass sie sich auf die geplante Tiefgarage unter dem Hotelgebäude bezieht. Grundsätzlich ist es richtig, aufgrund des Standortvorteils direkt am ICE-Bahnhof die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze zu reduzieren, was hier auch der Fall ist. Dennoch wird bei einem Hotel dieser Größe im 4-Sterne plus Standard für Gäste, die mit dem PKW anreisen aber auch für Mitarbeiter eine gewisse Anzahl an Kfz-Stellplätzen, sowohl vom Vorhabenträger als auch von der Landeshauptstadt für erforderlich gehalten.

Grundsätzlich ist der durch ein Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf für Fahrräder und Kraftfahrzeuge durch die „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des §49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ geregelt. Abweichend davon wurde vor Beschluss der Handlungsrichtlinie entsprechend der Wettbewerbsauslobung vorhabenbezogen eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festgelegt. Diese erfolgte aufgrund der äußerst begrenzten Größe des innerstädtischen Grundstücks und der hervorragenden ÖV-Anbindung im Hauptbahnhofsumfeld und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Punkt 2
Hätte ich als Bürgerin etwas gegen diese Vorhaben tun können an irgendeiner Stelle des Planungsprozesses?

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Durch die Abgabe einer Stellungnahme kann jeder Bürger bzw. jede Bürgerin seine bzw. ihre auch gegenteilige Auffassung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens äußern. Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in diesem Fall, dass „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen […] sind“ (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das heißt, jedermann kann durch die Abgabe einer ablehnenden Stellungnahme Einwände gegen eine beabsichtigte Planung vorbringen.
Damit jedermann in die Lage versetzt wird, sich zu einem Bebauungsplanverfahren zu äußern, erfolgen zum einen die beschlussfassenden Sitzungen des Stadtrates öffentlich, zum anderen erfolgen Veröffentlichungen der Landeshauptstadt Erfurt zu den Beschlüssen mit Benennung der Planungsziele, dem Zeitraum und Ort der öffentlichen Auslegung und dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung besteht. Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung im Amtsblatt Nr. 3 vom 16.02.2022 bekannt gemacht.

Die o.g. Stellungnahme zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf ihre Inhalte hin überprüft und unter o.g. Punkt 1 in die Abwägung dieser privaten mit den öffentlichen Belangen eingestellt.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	I1
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Tiefbau- und Verkehrsamt
mit Schreiben vom	30.03.22 01.12.21

Schreiben vom 30.03.22

Punkt 1

wir wurden aufgefordert zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abzugeben.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.12.2021 zur Drucksache 1163/21 und den dort als Anlage beigefügten Lageplan. Die darin enthaltenen Hinweise und Forderungen sind weiterhin gültig und bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die Stellungnahme wird nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

Schreiben vom 01.12.21

Punkt 2

Die vorliegenden Unterlagen enthalten bisher keine eindeutigen Aussagen hinsichtlich der künftigen Abgrenzung zwischen dem der straßenrechtlichen Widmung unterliegenden öffentlichen Straßenraum und den dem Hotel zuzuordnenden Freiflächen. Diese Aussagen sind daher im weiteren Planungsprozess zwingend dahingehend zu präzisieren, dass im Ergebnis dessen eine klare bauliche Trennung zwischen den genannten Anlagen umzusetzen ist.
Wir verweisen in diesem Zusammenhang darauf, dass z.B. einer Unterbauung von Teilen der öffentlichen Straße mit dem Untergeschoss des Hotels nicht zugestimmt wird. Dies bedeutet gleichzeitig, dass auch keine Verkehrsflächen in die Straßenbaulast der Stadt Erfurt übernommen werden, welche in dieser Art großflächig durch private Nutzungen (Unter- bzw. Überbauung mit privaten Gebäudeteilen wie Untergeschosse, Treppenanlagen, Regenrückhaltebecken, Löschwasserspeichern u.ä.) dominiert werden. Solche Verkehrsflächen sind dem Hotelgrundstück zuzuordnen und verbleiben als solche in der Baulast des diesbezüglichen Eigentümers. Für den Fall, dass öffentliche Nutzungen auf diesen Flächen gewährleistet werden sollen, sind diese durch Eintragung entsprechender Rechte (Baulasten, Dienstbarkeiten) zu sichern.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Die bebauungsplanrelevanten Forderungen der Stellungnahme werden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zeichnerische und textliche Festsetzungen eingearbeitet.
Entsprechend der getroffenen Abstimmungen zwischen den Ämtern soll jedoch eine öffentliche Widmung der gesamten Platzfläche erfolgen, welche die unterbaute Fläche des Vorhabenträgers einbezieht.

Stadträumlich ist eine Gesamtkonzeption bis an das Atlantic-Hotel unverzichtbar. Im Bereich der Tiefgarage ist keine strukturelle Sollbruchstelle gegeben. Gemäß Stadtratsbeschluss ist die Zielsetzung die Herstellung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ein partielles privates Hausrecht auf der Platzfläche scheidet insoweit aus. Die Abgrenzung der privaten Freifläche des Hotels erfolgt an den Treppenanlagen und im Bereich der Zufahrt auf der Höhe des westlichen Abschlusses des Promenadendecks.

Punkt 3

Das geplante Hotel-Bauvorhaben grenzt darüber hinaus unmittelbar an das derzeitig im Bau befindliche Promenadendeck. Aus dieser Nähe, verbunden mit den zwingenden Funktionalitäten (z.B. Rettungs- und Lieferzufahrten), ergeben sich Beeinflussungen, die bei ungenügender Berücksichtigung in der Planung und beim Bau zu negativen Auswirkungen auf die baulichen Anlagen der Stadt Erfurt, hier das Promenadendeck führen können. Folgende Belange sind daher zwingend zu berücksichtigen:

Die Zufahrt zu Parkhaus und Anlieferung Atlantic-Hotel sowie in der Fortführung zum Parkplatz Prizeotel, zur Anlieferung Intercityhotel und Feuerwehrzufahrt ist aufgrund der vielen Funktionsüberlagerungen als hoch frequentierte Zufahrt anzusehen. Die in der Planung erkennbare sehr große Nähe zum Promenadendeck führt dabei zu Einschränkungen, die entsprechende Anpassungen erfordern. Zu berücksichtigen ist hier insbesondere die auf der Südseite des Brückenbauwerks angeordnete Diensttreppe, die einen Zugang für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ermöglicht und gleichzeitig auch die Erreichbarkeit eines Kabelschrankes am Brückenwiderlager sicherstellt. Für diese in der Brückenplanung enthaltene Treppe muss die Zufahrt um ca. 1,5 m nach Süd verschoben werden (siehe Eintragung rote Linie im beigefügten Plan).

Die Zufahrtsrampe hat nach den Planunterlagen ein Gefälle in Richtung Promenadendeck von ca. 11%. Hier bedingt es eines wirksamen Abkommensschutzes (z.B. Leitplanke o.ä) im Kurvenbereich, um abirrende Fahrzeuge aufzufangen und so eine Kollision mit dem Promenadendeck auszuschließen.

Infolge der baulichen Nähe muss davon ausgegangen werden, dass ständige und veränderliche Lasten aus der Zufahrtsrampe in das Stahltragwerk des Promenadendecks und in Teile der Unterbauten inkl. Tiefengründung eingetragen werden. Dies ist mit baulichen Vorkehrungen wirksam auszuschließen. Aus unserer Sicht bietet sich hier die Errichtung einer Winkelstützwand an. Dabei muss die Gründungsebene unterhalb der Unterkante des Brückenwiderlagers liegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die beschriebenen technisch-funktionalen Anforderungen an die Erschließung des Hotels insbesondere im Bereich des Promenadendecks wurden in den weiteren Planungsprozess eingestellt und wurden bis auf die Forderung des Abrückens der Zufahrt um ca. 1,5 m nach Süd berücksichtigt. Es erfolgte eine enge Abstimmung zwischen Vorhabenplanung und den städtischen Planungen, wobei an dieser zentralen Stelle im Stadtraum auch gestalterische Aspekte eine wichtige Rolle spielen. Es wurde ein Abstand zwischen der Außenkante des Promenadendecks und der Außenkante der Stützmauer der Zufahrt (Abkommensschutz) von mindestens 1,0 m vereinbart und in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Punkt 4

Unabhängig davon ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im weiteren Planungsprozess auch in enger Abstimmung mit der Abteilung Verkehr des Tiefbau- und Verkehrsamtes weiterzuentwickeln. Dabei sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu berücksichtigen:

Es ist davon auszugehen, dass der im Gebiet ohnehin schon hohe Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr durch die Entwicklungen im Bereich der ICE-City noch um ein Vielfaches zunehmen wird. Dies ist bei der weiteren Bearbeitung hinreichend zu würdigen. Die Verkehrsanlagen sind so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wegebeziehungen entstehen.
Die Verkehrsführung soll dergestalt ausgelegt sein, dass eine Nutzung weitestgehend selbsterklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist. In diesem Zusammenhang ist auch sicherzustellen, dass sich geplante Baumstandorte nicht in Bewegungsachsen von Radfahrenden und Zu Fuß Gehenden befinden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der vom Erfurter Stadtrat mit der DS 0289/21 am 10.11.2021 beschlossenen "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen" zu bemessen.
Die Verkehrsanlagen für den Kfz-Verkehr sind gemäß dem geltenden Regelwerk so auszubilden, dass die Sicherheit und möglichst auch die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Hierbei ist insbesondere den Anbindungen des Schmidtstedter Ufers sowie der Liefer- und Parkhauszufahrt besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Letztendlich muss durch die Gestaltung die verkehrliche Funktion in der Weise gesichert und unterstützt werden, dass der Regelungs- und Beschilderungsaufwand möglichst gering ist und die getroffenen Regelungen auch leicht verständlich sind.
Der ruhende Kfz-Verkehr ist innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf der Besuchenden Genüge getan wird. Es wird wohlwollend zur Kenntnis genommen, dass hierzu eine Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist; im Rahmen des weiteren Verfahrens ist eine entsprechende Stellplatzbilanz vorzulegen, die sich ebenfalls auf der "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen" basiert. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Abstellung von Kfz des neuen Gebietes nicht im vorhandenen öffentlichen Straßenraum erfolgen kann. Im Rahmen der Freiflächenplanung ist darüber hinaus sicherzustellen, dass illegale Parkvorgänge auf den Platzflächen wirksam unterbunden werden. Dies trifft in besonderem Maße auf die Hotelvorfahrt an der Kurt-Schumacher-Straße zu.
Eine Verlagerung von Car-Sharing-Stellplätzen in die Schmidtstedter Straße wird kritisch gesehen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ ist bereits ein relevanter Stellplatzverlust im unmittelbaren Umfeld zu verzeichnen. Die geplante Veränderung des Standortes der Car-Sharing-Stellplätze führt zu einem weiteren Stellplatzverlust. Zudem geht die Verlagerung mit einer Attraktivitätsminderung der Mobilitätsform des Car-Sharings einher, da der Standort weiter vom Hauptbahnhof entfernt und zudem weniger sichtbar ist. Die Car-Sharing-Stellplätze sollten daher in der Kurt-Schumacher-Straße erhalten bleiben.
Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend auch die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dies gilt, sowohl für ausreichende Fahrbahnbreiten und Kurvenradien, als auch für entsprechende Wendemöglichkeiten. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind. Standorte für Entsorgungsgefäße (Müllübergabestellplätze) sind so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen. Erforderlich werdende Wendestellen sind in ausreichender Größe vorzusehen.
Der 2. Rettungsweg ist generell außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen. Dementsprechend sind Feuerwehraufstellflächen auf den eigenen Grundstücken zu berücksichtigen, so dass insbesondere keine öffentlichen Stellplätze entfallen.

Die lärmschutzrechtliche Situation ist genauestens zu prüfen. Die Ergreifung verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens muss von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
Die dargestellten Aspekte haben in den weiteren Planungsprozessen sowohl der Vorhabenplanung als auch der Straßen- und Freiflächenplanung der öffentlichen Flächen Berücksichtigung gefunden. Ein wesentlicher Teil der Anforderungen betrifft die geplante Umgestaltung der Straßen- und Platzfläche im Bereich Kurt-Schumacher-Straße sowie angrenzenden Straßeneinmündungen. Diese Planungsleistungen sollen gemäß Ämterabstimmung durch die Stadt Erfurt selbst in einem separatem Planverfahren vergeben werden. Daher sind diese Aspekte in der Aufgabenstellung und der Planung zu berücksichtigen. Diese Inhalte sind nicht bebauungsplanrelevant. In der Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nicht unterteilte öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die Flexibilität zur Gestaltung des Straßenraumes unter Beachtung auch der sich im Laufe der Zeit ändernden städtischen Belange im Vollzug der Satzung zu erhalten.

Abweichend von der "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen" wird vorhabenbezogen eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze bzw. eine maximale Anzahl entsprechend der Wettbewerbsvorgabe im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt. Hintergrund ist hierbei die im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens geforderte Stellplatzanzahl aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße und der hervorragenden ÖV-Anbindung im Hauptbahnhofsumfeld.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das auch Aspekte des Verkehrslärms untersucht hat. Die bebauungsplanrelevanten Forderungen werden als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Punkt 5
Wir gehen davon aus, dass sämtliche Leistungen zur Erschließung des Vorhabens inkl. der hierzu erforderlichen Anpassungsarbeiten an bestehenden Anlagen entsprechend Kapitel 3 der Begründung durch den Vorhabenträger auf der Grundlage eines entsprechenden mit der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrages übernommen werden. Sämtliche Planungen der Verkehrsanlagen sind dabei durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk sind zu beachten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
Die Übernahme der Leistungen zur Erschließung des Vorhabens wird mit dem Vorhabenträger in einem abzuschließenden Durchführungsvertrag vereinbart. Diese Leistung wird sich auf die Erschließung südlich und östlich des Gebäudes einschließlich des Bereichs in Verlängerung der östlichen Gebäudekante bis zum Promenadendeck begrenzen.
Die Umgestaltung der Straßen- und Platzfläche im Bereich Kurt-Schumacher-Straße sowie angrenzender Straßeneinmündungen sollen wie vereinbart unter Einsatz von Städtebaufördermitteln durch die Stadt geplant und realisiert werden. Eine ggf. zu vereinbarende Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers ist im Rahmen des Durchführungsvertrags zu klären.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	05.04.22	

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1
Die untere Naturschutzbehörde stimmt in Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat der unteren Naturschutzbehörde Erfurt nach§ 26 ThürNatG dem Vorentwurf zum Bebauungsplan unter folgenden Auflagen zu:
Mit dem Bebauungsplan-Entwurf ist ein Grünordnungsplan anzufertigen, der die grünordnerischen sowie baumschutz- und artenschutzrechtlichen Belange präzisiert und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ausweist.
Zur Stärkung der innerstädtischen Klima- und Lebensraumfunktionen sind für das Vorhaben auch Dach-/Fassadenbegrünungsmaßnahmen sowie gebäudebezogene Nistmöglichkeiten für Vogel- und Fledermausarten zu planen. Bei der Dachbegrünung sind dabei auch explizit intensive Dachbegrünungsmaßnahmen sowie ggf. die Kombination mit Retentionsfunktion und Photovoltaik zu planen.
Auf einen hohen Grünflächenanteil im Bereich der Außenanlagen ist Wert zu legen.
Mit dem Bebauungsplan ALT683 sind Gutachten zum Baumschutz und zum Artenschutz (Reptilien) anzufertigen, welche die entsprechenden Betroffenheiten ermitteln und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen ableiten. Insbesondere der Uferbereich zum Flutgraben und das Gewässer selbst sind besonders sensibel und bedürfen der Mitbetrachtung. Zudem ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erarbeiten.
Der Umweltbericht zum Vorhaben ist nach den Vorgaben des BauGB anzufertigen. Die Kapitel Bestand/Prognose/Maßnahmen sind nach Möglichkeit tabellarisch zu bearbeiten.
Für die Erstellung des Umweltberichts und des GOP sind nachweislich geeignete und qualifizierte Büros zu beauftragen. Mängel in den Planungsunterlagen ziehen ggf. Nachforderungen nach sich und verlängern den gesamten Planungsprozess.

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
Mit dem Bebauungsplan-Entwurf werden die Gutachten zum Baumschutz und zum Artenschutz, der Grünordnungsplan, der Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen dieser Gutachten werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Der Einsatz von Begrünungsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen wurden im Rahmen der Vorhabenplanung sowie der Gutachten zu geprüft. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf dem Dach war bereits mit dem Vorentwurf geplant und ist Bestandteil des Vorhabens.

Die Realisierung in der Stellungnahme geforderten explizit intensiven Dachbegrünungsmaßnahmen wurde geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine intensive Dachbegrünung

ebenso wie auch eine extensive Dachbegrünung aufgrund der Windlasten auf dem Dach des Vorhabens „Atlantic Hotel Erfurt“ nicht realisierbar ist. Es sind Dachbegrünungsmaßnahmen auf dem Dach des Sockelgeschosses sowie auf dem Dach des Lüftungsgebäudes vorgesehen.

Dem Hinweis der Stellungnahme, dass auf einen hohen Grünflächenanteil im Bereich der Außenanlagen Wert zu legen ist wurde so weit wie möglich gefolgt.
Die Flächen auf dem Vorhabengrundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden überwiegend durch das Hotel einschließlich der erforderlichen Umfahrung für die Feuerwehr für Rettungsmaßnahmen im Bereich des Hauptbahnhofes sowie zu den PKW-Stellplätzen für das Prizeotel bebaut.
Die verbleibenden Freiflächen befinden sich am Flutgraben. Der bestehende Bewuchs wurde zur Erhaltung festgesetzt und damit geschützt. Zudem gibt es ergänzende Flächen mit Festsetzungen zu Anpflanzungen.

Im Norden und Westen hingegen soll ein das Hotel umgebenden neuer qualitativ hochwertiger städtischer Platz als Teilbereich der ICE-City Neues Schmidtstedter Tor entstehen, der angrenzend an das Hotel zudem von der Tiefgarage des Hotels unterbaut ist. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen muss auf die vorhandenen Leitungen und ihre Schutzabstände Rücksicht genommen werden. Unter Berücksichtigung dieser einschränkenden Prämissen wurden mögliche Baumstandorte geprüft und in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Ein Umweltbericht wurde entsprechend der Vorgabe erstellt. Die bebauungsplanrelevanten Fakten wurden als Festsetzungen oder Hinweise zur Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz, wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 2
Lärm
Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrs-, Flug-, Schienen- sowie Gewerbelärm ein. Das Erfordernis einer Schallimmissionsprognose (mit zu definierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen) wurde in der Begrünung unter Punkt 1.5.2.2 "Lärmsituation" aufgenommen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Es wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen aus dem Lärmgutachten wurden als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Punkt 3
Klima
Dem Vorhaben wurde die Verschattungsstudie vom 04.03.2020 bzw. die Windkomfortstudie vom 23.03.2020 beigefügt. Der unteren Immissionsschutzbehörde wurde bereits ein neuerer Bearbeitungsstand der Windkomfort- sowie Verschattungsstudie vom 10.08.2021 vorgelegt. Somit wird diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 10.01.2022 verwiesen. Hier wurden vor allem inhaltliche Korrekturen für die Verschattungsstudie gegeben.

Es wird zudem auf unsere Stellungnahme vom 02.12.2021 verwiesen. Hieraus ergaben sich folgende Anforderungen bzw. Auflagen:

- *Die geplante, westlich des Towers West gelegene Kurt-Schumacher-Treppe ist mit einem Grünflächen-Anteil von 75% festzusetzen.*

Wie auch in unserer Stellungnahme vom 15.08.2019 zu entnehmen, ergeben sich aus klimaökologischer Sicht nach§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB folgende Auflagen:

- *Rückbau, Entsiegelung, Begrünung und Freihaltung des stadtklimatisch relevanten Ausgleichsraumes Flutgraben in Form des Böschungsstreifens und des Gewässerrandstreifens (10m ab Böschungsoberkante)*
- *Festsetzung der Flächen östlich und südlich der derzeitig vorhandenen Straße "Schmidtstedter Ufer" als Grünflächen*
- *Erhalt und ggf. vollständiger Ersatz der im o. g. Ausgleichsraum stehenden Bäume*
- *Festsetzung einer intensiven Begrünung der Dachflächen der tiefliegenden Dächer der Anbauten (der Konferenzbereiche und Zufahrten der Tiefgaragen, etc.)*
- *Festsetzung einer extensiven Begrünung der Dachflächen des Hochhausturmes*
- *Festsetzung eines hohen Grünflächen-Anteiles im ebenerdigen Bereich um den Tower West*
- *Anpflanzen von einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) auf den geplanten Grünflächen und Anpflanzungen von Sträuchern entlang der Wege nach§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB*
- *Festsetzung einer Fassadenbegrünung für den unteren Etagenbereich der Anbauten*

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
Die Hinweise für inhaltliche Korrekturen für die Verschattungsstudie laut Stellungnahme vom 10.01.2022 wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Dabei handelt es sich um redaktionelle Änderungen. Die Verschattungsstudie wurde entsprechend überarbeitet und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurden die in der Stellungnahme benannten Auflagen mit nachfolgendem Ergebnis geprüft:

- Die geplante, westlich des Towers West gelegene Treppe zum Sockelgeschoss soll als baulicher Abschluss den neuen qualitativ hochwertigen städtischen Platz als Teilbereich der ICE-City Neues Schmidtstedter Tor begrenzen. Sie soll begehbar sein und dem Aufenthalt dienen, daher kann nur ein Begrünungsanteil von 20% realisiert werden.
- Der Böschungsbereich befindet sich nicht vollständig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Abschnitt im Geltungsbereich wird nicht überbaut, sondern mit Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation und zu ergänzenden Anpflanzungen geschützt. Ein Abrücken um 10 m von der Böschungsoberkante widerspricht dem Wettbewerbsergebnis. Es gab im bisherigen Planungsprozess umfangreiche Abstimmungen mit den diesen Belang vertretenden Ämtern, u.a. TLUBN und UNB, zum Wettbewerbsergebnis einschließlich der konkreten Verortung des Baukörpers auf dem Vorhabengrundstück. Bei einem Abrücken wäre die Umsetzung des Vorhabens aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse nicht mehr möglich.
- Die Straße Schmidtstedter Ufer befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit außerhalb des Regelungsbereichs.
- Für den Baumbestand wurde ein Baumgutachten erstellt und planerische Aussagen im GOP getroffen. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

- Die Festsetzung einer intensiven Begrünung der Dachflächen der tiefliegenden Dächer der Anbauten (Sockelgeschoss im Baufeld 2 und Lüftungsgebäude im Baufeld 3) wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft. Es sind Dachbegrünungsmaßnahmen auf dem Dach des Sockelgeschosses sowie auf dem Dach des Lüftungsgebäudes vorgesehen.
- Die Realisierung der in der Stellungnahme geforderten extensiven Dachbegrünungsmaßnahmen wurde geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass extensive Dachbegrünung aufgrund der Windlasten auf dem Dach des Vorhabens „Atlantic Hotel Erfurt“ nicht realisierbar ist.
- Der ebenerdige Bereich um den Tower West soll als neuer qualitativ hochwertiger städtischer Platz als Teilbereich der ICE-City Neues Schmidtstedter Tor gestaltet werden, der angrenzend an das Hotel zudem von der Tiefgarage des Hotels unterbaut ist. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen muss auf die vorhandenen Leitungen und ihre Schutzabstände Rücksicht genommen werden. Unter Berücksichtigung dieser einschränkenden Prämissen wurden mögliche Baumstandorte geprüft und in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Weitergehende Grünflächenanteile sind im Planverfahren Um- und Neugestaltung der Verkehrs- und Freianlagen Bereich Kurt-Schumacher-Straße zu prüfen.
- Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein GOP erstellt, der die Forderung nach dem Anpflanzen von einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) berücksichtigt hat. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen des GOP wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Festsetzungen übernommen.
- Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung für den unteren Etagenbereich der Anbauten wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Vorhabens geprüft. Die angesprochenen Wandflächen werden überwiegend als Glasfassaden ausgeführt, so dass hier eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist.
  Eine Ausnahme bildet die abschließende östliche Mauer des Baufelds 3 (Umfahrung bzw. Fläche mit GFL festgesetzt). In diesem Bereich ist eine standortgerechte Fassadenbegrünung vorgesehen und festgesetzt.

Untere Bodenschutzbehörde

Keine Einwände

Untere Wasserbehörde

Punkt 4
Die wasserrechtlichen Aspekte wurden bereits umfassend in dem Vorortttermin 2021 mit den beteiligten Ämtern, dem Planer und Investor besprochen. An dieser Stelle erfolgt daher lediglich eine Wiederholung in Ermangelung neuer Tatsachen.
In den Unterlagen sind nach wie vor keine Informationen zur Oberflächenwasserbeseitigung enthalten. Eine wasserrechtliche Bewertung für die Niederschlagswasserbeseitigung in ein Gewässer kann daher nicht erfolgen.
Wir weisen weiterhin darauf hin, dass für die Baugrube eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserentnahme nötig sein kann.
Ferner sollte die Tiefgarage mit dem Niveau des HQ1 00 im Flutgraben abgeglichen werden und es sollten evtl. Maßnahmen zur Grundhochwassersicherheit getroffen werden. Eine Anfrage zu Daten an die obere Wasserbehörde gab es dazu bereits im Jahr 2021 aus dem Vorortttermin heraus.
Für die wasserrechtliche Bewertung des Objektes als Anlage an einem Gewässer 1. Ordnung ist die obere Wasserbehörde zuständig.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die Hinweise zur Oberflächenwasserbeseitigung wurden an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess weiter gegeben. Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Vorhabens wurde die Oberflächenentwässerung umfangreich untersucht.
Im Ergebnis soll das Regenwasser in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Flutgraben abgegeben werden. Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit Aussagen zum Umgang mit dem Regenwasser ergänzt.

Untere Abfallbehörde
Keine Einwände

Weiterer Hinweis in Wahrnehmung der Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger: Es wird davon ausgegangen, dass die abfallwirtschaftlichen Anforderungen an das Vorhaben im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	13
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Amt für Soziales und Gesundheit
mit Schreiben vom	24.03.22

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	14
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
mit Schreiben vom	08.03.22

Keine Bedenken.
Verweis auf notwendige Maßnahmen

Punkt 1

- *Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.*
- *Errichtung von Löschwasserentnahmestellen als Unter- oder Überflurhydranten. Kann die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind alternative Möglichkeiten der Löschwasserversorgung z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zu planen. Die ggf. hierfür erforderlichen Flächenbedarfe sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.*
- *Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung muss eine Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 75 m (Lauflinie) vom Zugang jedes Grundstückes/Gebäudezugang aus erreichbar sein.*
- *Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend§ 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Hierbei sind im Besonderen die Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen- RASt 06 maximalen Werte für Neigungen in Längs- und Querrichtung sind zu beachten. Bei der Ausbildung von Stichstraße sind entsprechende Wendestellen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einzuplanen.*
- *Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

Abwägung
Die Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise bzw. notwendigen Maßnahmen informiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	15
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)
von	Bauamt
mit Schreiben vom	25.03.22 23.11.21

Schreiben vom 25.03.22

Keine grundsätzlichen Bedenken
Hinweise

Punkt 1
Wir bitten darum, unsere Hinweise aus der Stellungnahme des Bauamtes vom 23.11.2021 bei der Erarbeitung des Entwurfes zu beachten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung
Die Stellungnahme wird nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

Punkt 2
Untere Denkmalschutzbehörde
In der Begründung sind die betroffenen Kulturdenkmale unter Punkt 1.5.3. und Hinweise auf archäologische Bodenfunde unter 2.4. aufgeführt. Diese sind in die Planzeichnung zu übernehmen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung
Die Hinweise wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Punkt 3
1. Umgebungsschutz Kulturdenkmale
Die geplante Neubebauung beeinflusst den Umgebungsschutzbereich des direkt gegenüberliegenden Kulturdenkmals Schmidtstedter Straße 30a und des in unmittelbarer Nähe befindlichen Kulturdenkmals Kurt-Schumacher-Straße 1. Beide Gebäude sind 4-geschossig und besitzen ein Mansard- bzw. Satteldach.
2. Städtebauliche Denkmalpflege
Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) äußert in der vorletzten Stellungnahme mit Verweis auf das städtische Hochhausverträglichkeitsgutachten Bedenken gegen die geänderte Gebäudehöhe: "Der geänderten Gebäudehöhe von 54,5m kann nicht zugestimmt werden, da erhebliche Beeinträchtigungen u.a. für die Stadtsilhouette und die Stadtansicht zu erwarten sind."

In der korrigierenden Stellungnahme des TLDA, Aktenvermerk vom 7.10.2021 (Gespräch von Beigeordnetem Hr. Dr. Knoblich mit dem Leiter des TLDA Landeskonservator Hr. Reinhardt), ist festgehalten, dass eine regelrechte Zuständigkeit des TLDA nicht gegeben ist und die Entscheidung ausschließlich bei der Stadt Erfurt liege.
Eine denkmalschutzrechtliche Versagung erfolgt nicht.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Schreiben vom 23.11.21
Punkt 4
Der Geltungsbereich aus dem Lageplan Vorentwurf scheint sehr groß bemessen und schließt Teile benachbarter Nutzungen/Bebauungen (prizeotel und Kurt-Schumacher-Straße/Schmidtstedter Straße/Trommsdorffstraße) mit ein. Dies ist zu prüfen und auf die tatsächliche Notwendigkeit zu begrenzen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die Größe des Geltungsbereiches wurde überprüft. Der Geltungsbereich wurde aufgrund der geplanten Neugestaltung der Verkehrs- und Freiflächen größer als das Vorhabengrundstück gewählt. Hierbei wird der Bebauungsplan ALT571 teilweise überplant, dem andere gestalterische Konzepte zu Grunde lagen einschließlich festgesetzter Baumstandorte.

Punkt 5
Hinsichtlich der Stellung des Gebäudes und auch der Gebäudeteile, unter Beachtung der ggf. notwendigen Abstandsflächen, sind entsprechende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Werden mehrere Baufelder festgesetzt, so sind diese ausreichend zu bemaßen. Diese Baufelder sind zur Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit zwingend zu bezeichnen. Die Bezeichnungen sind für die Planzeichnung, die Ansichten und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan zu verwenden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die Hinweise werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Punkt 6
Die Bezeichnung der Baufelder ist in die entsprechenden Ansichten des Vorhabens zu übernehmen. Zudem sind, wenn möglich, Baugrenzen und Baulinien gleichfalls in den Ansichten darzustellen. Dies dient der besseren Nachvollziehbarkeit.

Abwägung
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Hinweise wurden geprüft. Die Bezeichnung der Baufelder, Baugrenzen und Baulinien wird in den Ansichten des Vorhabens nicht übernommen. Aufgrund der Kompaktheit des Vorhabens ist eine Zuordnung relativ eindeutig möglich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan unterliegt keinen planungsrechtlichen Vorschriften. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wäre zudem eine digitale Prüfung empfehlenswert.

Punkt 7
Im Rahmen des Planverfahrens ist der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie für den Schallschutz zu erbringen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die als Anlage zur Begründung dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegende Voruntersuchung der Verschattungsstudie wurde anhand des konkreten Vorhabens überarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Berücksichtigung finden wird.
Zwischenzeitlich wurde ein Schallgutachten erarbeitet, dessen bebauungsplanrelevanten Forderungen als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Punkt 8
Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz notwendige Feuerwehrzufahrten (Baulasten für Dritte) bereits darzustellen. Diese sind im VB-Plan als Geh- und Fahrrechte festzusetzen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die notwendigen Feuerwehrzufahrten werden nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt. Ebenso wurde im Entwurf östlich des Gebäudes die geplante Lage der Feuerwehr- und Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs, die Vorgabe des Wettbewerbsverfahrens war, berücksichtigt.

Punkt 9
Bei der Planung der Stellplätze sind die Vorgaben der ThürBO und ergänzend der Handlungsrichtlinie für die Berechnung des Stellplatzbedarfes zu berücksichtigen. Eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze oder eine maximale Anzahl ist im VB-Plan festzusetzen und in der Begründung entsprechend auszuführen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Für das Vorhaben wird eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze bzw. eine maximale Anzahl im VB-Plan entsprechend der Wettbewerbsvorgabe festgesetzt.

Punkt 10
Durch das Vorhaben sind Baulasteintragungen betroffen. Es ist eine flurstücksbezogene Anfrage für eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis an die Bauaufsicht, Bereich Baulasten (Frau Bauman) zu stellen. Die Lage der Baulastflächen ist über die Eintragung gesichert und hat Auswirkungen für das Vorhaben. Wenn die Lage der Baulastfläche verändert werden soll, ist dies als Neueintragung zu beantragen (keine Änderung). Die Neueintragung und nachfolgende Löschung der bestehenden Baulast erfolgen Zug-um-Zug. Dies hat Auswirkungen für das Baugenehmigungsverfahren.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Baulasteintragungen werden anhand der erfolgten Anfrage geprüft. Der Vorhabenträger wird auf die Neueintragung hingewiesen.

Punkt 11
Die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Solaranlagen ist zu regeln. Überschreitungen von Baugrenzen/Baulinien sind dabei zu beachten und entsprechend festzusetzen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Solaranlagen wird im Rahmen der Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

Punkt 12
Es sind konkrete Regelungen bezüglich der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen erforderlich. Ob hier ein Werbekonzept notwendig ist, kann aktuell nicht eingeschätzt werden. Eventuell reichen auch entsprechende Festsetzungen aus, die hinreichend konkret formuliert und auch als Platzhalter (auch nur als Flächen) in den Ansichten des Vorhabens festgesetzt werden. Die Regelungen des B-Planes ALT571 sollten hier grundlegend beachtet werden. Große Schriftzüge können auch als Teil des Vorhabens (Ansicht, Maße) festgesetzt werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die Gestaltung von Werbeanlagen wird mit dem Vorhabenträger abgestimmt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Punkt 13
Da es sich hier um eine wesentliche Änderung der der Materialität für die Gebäudefassade handelt, sollte der Gestaltungsbeirat gehört werden. Es sind zudem hinsichtlich der Material- und Farbgestaltung Abstimmungen mit der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Bauaufsicht zu treffen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
Die Änderung der Materialität für die Gebäudefassade hat keine Auswirkungen auf die Gestaltung der äußeren Hülle des Gebäudes und somit auf das Stadtbild. Deshalb wird eine nochmalige Beteiligung des Gestaltungsbeirats nur bezüglich der geänderten Materialität für die Gebäudefassade als nicht erforderlich betrachtet.
Die Material- und Farbgestaltung der Fassaden wurde mit der Bauaufsicht abgestimmt und als Festsetzung in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

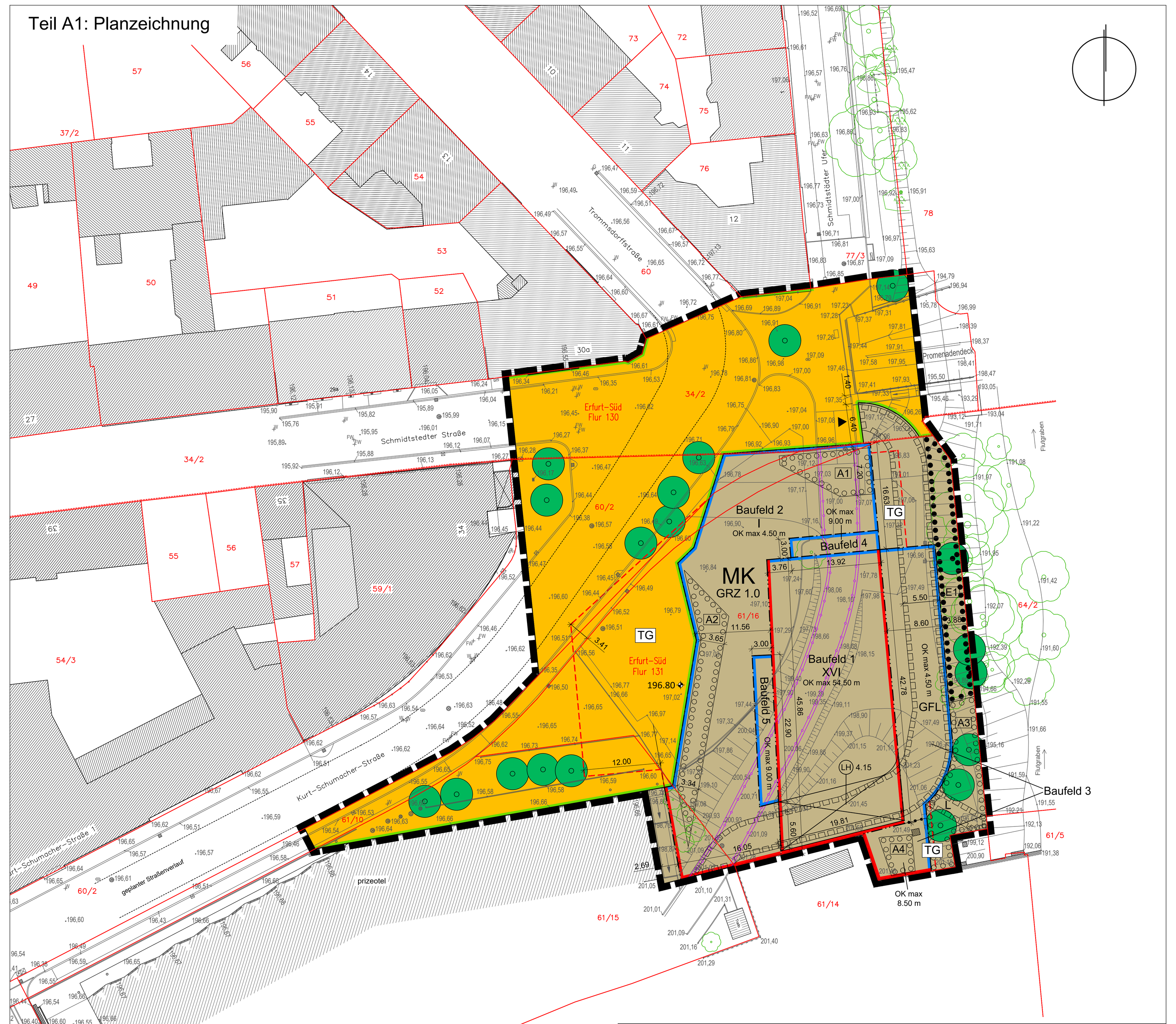
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I6
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Entwässerungsbetrieb	
mit Schreiben vom	28.03.22	

Punkt 1
Die Belange zur Entwässerung sind ausreichend beschrieben bzw. berücksichtigt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung
Die Aussagen zur Entwässerung in der Begründung zum Vorentwurf werden in die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Teil A1: Planzeichnung



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

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MK – Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

- z.B. GRZ 1.0 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. XVI – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. OK max 4.50 m – Oberkante Gebäude über der Bezugshöhe 196.80 m ü. NHN als Höchstmaß in Meter

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

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- A1 – Bezeichnung der Anpflanzfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
- E1 – Bezeichnung der Erhaltungsfläche

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: TG – Tiefgarage
- GFL – mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L – mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gebäudedurchgang / Gebäudedurchfahrt
- z.B. (LH) 4.15 – Lichte Höhe als Mindestmaß in Meter bezogen auf 201.30 m ü. NHN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- z.B. 2.50 – Bemaßung in Meter
- z.B. 196.80 – Höhenlage des geplanten Geländes in Meter ü. NHN

II Nachrichtliche Übernahmen

- planfestgestellte Bahnflächen zur Freistellung gemäß § 23 AEG

III Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

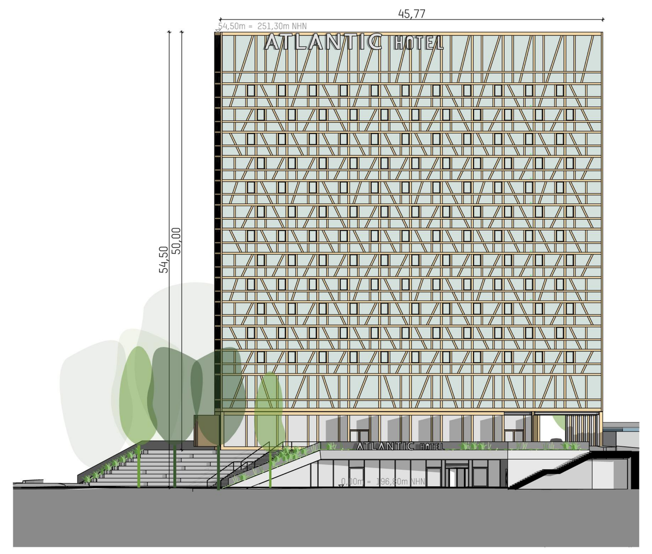
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 34 – vorhandene Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurgrenzen
- 196.90 – Höhenlage des Geländes in m ü. NHN
- vorhandene Böschungen
- Straßenverlauf in Planung - informelle Darstellung

Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

M 1:500



Nordansicht



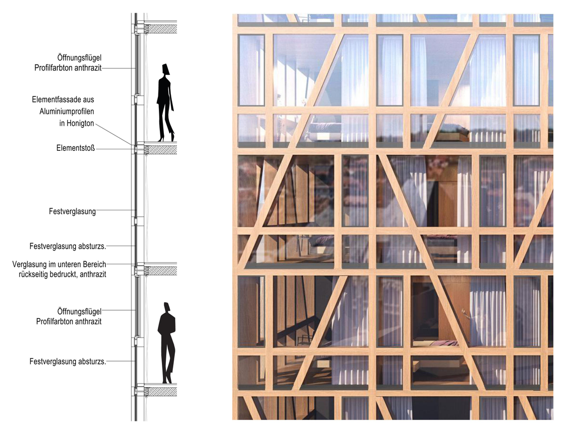
Westansicht



Südansicht



Ostansicht



Leitdetail M 1:100

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind im Baugebiet MK nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Im Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2.	Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.3.	Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.4.	Fremdwerbung als eine bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe ist nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Die festgesetzte Oberkante Gebäude bezieht sich auf die Höhenlage 196,80 m ü. NHN.	§ 9 Abs. 3 BauGB
2.2.	Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Durchfahrt im Baufeld 1 ist die Höhenlage 201,30 m ü. NHN. Die Durchfahrt im Baufeld 1 ist mit einer lichten Höhe von mindestens 4,15 m, bezogen auf die festgesetzte Höhenlage 201,30 m ü. NHN auszuführen.	§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4 und 5 BauNVO
2.3.	Die zulässigen Oberkanten der Gebäudeteile sind den Planeinträgen zu entnehmen. Dabei ist die Oberkante eines Gebäudes der höchste Punkt des Gebäudes.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.4.	Die zulässigen Oberkanten der Gebäude im Baufeld 2 dürfen für technisch bedingte Absturzsicherungen oder den Anfahrschutz zum festgesetzten GFL um maximal 1,20 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.5.	Die zulässigen Oberkanten der Gebäude im Baufeld 3 dürfen für Brüstungen um maximal 1,20 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.6.	Die zulässigen Oberkanten der Gebäude dürfen für bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen ausnahmsweise überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.7.	Die Höhenlage der Oberkante der Tiefgarage inklusive aller erforderlichen Dichtungen darf an jedem Punkt maximal 0,60 m unterhalb der geplanten Oberkante der darüberliegenden Straßenverkehrsfläche / Platzfläche liegen. Dabei ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über der Tiefgarage mit einer Querneigung in Richtung Kurt-Schumacher-Straße zu planen.	§ 9 Abs. 3 BauGB
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude dort, wo eine Baulinie mit einer Grundstücksgrenze zusammenfällt oder diese überschreitet, ohne Grenzabstand zu dieser errichtet werden. Das Gebäude darf länger als 50 m sein.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2.	Im Baufeld 1 können Werbeanlagen um 0,50 m die Baulinien an der westlichen und östlichen Gebäudeseite überschreiten.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4.2.	Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in zwei Untergeschossen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig.	§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO
4.3.	Die Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge ist nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1.	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.2.	Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
6	**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6.1.	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GFL ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger, einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Befahrung mit Rettungsfahrzeugen und zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke Nr. 61/7, 61/14, 61/15, Flur 131, Gemarkung Erfurt-Süd, und der Deutschen Bahn AG zu belasten.	
6.2.	Die mit L zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger des Flurstücks 61/15 der Flur 131, Gemarkung Erfurt-Süd zur Regenwasserentsorgung zu belasten.	
7	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
7.1.	In allen Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 1. BImSchV ein.	
8	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
8.1.	Die Anlieferung des Hotels ist nur in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.	
8.2.	Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 (2018-01) auszulegen. Dabei ergeben sich die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Formel 6 der DIN 4109: 2018-01. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.	
8.3.	Für die lärmbelasteten Räume mit einem Beurteilungspegel ≥ 45 dB(A) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten. Dabei darf das zulässige Gesamt-Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) durch die Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden.	
8.4.	Die Oberflächen der privaten Verkehrsflächen im Bereich der Tiefgarageneinfahrt, der Anlieferzone sowie der Zufahrt zum Hotel sind mit einer Asphaltoberfläche oder in einer vergleichbaren lärmmindernden Oberfläche herzustellen. Regenrinnen im Bereich der privaten Verkehrsflächen sind, dem Stand der Technik entsprechend, zwingend lärmarm auszubilden.	
8.5.	Die Abluftöffnung der Tiefgaragenabluft im Baufeld 3 (Teilbereich OK max 8.50 m) ist so auszuführen, dass der Schallleistungspegel von tags 90,0 dB(A) und nachts 75 dB(A) nicht überschritten wird. Die Abluftöffnung der raumlufttechnischen Anlage (RLT-Anlage) im Baufeld 1 (auf dem Dach des Gebäudes) ist so auszuführen, dass der Schallleistungspegel von tags 90,0 dB(A) und nachts 80,0 dB(A) nicht überschritten wird. Sofern die klima- und lufttechnischen Aggregate keinen Unterschied zwischen Tag- und Nachtbetrieb hinsichtlich der Geräuschentwicklung aufweisen, ist der Nachtwert von 80 dB(A) einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum der klima- und lufttechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der Gesamtanlage um mindestens 6 dB unterschritten werden.	
9.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
9.1	Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 13 Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind klima- und standortangepasster Baumarten zu verwenden. Die zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume können bzgl. Ihres Standortes verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.2.	Im Baufeld 2 sind die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen A1 auf einer Fläche von mindestens 67 m² und A2 auf einer Fläche von mindestens 133 m² dauerhaft mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,40 m herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.3.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A3 ist eine natürliche Sukzession zuzulassen und zu einer naturnahen Ufergehölzfläche zu entwickeln. Pflegemaßnahmen zur Freihaltung von Leitungstrassen und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind möglich. Innerhalb der festgesetzten Fläche A3 sind drei Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind klima- und standortangepasste Baumarten zu verwenden. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen können innerhalb der Fläche verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.4.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A4 ist das Dach des Gebäudeteils im Baufeld 3 dauerhaft mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.5.	Entlang der östlichen Mauer des Baufelds 3 ist eine Wandbegrünung mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.6.	Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 sind die vorhandenen flächigen Gehölzbestände als naturnahes Ufergehölz dauerhaft zu erhalten. Es ist dauerhaft eine Naturverjüngung zuzulassen. Diese Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen. Maßnahmen zum Baumschutz sind während der Baumaßnahmen gemäß „Fachbericht zum Erhalt der Bestandsbäume im Baubereich“ zum Bauvorhaben umzusetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
10.	**Bedingte Festsetzung**	§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
10.1.	Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Bahnflächen ist eine Kerngebietsnutzungen festgesetzt, deren Zulässigkeit noch unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG steht. Bis zum Eintritt der Bedingung gelten die Fest-setzungen des Planfeststellungsbeschlusses des Eisenbahn-Bundesamtes vom 08.09.1995 - Az.: 1011 Rap 167/95 für das Bauvorhaben Knoten Erfurt, Planfeststellungsabschnitt 5.1.	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
11.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
11.1.	Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten der Gebäude im Baugebiet MK sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
12.	**Fassadengestaltung**	
12.1.	Die Gestaltung der Fassaden ist gemäß den festgesetzten Ansichten im Teil A2 in folgenden Materialien auszuführen: Baufeld 1 Die Nord- und West-Fassade ist ab 1. Obergeschoss, die Süd-Fassade ab 2. Obergeschoss sowie die Ost-Fassade ab Erdgeschoss als Alu-Glasfassade in der Profilfarbe Honigton (HB 10-35) auszuführen. Im 1. Obergeschoss der Süd-Fassade (Bereich Durchfahrung) sind die angrenzende nördliche Wand und die Stützen im entsprechenden Farbton der Fassade in der Profilfarbe Honigton (HB 10-35) auszuführen. Baufeld 2 (Erdgeschoss, Treppenanlage, Sockel) Der gesamte Sockel (Terrassen, Treppen- und Sitzstufenanlage) sind in Beton- oder Naturstein in Mittelgrau auszuführen. Die Absturzsicherungen auf dem Dach des Erdgeschosses als Begrenzung der Terrasse sind transparent zu gestalten. Die Eingangsfassade ist als Alu-Glasfassade im Profilfarbton Dunkelgrau oder Farbton Profilfarbe Honigton (HB 10-35) zu realisieren. Sonstige geschlossene Fassadenbereiche im Erdgeschoss sind als Putzfassade oder in Beton in hellem Steingrau (HB 25-50) auszuführen. Der Anfahrschutz nördlich des festgesetzten GFL ist transparent oder durch fest verankerte bepflanzte Kübel zu gestalten. Baufeld 3 (Umfahrung, Technikbauwerk) Die abschließende östliche Fassade der Umfahrung ist als Putzfassade oder in Beton in hellem Steingrau (HB 25-50) auszuführen. Die Fahrbahnoberfläche ist zu asphaltieren. Die Treppenstufen sind in Beton- oder Naturstein in hellem Steingrau (HB 25-50) auszuführen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einem Tor zu versehen, das einen optischen Raumabschluss gewährleistet. Die Fassaden des südlich gelegenen Technikbauwerks sind mit einer Putzfassade oder einer Fassade in Beton hellem Steingrau (HB 25-50) und Lüftungslamellen in entsprechendem Farbton zu versehen. Baufelder 4 und 5 (Windschotten) Der Windschutz auf der Terrasse des 1. Obergeschosses ist entsprechend der Ausführung der Fassade im Baufeld 1 in Form von Alu-Paneelen im Farbton Honigton (HB 10-35) auszuführen.	
12.2.	Die Verglasung der Gebäudefassaden ist jeweils raumhoch transparent zu gestalten.	
12.3.	Außenliegende Verschattungselemente sind nicht zulässig.	
12.4.	Reflektierende und hochglänzende Fassadenmaterialien sind mit Ausnahme der Fenster nicht zulässig.	
13.	**Dachgestaltung**	
13.1.	Alle Dächer im Baugebiet MK sind als Flachdach auszuführen.	
13.2.	Das Dach im Baufeld 1 ist mit einer 1,25 m hohen Attika zu realisieren, so dass die technischen Aufbauten nicht sichtbar sind.	
14.	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
14.1.	Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden innerhalb der im Teil A2 - Ansichten gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwei Werbeanlagen im Baufeld 1 sind gemäß zeichnerischer Festsetzung Teil A2, Ostansicht und Westansicht des Gebäudes im Baufeld 1 wie folgt auszuführen: Es ist pro Fassadenseite nur eine parallel zur Fassade verlaufende Werbeanlagen in horizontal angeordneten Einzelbuchstaben, maximal 2,30 m hoch und 25,00 m lang direkt auf der Fassade im Bereich der Attika, ohne Grundplatte zulässig. Die Oberkante der beiden Werbeanlagen darf die Oberkante der Attika nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Buchstaben kann hinterleuchtet oder nach vorn leuchtender Ausführung erfolgen. Die Zargen sind lichtundurchlässig auszuführen.	
14.2.	Eine dritte Werbeanlage ist im Baufeld 1 gemäß zeichnerischer Festsetzung Teil A2 Westansicht des Gebäudes im Bereich der Absturzsicherung der Terrasse des 1. Obergeschosses wie folgt zulässig: Die Werbeanlage ist als Schriftzug in Einzelbuchstaben parallel zur Fassade in horizontal angeordneten Einzelbuchstaben, maximal 1,30 m hoch und 13,00 m lang ohne Grundplatte zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Oberkante der Absturzsicherung nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Buchstaben kann hinterleuchtet oder nach vorn leuchtender Ausführung erfolgen. Die Zargen sind lichtundurchlässig auszuführen.	
15.	**Herstellung von Stellplätzen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO
15.1.	Abweichend von den Vorgaben der ThürBO sowie der "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des §49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)" wird die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO auf maximal 98 Kfz-Stellplätze beschränkt.	

Teil C: Hinweise

(ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde

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

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 Untersuchungen und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 Satz 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 Pflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz geltend ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

3. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. 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, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3.

4. Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen- Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen.

Weiterhin sind die Ergebnisse gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben (poststelle@tlubn.thueringen.de).

In Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist auf diese Pflicht hinzuweisen. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de recherchiert werden.

5. Fernwärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt (Versorgungsgebiet Altstadt) vom 07.06.2005, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

6. Belange der Bahn

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, Erschütterungen etc.), welche zu Immissionen an z.B. benachbarter Bebauung führen können.

7. Wasserrechtliche Verfahren

Nach § 28 Abs. 1 ThürWG bedarf die Errichtung einer baulichen Anlage am Gewässer einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Da der Gera-Flutgraben ein Gewässer I. Ordnung ist, ist die obere Wasserbehörde (TLUBN) im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

8. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz

§ 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG

Nach dem derzeitigen Sachstand ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben vom Erfordernis folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen nach BNatSchG auszugehen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse) im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar

Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung

Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle).

Vermeidungsmaßnahme V3: Minimierung Falleneffekt

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweiser Lichtfarbe, unter 2.700 Kelvin, in Richtung Flutgraben unter 2.200 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert.

Vermeidungsmaßnahme V4: Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen und spiegelnden Fassaden sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

Vermeidungsmaßnahme V5: Vermeidung Beeinträchtigung des Bibervorkommens

Zur Feststellung einer Besiedlung der angrenzenden Flutgrabenbereiche mit dem Europäischen Biber (Castor fiber) und zur ggf. notwendigen Ausweisung von Schutzmaßnahmen ist vor Baubeginn eine Bau- und Revierkartierung durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V6: Vogel- und Fledermausquartiere

An geeigneten Strukturen sind zwei Nisthilfen für Vögel und zwei Quartiere für Fledermäuse vorzusehen.

Vermeidungsmaßnahme V7: Zum Schutz des im Bereich des Flutgrabens vorkommenden Erdkrötenbestand ist unter Beachtung der Wanderungsbewegung der Erdkröten entlang der Grenze des Baufeldes zum Flutgraben ein Amphibienschutzzaunes zu errichten und über den Bauzeitraum zu erhalten.

9. Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze

Die „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ in der jeweils gültigen Fassung regelt den durch ein Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf für Fahrräder und Kraftfahrzeuge hinsichtlich der Anzahl und Gestaltung (sofern keine Festsetzung gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO im Bebauungsplan getroffen wurde).

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West“

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 06.04.2016 mit Beschluss Nr. 2802/15, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 07.05.2016, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 17.05.2016 bis 30.05.2016 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 07.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Stadtrat Erfurt hat am 25.09.2019 mit Beschluss Nr. 1225/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 18.10.2019, die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung beschlossen.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 26.01.2022 mit Beschluss Nr. 1163/21, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2022, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss geändert, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. 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 weitergeführt.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2022, ist vom 28.02.2022 bis zum 01.04.2022 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2022 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
8. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
11. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

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

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683
"ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Maßstab: 1:500 | Planausschnitt unmaßstäblich | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

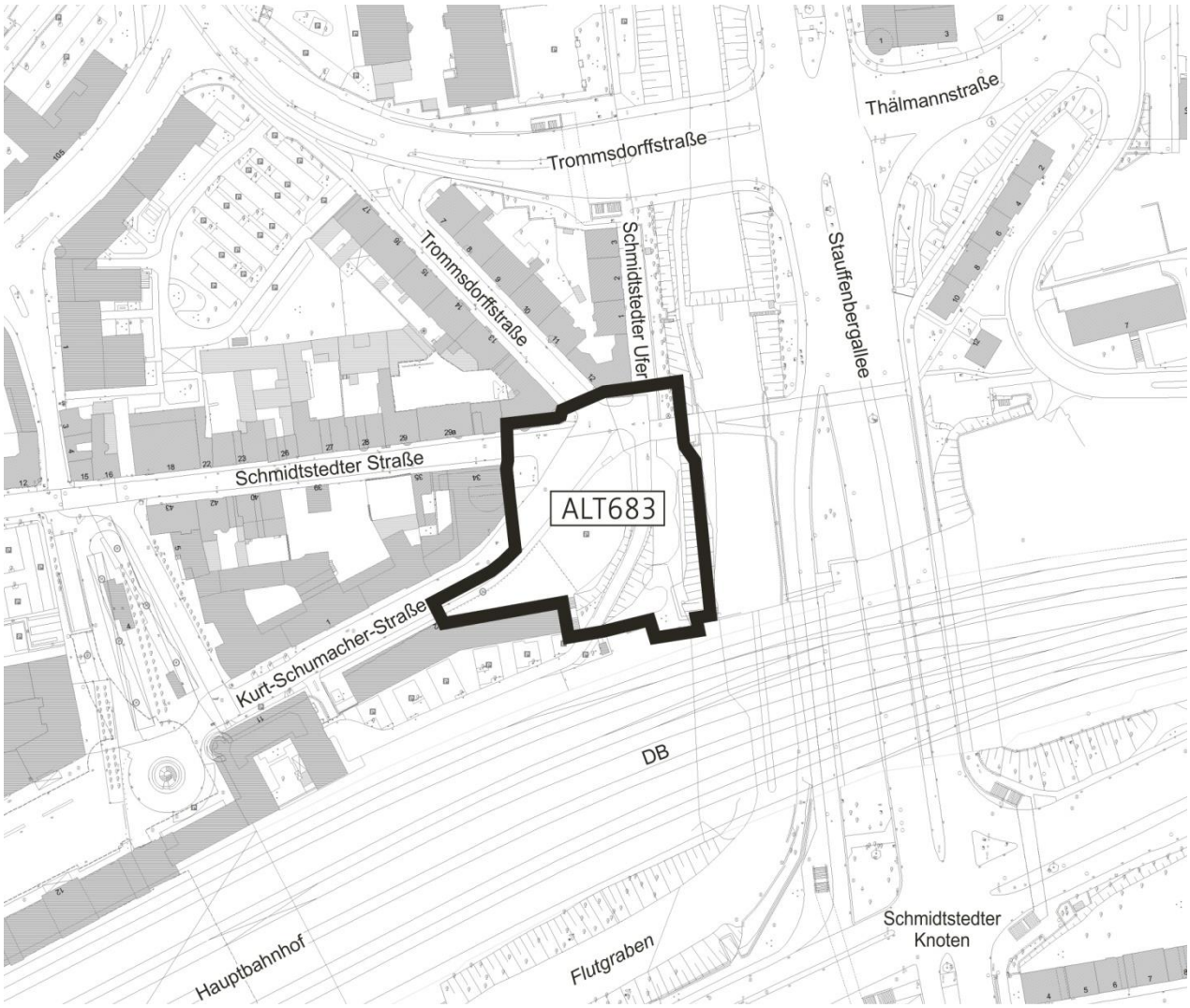
Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683

"ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
02.05.2023

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 ... 6
1.4 Übergeordnete Planungen ... 7
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 7
1.4.2 Flächennutzungsplan ... 7
1.4.3 ISEK Erfurt 2030 ... 8
1.4.4 Rahmenplanung ... 9
1.4.5 Hochhausverträglichkeitsgutachten ... 10
1.4.6 Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier" ... 10
1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung ... 11
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen ... 11
1.5.2 Eigentumsverhältnisse ... 12
1.5.3. Erschließung ... 12
1.5.4 Umweltsituation ... 13
1.5.3 Denkmalschutz ... 15
1.6 Allgemeine Planungsziele ... 15
1.7 Planungsalternativen ... 15
1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan ... 16
1.8.1 Städtebauliches Konzept ... 16
1.8.2 Planungswettbewerb - Wettbewerbsidee ... 16
1.8.3 Vorhabenkonzept ... 17
2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ... 21
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 21
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 22
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 24
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten ... 26
2.5 Straßenverkehrsflächen ... 26
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 27
2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ... 27
2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe ... 27
2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ... 28
2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 30
2.10 Bedingte Festsetzung ... 31
3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ... 32
3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 32
3.2 Fassadengestaltung ... 32
3.3 Dachgestaltung ... 33
3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen ... 33
3.5 Herstellung von Stellplätzen ... 33
4. Erschließung des Plangebiets ... 34
4.1 Verkehrliche Erschließung ... 34
4.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes ... 35
5 Hinweise zum Planvollzug ... 36
5.1 Archäologische Bodenfunde ... 36
5.2 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen ... 36
5.3 Einsichtnahme von Vorschriften ... 36
5.4 Geologiedatengesetz (GeolDG) ... 37
5.5 Fernwärme ... 37
5.6 Belange der Bahn ... 37
5.7 Wasserrechtliche Verfahren ... 37
5.8 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz ... 37
5.9 Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze ... 38
6 Flächenbilanz ... 38
7 Folgekosten ... 38
8 Anlagen ... 38

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 Feuerwehrzufahrt für den Hauptbahnhof und das IntercityHotel, sowie die Zufahrt für die PKW-Stellplätze für das westlich angrenzende Prizeotel zu berücksichtigen.

Die städtebaulich-architektonische 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 die neue Fußgänger- und Radfahrerbrücke 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 und die sich in Ihrer Qualität mit den Plätzen der Innenstadt Erfurts messen soll.

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.

Aufgrund der jeweils unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen im Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" werden abschnittsweise eigenständige Bebauungspläne zur Planrechtschaffung aufgestellt. Für die beiden geplanten Hochhäuser werden jeweils eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt, um das konkrete Vorhaben und die gestalterische Qualität zu sichern.

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.

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.

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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich geringfügig im Bereich der Schmidtstedter und der Kurt-Schumacher-Straße sowie teilweise auf das Grundstück des westlich angrenzenden Prizeotels erweitert.

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 1163/21 vom 26.01.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 16.02.2022 wurde der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 31.10.2021 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beschlossen.
Hiermit wurde der Beschlusspunkt 03 des oben benannten Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West", beschlossen am 06.04.2016 (Beschluss Nr. 2802/15), 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 erfolgt. Mit Schreiben vom 16.02.2022 wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.
Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt, warum nach Prüfung angenommen werden konnte, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlass[1] z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist,

1

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)
Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

bei denen besonders umfängliche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind.

Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen.
Die Zahl der betroffenen Belange oder der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht.
Des Weiteren sind bereits zweimal frühzeitige Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB über rechtliche Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 umfasst im Norden einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes ALT571 "Bahnhofsquartier - Teilbereich A". Das betrifft im Konkreten Teilbereiche der Flurstücke 34/2 (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 Vorhaben „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 rechtsverbindliche 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.
Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,6 ha und wird entsprechend des Entwurfs umgrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 53, 60 (Trommsdorffstraße), 76, 77/3 (Schmidtstedter Ufer), 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 34/2 (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 34/2 (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 34/2 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 Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.
- Gemäß Grundsatz G 4-30 des Regionalplans Mittelthüringen sollen "Die vielfältigen Potentiale der Stadt Erfurt als Landeshauptstadt .... genutzt werden, das Oberzentrum in seiner landeszentralen Funktion im Bereich Kultur-, Tagungs- und Städtetourismus zu stärken. Über die Landesgrenzen hinaus und über spezielle Marketing- und Entwicklungskonzepte soll sich Erfurt touristisch im Sinne der Thüringer Tourismusstrategie 2025 profilieren." Weiterhin wird ausgeführt, dass in Städten mit Bedeutung für den Kultur- und Städtetourismus, zu denen die Stadt Erfurt gehört, die touristische Infrastruktur u. a. durch die "Sicherung und Erweiterung eines vielfältigen und zum Teil qualitätsgeprüften Gastronomie- und Beherbergungsangebotes ..." verbessert werden soll.

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 Maßstabsebene 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.

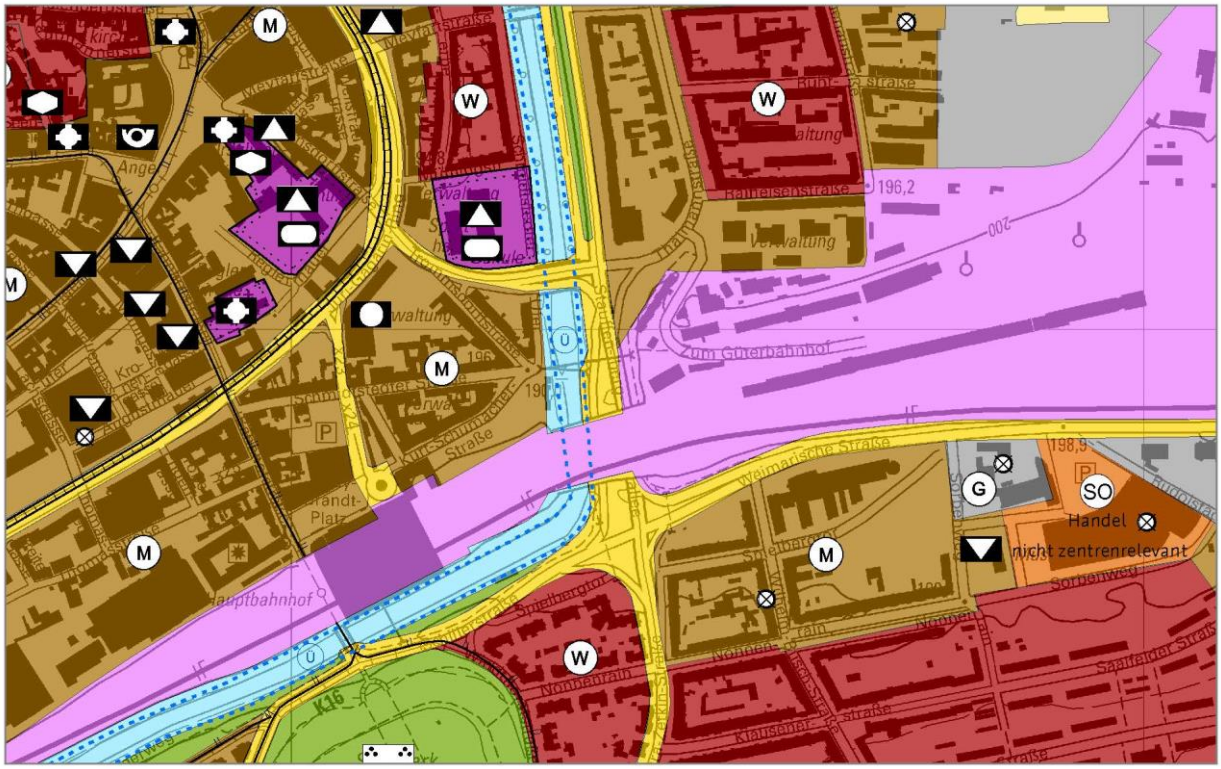


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Erfurt

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 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.



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")

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.

1.4.5 Hochhausverträglichkeitsgutachten

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten (Datum 28.05.2018) erstellt, welches u.a. die Standortprüfung für das Vorhaben "ICE-City" beinhaltet.
Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit der Vorhaben, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf das Stadtbild der Erfurter Altstadt sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt geprüft. Es wurde vordergründig die Bedeutung der Stadtsilhouette sowie der Sichtachsen herausgearbeitet. Bei relevanten Vorhaben sind Beeinträchtigung des Stadtbildes im Einzelfall zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein Vordersichtfeld vor Domberg und Altstadt und ein Hintersichtfeld hinter Dom und Altstadt ergibt. Beide sollten störungsfrei bleiben. Das Vordersichtfeld ist empfindlicher gegenüber Störungen oder Überlagerungen als das Hintersichtfeld.

Im konkreten Fall des Vorhabens Turm West sind die im Gutachten untersuchten Fernblickbeziehungen von Hochpunkten am Rand des Stadtgebiets auf den Dom und das Altstadtensemble nicht beeinträchtigt. Einzig vom Punkt Schwedenschanze liegt das Gebäude zwar im Hintersichtfeld des Doms, wird jedoch durch die empfohlene konkretisierte Lage von den Türmen des Doms verdeckt. Die Relevanz dieses Blickes wird wegen der großen Entfernung des Objektes sowie einem weitläufigen Bewegungsraum ohne Konzentration auf einen Blickpunkt als eingeschränkt bewertet.

In der Nahbereichsbetrachtung ist die raumbildende Bebauung der Kurt-Schumacher-Straße, der Schmidtstedter Straße und der Trommsdorffstraße zu berücksichtigen, die sich an einem Punkt treffen, um von dort den Weg über die Fußgänger-Radfahrerbrücke in die ICE-City zu lenken. Bereits mit der Wettbewerbsauslobung wurde der städtebaulichen Empfehlung des Gutachters gefolgt, dem Turm eine Sockelbebauung vorzulagern und den Turm nach Süden in Richtung Bahntrasse zu verschieben. In Bezug auf die Nahwirkung der umliegenden Altstadttürme sieht das Gutachten keinen relevanten Einwirkungsbereich.

Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Denkmalensembles Altstadt Erfurt. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Altstadt bzw. der Stadtansicht gegeben.

1.4.6 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 Sanierungsatzung 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

Lage

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.

Aktuelle Nutzungen

Die Fläche ist überwiegend geschottert und wird derzeit teilweise als Parkplatz, als Rettungszufahrt Hauptbahnhof und Zufahrt für die Stellplätze des "prizeotels" sowie die Anlieferung des Intercity-Hotels genutzt. Gebäude sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden.



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 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumssituation gestaltet sich wie folgt:
Im Eigentum des Vorhabenträgers befindet sich das Flurstück 61/16 der Flur 131, Gemarkung Erfurt-Süd.
Im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt befinden sich die Flurstücke 34/2 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd sowie 60/2 und 61/10 der Flur 131, Gemarkung Erfurt-Süd.
Als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens werden Grundstücksregulierungen zwischen der Stadt Erfurt und den Vorhabenträger notwendig.
Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Teilfläche des Grundstücks des Vorhabenträgers, die mit einer Tiefgarage unterbaut wird, soll im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben. Jedoch soll die darüber liegende öffentliche Platzfläche für die öffentliche Nutzung gewidmet werden. Die Planung und Herstellung der Erschließungsmaßnahme ist seitens der Stadt Erfurt geplant. Detaillierungen hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Des Weiteren umfasst das Vorhaben Teilflächen des Flurstücks 61/15 ("Prizeotel"), die durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage sowie durch Umbaumaßnahmen der Treppe an der östlichen Grenze dieses Flurstücks einbezogen werden. Hierfür hat der Vorhabenträger eine Verfügungsberechtigung und möchte mittels einer Bauerlaubnis agieren.

1.5.3. Erschließung

ÖPNV-Erschließung
Das Plangebiet befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Hauptbahnhof sowie in ca. 150 m Entfernung zum Busbahnhof. Im Bereich des Hauptbahnhofs verkehren Bus- (51 und 60) sowie Stadtbahnlinien (1, 2, 3, 5, 6 und N3). Am Hauptbahnhof besteht Anschluss an den Fern- und Regionalverkehr (IC-, ICE-, RE und RB-Verbindungen).

Individualverkehr
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt für PKW, Fußgänger und Radfahrer über die vorhandenen Straßen, vorrangig die Kurt-Schumacher- und die Trommsdorffstraße.
Für die Fußgänger und Radfahrer gibt es zudem eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Flutgraben zur Erreichung der Stauffenbergallee, der Fläche des Entwicklungsprojektes „ICE-City Ost“ und der östlich angrenzenden Stadtgebiete. Durch das aktuell fertiggestellte „Promenadeneck“ soll ein Brückenschlag von der Innenstadt in die „ICE-City Ost“ und die Krämpfervorstadt hergestellt werden, der eine attraktive, räumlich wirksame, barrierefreie und verkehrssichere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Zudem sollen die gemeinsam zu entwickelnden innenstadtnahen Bahnbrachen miteinander verbunden werden.

Erschließung benachbarter Grundstücke / Rettungszufahrt Hauptbahnhof
Derzeit befindet sich im Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Straße / Trommsdorffstraße / Schmidtstedter Ufer am westlichen Brückenkopf der Brücke 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, die durch Baulasten bzw. durch Planfeststellungsbeschluss gesichert sind. Diese Zufahrt verläuft auf Grund der vorhandenen Topografie zur Überwindung des Höhenunterschieds von ca. 4,50 m quer von Nordosten nach Südwesten über das Vorhabengrundstück.

Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet ist grundlegend durch in den angrenzenden Straßen vorhandenen Medien erschlossen.

1.5.4 Umweltsituation

1.5.4.1 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.

Im Rahmen des in räumlicher Nähe liegenden 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.
Im vorliegenden Luftschadstoff- und Klimagutachten, jeweils vom Oktober 2020 zum Bebauungsplan KRV706 ICE-City Ost wurde auch der Tower West mit dem damaligen Planungsstand im Rahmenplan ICE-City Ost berücksichtigt. Der in den Gutachten beschriebene Planfall enthält diesen Rahmenplan.
Da sich aus klimatischer und lufthygienischer Sicht durch das Vorhaben Tower West keine signifikanten Veränderungen ergeben, wurde dieser zunächst nicht explizit gutachterlich erwähnt. In der den Gutachten in der Anlage zusätzlich beigefügten Kurzstellungnahme des Gutachters werden die Ergebnisse zum Tower West präzisiert, siehe Punkt 2.2 und 2.8.

1.5.4.2. Windkomfort und Verschattung

Da das geplante Hochhaus im innerstädtischen Bereich die umliegende Bebauung deutlich an Höhe überragt, können hohe Windgeschwindigkeiten in Bodennähe verursacht werden. Daher ist die Beurteilung des bodennahen Windkomforts um das Hochhaus mithilfe von definierten Windböen Geschwindigkeiten und deren Überschreitungshäufigkeiten gutachterlich zu prüfen.

1.5.4.3 Lärmsituation

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmarten ein, u.a. Anlieferverkehre, Lärm von privat genutzten Parkplätzen, Straßenverkehrslärm sowie der Verkehrslärm auf den Bahnanlagen und Fluglärm. Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognosen wurden die Lärmauswirkungen des Straßen-, Luft- und Schienenverkehres sowie von gewerblichen Anlagen untersucht und Maßnahmen zur Konfliktlösung vorgeschlagen.

1.5.4.4 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. Teilbereiche haben sich zu einer innerstädtischen Ruderalflur entwickelt.

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an den Gewässerrandstreifen bzw. die Böschungsoberkante des Flutgrabens, die durch den Abbruch vormals vorhandener Gebäude in diesem Bereich verändert wurde. Der Flutgraben mit der Gehölzbestandenen Flutgrabenböschung ist ein sehr hochwertiger innerstädtischer Biotopverbund. Zur Bestandserfassung ist eine flächendeckende Biotopkartierung im August 2022 durchgeführt worden. Unter Schutz stehende Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung und der Vornutzung nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich bietet nur ubiquitären, störungsunempfindlichen Tierarten einen Lebensraum. Die wenigen ruderalen Grünflächen wurden in den letzten Jahren mehrfach überformt und unterliegen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Verkehrswege. Im Zeitraum Juli bis September 2022 erfolgte durch das

Büro m & v Ingenieure GbR die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Reptilien festgestellt werden. Aus der saP ergaben sich folgende Befunde. Potentiell ist im Untersuchungsraum mit Fledermäusen, Vögeln, wenigen Amphibienarten sowie Bibern zu rechnen.

Zum Bebauungsplanung wurde 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 durchzuführende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Zudem wurde ein Fachbericht zum Erhalt der Bestandsbäume im Baubereich angefertigt.

1.5.4.5 Geologie und Boden

Der Untergrund westlich der Stauffenbergallee wird durch Schichtenfolgen des Unteren Keupers mit Tonsteinen und zwischengeschalteten Kalkstein- und Sandsteinbänken aufgebaut. Darunter folgen Kalkstein-Tonstein-Wechsellagerungen des Oberen Muschelkalks. Die triassischen Festgesteine werden durch holozäne fluviatile Ablagerungen größerer Mächtigkeit (Auelehme, Talkiese) der Gera überlagert.
Das Gebiet kann nach dem Subrosionskataster des TLUBN dem Rayon B-a-I zugeordnet werden. Dort sind Subrosionsauswirkungen aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich. Derzeit sind keine Erdfälle bekannt, so dass eine Gefährdung durch Subrosion weitgehend ausgeschlossen werden kann, wobei die Bildung kleinerer Karstschlotten oder -spalten im Bereich von Großkluftzonen möglich ist.
Durch die vorangegangene Bebauung und Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist entsprechend auszulegen.
Lagebedingt ist der Standort durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.
Das Untersuchungsgebiet liegt nach DIN EN 1998-1:2010-12 in keiner Erdbebenzone.“

1.5.4.5 Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz

Das Vorhabengrundstück des geplanten Atlantic Hotels grenzt an den Gera-Flutgraben. Die als Fläche mit GFL festgesetzte Umfahrung, auf der die Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs, die Zufahrt zum Parkplatz des vorhandenen benachbarten Prizeotels und die Zufahrt zur Andienung des Intercity-Hotels zu realisieren ist, befindet sich direkt angrenzend an den Gewässerrandstreifen.
Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) hat die Lage des Vorhabens mit den im TLUBN vorliegenden Daten zur Fließgewässerhydraulik des Flutgrabens für das HQ_{100} abgeglichen. Für das HQ_{100} ist eine Wasserspiegellage von 193,7 m NHN anzusetzen.
Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des TLUBN befindet sich das Vorhaben außerhalb des Hochwasserabflussprofiles und damit außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (Information des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 02.12.2013, ThürStAnz. Nr. 51+52/2013, S. 2111).
Unabhängig davon sind basierend auf den Aussagen des vorliegenden Gutachtens über Baugrund und Gründung (Geotechnischer Bericht) vom 22.12.2021 technische Vorkehrungen zum Grundwasserschutz, wie z. B. die druckwasserdichte Ausbildung der Tiefgarage entsprechend den technischen Erfordernissen, zu treffen. Es ist u.a. mit jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwassers, abhängig von der Witterung und dem Pegel des Flutgrabens zu rechnen.

1.5.4.6 Altlasten

Es bestehen keine Altlastenverdachtsflächen.

1.5.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (Areal der äußeren Stadtbefestigung). Daher sind archäologische Untersuchungen vor Baubeginn erforderlich.
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"

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- 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 Erfurt" und dem benachbarten Prizeotel

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

1.7 Planungsalternativen

Durch die Entbehrlichkeit von Bahnflächen im innerstädtischen Kontext entstanden Brachflächen im Umfeld des Hauptbahnhofs, die derzeit mit Zwischennutzungen belegt sind. Daher wurden Konzepte zur Weiterentwicklung und Nachnutzung dieser innerstädtischen Brachflächen erarbeitet. Eine „Nicht-Entwicklung“ ist der Lagequalität des Standortes nicht angemessen und wurde daher nicht als langfristige Option erwogen. Auch für anderweitige, langfristige Nutzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur mithilfe der Bauleitplanung zu sichern und zu steuern.

Aus Anlass der Entscheidung für Erfurt als ICE-Drehkreuz (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8) wurde im Jahr 2012 ein Gutachterverfahren ausgelobt, das die Entwicklung des Gebiets aufzeigen sollte. Die eingereichten Arbeiten zeigten verschiedene Alternativen der Entwicklung auf. Aufbauend auf dem Siegerentwurf wurde der Rahmenplan entwickelt, der Grundlage der vorliegenden Planung ist.
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 ist Bestandteil dieses städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", bestätigt mit Stadtratsbeschluss Nr. 0070/13 vom 24.04.2013 und weiteren Fortschreibungen.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung der Brachfläche wurden im Zuge des ausgelobten Realisierungswettbewerbes geprüft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche auf Grundlage des 1. Preisträgers des Planungswettbewerbs um.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen für das Vorhaben im Geltungsbereich ist, scheiden andere nicht verfügbare Flächen im Stadtgebiet für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

1.8.1 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 beiden Hochhäuser – verbunden durch das Promenadendeck - 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 die unter Punkt 1.6. benannten Planungsziele angestrebt werden.

1.8.2 Planungswettbewerb - Wettbewerbsidee

Der Planungswettbewerb nach RPW 2013 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.
Das Preisgericht äußerte sich in seiner Beurteilung des Siegerentwurfs wie folgt, die hier in Auszügen mit Bezug auf das Vorhaben dargestellt wird.

"Als „Typisch Erfurt“ prägen zwei herausragende Ideen den Wettbewerbsentwurf.
Die erste Idee bezieht sich auf die vielfältigen Treppensituationen der Stadt. Der Preisträgerentwurf greift dieses stadträumliche Element auf und schenkt Erfurt einen neuen „Stadtsockel“. In einer großzügigen Geste erhebt sich eine öffentliche Freitreppe aus dem Bürgersteig heraus und bildet einen einladenden Platz auf dem Niveau des Bahndamms. Wie selbstverständlich fügt er sich in die Topografie des Ortes ein. Die Treppenstufen bringen hohe Aufenthaltsqualität und eine südliche Atmosphäre in diesen Teil der Stadt. Klar und markant erhebt sich auf dem Sockel der Hotelbaukörper. In alle Richtungen kommuniziert das Haus, dass es passgenau für diesen Ort entworfen ist.
Mit ihrer zweiten Idee greifen die Architekten mittels der Gebäudekonstruktion und damit einhergehend mit der Gestaltung der Fassade auf raffinierte und gleichzeitig einfache Weise ein zweites Erfurt-typisches Thema auf: das Fachwerk. In Anlehnung an den „Thüringer Leiter“-Verband gliedert sich die Fassade in vertikale, horizontale und diagonale Fassadenelemente. ...
Es ist im weiteren Verlauf zu prüfen, inwieweit der Entwurf als Holzbau mit den Rahmenbedingungen der Auslobung im Hinblick auf zeitliche und wirtschaftliche Realisierbarkeit umsetzbar ist."

1.8.3 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.



Abbildung 4 – Visualisierung Vorhabenplanung, Blick von Nordwesten

Im Wettbewerbsbeitrag betrug die geplante Höhe des Gebäudes 49,25m = 246,25m NHN, d.h. 75cm unter der Vorgabe von 50m = 247m NHN. Zur Ausbildung einer Attika müsste jedoch die maximal vorgegebene Höhe von 50m = 247,00m NHN ausgeschöpft werden. In diesem Maß waren noch keine Dachaufbauten berücksichtigt. Die lichte Höhe des obersten Geschosses - welches eine Bar und den Fitnessbereich beherbergen soll - war mit 3m lichter Höhe bis Unterkante Rohdecke stark eingeschränkt.

Aus diesem Grund wurde in der Bearbeitung des Siegerentwurfs das Gebäude aus technischen sowie gestalterisch-ästhetischen Gründen um insgesamt 4,5 m erhöht. Die Vorgaben der Rahmenplanung zu einer maximalen Höhe dienten vorrangig der Sicherung einer stadtbildverträglichen Einordnung der beiden Türme westlich und östlich des neuen Schmidtstedter Tors in die Silhouette der Erfurter Altstadt. Die Vorgabe für den Turm West konnte jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Qualität im Bereich des oberen Dachabschlusses im Rahmen der Überarbeitung nicht eingehalten werden.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Das Gebäude wurde um ein Technikgeschoss 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 Technikgeschosses wird die Fachwerkstruktur mit opaken Glaselementen ausgefacht.
- Die lichte Raumhöhe im obersten Geschoss (Bar und Fitness) wurde um 30 cm erhöht - so ergibt sich eine lichte Höhe (bis Unterkante Rohdecke) von 330 cm.
- Aus technischen Gründen müssen die Lüftungsschächte im Hohlraumboden des obersten Geschosses verzogen werden - so musste der Bodenaufbau auf 65 cm 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 kulturtouristischen Destination des Tagungs- und Kongresshotels dafür.

Das Vorhaben bildet 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 Anlieferung 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.



Abbildung 5 – Visualisierung Vorhabenplanung, Blick von Nordwesten auf Gebäudesockel und Vorplatz

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.

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 den Untergeschossen finden neben KFZ- und Fahrrad-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. Auf den Freitreppen und dem Sockel sind großflächige Grünflächen mit ortstypischer Bepflanzung geplant. 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. Aus technischen und bauordnungsrechtlichen Gründen (Thema Brandschutz) wurde die Materialität der Fassadenkonstruktion von Holz auf Aluminium geändert und die Tragkonstruktion in Stahlbetonbauweise. Die Fassaden sind mit einer raumhohen, bodentiefen Verglasung geplant. Der Farbton der Fassadenprofile wird in Anbetracht der gewünschten Holzoptik in einem warmen Honigfarbton vorgeschlagen. Für den erforderlichen Sonnenschutz sorgen Sonnenschutzverglasung und innenliegende Verschattungseinrichtungen.

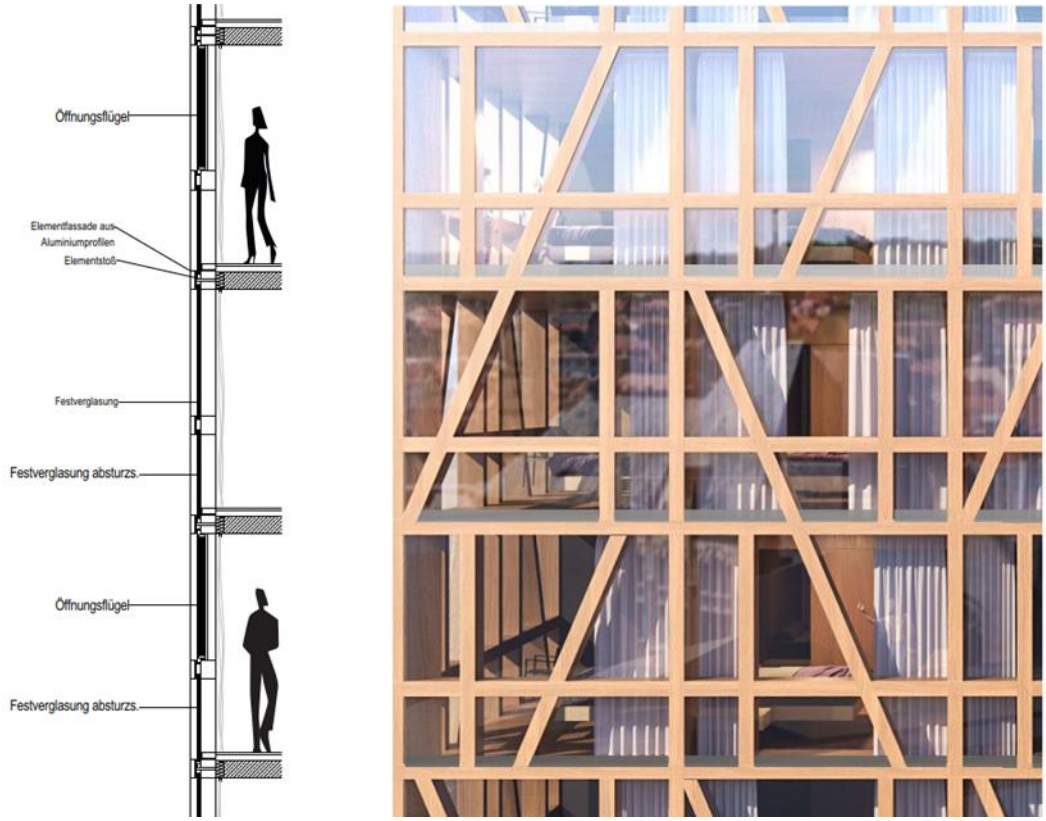


Abbildung 6 - Leitdetail Fassadenansicht/ -schnitt

Das Sockelgeschoss setzt sich in der Materialität hiervon ab und hat einen eher monolithischen Charakter. Die geschlossenen Oberflächen sind in einem hellgrauen Steinfarbton gehalten, welcher mit dem Bodenbelag des Bahnhofsvorplatzes harmoniert. Die wenigen Verglasungen, die im Sockel vorhanden sind, wie z.B. die Eingangsfassade, sind ebenfalls als Aluminiumkonstruktion in einem passenden Profilfarbton geplant.

Der obere Gebäudeabschluss 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 Feuerwehrangriffs der DB 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 ein Geschoss ergänzt – anstelle von ehemals 200 Hotelzimmern sind nun 224 Hotelzimmer geplant.

Das Gebäude wird unter den Vorgaben KfW 55 geplant.
Eine Versickerung des Regenwassers am Grundstück ist aufgrund des Grundwasserstands und der Ausdehnung der Untergeschosse nur in geringem Umfang (z.B. Stadtplatz) möglich. Die lt. Wasserhaushaltsgesetz mögliche Einleitung des Regenwassers in den Flutgraben wird unter Berücksichtigung einer gedrosselten Einleitung verfolgt. Ein Nachweis erfolgt nach DWA-M 153.



Abbildung 7 -Visualisierung Vorhabenplanung, Ansicht von Westen, Kurt-Schumacher-Straße / Vorplatz

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 Baumgruppen möglich sind, welche umgesetzt werden sollen.

Der Feuerwehranlaufpunkt (FAP) im Erdgeschoss wird ebenerdig von der Kurt-Schumacher-Straße und weiter über den Vorplatz erreicht. Im öffentlichen Straßenland und im Bereich des Zugangs zum Hotel ist grundsätzlich ausreichend Fläche zur Vorbereitung des Feuerwehreinsatzes gegeben. Auf dem Vorplatz können planerisch weitere Flächen für die Feuerwehr freigehalten werden, jedoch ist eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge nicht gegeben. Die Feuerwehrzufahrt im südlichen Bereich dient der Nachbarbebauung. Die Durchfahrtshöhen und Neigungen wurden bereits mit der Feuerwehr abgestimmt.
Die Böschung am Flutgraben deren charakteristische Erscheinung durch die freiwachsende Vegetation geprägt ist, wird erhalten und durch weitere Baumpflanzungen und Begrünungen ergänzt. Während der Bauphase wird gerade auf die Wurzeln der Bestandsbäume Rücksicht genommen, um diese nicht zu verletzen.

2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Mit dieser Festsetzung sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt (VerwG Urteil vom 18.09.03 – 4CN3.02) kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

Aus diesem Grunde hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es nicht einer erneuten Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulassungstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen (BauGBÄndG 2007, Mustererlass, Nr. 2.3.3.3).

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Zeichnerische Festsetzung: Kerngebiet MK

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist jedoch der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.1. bis 1.4.: Nutzungseinschränkungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Umsetzung des Vorhabens Atlantic Hotel mit einer Hotelnutzung im 4-Sterne-Plus-Segment mit Konferenz- und Tagungsräumen gesichert werden.
Um diese Nutzung vor inneren Immissionsquellen und Störfaktoren zu schützen, sollen die im Kerngebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe von über 800 m² Verkaufsfläche, Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen werden. Außerdem liegt der Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sodass hier großflächiger Einzelhandel auszuschließen ist.
Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) etwa durch Plakatwände, Werbepylone u.ä. sind zur Vermeidung von Verunstaltungen des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes, einer störenden Häufung von Werbeanlagen nach §10 ThürBO, sowie der ungeordneten Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen zur:

- Größe der Grundflächen baulicher Anlagen
- Grundflächenzahl
- der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Orientierungswerte GRZ / GFZ:

Die Festsetzungen entsprechen dem Vorhabenkonzept. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 soll die Gestaltung des neuen öffentlichen Platzes im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße sowie Schmidtstedter Ufer bis zum Fuße des neuen Promenadendecks vorbereitet werden.

Dem entsprechend wird das Baugrundstück auf die festgesetzte Größe der baulichen Anlagen einschließlich des schmalen begrünten bzw. zu bepflanzenden Streifens östlich der baulichen Anlagen sowie der westlich der baulichen Anlagen gelegenen Treppe begrenzt.

Der Überbauungsgrad beträgt im Vorhabengrundstück ca. 84%. Mit der Festsetzung der für das festgesetzte Kerngebiet MK zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 soll gesichert werden, dass der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Teil der Tiefgarage sowie deren Zufahrt und Erschließungsflächen realisiert werden können.

Durch das Vorhaben werden die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Kerngebiet gem. § 17 Satz 1 BauNVO bezüglich der Geschossflächenzahl überschritten:

Baugebiet MK	überbaubare Grundstücksfläche + Flächen für Nebenanlagen (TG)	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	
		lt. BauNVO	lt. Planung
2.882 m²	2.435 m²	1,0 / 3,0	0,84 / 4,7

Für die Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO liegen städtebauliche Gründe vor. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

1. Städtebauliche Gründe:
   - Die Festsetzungen sind erforderlich, um planungsrechtlich die städtebaulichen Baustrukturen nach den planerischen Ideen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs zu sichern. Mit dem Gebäude soll dabei gemäß den allgemeinen Planungszielen eine städtebaulich prägende Baustruktur durch den 16-geschossigen Hochpunkt als Auftakt der ICE-City Erfurt geschaffen werden.
   - Die Nutzung der ehemaligen Brachfläche dient im Sinne der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.
   - Mit der Planung erfolgen die Reparatur eines untergenutzten innerstädtischen Bereiches und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.
   - Ein Teil des Vorhabengrundstücks wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass dieses nicht bei der Berechnung der GFZ herangezogen werden kann.

2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:
   - In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Durch Freihaltung, Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen wird gesichert, dass sich zum einen die Flächen nicht aufheizen können und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern bzw. gespeichert werden kann.
   - Die innerhalb des Geltungsbereichs geplanten öffentlichen Platzflächen bieten zusammen mit den privaten Freiflächen auf dem Gebäudesockel nutzbare Freiräume.
   - Mit dem Gera-Flutgraben einschließlich der begrünten Böschungen sind unbebaubare Freiräume mit stadtklimatischer Funktion vorhanden.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden werden:
   - Eine hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
   - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Begrünungsmaßnahmen fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen dienen.
   - Durch die Integration der benötigten Kfz-Stellplätze, der Andienungszone und der erschließenden Verkehrsflächen in die überbaubare Grundstücksfläche wird die Emissionssituation im Umfeld des Vorhabens verbessert und die Flächeninanspruchnahme minimiert.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.3.: Zahl der Vollgeschosse und Oberkante Gebäude

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Oberkanten der Gebäude werden durch die festgesetzten Ansichten sowie die Einträge in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Vorhabenkonzept.

Eine derartige weitgehende Bindung ist gemäß den allgemeinen Planungszielen für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinem repräsentativ gestalteten Baukörper erforderlich. Die Festsetzungen basieren auf dem Wettbewerbsergebnis und sichern stadtbildwirksam die Betonung des westlichen Teils des neuen Schmidtstedter Knotens. Die Höhenfestsetzungen für die Baufelder 1 bis 3 entsprechend dem durch den Stadtrat am 26.01.2022 mit Beschluss Nr. 1163/21 beschlossenen Vorentwurf.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.1. und 2.2.: Höhenbezug

Mit dieser Festsetzung soll die Einpassung der baulichen Anlagen in das Gelände, bezogen auf das Höhensystem m ü. NHN bzw. die Durchfahrtsmöglichkeiten der Rettungsfahrzeuge über die Flächen des festgesetzten GFL durch das Hotelgebäude gesichert werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.4. bis 2.6.: Überschreitung der Oberkante Gebäude

Mit dieser Festsetzung sollen Überschreitungen der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für die technisch erforderlichen Absturzsicherungen und des Anfahrschutzes im Baufeld 2, der technisch erforderlichen Brüstungen im Baufeld 3 bzw. stabförmiger Antennen- und Blitzschutzanlagen ermöglicht werden. Damit sollen Störwirkungen auf das Straßenbild vermieden und ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum für technische Erfordernisse der unterschiedlichen Gebäudeteile ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.7.: Höhenlage der Oberkante Tiefgarage unter der festgesetzten Straßenverkehrsfläche

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die Überdeckung der Tiefgarage ausreichend ist für die geplante Neugestaltung der zukünftigen öffentlichen Platzfläche. Über dem obersten Abschluss der Tiefgarage inklusive aller erforderlichen Dichtungen ist eine Aufbauhöhe von mindestens 0,60 m an allen Stellen bei einer Querneigung des Platzes in Richtung Kurt-Schumacher-Straße zu gewährleisten. Da die Planung der öffentlichen Straßen- und Platzflächen parallel erfolgt, liegen noch keine verbindlichen Bezugshöhen vor.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.1.: Baulinien, Baugrenzen
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die baulichen Anlagen sind in abweichender Bauweise zu errichten. An den Stellen, wo eine Baulinie mit einer Grundstücksgrenze zusammenfällt oder diese überschreitet, müssen Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden. Auch wird in Teilen durch die Festsetzung von Baulinien die Abstandsflächentiefe zum westlichen Nachbargrundstück reduziert (§ 6 Abs. 5 ThürBO i.V.m. § 88 ThürBO).
Die Baugrenzen und Baulinien beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäudeteile, wobei das Sockelgeschoss weitestgehend durch Baugrenzen definiert wird.

Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der baulichen Anlagen Sockelgeschoss, Umfahrung, Lüftungsgebäude und des Hochkörpers mit den darin befindlichen Hotelzimmern und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen. Eine Variabilität in der Raumstruktur und Gebäudekubatur wird nicht eingeräumt.

Zur Umsetzung des mit dem Wettbewerb ermittelten städtebaulichen Konzeptes wird auf Grund der Höhe des Baukörpers die Abstandsfläche gemäß Thüringer Bauordnung unterschritten.
Diese Festsetzungen von Baulinien dienen der Bestimmung der Abstandsflächentiefen abweichend von der Thüringer Bauordnung, indem damit vorhabenspezifische Regelungen zur Lage und Höhe der Außenwände getroffen werden. Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung.

Ausreichende Belichtung
Im Rahmen des Verschattungsgutachten war zu prüfen, inwieweit durch die geplante Hochhausbebauung nördlich angrenzende Bereiche sensibler Nutzungen verschattet werden und ob weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Mit Hilfe der Verschattungsstudie wurde das städtebauliche Konzept im Hinblick auf die Besonnung der Fassaden der Bestandsbebauung im Umfeld der geplanten Hochhausbebauung analysiert.

Die Verschattungsstudie erfolgte in zwei Stufen: die erste Stufe wurde mit dem aktuellen Stand des Rahmenplanes, die zweite Stufe auf der Basis des konkreten Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berechnet. Auf Basis der bereits zum Vorentwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegten Verschattungsstudie vom 04.03.2020 zum Bebauungsplan KRV706 (ICE-City Ost insbesondere für die Tower West/Ost) erfolgte die Präzisierungen dieser Studie auf der Basis des konkreten Vorhabens Tower West (Datum März 2022).

Grundsätzlich bestehen bereits im Istzustand nördlich des geplanten Atlantic Hotels beidseitig dicht bebaute Straßenzüge mit ungünstigen Besonnungsverhältnissen. Im Umfeld des Vorhabens wird die Mindestbesonnungsdauer von 1,5 h gemäß DIN EN 17037 am 01. Februar an Teilen der nach Süden orientierten Fassaden der nordseitigen Bebauung bzw. am 21. März an Teilbereichen der Schmidtstedter Straße sowie in Innenhofbereichen bereits unterschritten.
Der präzisierten Verschattungsstudie kann entnommen werden, dass mit der Realisierung des geplanten

Atlantic Hotels sich die weitere Verminderung/Verschlechterung der Sonnenscheindauer bzw. der Besonnungsqualität, welche durch das geplanten Atlantic Hotels verursacht wird, auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche beschränken. Hier sind sowohl am 01. Februar als auch am 21. März die nordseitige Bebauung der Schmidtstedter Straße (Nr. 29c, 30a) und sowie ein Teil der Ostfassade der Schmidtstedter Straße 34 zu nennen. Am 21. März liegen aufgrund des höheren Sonnenbahnverlaufs und der größeren Tageslänge grundsätzlich günstigere Besonnungsverhältnisse vor als am 01. Februar. Daher weisen deutlich weniger Fassadenbereiche der Bestandsbebauung Minderungen der Besonnungsqualität aufgrund von Verschattungen auf.

Zu berücksichtigen ist, dass an das Plangebiet überwiegend eine klassische Blockrandbebauung angrenzt, deren geringer Bebauungsabstand 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.

› Vgl. Verschattungsgutachten in der Anlage

Ausreichende Belüftung

Eine signifikante Verschlechterung der gegenwärtigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Stadtviertel ist gemäß des Klima- und lufthygienischen Gutachtens nicht zu erwarten. Gleichwohl sollen unter Berücksichtigung der zukünftig zunehmenden Wärmebelastung im Bebauungsplan geeignete Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, die zur Verbesserung des Klimas geeignet sind.
Die Auswirkungen des Vorhabens Tower West auf Bioklima und Kaltluftströme sind laut Gutachter wie folgt zu bewerten.

Die nächtlichen Kaltluftströme entlang des Gera-Flutgrabens und der Bahngleise werden durch den Tower West nicht gestört. Die gefühlte Temperatur nachts und tagsüber wird im Bereich zwischen dem Tower West und dem benachbarten Hotel erhöht. Das liegt daran, dass dieser Bereich unter der untersuchten Wetterlage mit Anströmrichtung aus Nordost im Windschatten des Tower West liegt. Die Luftmassen, die sich dort tagsüber bei fehlender Verschattung aufheizen, können dadurch schlechter abtransportiert werden.

Der Luftaustausch wird durch den Tower West in den Straßenzügen der Trommsdorffstraße, Schmidtstedter Straße und Teilen der Kurt-Schumacher-Straße gemindert. Aufgrund der Verengung der Leitbahn zwischen dem Tower West und der nördlich angrenzenden Bebauung kommt es entlang der Kurt-Schumacher-Straße zu Kanalisierungseffekten, sodass sich dort die Windgeschwindigkeiten erhöhen.

› Vgl. Klimagutachten in der Anlage

Einhaltung der Brandschutzanforderungen

Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Der erforderliche Mindestabstand vor Fassaden mit Fenstern ist gewährleistet. Der Brandschutznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Windkomfort

Auf Basis der bereits zum Vorentwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegten Windkomfortstudie (Datum 23.03.2020) ist die Präzisierungen dieses Gutachtens anhand des konkreten Vorhabens Tower West (Datum 10.08.2021) erfolgt.
Die Windkomfortstudie vom 23.03.2020 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 bewertet.

Im Ergebnis wurde ausgesagt, dass eine relevante Verschlechterung des Windkomforts oder des Luftaustauschs außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten ist. Im Bereich der angrenzenden Wohngebiete können daher planungsbedingte lufthygienische und bioklimatische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Im näheren Umfeld der beiden Hochhäuser, insbesondere des Towers Ost, sind Änderungen des bodennahen Windfeldes zu erwarten. Daher wurde 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.

Die Präzisierung der Studie auf der Basis des konkreten Vorhabens ergab, dass teilweise erhöhte bodennahe Windgeschwindigkeiten insbesondere an der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeecke des Atlantic Hotels zu erwarten sind. Die Windkomfortstudie sagt jedoch auch aus, dass eine Starkwindgefährdung gemäß Richtlinie VDI 3787 Blatt 4 ausgeschlossen werden kann. Ein zügiges Passieren ist somit problemlos möglich.

› Vgl. Windkomfortstudie in der Anlage

Textliche Festsetzung Nr. 3.2.: Hervortreten der Werbeanlagen
Aufgrund der Größe des Hochkörpers des Hotels weisen die Werbeanlagen an der östlichen und westlichen Fassade eine gewisse Materialstärke auf. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass sie an der Fassade angebracht werden können.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.2.: Hochbauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen
Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen soll eine qualitativ hochwertige Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet. Die hochbaulichen Nebenanlagen sollen deshalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder gebündelt innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen konzentriert werden.
Mit dem Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.3.: Ein- und Ausfahrten
Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrt ist so angeordnet, dass die als Flächen mit GFL festgesetzte Umfahrung und die Zufahrt zur Tiefgarage des Atlantic Hotels weder die zukünftige Gestaltung des hochwertigen städtischen Platzes noch den Verkehr auf der Kurt-Schumacher-Straße beeinträchtigt.

2.5 Straßenverkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche
Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 die Um- und Neugestaltung der gesamten Verkehrs- und Freianlagen im Bereich Kurt-Schumacher-Straße / Schmidtstedter Ufer geplant. Auftraggeber hierfür ist die Stadtverwaltung. Für diese Um- und Neugestaltung der Verkehrs- und Freianlagen liegt eine Vorplanung mit einer Vorzugsvariante vor, die als konzeptionelle Grundlage für den weiteren Planungsprozess durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr bestätigt wurde. Diese Vorplanung wurde im Rahmen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vermessungsplan stellt den Bestand der Verkehrsanlagen dar. Nachrichtlich wurde der geplante Straßenverlauf der Kurt-Schumacher-Straße zur Orientierung dargestellt. Stadträumlich ist das Ziel, eine gestalterische Gesamtkonzeption für die gesamten Straßen- und Platzflächen einschließlich des Vorplatzes der beiden Hotels bis an die Gebäudefassaden umzusetzen. Daher werden auch Teile des privaten Vorhabengrundstücks, die als Platzfläche geplant sind, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da eine öffentliche Widmung erfolgen soll.
Das Vorhabengrundstück soll in wesentlichen Teilen durch eine Tiefgarage unterbaut werden und wird daher auch zukünftig im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben. Angrenzende kleinere Teilflächen städtisch fiskalischer Grundstücke, die von der Tiefgarage tangiert sind, sollen durch Grundstücksregulierung ein Teil des Vorhabengrundstücks werden.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzungen Nr. 5.1. und 5.2.: Wurzelbereiche von Bäumen
Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und langfristige Entwicklungschancen des neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Baumbestandes sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.
Die geplante Umfahrung östlich des Gebäudes führt entlang der bestehenden Böschungskante des Flutgrabens. Um zur Erhaltung festgesetzte Bäume im Bereich dieser Böschung zu erhalten, sind Maßnahmen insbesondere zum Schutz der Wurzelbereiche erforderlich. Bei u.U. vorzunehmenden Bodenverbesserungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass die Wurzeln dieser Bäume nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Auch bei der Planung und Herstellung des Verbaus der Baugrube ist mit der bestehenden Vegetation sensibel umzugehen. Die Arbeiten im Bereich der Flutgrabenböschung sind auf einen Mindestbauraum (Umfahrung + 1,00 m Bauraum) zu begrenzen. Anschüttung oder Abtragungen im Bereich der Böschung des Flutgrabens sind nicht erlaubt.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 6.1..: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen GFL dienen der Umverlegung verschiedener derzeit auf dem Vorhabengrundstück vorhandener Überfahrts- und Leitungsrechte. Damit soll gesichert werden, dass zukünftig die Flächen der Deutschen Bahn durch Rettungskräfte erreicht, der vorhandene Parkplatz des Prizeotels und das Intercity-Hotel zwecks Andienung angefahren werden können. Zusätzlich soll damit die Trassenführung zur Umverlegung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 6.2.: Leitungsrecht
Über das Vorhabengrundstück verläuft derzeit eine Leitung des Prizeotels zur Regenwasserentwässerung in den Flutgraben. Mit der festgesetzten Fläche für ein Leitungsrecht soll der vorhandene Einlauf in den Flutgraben gesichert werden.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen
Aus lufthygienischer Sicht ist aufgrund der hohen Vorbelastung an Luftschadstoffen die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen auszuschließen.

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 BImSchV ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid $N0_2$ 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.

Laut Gutachten ergeben sich aus lufthygienischer Sicht das Vorhaben Tower West jedoch keine signifikanten Veränderungen. Aufgrund der erhöhten Lage des Towers West im Vergleich zur Stauffenbergallee werden die Luftschadstoffe NO_2, PM 10 und PM2.5 im Umfeld des Towers West auch im Planfall deutlich unterschritten. Im Vergleich zum Istzustand erhöhen sich die Luftschadstoffe im nördlichen Umfeld des Towers West um maximal 1 µg. Im südlichen Bereich verringert sich die Luftschadstoffkonzentration geringfügig.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Laut § 5 (7) der Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

› Vgl. Luftschadstoffgutachten in der Anlage

2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind auftretende Konflikte zu lösen und die Belange gegeneinander abzuwägen.

Wie bereits unter dem Punkt 1.7 Planungsalternativen ausgeführt, wurde die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Bereich des Schmidtstedter Knotens nördlich der Bahntrasse im städtebaulichen Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", untersucht. Der Rahmenplan wurde zuletzt durch den Stadtratsbeschluss Nr. 0117/19 vom 10.04.2019 (Fortschreibung Rahmenplan) bestätigt.
Im Rahmen eines nachfolgenden Planungswettbewerbes wurde die konkrete städtebauliche Lösung für die Neugestaltung des nördlichen Schmidtstedter Knotens durch den Tower Ost mit Büronutzungen und den Tower West als stadtbildprägende Entwicklung ermittelt. Der Tower West soll dabei durch das Atlantic Hotel genutzt werden.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung dieser Fläche:
Mit der Nachnutzung bzw. Reaktivierung dieser Fläche wird durch Aufsiedlung mit der Funktion eines Oberzentrums entsprechenden Übernachtungskapazitäten den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen entsprochen, wonach die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll.
Zudem ist die Neugestaltung des nördlichen Schmidtstedter Knotens durch den Tower Ost mit Büronutzungen und den Tower West ein wichtiger Bestandteil innerhalb der stadtbildprägenden Entwicklung der Landeshauptstadt.

Der Tower West soll dabei durch das Atlantic Hotel genutzt werden.
Beide Türme werden durch das Promenadendeck verbunden und sollen als neue Landmarken wirken.

Bei allen städtebaulichen Vorteilen der Realisierung des Vorhabens als Innenentwicklung wirken verschiedene Lärmquellen nachteilig auf das Vorhaben im Plangebiet:

- Straßenverkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Stauffenbergallee, Weimarische Straße, Schillerstraße, Thälmannstraße, Trommsdorffstraße, Kurt-Schumacher-Straße
- Schienenverkehrslärm auf der südlich angrenzenden Trasse der DB
- Flugverkehrslärm durch den Überflugbereich des Flughafens Erfurt-Weimar
- Gewerbelärm durch im Kerngebiet zulässige Gewerbebetriebe im Umfeld
- Fahr- und Betriebsgeräusche durch Anlieferungen im Plangebiet und dem angrenzenden Prizeotel
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet
- Schallemissionen durch Lüftungseinrichtungen im Plangebiet

Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Die beiden Gutachten schlagen die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Textliche Festsetzung Nr. 8.1.: Anlieferung
Bezugnehmend auf die getroffenen Annahmen der Schallimmissionsprognose und den daraus abgeleiteten Festsetzungen zur Einhaltung der Geräuschentwicklung wird mit dieser Festsetzung die Anlieferung auf den Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr beschränkt. Der Prognose wurde dieser Zeitraum für die im Erdgeschoss befindliche Anlieferzone mit zwei Anliefervorgängen durch Lkw > 7,5 t sowie einem Müllfahrzeug pro Tag zu Grunde gelegt.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.2. bis 8.3.: Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile
Die schalltechnische Untersuchung zum maßgeblichen Außenlärm kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

– die höchste schalltechnische Belastung im Tagzeitraum liegt entlang der Ostfassade, also in Richtung der Stauffenbergallee vor (6.OG: 71,5 dB(A));
– die höchste schalltechnische Belastung im Nachtzeitraum liegt entlang der Südfassade, also in Richtung der Schienenabschnitte vor (6.OG: 74,3 dB(A)).

Zur schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm ist für Räume, welche „überwiegend zum Schlafen“ genutzt werden, entsprechend der DIN 4109-2 grundsätzlich der Außenlärmpegel derjenigen Tageszeit heranzuziehen, aus dem die höheren Anforderungen resultieren. Für Räume, die vor allem tags genutzt werden (z.B. Büroräume) ist ausschließlich der Tagzeitraum heranzuziehen.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden konkrete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen wurden. Gemäß Schallgutachten wurden sehr unterschiedliche Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenflächen eines Raumes über die einzelnen Etagen und Fassadenseiten verteilt zwischen Lärmpegelbereich I und V ermittelt. Daher ist der Nachweis auf der Grundlage der detaillierten Gebäudeplanung an die Dimensionierung und Ausführung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109: 2018-01 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109-1:2018-01 ermittelt.

Die Festsetzungen dienen der Konfliktbewältigung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, durch die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß den o.g. Ausführungen hervorgerufen

werden. Hiermit soll ein ruhiges Übernachten bzw. Arbeiten im Inneren des Hotels gewährleistet und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.4: Fahrbahnoberflächen
Mit diesen Festsetzungen werden die technischen Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage einschließlich der Ausführung der Regenrinne festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren.
Diese festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sollen ein ruhiges Übernachten bzw. Arbeiten sowohl im Inneren des Hotels als auch in den angrenzenden Wohngebäuden und Hotelanlagen gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 8.5: Lüftungsanlagen
Mit diesen Festsetzungen werden die technischen Anforderungen an die Lüftungsanlagen und raumtechnische Anlagen festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren.
Diese festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sollen ein ruhiges Übernachten bzw. Arbeiten sowohl im Inneren des Hotels als auch in den angrenzenden Wohngebäuden und Hotelanlagen gewährleisten.

› Vgl. Lärmtechnische Gutachten in der Anlage

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 9.1. bis 9.6.: Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen
Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und entsprechen den Vorschlägen des Grünordnungsplanes.

Dem Siegerentwurf des Wettbewerbs folgend wird der überwiegende Anteil des Vorhabengrundstücks über- bzw. durch die Tiefgarage unterbaut. Den allgemeinen Planungszielen entsprechend sind dort, wo es technisch und vom Untergrund her möglich ist, Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen.
Um den Begrünungsgrad zu erhöhen, wurden Anpflanzflächen auf dem Sockelgeschoss, der Treppe zum Sockelgeschoss und dem Dach des Lüftungsgebäudes vorgesehen.

Diese Festsetzungen erfolgen aus gestalterischen Gründen zur Aufwertung des Stadtbildes im Bereich des geplanten hochwertigen städtischen Platzes Kurt-Schumacher-Straße/ Trommsdorffstraße/ Promenadendeck sowie ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.
Mit der textlichen Festsetzung 9.1. soll gesichert werden, dass im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche 13 klima- und standortgerechte Bäume gepflanzt und erhalten werden. Durch die Schaffung dieser Grünstrukturen soll das Mikroklima verbessert und hohe Überwärmung verhindert werden.

Mit der textlichen Festsetzung 9.2. soll gesichert werden, dass auf dem Sockelgeschoss aus städtebaulichen Gründen Teilflächen begrünt werden, um den neu entstehenden Platz aufzuwerten. Mit diesen Grünflächen sollen zudem die Überwärmung reduziert, Niederschlagswasser zurückgehalten und Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen werden. Die textliche Festsetzung 9.4. dient Schaffung von Lebensräumen für Kleinlebewesen, der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Verbesserung des Landschaftsbildes, der Reduzierung von Flächen, die sich bei Sonneneinstrahlung stark erwärmen können.
Die mit Festsetzungen Nr. 9.3., 9.5. und 9.6. festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen östlich des Baukörpers dienen sowohl der stadtgestalterischen Aufwertung der rückwärtigen östlichen Seite des Sockelgeschosses, welches über den Flutgraben hinweg von der Stauffenbergallee bzw. vom Promenadendeck aus her einsehbar ist, als auch ökologischen Gründen. Die textliche Festsetzung 9.6. dient zudem auch dem Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes.
Die Begrünungsmaßnahmen schaffen zwar kleine, aber neue Lebensräume für die Tierwelt in der baulich verdichteten Innenstadt und verbessern somit das Mikroklima. Zur nachhaltigen Sicherung dieses Ziels sollen klima- und standortangepasste Baumarten verwendet werden.

Die Mindestanforderungen an die Pflanzqualität sind in den jeweiligen Festsetzungen festgelegt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft
Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren durchgeführt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist grundsätzlich eine Eingriffsausgleichsbilanz zu erstellen.
Bei der Bilanzierung ist §1a Abs.3 S. 6 BauGB gilt der Grundsatz, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Das gesamte Vorhabengrundstück, auch der Böschungsanteil des Flurstückes 61/16 (Erfurt-Süd, Flur 16), ist aus planungsrechtlicher Sicht ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Der zulässige Versiegelungsanteil ergibt sich hiernach aus dem Versiegelungsanteil der Bebauung der näheren Umgebung.
Der zulässige Versiegelungsanteil im näheren Umfeld ist gemäß der Aussage des Grünordnungsplanes:
• Im BPL ALT711 Willy-Brandt Höfe darf die festgesetzte zulässige GRZ (0,8) durch Garagen und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 überschritten werden.
• Beim Grundstück Prizeotel beträgt die Grundflächenzahl ca. 0,96.
• Das Flurstückst 59/1, Schmidtstedter Straße 34 ist zu 100% versiegelt

Die Größe der überbaubaren Flächen beträgt 2435 m² bzw. ca. 90 % der Fläche des Vorhabengrundstückes. Der geplante Versiegelungsgrad des Vorhabens ist geringer als der Bestand in die Bebauung der näheren Umgebung aufweist. Somit ist entsprechend §1a Abs.3 Satz 6 BauGB der Umfang der geplanten Flächenversiegelung zulässig, ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Umgang mit dem Baumbestand
Im Zuge der Erfassung der für die Planung relevanten Bäume wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes 22 Bäume erfasst. Zwölf dieser Bäume stehen angrenzend zum Geltungsbereich auf der östlich des Geltungsbereiches liegenden Böschung des Flutgrabens. Diese Bäume wurden miterfasst, um eventuelle Auswirkungen der Baumaßnahme auf diese Bäume abzuschätzen. Zu diesem Zweck wurde zudem ein Fachbericht zum Erhalt der Bestandsbäume erstellt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Darin werden Maßnahmen zum Baumschutz während der Baumaßnahmen benannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches müssen 7 Bäume gefällt werden.
Entsprechend der Festlegungen der Ersatzleistungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt sind damit 7 Baumpflanzung mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu tätigen
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Bereich der Straßenverkehrsfläche die Pflanzung von 13 Bäumen und im Bereich des Kerngebietes die Pflanzung von 3 Bäumen im Bereich der festgesetzten Anpflanzfläche A3 vorgesehen.
Mit diesen Pflanzungen können die Auflagen aus der Baumschutzsatzung entsprochen werden.

2.10 Bedingte Festsetzung

Textliche Festsetzung Nr. 10.1.: aufschiebende Bedingung der Freistellung der Flächen für Bahnbetriebszwecke gemäß § 23 AEG
Derzeit befindet sich auf dem Vorhabengrundstück eine planfestgestellte Fläche für Bahnbetriebszwecke im Bereich der Interimszufahrt für den Hauptbahnhof, die nachrichtlich übernommen wurde. Sie dient der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen im Bedarfsfall und muss während der gesamten Bauphase mit technologisch bedingten Umverlegungen aufrechterhalten werden.
Mit der Rechtskraft der zukünftigen Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll diese Rettungszufahrt als Umfahrung auf der östlichen Seite der Atlantic Hotels bzw. Durchfahrung des Atlantic Hotels im

südlichen Gebäudeteil auf der Decke des Erdgeschosses bzw. dem Dach des Sockelgeschosses dauerhaft verlegt werden. Dafür wurde eine Fläche mit GFL festgesetzt (vgl. Punkt 2.6 dieser Begründung).

3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Festsetzungen 11 bis 15
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 4 BauGB, nach dem landesrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Die folgenden gestalterischen Festsetzungen erfolgen daher auf Grundlage des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung von grundlegenden gestalterischen Qualitäten im Erscheinungsbild des Vorhabens zum öffentlichen Raum. Aufgrund der markanten Lage des Plangebiets im Spannungsfeld des gründerzeitlich geprägten Bahnhofsquartiers und der Nähe zur Altstadt kommt der architektonischen Ausformung des Gebäudeensembles und der Gewährleistung einer hochwertigen freiraumplanerischen Qualität eine besondere Bedeutung zu.
Dementsprechend werden hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Material- und Farbwahl und der Werbeanlagen weitergehende Festsetzungen getroffen. Zielstellung ist die Schaffung eines städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Gebäudes als Auftakt für die ICE-City Erfurt. Die dafür getroffenen bauordnungsrechtlich wirkenden Festsetzungen formulieren ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen.

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung Nr. 11.1:
Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung, Teil A2 festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert und die Umsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind zulässig, sofern diese die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des durch einen städtebaulichen Wettbewerb gekürten Entwurfs und Vorhabenkonzeptes sichern.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls Teil der Satzung und des Durchführungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich gesichert ist.

Weitergehende Festlegungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abgestimmt bzw. im Durchführungsvertrag vereinbart.

3.2 Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1. bis 12.4.
Das Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über das übliche Maß der gestalterischen Festsetzungen hinausgehen und die im Vollzug der Planung von der Bauaufsicht eingefordert werden.

Ziel der Planung ist es, die Gestaltungskonzeption des Wettbewerbsergebnisses im Vollzug der Satzung bauplanungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen damit der Gestaltung des Stadtbildes in diesem Bereich sowie der Einordnung Atlantic Hotels in das städtebauliche Umfeld.
Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Er-schließungsplanes und sichern dessen Ausführung. Dabei sind in die Gestaltung die Sicherheitsaspekte, wie die Absturzsicherungen auf dem Sockelgeschoss oder der Anfahrschutz gegen unbeabsichtigtes Befahren des Sockelgeschosses im Baufeld 2, zu integrieren.
Ziel der Planung ist mit angemessener Architektursprache ein in sich abgestimmtes, qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen.

3.3 Dachgestaltung

Textliche Festsetzungen Nr. 13.1. und 13.2.
Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, da die kubische Form ausdrückliches Ziel des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes ist. Das Atlantic Hotel hat im Baufeld 1 eine Höhe von maximal 54,50 m. Aufgrund dieser Höhe und der Kessellage der Stadt hat das Gebäude eine Fernwirkung für das Stadtbild. Dieses soll durch sichtbare technische Anlagen auf dem Dach nicht negativ beeinflusst werden. Das soll mit der zu realisierenden Attika im Baufeld 1 erreicht werden.

3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A2) und textliche Festsetzungen Nr. 14.1. und 14.2.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung).

Es ist vorgesehen, im Plangebiet ein repräsentatives Hotel im 4-Sterne-Plus-Segment mit Konferenz- und Tagungsräumen zu realisieren. Es gibt ein berechtigtes Interesse nach einer angemessenen Werbeanlage.
Mit der Festsetzung 14.1. soll gesichert werden, dass sich die Gestaltung der Werbeanlagen in die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade im Osten und im Westen einordnet.
Mit der textlichen Festsetzung 14.2. soll angemessene repräsentative Werbung über dem Haupteingang des Atlantic Hotels gesichert werden.
Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Anordnung der Werbeanlagen auf den Gebäudefassaden so erfolgt, dass das Ortsbild geschützt und die städtebaulich-architektonische Gesamtwirkung des Gebäudekomplexes nicht beeinträchtigt wird.

3.5 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung Nr. 15.1.:
Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen werden Regelungen zur Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO getroffen.
Die Festsetzung der Stellplatzbeschränkung liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage zu Nr. 49.1.7 der VollzBek-ThürBO. Sie ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen.
Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage und sehr guten Anbindung an den ÖPNV, Nah- und Fernverkehr im 800m-Radius des Hauptbahnhofs sowie der guten Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad ist eine Beschränkung der notwendigen Stellplätze sinnvoll, da von einem geringeren Kfz-Verkehrsanteil auszugehen ist. Dadurch wird das Plangebiet, aber auch die Umgebung des Bahnhofsquartiers vom Individualverkehr entlastet. Die Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr und eine Minderung der Schadstoffemissionen durch Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Abweichend von der "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen" wird hier eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze bzw. eine maximale Anzahl entsprechend des Wettbewerbsbeitrags festgesetzt. Hintergrund ist die zu diesem Zeitpunkt noch nicht in Kraft getretene Handlungsrichtlinie und die im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens geforderte Stellplatzanzahl aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße sowie der hervorragenden ÖV-Anbindung im Hauptbahnhofsumfeld .

Die Herstellung von Fahrradabstellanlagen erfolgt gemäß der Handlungsrichtlinie. Laut Vorhabenplanung sind diese teilweise in der Tiefgarage sowie in Teilen auch auf der Freifläche des Vorhabengrundstücks vor dem Gebäude (z.B. für Restaurant- und Tagungsgäste) geplant.

4. Erschließung des Plangebiets

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße, der zentralen Erschließungsstraße des östlichen Bahnhofsquartiers.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung sollen auch die öffentlichen Verkehrs- und Freianlagen der Kurt-Schumacher-Straße einschließlich Platzflächen vor den beiden Hotels und westlich des Promenadendecks sowie die Anschlussbereiche Schmidtstedter Straße, Trommsdorffstraße, Schmidtstedter Ufer umgebaut und neugestaltet werden. Das Konzept hat die Zielsetzung einer guten Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes mit hohen Aufenthaltsqualitäten unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Anforderungen. Die Planung und Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt durch die Landeshauptstadt Erfurt.

Die geplante Neugestaltung des Straßenraumes Kurt-Schumacher-Straße wird die Grundanforderungen zur Anfahrt des Busbahnhofes, der Anbindung und Andienung des ICE Bahnhofes sowie weitere Erschließungsfunktionen innerhalb der Kurt-Schumacher-Straße angemessen berücksichtigen. Neben einer Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,5 m wird weiterhin ein Haltebereich für den Schienenersatzverkehr, Stellplätze für Taxis und Car-Sharing gewährleistet. Der Fernbushalt wird künftig verlagert. Die Anschlussbereiche am Knotenpunkt Trommsdorffstraße/Schmidtstedter Straße/Schmidtstedter Ufer sowie an das Promenadendeck werden in die Neugestaltung einbezogen.

Das Konzept zur Um- und Neugestaltung der Straßen- und Platzflächen ist in seinen Grundzügen im Vorhaben- und Erschließungsplan integriert. Der geplante Straßenverlauf wurde als informelle Darstellung ebenfalls in die Planzeichnung übernommen. Auf weitergehende Aussagen zur Straßenraum- und Platzgestaltung im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird verzichtet, da dies nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern der separaten Planungsmaßnahme ist.

Ziel des weiteren Planungsprozesses 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. Daraus ergibt sich, dass geplante Baumstandorte teilweise auf der derzeitigen Fahrbahnfläche der Kurt-Schumacher-Straße zeichnerisch festgesetzt wurden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Anlieferbereich des Vorhabens befinden sich auf der Nordostseite des Gebäudesockels. Mit der Realisierung des Vorhabens wird auch die Rettungszufahrt zum Hauptbahnhof bzw. die Andienung der beiden benachbarten Hotels an die östliche Gebäudeseite verlegt. Dazu wird diese Zufahrt beginnend südlich der Anbindung an das Promenadendeck mit einem Abstand von 1,40 m zwischen nördlicher Begrenzung der Zufahrt und dem 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 als Umfahrung geführt. Hierdurch sind bestehende Baulasteintragungen der Zuwegung betroffen, für die Neueintragungen erforderlich sind.
Zur Sicherung des Promenadendecks wird die nordöstliche Begrenzung der Umfahrung als Winkelstützmauer mit einer Breite von 0.3 m und einer Höhe von 0,5 m ausgeführt, so dass der Anfahrschutz gewährleistet ist.

Die Vorfahrt vor den Haupteingang des Hotels soll über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche erfolgen, die als Teil der Platzfläche zu gestalten ist. Diese Vorfahrt ist zu bündeln mit der bestehenden Anlieferzone für das benachbarte Prizeotel. Diese Zufahrt befindet sich auf der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche und muss im parallel erfolgenden Planverfahren der Landeshauptstadt Erfurt zur Neugestaltung des Platzes und der angrenzenden Straßenräume weiterhin gewährleistet werden.

4.2 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^3/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 gibt Einleitungsbeschränkungen von insgesamt maximal 5l/s/ha in den angrenzenden Vorfluter Flutgraben. Wenn es technisch erforderlich ist, soll das Regenwasser über private technische Anlagen zwischengespeichert und soweit möglich verbraucht werden. Die Beckengröße ist entsprechend der technischen Erfordernisse zu planen. Die Überläufe sollen in den Flutgraben erfolgen. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Die Lage der privaten Regenwasserkanäle (Regenentwässerung Prizeotel) wurde bei der Planung berücksichtigt und als Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt.
Eine Einleitung in die Vorflut ist durch das DWA-M 153 nachzuweisen. Für die Einleitung ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch die SWE Entsorgung. Die Anforderungen der verkehrlichen Anbindung der Entsorger haben im Zuge der Erschließungskonzeption Berücksichtigung gefunden. Zur Abfallentsorgung ist die Vorfahrt des Entsorgungsfahrzeugs vor den Anlieferbereich des Hotels auf der Ostseite des Gebäudes geplant sowie die Weiterfahrt zum Wendebereich südlich des Nachbargebäudes "prizeotel".

5 Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

5.1 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.
Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA). 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 eine 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)

5.2 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

5.3 Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und

- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

5.4 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

5.5 Fernwärme

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang, soweit nicht auch ohne diesen Anschluss ein emissionsfreier Betrieb gewährleistet ist.

5.6 Belange der Bahn

Das Plangebiet grenzt direkt an die südlich befindlichen Bahnanlagen an. Der Hinweis zu den ggf. auftretenden Emissionen durch den Bahnbetrieb ist bei der baulichen Ausführung des Vorhabens zu beachten.

5.7 Wasserrechtliche Verfahren

Das Vorhaben befindet sich am Gera-Flutgraben. Insbesondere befindet sich die Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs, die gleichzeitig Zufahrt zum Parkplatz des vorhandenen benachbarten Hotels ist, im Gewässerrandstreifen. Der Hinweis auf wasserrechtliche Verfahren ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie der Erschließungsplanung zu beachten, wenn Regenwasser in den Flutgraben abgegeben werden soll.

5.8 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz

Folgende Arten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht:

- Zauneidechse (Lacerta agilis, streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG und FFH-Art Anhang IV)
- Europäischer Biber (Castor fiber, streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG und FFH-Art Anhang IV)
- Wasseramsel (Cinclus cinclus, besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.13 BNatSchG)
- Eisvogel (Alcedo atthis, streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG und Vogelschutzrichtlinie Anh.1)
- Erdkröten-Schlüpflinge (Bufo bufo, besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.13 BNatSchG)

Zauneidechsen konnten im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen werden.
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden dementsprechend Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Nachtinsekten, Biber und Erdkröten ausgewiesen.
Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen.
Die Ausweisung der Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz, die Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie die Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

5.9 Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze

Durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt ist am 10.11.2021 eine Handlungsrichtlinie erlassen und mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24 vom 24.12.2021 wirksam geworden. Sie ist für alle Bauvorhaben anzuwenden, sofern keine Festsetzung gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO im Bebauungsplan getroffen wurde.

6 Flächenbilanz

Größe des Plangebiets			5.825 m²
Baugebiet MK		2.882 m²	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	2.365 m²		
Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	70 m²		
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	235 m²		
Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	143 m²		
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	155 m²		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		2.943 m²	
darunter Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage)	554 m²		

7 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 des Vorhabens im Plangebiet.

8 Anlagen

8.1 Umweltbericht
8.2 Grünordnungsplan (Textteil)
8.3 Grünordnungsplan (Planteil)
8.4 Schalltechnische Untersuchung (maßgeblicher Außenlärm)
8.5 Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm)
8.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
8.7 Fachbericht zum Erhalt der Bestandsbäume im Baubereich
8.8 Windkomfortstudie
8.9 Verschattungsstudie
8.10 Klimagutachten (mit Kurzstellungnahme zu ALT683)
8.11 Luftschadstoffgutachten (mit Kurzstellungnahme zu ALT683)