

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 54

Bereich Krämpfervorstadt

„Südlich Annaberger Weg / östlich Löbauer Weg“

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
31.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	1
2	Verfahren	1
2.1	Allgemein	1
2.2	Verfahrensablauf	2
2.3	Plangebiet	2
2.4	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP	6
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung	8
3.3	Kommunale Planungen	9
3.3.1	Formelle Planungen	9
3.3.2	Informelle Planungen, Prognosen	9
3.4	Fachplanungen	10
3.4.1	Verkehrsentwicklungsplan 1993 / 1997	10
3.4.2	Landschaftsplan	11
4	Umweltsituation.....	11
4.1	Natura -2000 Gebiete und Artenschutz	11
4.2	Immissionsschutz	12
4.3	Starkregen	12
4.4	Wald	12
5	Ziele und Zwecke der Planung	13
6	Planungsalternativen.....	13
7	Inhalte der Planung	14
7.1	Darstellungen	14
8	Hinweise	15
8.1	Altlasten	15
9	Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde.....	15

1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Flächen liegen im Bereich einer in einem größeren räumlichen Zusammenhang dargestellten gemischten Baufläche. Sie liegen überwiegend brach und sind bereits stark mit Bäumen bewachsen. Eine bauliche Nutzung konnte in den vergangenen Jahren nicht etabliert werden. Da durch den starken Bewuchs und die Lage des Plangebietes nicht mit einer Entwicklung zu rechnen ist, dient die 54. Änderung des Flächennutzungsplans (im Folgenden: FNP) der Anpassung der städtebaulichen Ziele der Stadt für das Plangebiet.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich südlich der Milchwerke Deutsche Milchkontor GmbH – DMK (im Folgenden: Milchwerke). Der Betrieb verfügt über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 16 BImSchG. Aufgrund der Erzeugung und Verarbeitung sowie Lagerung von Milch und Milcherzeugnissen etc. liegen u.a. erhebliche Lärmbelastungen und z.B. auch Geruchsbelastungen vor. Es ist nicht auszuschließen, dass eine heranrückende Wohn- bzw. Wohn-/ Gewerbebebauung die Milchwerke in ihrer Produktion einschränkt. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund des Schutzanspruches einer neuen Bebauung, die Milchwerke in Gänze in der Produktion eingeschränkt werden könnten.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin in der Klimaschutzzone I. Ordnung und ist somit für die Entstehung und Ausbreitung für die Innenstadt und angrenzende Stadtteile wichtiger Kaltluft von Bedeutung. Bei einer baulichen Entwicklung des Grundstücks muss von einem erheblichen Verlust an Altbäumen ausgegangen werden. Weiterhin sind auf den Grundstücken tlw. noch gut erhaltene historische Keller vorhanden, welche sich grundsätzlich als Habitate für unterschiedliche Arten eignen können. In diesen Bereichen wird vor allem mit Fledermausvorkommen gerechnet.

In den vergangenen ca. 20 Jahren wurden verschiedene Anfragen, bezüglich einer baulichen Entwicklung des Grundstückes Annaberger Weg 31 - ehemals Station der jungen Techniker gestellt. Insbesondere aufgrund der angrenzenden Milchwerke, dem Altbaubestand, den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen, den Klimaaspekten sowie der Starkregenvorsorge konnte bisher keine Entwicklung stattfinden. Diese zählt auch nicht zu den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Erfurt.

2 Verfahren

2.1 Allgemein

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

Derzeit ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) im FNP dargestellt.

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 jeweils gültigen Fassung zugrunde.

Mit der 54. Änderung des FNP werden die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt. Die Flächendarstellung wird von einer gemischten Baufläche zu einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) geändert. Es kann somit ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden. Die hierfür gemäß BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen werden als erfüllt angesehen.

Entsprechend der gewählten Verfahrensart wird im FNP-Änderungsverfahren von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht nach BauGB sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von einer zusammenfassenden Erklärung nach BauGB abgesehen.

Im Rahmen der 54. Änderung des FNP wurden bisher keine Verfahrensschritte durchgeführt. Mit dem Aufstellungsbeschluss und der Billigung des Entwurfes wird die 54. Änderung des FNP eingeleitet.

Als nächster Verfahrensschritt ist vorgesehen, gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung zu geben und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

2.3 Plangebiet

Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Krämpfervorstadt. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- im Norden: Annaberger Weg
- im Osten: Klingenthaler Weg
- im Süden: Kleingartenanlage Am Ringelberg e.V.
- im Westen: Löbauer Weg

Der Geltungsbereich der 54. Änderung des FNP umfasst Flächen von insgesamt rund 2,8 ha. Die mittlere Entfernung (Luftlinie) zum Domplatz beträgt ca. 2,7 km, zum Stadtzentrum/Anger ca. 2,0 km.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 54. Änderung des FNP.



Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Beschreibung Plangebiet

Die ehemalige „Station junger Naturforscher und Techniker“ (vormals ehemalige Gaststätte „Felsenkeller“) ist heute ein brachliegendes Gelände mit abgebrannten und eingestürzten Gebäudeteilen.

Die Brachfläche ist stark mit Bäumen und Vegetation bewachsen. Alle Nutzungen wurden vor längerer Zeit aufgegeben.

Das ehemalige innere Wegenetz ist zwischenzeitlich von üppiger Vegetation überwuchert. Das Gelände befindet sich im Bereich der Hangkante Ringelberg. Es ist als ein in mehrere Terrassen gegliederter, nach Westen exponierter Hangbereich zu charakterisieren. Der Höhenunterschied im Gelände beläuft sich dabei auf ca. 25 m.

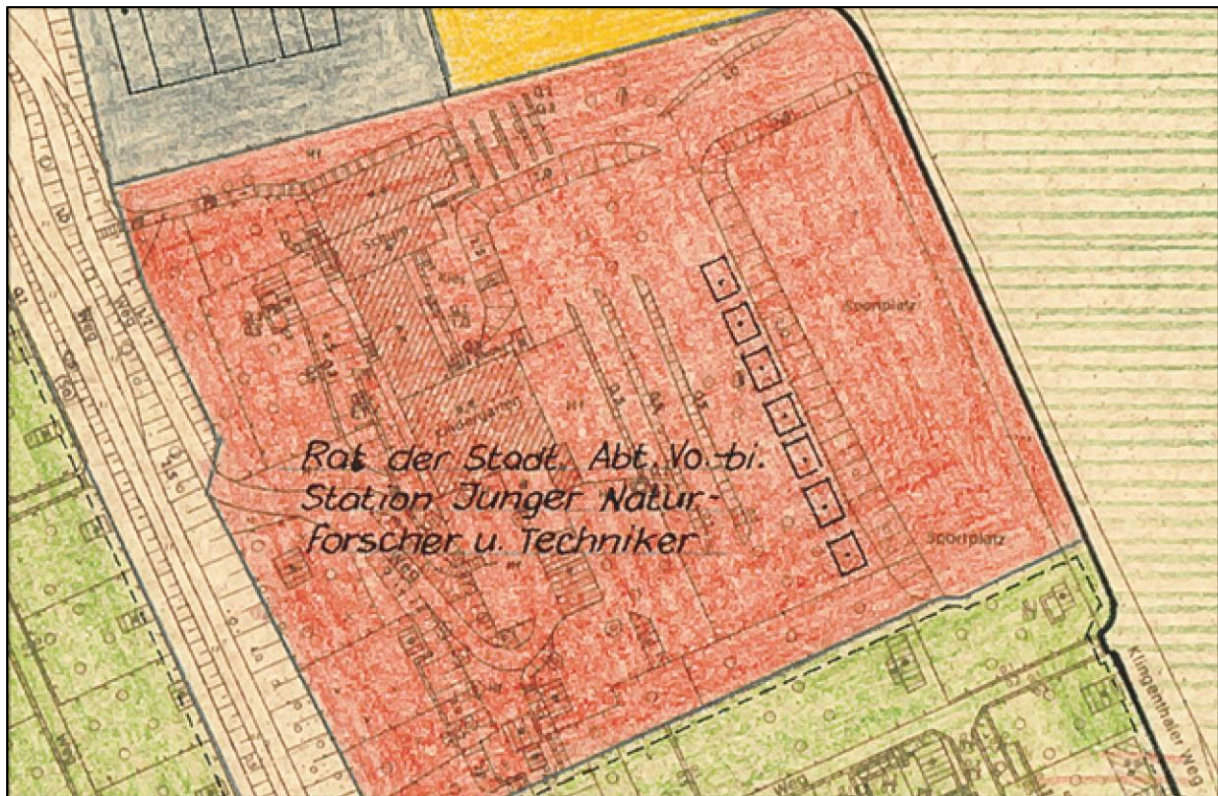


Abbildung 2 – Realnutzungskartierung ohne Maßstab, Stand: 1980-88

Planungsumfeld

In unmittelbarer Nähe liegen:

- im Norden: Milchwerke (DMK – Deutsches Milchkontor GmbH), Kindergarten „Marienkäfer am Ringelberg“
- im Osten: Ringelbergsiedlung, Wohngebiet Ringelberg
- im Süden: Kleingartenanlage Am Ringelberg e.V.
- im Westen: Kleingartenanlage Am Ringelberg e.V.

Bedeutsame erholungsrelevante Bereiche sind im Planungsumfeld die umliegenden Garten- und Kleingartenanlagen sowie das nahegelegene Naherholungsgebiet „Nordstrand“.

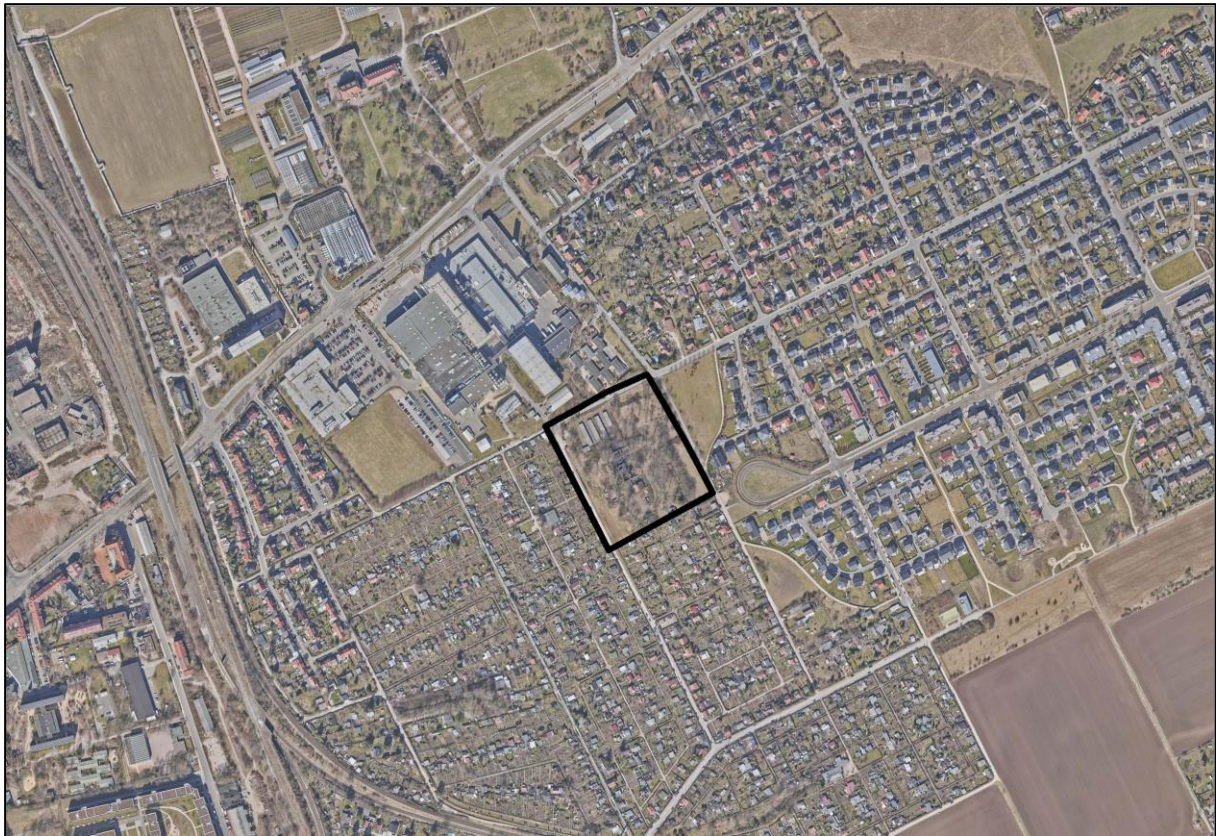


Abbildung 3 – Luftbild ohne Maßstab, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 2025

Erschließung und Infrastruktur

Über die Leipziger Straße sowie über Anliegerstraßen ist eine Erreichbarkeit sowohl fußläufig wie auch mit dem Fahrrad gegeben. Entlang der Leipziger Straße sind separate Radwege vorhanden. Im Leinefelder Weg südlich der Fläche verläuft der Radfernweg Thüringer Städtekette.

Anbindungspunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind über die Stadtbahnlinie 4 in der Leipziger Straße (Stadtbahnhaltestellen „Krämpfergärten“ und „Bautzener Weg“) und die Buslinie 35 in der Leipziger Straße (Bushaltestelle „Greifswalder Straße“) sowie in der Geschwister-Scholl-Straße (Bushaltestelle „Krämpferflurweg“) vorhanden.

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet über das Straßenverkehrsnetz erreichbar. Die Hauptverkehrsanbindung erfolgt über die Leipziger Straße (L1055), über welche sowohl die Stadt Erfurt selbst als auch ein Anschluss an das überregionale Straßennetz (B7/Ostumfahrung Erfurt in ca. 2km) gut erreichbar sind. Eine direkte Anbindemöglichkeit ist über den Klingenthaler Weg und den Annaberger Weg grundsätzlich jedoch mit Einschränkungen (reduzierte Ausbaubreite / tlw. sehr starkes Gefälle) gegeben.

Im Annaberger Weg ist aufgrund der vorhandenen Fahrbahnbreite ruhender Kfz-Verkehr am Fahrbahnrand zugelassen. Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen prinzipiell Anschlussmöglichkeiten. Einschränkungen sind insbesondere hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung gegeben.

Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Kindergarten „Marienkäfer am Ringelberg“ an.

2.4 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 54. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,8 ha. Diese ist im wirksamen FNP bisher als gemischte Baufläche dargestellt. (Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur 54. Änderung des FNP.)

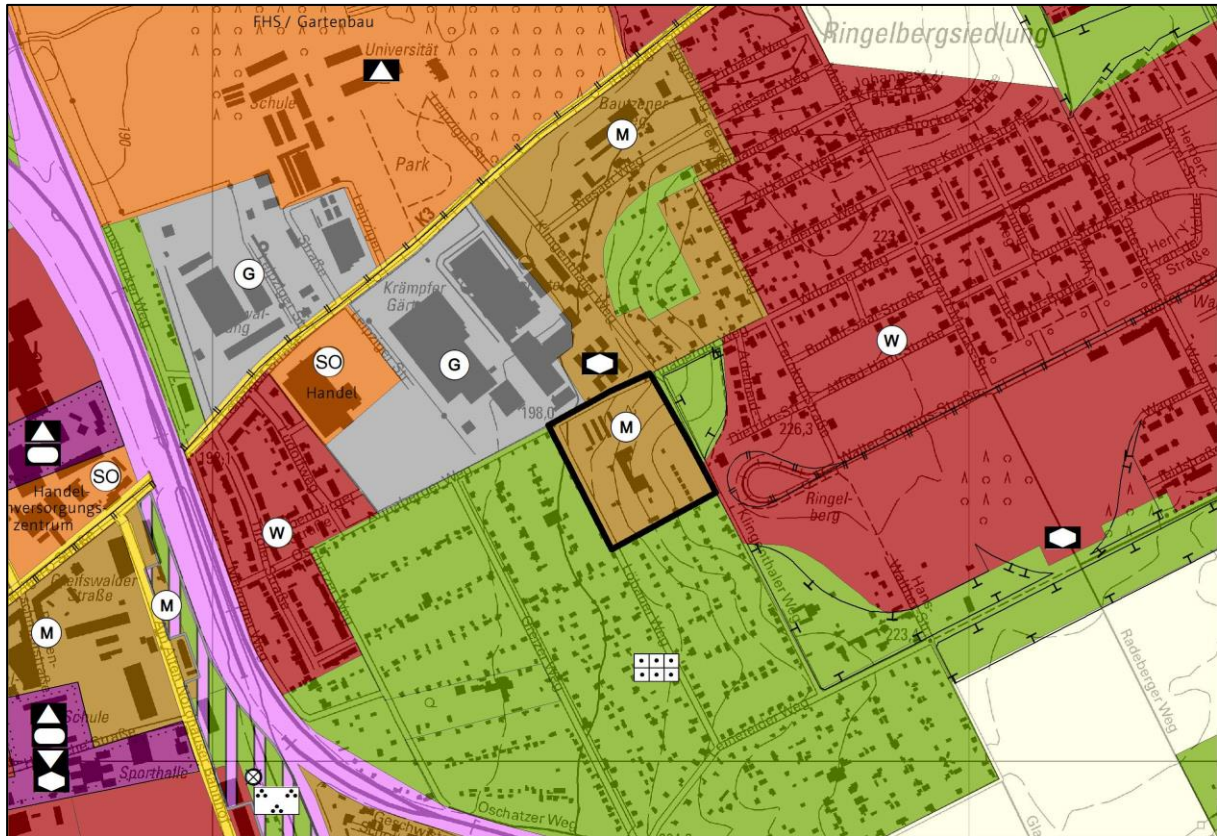


Abbildung 4 – Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt mit Darstellung des zu ändernden Bereiches (schwarze Umrandung)

Die vorliegende FNP - Änderung beinhaltet die Darstellung von:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Folgenden Aussagen des Erläuterungsberichtes des wirksamen Flächennutzungsplanes sind hinsichtlich der vorliegenden FNP - Änderung insbesondere relevant:

Rahmenbedingungen und Ziele:

- > Naturraum und Umweltsituation

Pkt. 2.8.1 Naturräumliche Gegebenheiten

- Als morphologisch auffälligstes Element verläuft die schmale Hügelreihe der Erfurter Störungszone diagonal durch den Südostteil des Stadtgebietes.

Pkt. 2.8.4 Klima und Lufthygiene

- Dem Erhalt der für die Belüftung wichtigen Landschaftsstrukturen wie Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen sowie der innerstädtischen thermischen Ausgleichsflächen kommt damit eine große Bedeutung zu.

Pkt. 2.8.6 Biotopschutz, Biotopverbund

- Wesentliches Ziel des Biotop- und Artenschutzes ist der Erhalt der gesamten standörtlich möglichen Vielfalt an Biotoptypen.

-> Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes

Pkt. 2.10.2 Forderungen zum Handeln

- Arbeiten - Dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen kommt die größte Bedeutung innerhalb der Entwicklungsziele zu.
- Kultur und Freizeit - (...) müssen zur Verbesserung der Möglichkeiten zur wohnungsnahen Freizeitgestaltung weitere Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt werden. Stadtteilzentren, öffentliche Grünflächen, Sportplätze, Spielplätze und Kleingartenanlagen sind mit kommunalen Mitteln in Verbindung mit privaten Initiativen aufzuwerten. (...) Zur Verknüpfung der Naherholungsgebiete in der Peripherie mit den Wohngebieten müssen an geeigneten Stellen Grünverbindungen aufgebaut werden.

Inhalte des Flächennutzungsplanes:

-> Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes

Pkt. 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

- Entwicklungsachsen / Achse Ost – (...) Der Bereich um die Leipziger Straße, auf der bis zum Ringelberg eine neue Stadtbahnlinie entstanden ist, soll verschiedene Funktionen erfüllen. Neben dem entstehenden Wohngebiet am Ringelberg mit seinen etwa 2.000 neuen Wohnungen kommt vor allem der Fachhochschule im Areal Altonaer Straße und an der Leipziger Straße große Bedeutung zu. Daneben sind hier wichtige Versorgungseinrichtungen (Einkaufszentrum Leipziger Straße), traditionelle Wohngebiete (Gründerzeitgebiete der Krämpfervorstadt) und verschiedene Arbeitsstätten (Milchwerke, Landesbehörden, Gewerbegebiet Kalkreibe) angesiedelt. Ebenfalls gesamtstädtische Bedeutung besitzen die Kleingartenanlagen am Ringelberg [...]

Pkt. 3.2.2 Entwicklung der Freiflächen

- Das bestehende System der städtischen Freiflächen aus Grünanlagen, Friedhöfen, Gartenanlagen, Sportfreiflächen und straßenbegleitenden Grünflächen ist im FNP als Grünfläche mit Bezeichnung der Zweckbestimmung dargestellt.
- Darüber hinaus entstehen, z. B. durch die Schaffung von Schutzabständen zwischen den Wohnflächen und gewerblichen Bauflächen, welche ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gewährleisten, weitere Grün- und Freiräume.

-> Grünflächen

Pkt. 3.10.1 Grün- und Freiflächenentwicklung

- Mit den sich stetig vergrößernden Bauflächen wächst in gleichem Maße die Bedeutung von städtischen Freiräumen für ökologische und für sozialhygienische Funktionen. Grundlegendes Ziel ist die Sicherung, Ergänzung und Vernetzung des bestehenden Grün- und Freiflächensystems der Stadt Erfurt.
- Defizite im Angebot öffentlicher Grünflächen bestehen insbesondere in der Altstadt, in (...) Wohngebieten der Krämpfervorstadt (...). Ziel ist die Sicherung, Mehrung und Vernetzung von Grün- und Freiraumbereichen, ohne dabei die städtische Komponente preiszugeben [...].
- Unter der Kategorie Grünflächen werden im Flächennutzungsplan öffentliche und halböffentliche Grünanlagen, Parks, privates Grün (Gärten), ungedeckte Spiel- und

Sportflächen, Freibäder, Grünflächen ohne Zweckbestimmung und Friedhöfe dargestellt und zum Teil durch Zusatzsymbole kenntlich gemacht.

Pkt. 3.10.2 Planungsziele

- Die vorhandenen Grünflächen sollen grundsätzlich gesichert werden.
- Das System der Grünflächen und Grünverbindungen aus der Stadt heraus in die freie Landschaft soll vervollständigt werden.
- Bestimmte Gründarstellungen sollen zum Ausdruck bringen, dass das Grün als gliederndes Element der städtebaulichen Entwicklung dienen soll [...]

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

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

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur FNP-Änderung sind in den Plansätzen des LEP 2025 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.

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.

3.2 Regionalplanung

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011, rechtskräftig mit Veröffentlichung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1. August 2011, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012 vom 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.

Entwurf zur Änderung des Regionalplan Mittelthüringen

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.

Änderungen im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung haben vorerst nur informativen Charakter, da für das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 54 bisher keine neuen Ziele der Raumordnung hinzugekommen sind.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan KRV402 "Hangkante am Ringelberg"" (in Aufstellung). Das Bebauungsplanverfahren wird absehbar nicht fortgeführt.

3.3.2 Informelle Planungen, Prognosen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

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

Insbesondere sind folgende Aussagen im Hinblick auf die FNP - Änderung zu nennen:

Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"

Freiraum für Natur und Freizeit

- 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
- vorhandene Grün- und Parkanlagen schrittweise attraktiver gestalten und kosteneffektiv pflegen

Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz

- kompakte, europäische Stadt wahren – Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner noch weiter senken

Kapitel 4 – Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

Planerische Grundsätze

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

Kapitel 5 – Strategie. Konzeptbausteine

Wohnen und Städtebau

Strategisches Projekt P 12: Neue Stadtteilparks in Stadtteilen mit hohen Gründefiziten:

- u.a. im Zusammenhang mit der Mobilisierung von Brachflächen sollen alle Möglichkeiten genutzt werden, kleine neue Stadtteilparks zu schaffen, die insbesondere den Bewohnern der angrenzenden Quartiere und der neuen Wohnbebauung zur Verfügung stehen

Stadt – und Freizeitlandschaft

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

- „Grüne Inseln“ sollten in jedem Quartier fußläufig erreichbar sein
- vorhandene Brachflächen sollten genutzt werden, den Freiraumanteil in den verdichteten Wohnquartieren zu erhöhen, vorhandene Freiräume zu vernetzen und den Anteil unversiegelter Flächen zur Verbesserung des Stadtklimas zu steigern

Leitsatz L 40 Freiraumbezogene Naherholung und Freizeitgestaltung

- neben der Bedeutung für Natur und Umwelt kommen den städtischen Frei- und Grünflächen auch wichtige soziale Funktionen sowie Aufgaben der Freizeitgestaltung, Gesunderhaltung und der Kultur zu
- Frei- und Grünflächen sind Räume der Begegnung, Identifikation und der Teilhabe und von hohem Wert für das Zusammenleben und das Lebensgefühl in einer Stadt

Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt nach diesem gesamtstädtischen Klimaanpassungskonzept im Bereich der "Klimaschutzzone 1. Ordnung"

3.4 Fachplanungen

3.4.1 Verkehrsentwicklungsplan 1993 / 1997

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

Im Ergebnis des 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.

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) benannt.

3.4.2 Landschaftsplan

Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Der Landschaftsplan stellt die betreffende Fläche als Grünland mit Baumstandorten und Bestandsbebauung dar.

Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“

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

Im Rahmenkonzept wird das Plangebiet der 54. Änderung des FNP wie folgt dargestellt.

Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“:

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

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

Aufgrund des Strukturreichtums der Fläche und dem wertgehenden Baumbestand ist von einer hohen Biodiversität auszugehen. Insbesondere zu erwarten sind Vorkommen besonders geschützter europäische Vogelarten. Neben dem wertvollen Baumbestand befindet sich auf dem Gelände ein Keller, welcher ein wertvolles Habitat für Fledermausarten (streng geschützt nach RL92/43 EWG) darstellt. Mit der Ausweisung der Grünfläche soll die aktuelle ökologische Wertigkeit der Fläche gesichert werden. Ein Erhalt des Kellers steht dem nicht entgegen. Hinsichtlich der Vermeidung vorhabenbezogener nachteiliger Auswirkungen auf wildlebende Tier- und Pflanzenarten wird auf die Regelungen der §§ 39 ff. BNatSchG verwiesen. Der Abriss der ruinösen Gebäude kann bei dauerhafter, naturnaher Entwicklung der Flächen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme, die Sicherung und Optimierung der Keller zum Zweck des Fledermausschutzes kann als naturschutzrechtliche Artenschutzmaßnahmen anerkannt werden.

4.2 Immissionsschutz

Lärm

Das Gebiet wurde bereits umfassend schalltechnisch untersucht. Als kritisch erweisen sich dabei insbesondere die Lärmeinwirkungen der angrenzenden betrieblichen Anlage, der Milchwerke (DMK – Deutsches Milchkontor GmbH), die sowohl tagsüber als auch nachts auf das Plangebiet einwirken.

Das im Jahr 2020 in Auftrag gegebene schalltechnische Gutachten vom TÜV Thüringen kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Gutachten weist aus, dass die Immissionswerte gemäß TA Lärm in der Nacht für Wohngebiete an allen Messorten um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Selbst der Immissionsrichtwert für Mischgebiete kann nicht sicher eingehalten werden. Die Geräusche entstehen überwiegend durch Lüftungs- und Kälteanlagen der Milchwerke (DMK – Deutsches Milchkontor GmbH), aber auch durch betriebsbedingten Lieferverkehr. Hinzu kommt, dass zum Zeitpunkt der Messung in den Milchwerken nicht alle Produktionsmaschinen in Betrieb waren. Zudem bestehen für weitere Produktionsanlagen bereits immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, die zusätzliche Installationen oder Änderungen von Lüftungsanlagen erlauben. Diese potenziellen weiteren Geräuschquellen wurden im o.g. Gutachten noch nicht berücksichtigt, sodass davon auszugehen ist, dass die tatsächlichen Schallpegel höher liegen werden als ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass die Milchwerke (DMK – Deutsches Milchkontor GmbH) als genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) über einen rechtskräftigen Bestandsschutz verfügt. Die im Genehmigungsbescheid festgelegten Emissionen und Betriebszustände sind somit rechtlich gesichert.

Klimaschutz

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich nach dem gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) im Bereich der Klimaschutzzone 1. Ordnung (vgl. Pkt.3.3.2 "Informelle Planungen, Prognosen - Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ dieser Begründung).

4.3 Starkregen

Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von wilden Abflussfließwegen betroffen. In Planungen und Genehmigungen ist unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, der Unteren Wasserbehörde sowie weiterer zuständiger Ämter und Behörden zu berücksichtigen, wie mit eventuellen Überschwemmungen durch Starkniederschlag für das Plangebiet umzugehen ist.

4.4 Wald

Im Plangebiet haben sich Gehölzstrukturen gebildet, welche ggf. als Wald im Sinne des ThürWaldG zu betrachten sind. (Maßgeblich ist die Einschätzung der zuständigen Forstbehörde.) Gemäß einer in den Jahren 2018-2019 durchgeführten Baumerfassung, lag die An-

zahl der auf dem Gelände vorhandenen Bäume bei ca. 200 überwiegend großkronigen Laubbäumen. Auf Grund des Alters der Bäume erfolgt hiervon ein regelmäßiger naturgemäßer Abgang.

Bei einer Umsetzung von Vorhaben und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes der 54. FNP-Änderung müsste somit ggf. auch der nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG zur Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltende Abstand von 30 Metern zum Wald beachtet werden.

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

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

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 54. FNP-Änderung soll ein wesentlicher Beitrag zur freiraumplanerischen Quartiersentwicklung im Bereich Ringelberg erfolgen. Im Plangebiet ist eine Flächenentwicklung für eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage beabsichtigt. Die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes zugunsten der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der Stadtgesellschaft ist angestrebt.

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

- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage
- Berücksichtigung von grünordnerischen und freiraumplanerischen Belangen
- Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Die vorliegende 54. Änderung des FNP soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, entsprechend der örtlich gegebenen Situation gewährleisten. Mit der Darstellung als Grünfläche soll die besondere städtebauliche Situation des Bereichs gewürdigt und eine größere bauliche Entwicklung an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

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).

Eine Nutzungsalternative - unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes – für eine geringfügige standortgerechte bauliche Nutzung, z.B. als Ausflugsgaststätte, Jugendherberge, Schullandheim, Vereinshaus oder ähnlichem, würde eine gewisse öffentliche Zugänglichkeit der Fläche sichern. Aus rechtlicher Sicht muss hierzu jedoch festgestellt werden, dass der Bestandsschutz für die ehemals vorhandene Bausubstanz (Freizeitnutzung als „Station Junger Techniker, davor Ausflugsgaststätte „Felsenkeller“) grundsätzlich nicht mehr existiert.

Eine Baugebietsentwicklung auf Grundlage der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes einer gemischten Baufläche, müsste auf Grund der Nähe zu den Milchwerken, mit der Maßgabe einer geringen Schutzwürdigkeit innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches erfolgen. Auf Grund der umliegenden Wohnbebauung dürften im Plangebiet selbst zudem nur geringfügige Emissionen erzeugt werden. Außerdem wäre im Fall einer Baugebietsentwicklung und einer entsprechenden verkehrlichen Binnenerschließung durch Wege und Zufahrten, von weiteren Bodenveränderung des hängigen Grundstücks auszugehen.

Bei einer Baugebietsentwicklung muss mit einem erheblichen Verlust an Bestandsbäumen gerechnet werden. Dies steht den städtischen Zielen zum Schutz der Bestandsbäume entgegen. Weiter wären voraussichtlich erhebliche natur- und artenschutzrechtliche Belange betroffen.

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“) werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

Mit der Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll eine Sicherung und Vernetzung von Grün- und Freiraumbereichen und deren positive Ausstrahlung in die umgebenden Siedlungsbereiche gewährleistet werden. Weiter kann eine Ausgestaltung des Übergangsbereichs von der Wohnbebauung am Ringelberg zu den umliegenden Garten- und Kleingartenbereichen erfolgen. Unter Grünflächen im Sinne der im vorliegenden Änderungsbereich gewählten Darstellung nach BauGB sind sowohl öffentliche als private Grünflächen zu verstehen.

Die Hangkante am Ringelberg stellt sich bereits heute als Grüngürtel dar. Der vorhandene Altbaumbestand bildet aufgrund seiner Altersstruktur und der Artenvielfalt einen bedeutsamen Lebensraum für eine Vielzahl an Vogel- und Fledermausarten. Der bestehende Grüngürtel, der auch einen Abschluss zur Wohnbebauung "Ringelberg" bildet, soll erhalten werden.

Dies entspricht auch den Ergebnissen der Untersuchung zum Rahmenplan "Ringelberg", der am 18.12.1991 vom Stadtrat beschlossen wurde. In dem Rahmenplan wurde der Standort einem angedachten Ringelbergpark, der an der Ringelberghangkante den Übergang vom Wohngebiet zu den Gartenanlagen darstellen sollte, zugeordnet. Ein Park - gestaltet oder als Naturpark – wird auch aktuell im Übergang von den Wohngebieten am Ringelberg und der Ringelbergsiedlung in Richtung der Kleingartenanlagen als ein bedeutender grünordnerischer und freiraumplanerischer Gewinn für diesen Raum betrachtet.

Mit den dargestellten Grünbereichen können weiterhin positive Wirkungen u.a. auf die Schutzgüter Klima / Boden / Wasser, Mensch, Flora/ Fauna, Landschaftsbild erzielt werden. Die Planung trägt vor allem zum Erhalt wichtiger Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete bei, welche zur Belüftung des kompakten Stadtgebietes von Erfurt von hoher Bedeutung sind. Die zukünftig dargestellte Grünfläche dient weiter der Konfliktbewältigung zwischen den bestehenden Milchwerken und der östlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll in erster Linie der Natur, der Erholung und dem Stadtklima dienen. Sie lässt die Nutzung als Ausflugsziel und ggf. die Errichtung einzelner kleinerer baulicher Anlagen, die dem Nutzungszweck „Grünfläche“ dienen dennoch offen. Einer Nutzung entsprechend der Historie (z.B. ehemalige Ausflugsstätte „Felsenkeller“) wäre somit grundsätzlich weiter möglich. Sie kann auf den nachfolgenden Planungsebenen prinzipiell aus dem FNP entwickelt werden.

8 Hinweise

8.1 Altlasten

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der vorliegenden 54. Änderung des FNP:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		54. Änderung	
	ca.		ca.	
Gemischte Bauflächen	2,8 ha	100 %	-	-
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	-	-	2,8	100 %
Gesamtfläche der 54. Änderung	2,8 ha	100,0%	2,8 ha	100,0%

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