

BESCHLUSS

zur Drucksachen-Nr. 1196/10
der Sitzung des Stadtrates vom 25.08.2010

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 für den Bereich „Östlich der Johannesstraße“ - Beschluss über die Abwägungsergebnisse und Feststellungsbeschluss**Genaue Fassung:**

01 Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

02 Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 für den Bereich „Östlich der Johannesstraße“ in der Fassung vom 15.06.2010 wird beschlossen und die Begründung inklusive Umweltbericht wird gebilligt.

03 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 für den Bereich „Östlich der Johannesstraße“ gemäß § 6 Abs.1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan einschließlich der Begründung und der beizufügenden zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann.

Die von der Landeshauptstadt Erfurt am 25.08.2010, Beschluss-Nr.: 1196/10, beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 für den Bereich „Östlich der Johannesstraße“ wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB in der Fassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 30.11.2010, Az.: 310-4621.10-4173/2010-16051000-Erfurt 8.Ä genehmigt.

Hiermit wird die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 für den Bereich „Östlich der Johannesstraße“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 für den Bereich „Östlich der Johannesstraße“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Jedermann kann die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 einschließlich Begründung im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Stadtentwicklung, Fischmarkt 11 in den Dienststunden sowie im Bauinformationbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss, innerhalb der Öffnungszeiten

Montag und Donnerstag 09:00 - 12:00 und
13:00 - 16:00 Uhr

Dienstag 09:00 - 12:00 und
13:00 - 18:00 Uhr

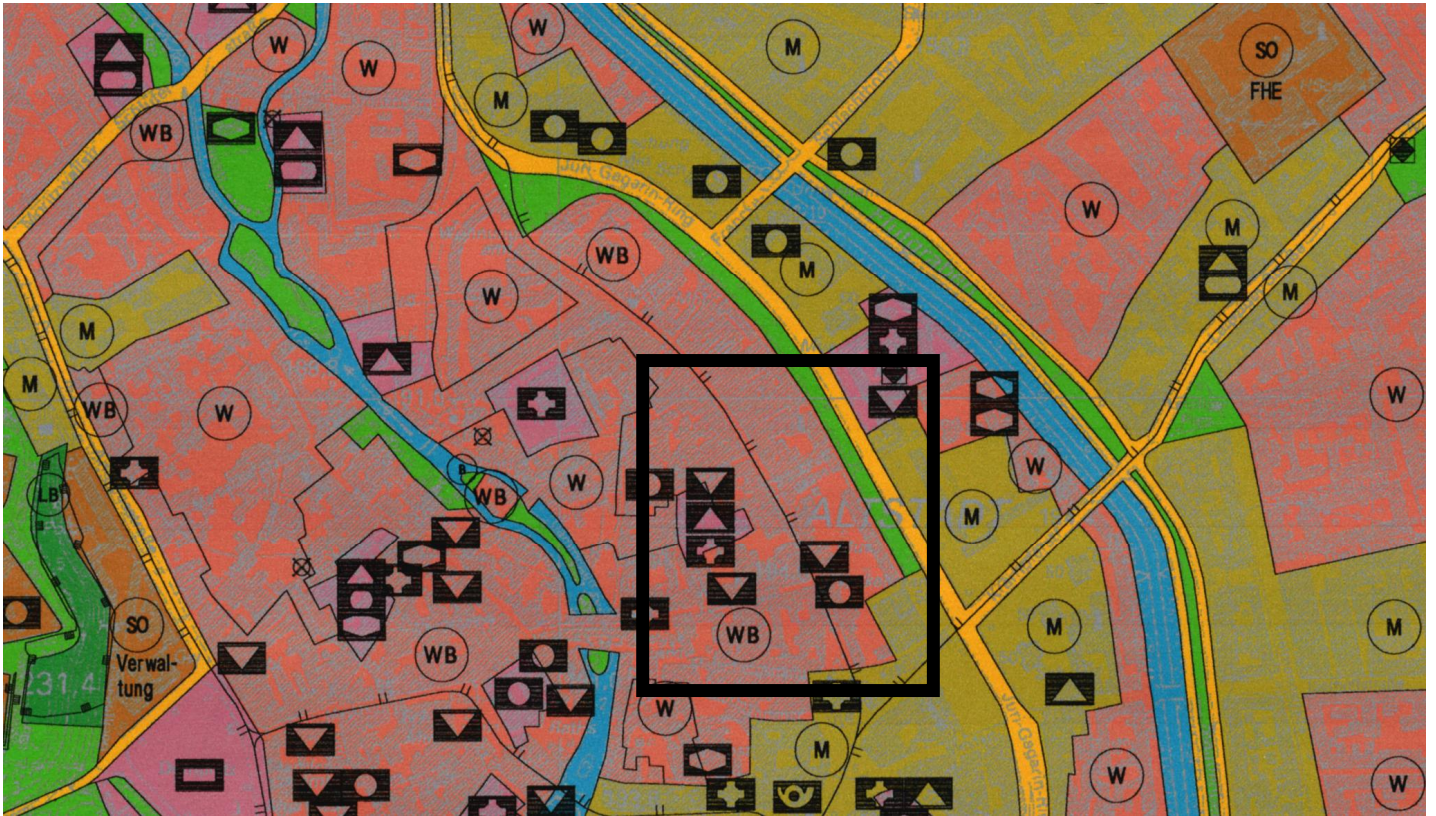
Mittwoch und Freitag 09:00 - 12:00 Uhr
(außer samstags, sonn- und feiertags)

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

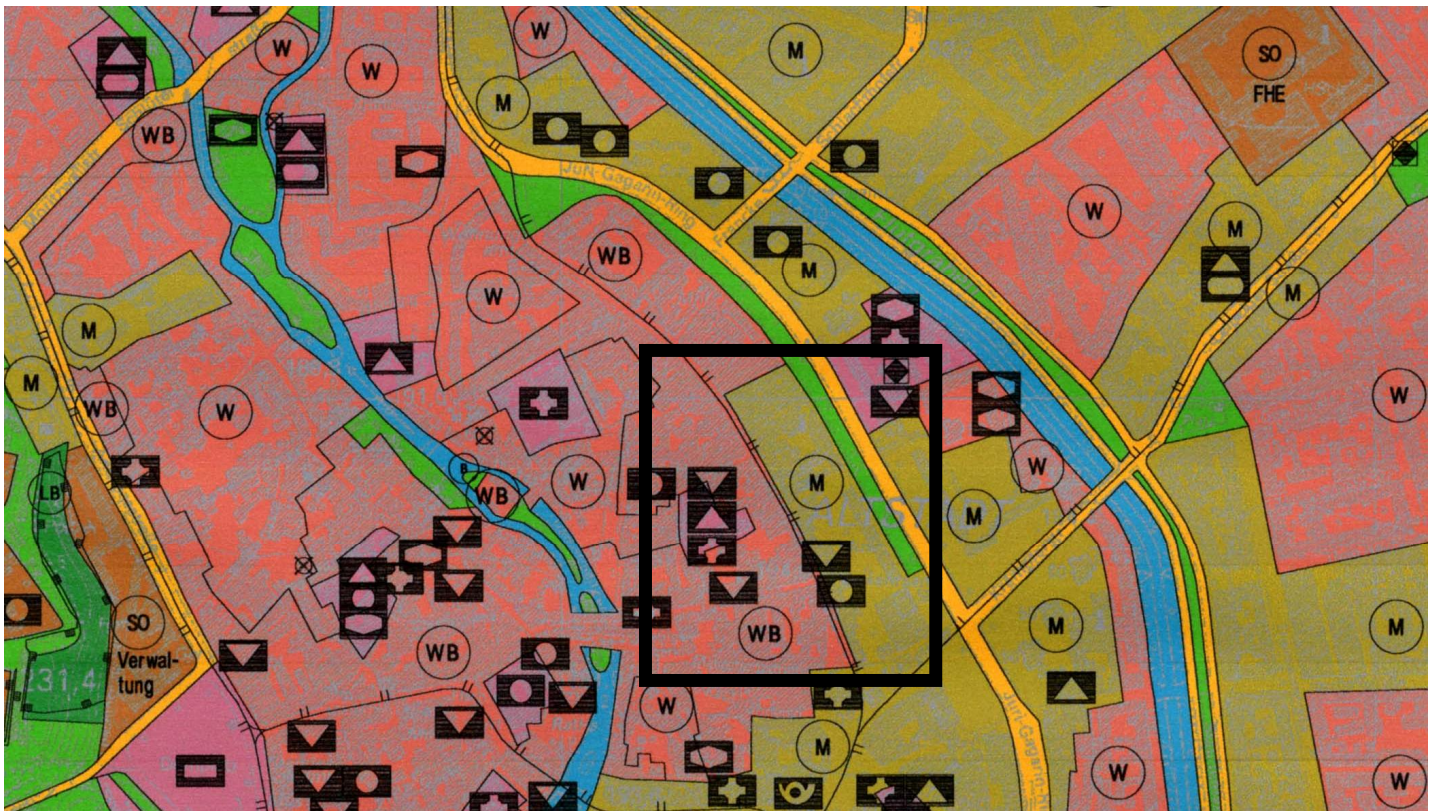
Eine Verletzung der in § 21 Abs. 4 Satz 1 ThürKO und gem. § 233 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 sowie § 215 Abs. 1 BauGB analog bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind analog § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist analog § 215 Abs. 1 und 2 BauGB der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, schriftlich darzulegen.

ausgefertigt: Erfurt, den 17.12.2010

gez. Bausewein
A. Bausewein
Oberbürgermeister



FNP



8.Änderung

Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt

8. Änderung

Bereich
„Östlich der Johannesstraße“

Änderung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches

Art der baulichen Nutzung
(§5Abs.2 Nr.1BauGB, §§1-11 BauNVO)

Wohnbauflächen
(§1Abs.1 Nr.1 BauNVO)

Besondere Wohngebiete
(§4a BauNVO)

Kleinsiedlungsgebiete
(§2 BauNVO)

Gemischte Bauflächen
(§1Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen
(§1Abs.1 Nr.3 BauNVO)

Sondergebiete
(mit erläuterndem Schriftzusatz)
(§11 BauNVO)

Sondergebiete
(mit erläuterndem Schriftzusatz)
(§10 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§5Abs.2 Nr.2 und Abs.4 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Öffentliche Verwaltung:

Schulen und Bildungseinrichtungen

Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen/ Schulsportanlagen

Post

Städtischer Veranstaltungsplatz

Feuerwehr

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen
 Spielflächen

Grünflächen
(§5Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)

Sportplatz

Parkanlage

Dauerkleingärten

Friedhof

Spielplatz

Badeplatz, Freibad

Zeltplatz

Zeltplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5Abs.2 Nr.7 und Abs.4 BauGB)

Wasserflächen

Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

Überschwemmungsgebiet

Umgebung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserzone I bis III)

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung v. Bodenschätzen (§5Abs.2 Nr.8 und Abs.4 BauGB)

Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (§5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4 BauGB) als nachrichtliche Übernahme von erteilten Gewinnungsrechten nach Bundesberggesetz (BBergG)

Flächen zur Sicherung von Bodenschätzen - Vorbehaltsgebiete gem. RROP (§5Abs.2 Nr.8 BauGB in Verbindung mit §2 Abs.2PlanzV90)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für den Gartenbau
(§2 Abs.2 PlanzV90)

Flächen für Wald

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§5Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Autobahnen und autobahnähnliche Straßen

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Fläche für den ruhenden Verkehr
(§2Abs.2 PlanzV90)

Öffentliche Parkfläche

Bahnanlagen

Umgebung der Fläche für den Luftverkehr

Flughafen

Straßenbahn

Flächen für Versorgungsanlage, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)

Elektrizität

Gas

Fernwärme

Wasser

Abwasser

Abfall

Städtischer Betriebshof

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5Abs.2 Nr.10, Abs.2a, Abs.4 BauGB)

Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§5 Abs.4 BauGB)

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft -festgesetzt-
(§5 Abs.2 Nr.10 BauGB)

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft -vorgesehen-
(§5 Abs.2a BauGB)

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Naturdenkmal

Geschützter Landschaftsbestandteil

Besonders geschützte Biotope gemäß § 18 VorlThürNatG

Geschütztes Feldgehölz

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§5 Abs.4 BauGB)

Bauliche Gesamtanlage „Altstadt“ (weitere Denkmalensemble - siehe Erläuterungsbericht, Textkarte 2.4/2)

Bodendenkmal
(§2 Abs.2 PlanzV90)

Sonstige Planzeichen:

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§5Abs.3 Nr.3, Abs.4 BauGB)

Konzentrationszonen für die Nutzung von Windenergie

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt
Legendenteil

Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 8 für den Bereich "Östlich der Johannesstraße"

Begründung

Allgemeines

Das Plangebiet liegt im zentralen Stadtgebiet im östlichen Bereich des Stadtteils Altstadt. Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- nördlich: dem Versatz in der Straßen-Bauflucht an der östlichen Seite der Johannesstraße (nördlich der ehemaligen Druckerei im Bereich der Grundstücke Johannesstraße 155/156) verlängert in Richtung Juri-Gagarin-Ring
- westlich: der Johannesstraße
- östlich: dem Juri-Gagarin-Ring
- südlich: der Krämpferstraße

Gegenwärtige Nutzungen an dem Standort sind u.a.: Wohnen, Dienstleistungen (z.B. Automobilclub), kulturelle Einrichtungen (Museum), Verwaltung (Tiefbau- und Verkehrsamt).

Große Teile des Änderungsbereiches stellen ein bisher ungenutztes leerstehendes Entwicklungspotential (ehemalige Druckerei sowie historische Bürgerhäuser) dar.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha. Davon liegt ca. 1,0 ha als Leerstand brach.

Planverfahren

Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 ist Teil des städtebaulichen Rahmenplanes "Erweiterte Altstadt Erfurt". Die Bekanntmachung des Rahmenplanes erfolgte am 11.03.1994.

Der Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet EFM 101 "Altstadt".

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VBP ALT 591 "Druckerei Fortschritt", der sich seit 17.12.2008 in Aufstellung befindet. Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren zur hier vorliegenden FNP-Änderung Nr. 8 aufgestellt werden (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur FNP-Änderung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2, Nr. 2 BauGB durch "Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage" erfolgt. Sie erfolgte im Rahmen des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens vom 02.02.09 bis zum 06.03.09.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte auf der Grundlage des aktuellen Arbeitsstandes der FNP-Änderung und deren Erläuterung durch schriftliche Beteiligung. (inkl. Aufforderung zur Äußerung zum Umfang der UVP).

Die Beteiligung zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 für den Bereich "Östlich der Johannesstraße" erfolgte durch Anschreiben und Übersendung der Planunterlagen per Post vom 25.01.2010, mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 05.03.2010. Mit dem Schreiben vom 25.01.2010 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 für den Bereich "Östlich der Johannesstraße" erfolgte vom 01.02.2010 bis zum 05.03.2010. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1/10 am 22.01.2010.

Planungserfordernis

Der Bereich östlich der Johannesstraße ist Teil des städtebaulichen Rahmenplanes "Erweiterte Altstadt Erfurt". Den Aussagen des Rahmenplanes entsprechend, ist der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan als "Besonderes Wohngebiet" dargestellt. Der Änderungsbereich ist jedoch in der Realität bauordnungsrechtlich durch Nutzungen gekennzeichnet, die den Merkmalen einer gemischten Baufläche entsprechen. Mit der Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 8 sollen die planungsrechtlichen Zielstellungen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Gewerbebrache der ehemaligen Druckerei Fortschritt stellt mit der leerstehenden Baubsubstanz und dem schlechtem Bauzustand, insbesondere der rückwärtigen Gebäudeteile, in dieser zentralen Stadtlage einen erheblichen städtebaulichen Misstand dar. Mit der im Änderungsverfahren angestrebten funktionalen Zielsetzung wird ebenfalls der Weg für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbebrache vorbereitet.

Der Gewerbestandort der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" zwischen Johannesstraße 160-163 und Juri-Gagarin-Ring 137 liegt seit mehreren Jahren brach und soll nach jahrelangem Ringen um ein tragfähiges Nachnutzungskonzept nunmehr wiederbelebt werden. Gegenwärtig bestehen Überlegungen, dort ein Geschäfts- und Fachmarktzentrums mit max. 5.000 m² Verkaufsraumfläche sowie ein Parkhaus mit maximal 379 Stellplätzen, welches über den Juri-Gagarin-Ring erschlossen werden soll, zu errichten.

Die Johannesstraße zählt zu den unmittelbar an die 1A-Lage grenzenden Straßen. Mit der Etablierung eines "Magnetbetriebes" im Objekt der ehemaligen Druckerei könnte die Johannesstraße aufgewertet werden. Da sich dadurch neue Wegebeziehungen ergeben könnten, darf auch im Umfeld eine Senkung der Fluktuations- und Leerstandraten erwartet werden.

Ein besonderes Anliegen der Stadt ist spätestens seit Mitte der 90er Jahre, weitere Einzelhandelsentwicklungen auf der grünen Wiese zugunsten der Nutzung bzw. Umnutzung innerstädtischer Brachen zu begrenzen und diesbezüglich das Stadtzentrum weiter aufzuwerten.

Die Landeshauptstadt Erfurt zeichnet sich aktuell durch eine funktionierende und attraktive Einzelhandelslandschaft aus. Die Kaufkraftbindung in der Region ist verglichen mit anderen Oberzentren vergleichsweise hoch. Die Altstadt ist mit einem Anteil von 22 % an der Gesamtverkaufsfläche die stärkste Einzelhandelsagglomeration in der Stadt.

Die positive Einzelhandelsentwicklung der Stadt, insbesondere der Altstadt, ist Ergebnis einer gezielten planerischen Steuerung z.B. durch den konsequenten Ausschluss mit der Altstadt konkurrierender Entwicklungen seit Ende der 90er Jahre (Einkaufszentrum im Brühl 1997, Multiplexkino am Thüringenpark 1998, Erweiterungsabsichten des Einkaufszentrums Thüringenpark 2003 und 2008 etc.).

Änderungsbedarf im FNP

Im Flächennutzungsplan ergibt sich folgender Änderungsbedarf:

Größe in ha (ca.)	bisherige Darstellung im FNP	zukünftige Darstellung im FNP
3,1	Besondere Wohngebiete	Gemischte Baufläche

Mit dem parallel in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan VBP ALT 591 "Druckerei Fortschritt" zur Etablierung eines Einzelhandelstandortes und Parkhauses (Ansiedlung eines "Magnetbetriebes") wird für die Johannesstraße eine Aufwertung angestrebt. Eine Änderung der Bauflächendarstellung des FNP erfolgt im Wesentlichen zwischen dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (inklusive einiger nördlich angrenzender Baugrundstücke) in südliche Richtung zur 1A-Verkaufslage "Anger". Die bestehende Nutzung entspricht hier in ihrer Eigenart bereits gemischten Bauflächen. Mit dem vorgenannten B-Plan-Standort können sich neue Wegebeziehungen ergeben, die weitere Ansiedlungen bedingen.

Regionalplanung

Die Stadt Erfurt muss gemäß Festsetzungen des LEP 2005 als Oberzentrum Versorgungsaufgaben für ihr Umland wahrnehmen und unter anderem Güter des spezialisierten Bedarfs vorhalten.

Gemäß vorliegendem Regionalem Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT) vom 06.08.1999, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/99 vom 04.10.1999, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u. a. Sitz von Behörden und Gerichten höherer Stufe sein. Der RROP-MT stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dar. Gemäß Ziel 11.6.3.2 soll bei Ausweisung von Sondergebietsflächen-Einzelhandel der Auslastung und Nutzung vorhandener Flächenpotentiale sowie der Um- und Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung gegenüber einer Neuerschließung von Flächen beigemessen werden.

Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen gem. Ziel 11.6.3.1 RROP in die städtischen Strukturen im Hinblick auf die Schaffung ausgewogener Handelsstrukturen integriert werden. Standortschwerpunkt sollen die Stadtzentren bzw. die innerstädtischen Bereiche sein. Es ist verstärkt auf eine städtebauliche und stadtfunktionale Integration mit Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz hinzuwirken.

Die verfolgten Planungsziele entsprechen den Vorgaben der Regionalplanung und Raumordnung. Die Stadt Erfurt ist damit als Standort für die beabsichtigten Nutzungen unstrittig.

Verkehrsentwicklung / Ver- und Entsorgung

Erfurt ist das wirtschaftliche Zentrum der Region Mittelthüringen und mit dem "Erfurter Ring" hervorragend verkehrstechnisch erschlossen. Auf Grund der zentralen geographischen Lage sind von Erfurt aus alle Regionen Deutschlands sowie die europäischen Nachbarländer sehr gut zu erreichen.

Für den Bereich der FNP-Änderung Nr. 8 sind die verkehrliche Erschließung sowie die Anschlusspunkte an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den verkehrsplanerischen Zielstellungen in diesem Gebiet. Mit dem unmittelbar anliegenden Juri-Gagarin-Ring ist eine leistungsfähige innerstädtische Hauptnetzstraße vorhanden, welche die generierte Verkehrserzeugung aus der beabsichtigten Nutzung aufnehmen kann.

In der weiteren Planung sind Änderungen in der konkreten kleinräumigen Erschließung für das Planungsgebiet erforderlich. Auf Grund des bestehenden Verkehrszellenprinzips mit Stich- und Schleifenerschließungen sind keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen für den sensiblen Innenstadtbereich zu erwarten.

Ein wesentlicher Bestandteil des örtlichen, öffentlichen Personennahverkehrsnetzes ist die "Erfurter Stadtbahn". Der vorliegende Standort liegt im direkten Einzugsbereich der Erfurter Stadtbahn.

Einzelhandel

(siehe hierzu auch die vorstehenden Ausführungen unter dem Punkt "Planungserfordernis")

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt, beschlossen vom Stadtrat am 29.04.2009, definiert den Bereich als zentralen Versorgungsbereich, dem die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbereiche aller Sortimente zugewiesen ist. Eine Verkaufsflächenobergrenze ist für das Hauptzentrum nach dem Gutachten nicht vorgesehen. Lediglich Einzelhandelsbetriebe ab 5000 m² VKF sind bezüglich ihrer Lage im Zentralen Versorgungsbereich einer gesonderten politischen und fachlichen Bewertung zu unterziehen. Dies erfolgt regelmäßig in den einzelnen Bebauungsplanverfahren.

Standortalternativen

Die beabsichtigte FNP-Änderung zielt auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Änderungsbereich.

Das Stadtzentrum, dessen Erhaltung und Weiterentwicklung beabsichtigt ist, stellt einen faktischen zentralen Versorgungsbereich mit überregionaler Ausstrahlung und Versorgungsfunktion dar, der mit einer eindeutigen räumlichen Abgrenzung nach den tatsächlichen Gegebenheiten konturiert ist. Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturellen und gastronomischen Angeboten mit einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft.

Für die Funktion der Altstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz ist die Einzelhandelsnutzung von existenzieller Bedeutung. Bestehende Entwicklungspotentiale bei den zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach der planerischen Konzeption der Stadt künftig vorrangig dem Stadtzentrum vorbehalten bleiben, um hier strukturelle Defizite im Angebot beseitigen und Leerstände abbauen zu können.

Die beabsichtigte Änderung wirkt mittelbar auf Konkurrenzbeziehungen, insbesondere in Bezug auf das bestehende Einzelhandelsangebot im Stadtzentrum. § 1 Abs. 3 BauGB verbietet es, die Bauleitplanung zur Steuerung des Wettbewerbes zu nutzen. Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein. Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jedoch jede Planung.

Denkmalschutz

Die beabsichtigte FNP-Änderung befindet sich im Geltungsbereich des Flächendenkmals Altstadt. Im Änderungsbereich befinden sich mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Lärm/Immissionsschutz

Auf Grund der in gemischten Bauflächen möglichen Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen zu schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere dem Wohnen, können Konflikte auftreten. Die Verträglichkeit der Nutzungen wird im verbindlichen Bebauungsplanverfahren bzw. den nachfolgenden Genehmigungsverfahren abgesichert. Dies kann u.a. erfolgen, indem Emissionskontingente festgesetzt werden.

Grünausstattung

Mit der Aufrechterhaltung der Darstellung der Grünfläche entlang des Juri-Gagarin-Rings zwischen Johannesmauer und Krämpferstraße im FNP werden folgende Ziele des geltenden FNP beibehalten:

Mittels einer Zäsur aus grüngerprägten Flächen zwischen den eigentlichen Straßenflächen sowie der angrenzenden Bebauung östlich des Juri-Gagarin-Rings soll die mittelalterliche Altstadt räumlich gefasst werden. Ungeachtet der vorgesehenen Erhaltung bzw. der Neuordnung der funktional unverzichtbaren Stellplatzanlagen für Anliegerstellplätze, Reisebusse etc. ist eine Prägung des Raumes durch wirksame Grünstrukturen angestrebt, um das Grün als gliederndes Element zu stärken und die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer attraktiver zu gestalten.

Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Beschreibung der Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt wird auf den beigefügten Umweltbericht (als Teil dieser Begründung) verwiesen.

Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 „Bereich östlich der Johannesstraße“

- Objekt:** Umweltbericht nach § 2a BauGB (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBL. I S. 3018) und § 14 b Abs. 1 Nr.1 in Verbindung mit der Anlage 3 Nr. 1.8 UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBL. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBL. I S. 2986)
- Lage:** Freistaat Thüringen
Landeshauptstadt Erfurt
- Auftraggeber:** Famos Immobilien Erfurt
Altstadttor GmbH & Co. KG
Raderbroich 9
41352 Korschenbroich
- Auftragnehmer:** G.U.B. Ingenieur AG Erfurt
Clara-Zetkin-Straße 108
99099 Erfurt
Tel.: 0361-55466-12
Fax: 0361-55466-29
E-Mail: info@gub-erfurt.de
Internet: www.gub-ing.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Kleine
- Projekt-Nr.:** EFS081056

Erfurt, 08.05.2009

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	
Inhaltsverzeichnis	
1. Einleitung	8
1.1 Kurzbeschreibung	8
1.2 Übergeordnete Ziele	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1 Bestandsaufnahme	12
2.2 Prognose	12
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
2.4 Alternativen	18
3. Ergänzende Angaben	18
3.1 Methodik	18
3.2 Monitoring	18
3.3 Zusammenfassende Darstellung	18

1. Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung

Gesetzliche Grundlage

Ziel der Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 ist die Anpassung des Bereiches östlich der Johannesstraße an die aktuellen Nutzungen im Gebiet. In dem Bereich „Besonderes Wohnen“, befinden sich ungenutzte Bauflächen der ehemaligen Druckerei Fortschritt, auf denen ein Geschäftshaus mit Fachmarktzentrum entstehen soll. Für dieses Vorhaben befindet sich der Bebauungsplan ALT 591 „Ehemalige Druckerei Fortschritt“ in Aufstellung.

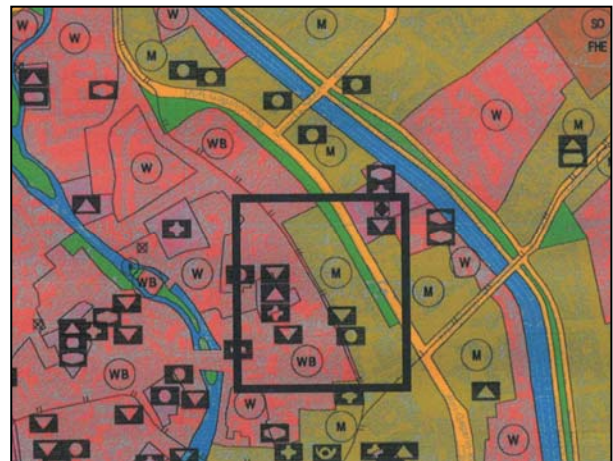
Für die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist entsprechend § 2a BauGB und § 14 b Abs. 1 Nr.1 in Verbindung mit der Anlage 3 Nr. 1.8 UVPG die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung notwendig und ein Umweltbericht anzufertigen. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Lagebeschreibung

Der Planungsraum befindet sich im zentralen Stadtgebiet im östlichen Bereich des Stadtteiles Altstadt. Der Bereich der FNP-Änderung wird begrenzt durch die Krämpferstraße im Süden, dem Juri-Gagarin-Ring im Osten, der Johannesstraße im Westen und im Norden durch den Versatz in der Straßen-Bauflucht nördlich der ehemaligen Druckerei Fortschritt.



FNP



FNP-Änderung Nr. 8

Art und Umfang der zu erwartenden Baumaßnahmen

Der Änderungsbereich beschreibt ein Gebiet, welches bereits durch Merkmale einer gemischten Baufläche gekennzeichnet ist: Wohnen, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und Verwaltung. Mit der zukünftigen Darstellung im FNP als gemischte Baufläche ist ein erhöhter zulässiger Versiegelungsgrad verbunden.

Bestand		Planung	
Flächengröße	Art der baulichen Nutzung	Flächengröße	Art der baulichen Nutzung
30.764 m ²	Besonderes Wohngebiet	30.764 m ²	Gemischte Baufläche

zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO):

in besonderen Wohngebieten: 0,6
in Mischgebieten: 1,0

Mindestanteil Grünfläche an bebauter Fläche gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt:

in besonderen Wohngebieten: 6 / 10
in Mischgebieten: 2 / 10

1.2 Übergeordnete Ziele

Plan	Ziele	Berücksichtigung im Bauleitplan
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen, 1999</p>	<p>Die Stadt Erfurt ist als Oberzentrum u.a. Sitz von Behörden und Gerichten höherer Stufe (Darstellung im Plan Siedlungsfläche Bestand).</p> <p>Ziel 11.6.3.1: Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in die städtischen Strukturen im Hinblick auf die Schaffung ausgewogener Handelsstrukturen integriert werden. – Standortschwerpunkt ist das Stadtzentrum bzw. der innerstädtische Bereich. Eine städtebauliche und stadtfunktionale Integration mit Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz wird angestrebt.</p> <p>Ziel 11.6.3.2: Bei der Ausweisung von Sondergebietsflächen – Einzelhandel sollen die Auslastung und die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale sowie der Um- und Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen besonderes Gewicht bei der Abwägung gegenüber einer Neuerschließung von Flächen erhalten.</p>	<p>Im Änderungsbereich des FNP liegt der vorhabensbezogene Bebauungsplan ALT 591, der am Standort einer langjährigen innerstädtischen Gewerbebrauche, ein Geschäftshaus mit Fachmarktzentrum über 5.000 m² Verkaufsfläche zum Ziel hat. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt an den Juri-Gagarin-Ring, eine leistungsfähige innerstädtische Hauptnetzstraße. Die erhöhte Verkehrserzeugung aus der beabsichtigten Nutzung kann generiert werden.</p> <p>Die Johannesstraße zählt zu den unmittelbar an die 1A-Lage grenzenden Straßen. Durch Etablierung eines „Magnetbetriebes“ erfolgt eine Aufwertung der Johannesstraße. Dabei wird im Umfeld eine Senkung der Fluktuations- und Leerstandraten erwartet.</p>



Plan	Ziele	Berücksichtigung im Bauleitplan
Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt, 1997	Entwicklungsziele für die erweiterte Altstadt: <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Grünflächensicherung und Verbesserung der Erholungseignung - Aufwertung des Siedlungsraumes - Erhalt der historisch gewachsenen Flächen- und Raumstrukturen und wertvoller Vegetationsstrukturen mit Refugialfunktion, - Fassaden und Dachbegrünung, - Aufwertung der Stadtplätze 	Es erfolgt durch die Darstellung einer gemischten Baufläche eine Anpassung des Planes an die tatsächliche und beabsichtigte Nutzung.
Klimagutachten 1996	Ziele sind die Sicherung der Freihaltung der Luftleitbahnen im Stadtgebiet sowie die Sicherung der Grünbereiche.	Luftleitbahnen sowie bedeutsame Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete werden durch die Änderung der Darstellung der Flächennutzung nicht betroffen.
Luftreinhalteplan	Punkt 2.3.1 des Maßnahmeplanes enthält den Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Brennstoffe. Gefordert wird die generelle Beachtung regional- und lokal-klimatischer Zusammenhänge, speziell der klimatischen Arbeitskarte Erfurt bei Baumaßnahmen.	Verlagerung auf B-Plan
Abfallwirtschaftssatzung	Gefordert werden die Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung, das Geringhalten des Anfalls von Abfällen; die ordnungsgemäße Entsorgung nichtvermeidbarer Abfälle mittels Einrichtung geeigneter Abfallbehälter-Standplätze oder Entsorgungsräume.	Verlagerung auf Baugenehmigungsverfahren

2. Beschreibung und Bewertung der
 Umweltauswirkungen

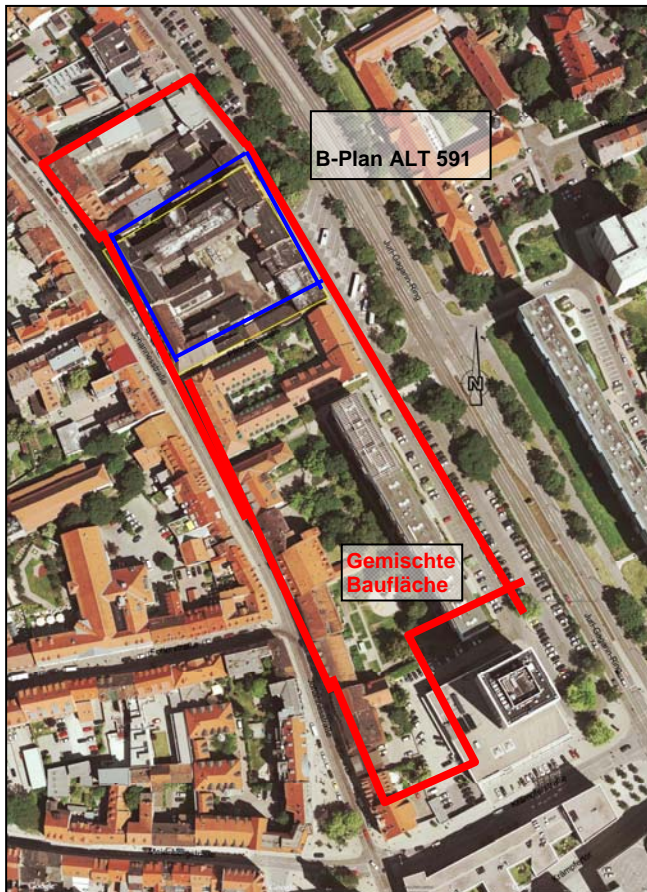
<p>2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</p>	<p>2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/ Nichtdurchführung der Planung (bau-/ anlage-/ betriebsbedingt) im Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation.</p>
<p>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Tiere / Pflanzen Im Geltungsbereich vorkommende Siedlungstypen: gemischte Nutzung, städtische Prägung, mit geringer bis sehr geringer Bedeutung (Biotoptypennummer 9121). Die bauliche Struktur bietet Lebensraum für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten.</p>	<p>a)Prognose bei Durchführung der Planung: <u>baubedingt:</u> Bei Durchführung der Planung sind baubedingt vorübergehende, nicht quantifizierbare visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterung, Licht zu erwarten. <u>anlagenbedingt:</u> Aufgrund der zulässigen Neuversiegelung (Mischgebiet) können zukünftige Maßnahmen erhebliche Verluste von Lebensraumbestandteilen verursachen. <u>betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Es ist die Erhaltung des bestehenden Versiegelungsgrades zu erwarten.</p>
<p>Boden: Ursprünglicher Boden: Ablagerungen der heutigen Talböden; Auelehme, Sand /Kies, z.T. organische Sedimente (Anmoor, Torf) Aufgrund der dichten Siedlungsstruktur ist keine Bewertung (Bodenwertzahl) möglich.</p>	<p>a)Prognose bei Durchführung der Planung: <u>baubedingt:</u> - <u>anlagebedingt:</u> Aufgrund der zulässigen Neuversiegelung (Mischgebiet) können zukünftige Maßnahmen zum erheblichen Verlust dauerhaften Verlust der Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion des Bodens führen. <u>betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Es ist die Erhaltung des bestehenden Versiegelungsgrades zu erwarten.</p>

<p>Wasser: <u>Oberflächengewässer:</u> Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Aufgrund der dichten Siedlungsstruktur und des hohen Versiegelungsgrades ist nur eine geringe Grundwasserneubildung möglich.</p>	<p>a)Prognose bei Durchführung der Planung: <u>baubedingt:</u> - <u>anlagebedingt:</u> - <u>betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: - unveränderte Einleitung von Niederschlagswasser</p> <p>a)Prognose bei Durchführung der Planung: <u>baubedingt:</u> <u>anlagebedingt:</u> Aufgrund der zulässigen Neuversiegelung (Mischgebiet) können zukünftige Maßnahmen geringere Grundwasserneubildungsrate und einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss bewirken. Ein erheblicher Verlust der Infiltrationsfläche durch Versiegelung kann verursacht werden. <u>betriebsbedingt:</u>-</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Erhalt der bestehenden Grundwasserneubildungsrate</p>
<p>Klima/ Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch den hohen Versiegelungsgrad keine klimatische Ausgleichsfunktion des Gebietes für das Umfeld - befindet sich im Überwärmungsgebiet der Stufe 2 mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch - bioklimatische Klimasanierungszone 	<p>a)Prognose bei Durchführung der Planung: <u>baubedingt:</u> bauzeitliche Verlärmung und Staubbelastung, deren Erheblichkeit mit der Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen vermieden werden kann, erhöhte Kfz-Emissionen <u>anlagebedingt:</u> aufgrund der zulässigen Neuversiegelung (Mischgebiet) können zukünftige Maßnahmen eine zusätzliche Überwärmung erzeugen, damit verbunden sind geringere Luftqualität sowie höhere Emissionen <u>betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Beibehalten der derzeitigen Luftbelastung</p>

<p>Landschaftsbild/ Stadtbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorbelastet und geprägt durch vorhandene Nutzungen, wenig einsehbar auf Grund der Bebauung, insgesamt geringe Empfindlichkeit des Landschafts-/ Stadtbildes gegenüber störenden Baukörpern oder Verlust der Strukturvielfalt - gewerbliche Nutzungen, Wohnbebauung wenig durchgrünt, geringe Erholungseignung - im Umfeld visuelle Beeinträchtigungen und Zerschneidungswirkungen durch stark frequentierte Straßen 	<p>a)Prognose bei Durchführung der Planung: <u>bau-/ anlage-/ betriebsbedingt:</u> Aufgrund der bestehenden baulichen Dichte im Gebiet sind durch die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschafts-/ Stadtbild zu erwarten.</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Es ist die Beibehaltung des derzeit städtebaulich ungeordneten Zustandes und des aktuellen Begrünungsanteiles zu erwarten.</p>
<p>Biologische Vielfalt: Durch die Lage des Planungsraumes in Misch- und Wohngebieten (schwach durchgrünte Siedlungsbiotope) lässt sich eine geringe bis mittlere biologische Vielfalt einschätzen, mit überwiegend häufige Vogelarten und dem Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten.</p>	<p>a) Prognose bei Durchführung der Planung: <u>baubedingt:</u> -</p> <p><u>anlagebedingt:</u> Mit der Ableitung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen im nachgeordneten Bebauungsverfahren können erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt vermieden werden.</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: - Erhalt der Gebietscharakteristik und somit des aktuellen Artenspektrums</p>
<p>Wirkungsgefüge: Es sind keine besonderen Empfindlichkeiten im Wirkungsgefüge zu erwarten.</p>	<p>a) Prognose bei Durchführung der Planung: <u>baubedingt:</u> Bauzeitliche Beeinträchtigungen können durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften vermieden werden.</p> <p><u>anlagebedingt:</u> Mit dem Verlust des Vegetationsbestandes durch zulässige neue Versiegelungsmaßnahmen wird die klimatische Ausgleichsfunktion des Gebietes sowie das Angebot an Lebensräumen reduziert. Gleichzeitig erfolgt mit der Versiegelung eine Vernichtung des Bodens, was die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nach sich zöge.</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Erhalt bestehender biotischer und abiotischer Funktionen im Wirkungsgefüge.</p>

<p>Natura 2000 Gebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Planungsraum nicht existent 	<p>a)Prognose bei Durchführung der Planung: <u>bau-/ anlage-/ betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: -</p>
<p>Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB</p>	
<p>Menschen und ihre Gesundheit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastungen im Gebiet und in der Umgebung vorhanden (Hauptverkehrsstraße als Hauptlärm- und Schadstoffverursacher, Anliegerverkehr) - gemischte Baufläche mit Geschäftshaus und Fachmarktzentrum- Lärmverursacher mit festgesetzten zulässigen Geräuschemissionen - angrenzende Verkehrsflächen: unempfindlich 	<p>a)Prognose bei Durchführung der Planung:</p> <p><u>baubedingt:</u> Bauzeitliche Beeinträchtigungen können durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften vermieden werden.</p> <p><u>anlagebedingt:</u> -</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: -</p>
<p>Bevölkerung insgesamt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahe des Planungsraumes befinden sich hauptsächlich Wohngebiete und Mischgebiete. - Vorbelastung: Juri-Gagarin-Ring, Johannesstraße 	<p>a)Prognose bei Durchführung der Planung: <u>baubedingt:</u> Vorübergehende Beeinträchtigung der Wohngebiete und Mischgebiete und ihrer Erholungsfunktion, deren Erheblichkeit jedoch bei Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen vermieden werden kann.</p> <p><u>anlagebedingt:</u> -</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Möglichkeit für andere Nutzungen entfällt.</p>
<p>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB Kultur- und Sachgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Sachgüter: vorhandene Bebauung - besondere Kultur- und Sachgüter: Bestandteil der Baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt, die unter Denkmalschutz steht (9 (6) Bau GB) - Bereich liegt in einem bedeutenden archäologischen Relevanzgebiet, archäologische Zufallsfunde während der Bauarbeiten möglich 	<p>a)Prognose bei Durchführung der Planung: <u>baubedingt:</u> vorhandene Bebauung kann vom Abriss betroffen sein, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden weiterführend Regelungen zu Erhalt, Umbau, Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude getroffen, Sicherung von ggf. vorhandenen archäologischen Denkmälern → keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten</p> <p><u>anlage- /betriebsbedingt:</u> -</p> <p>b)Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evtl. mögliche archäologische Funde bleiben unberührt

<p>Wechselwirkungen</p> <ul style="list-style-type: none">- keine Wechselwirkungen mit besonderer Empfindlichkeit	<p>a) Prognose bei Durchführung der Planung: bau- /anlage- /betriebsbedingt: → keine erheblichen Auswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten</p> <p>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: -</p>
---	--



d o.M

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen:

- Erhaltung der Kulturdenkmäler Johannesstraße 162, 163

Maßnahmen zum Ausgleich

Ermittlung des Eingriffs

Bestand			Planung			Eingriffsschwere	Wertverlust (ca.)
Fläche in m ²	Biototyp	Bedeutungsstufe	Fläche in m ²	Biototyp	Bedeutungsstufe		
18.458	9121/ WB (GRZ 0,6) - versiegelt	0	18.458	9121/ M (GRZ 1,0) - versiegelt	0	-	-
12.306	9390/ WB (GRZ 0,6) Grünfläche	15	12.306	9121/ M (GRZ 1,0) - versiegelt	0	-15	-184.600
Σ 30.764 m ² WB			Σ 30.764 m ² M				-184.600

9121/ M Mischgebiet (gemischte Nutzung, städtische Prägung)
 9121/ WB Besonderes Wohngebiet (gemischte Nutzung, städtische Prägung)
 9390/ WB Besonderes Wohngebiet - Erholungsfläche/ Grünfläche anderer Art (strukturarm bis durchschnittlich)

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Bestand			Planung			Aufwertung	Wertsteigerung
Fläche in m ²	Biototyp	Bedeutungsstufe	Fläche in m ²	Biototyp	Bedeutungsstufe		
4.615	9100 versiegelte Baufläche	0	4.615	7000/ Wälder	40	40	184.600

Mit der durch den FNP vorbereitenden zulässigen Neuversiegelung entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 184.600 Wertpunkten. Dies entspricht der Entsiegelung und Aufforstung einer Fläche von ca. 0,5 ha. Der Ausgleichsbedarf kann über entsprechende Flächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Erfurt gedeckt werden.

Mit der Aufforstung könnten die Verluste von Biotopstrukturen in ihrer Funktion als Lebensraum vollständig kompensiert werden: Die vorgesehene Aufforstung in einer Flächengröße von ca. 0,5 ha würde eine Aufwertung des Bodenlebensraumes sowie dessen Filter- und Reglereigenschaften darstellen. Aufgrund der mit der Ausgleichsmaßnahme verbundenen Optimierung der Filtereigenschaften des Bodens würde die Aufforstung zur Funktionsverbesserung der Grundwassereigenschaften führen. Die mit den Baumpflanzungen zusammenhängende Verbesserung der klimatischen Situation (Mehring von Frischluftentstehungsgebieten) würde zu positiven Auswirkungen auf die Durchlüftung führen. Die Strukturanreicherung der Landschaft würde sich positiv auf die Erholungseignung auswirken. Für die Arten Fledermäuse und Mauersegler sind Ersatzquartiere am Gebäude anzubringen.

Die bauliche Substanz im Bereich des Flächennutzungsplanes lässt das Vorkommen von Lebensstätten gebäudebewohnender Tierarten erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG sind durch Ableitung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen im nachgeordneten Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren vermeidbar.

2.4 Alternativen

Es handelt sich um die standortbezogene Aufwertung einer bestehenden Brache mit besonderer städtebaulicher Bedeutung. Seit 1994 werden Alternativen für die Nachnutzung der ehemaligen Druckerei Fortschritt gesucht, jedoch konnte sich bisher keine Alternative durchsetzen.

3. Ergänzende Angaben

3.1 Methodik

Die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan wurde auf Basis folgender Quellen vorgenommen:

- Landschaftsplan der Stadt Erfurt
- Gesamtstädtisches Klimagutachten
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU, 08/2005)
- Thüringer Leitfaden zur Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung (TMLNU; 1993)

Aufgrund der Untersuchungstiefe des FNP sind Aussagen zu folgenden Schwerpunkten auf den nachgelagerten Planungsebenen abschließend zu bewerten:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien/ effiziente Energienutzung
- Erhalt der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, insbesondere Aussagen zu Befeuerungsanlagen

3.2 Monitoring

Die Definition der notwendigen Maßnahmen zur langfristigen Prüfung der prognostizierten Umweltauswirkungen wird auf die Ebene des Bebauungsplanes verlagert.

3.3 Zusammenfassende Darstellung

Ziele sind die geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenstadtbereich von Erfurt sowie die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Druckerei Fortschritt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es im dargestellten Gebiet zu einer Neuordnung der Nutzungen im Bereich des Gebäudekomplexes „Ehemalige Druckerei Fortschritt“. Für diesen Bereich läuft die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT 591 im Parallelverfahren.

Das Gebiet der FNP-Änderung ist großflächig bebaut und überwiegend versiegelt, vor allem im Bereich der ehemaligen Druckerei Fortschritt. Das Gebiet südlich der ehemaligen Druckerei Fortschritt weist einen deutlich höheren Durchgrünungsgrad auf. Aufgrund der starken Vorbelastung des Gebietes kann von einer geringen Empfindlichkeit gegen Verlärmung

ausgegangen werden. Das Umfeld der Wohnbebauung am Juri-Gagarin-Ring besitzt eine Erholungs- und Aufenthaltsfunktion. Das Stadt- und Landschaftsbild besitzt aufgrund der Vorbelastungen eine geringe Empfindlichkeit. Die vorkommenden Siedlungsbiotoptypen haben eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der Boden ist z.T. stark versiegelt und anthropogen überprägt. Klimatisch betrachtet besitzt der Bereich einen eingeschränkten Luftaustausch und ist als bioklimatische Klimasanierungszone bewertet worden. Einzelanlagen, die unter Denkmalschutz stehen, befinden sich in der Fläche der Flächennutzungsplanänderung.

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Darstellung im Flächennutzungsplan verbunden:

- die insgesamt zulässige Versiegelung wird im Gebiet erhöht
- mögliche Verluste von Spaltenquartieren für Fledermäuse und Niststätten gebäudebrütender Vögel durch den Abriss

Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen:

- vorausgehende Untersuchungen zum faunistischen Artenschutz sowie zeitliche Umsetzungsbeschränkungen

Ausgleich negativer Umweltauswirkungen:

- Die Erarbeitung konfliktvermeidender Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren.
- Aufforstung auf einer Flächengröße von ca. 0,5 ha

Durch die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich negativer Umweltauswirkungen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 für den Bereich "Östlich der Johannesstraße"

Zusammenfassende Erklärung

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 sieht für den Bereich "Östlich der Johannesstraße" die Darstellung einer gemischten Baufläche vor. Mit der Änderung wird das städtebauliche Entwicklungsziel an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbebrache "Ehemalige Druckerei Fortschritt" vorbereitet.

Bisher wurde der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet dargestellt. Die im Änderungsbereich liegende Gewerbebrache "Ehemalige Druckerei Fortschritt" stellte bisher in zentraler Stadtlage mit leerstehender und maroder Bausubstanz einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar.

Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Abwägungsergebnis zur Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der sonstigen relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden durch den Stadtrat bestätigt.

1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauliche Entwicklung eines innerstädtischen Raumes der Stadt Erfurt geschaffen. Es ist der maximal zu entwickelnde Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf zu betrachten, detaillierte Aussagen zu einzelnen Gebäuden oder Grundstücken können aber nicht getroffen werden. Es ist festzustellen, dass bei Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich möglicher negativer Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Durch das Änderungsverfahren werden die nachfolgenden Schutzgüter maßgeblich berührt:

1.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit / Lärmschutz

Im Änderungsbereich und in seinem Umfeld befinden sich hauptsächlich Wohngebiete und Mischgebiete. Das Umfeld der Wohnbebauung am Juri-Gagarin-Ring besitzt teilweise eine Erholungs- und Aufenthaltsfunktion. Auf Grund der in gemischten Bauflächen möglichen Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen zu schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere dem Wohnen, können Konflikte auftreten. Die Verträglichkeit der Nutzungen kann in Bebauungsplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Es besteht weiterhin eine Vorbelastung durch Verkehrslärm des Juri-Gagarin-Rings und der Johannesstraße sowie durch die am Juri-Gagarin-Ring angrenzenden Stellplatzflächen für PKW und Busse. Auf Grund der starken Vorbelastung des Gebietes kann von einer geringen Empfindlichkeit des Änderungsbereichs gegenüber Verlärmung ausgegangen werden.

1.2 Schutzgut Artenschutz und Lebensgemeinschaften

Der Änderungsbereich ist großflächig bebaut und überwiegend versiegelt, vor allem im Bereich der Gewerbebrache "Ehemalige Druckerei Fortschritt". Das Gebiet südlich dieser Brache weist eine verminderte Versiegelung und einen deutlich höheren Durchgrünungsgrad auf.

Die vorkommenden Siedlungsbiotoptypen haben eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund der zu entwickelnden Neuversiegelung (z.B. in einem Kerngebiet) bzw. bei Umbau bestehender Bausubstanz können zukünftige Maßnahmen dennoch erhebliche Verluste von Lebensraumbestandteilen verursachen. So bieten die vorhandenen baulichen Strukturen Lebensraum für Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten. Die Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können jedoch im Flächennutzungsplan nicht abschließend geregelt werden. Der gutachterliche Nachweis besonders streng geschützter Arten sowie die Erarbeitung von Vermeidungsstrategien kann in Bebauungsplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben berücksichtigt werden.

1.3. Schutzgut Klima/ Luft

Der Änderungsbereich liegt mit mäßiger bis hoher Überwärmung in einer bioklimatischen Sanierungszone. Durch den hohen Versiegelungsgrad besitzt der Bereich einen eingeschränkten Luftaustausch. Es ist keine klimatische Ausgleichsfunktion für das Umfeld gegeben. Aufgrund der zu entwickelnden Neuversiegelung (z.B. in einem Kerngebiet) können zukünftige bauliche Maßnahmen eine zusätzliche Überwärmung erzeugen. Damit sind eine geringere Luftqualität sowie höhere Emissionen in die Umgebung verbunden. In Bebauungsplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben können Maßnahmen gegen eine weitere Verschlechterung der klimatischen Situation berücksichtigt werden.

1.4. Schutzgut Boden- und Wasser

Bei der vorhandenen dichten Siedlungsstruktur ist nur eine geringe Grundwasserneubildung möglich und die Angabe einer Bodenwertzahl nicht möglich. Aufgrund der zu entwickelnden Neuversiegelung (z.B. in einem Kerngebiet) können zukünftige bauliche Maßnahmen zum weiteren erheblichen dauerhaften Verlust der Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion des Bodens führen.

Ebenso kann eine geringere Grundwasserneubildungsrate und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss bewirkt werden. In Bebauungsplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben können Maßnahmen für einen schonenden Umgang mit dem Boden und gegen eine weitere Verschlechterung der hydrologischen Situation berücksichtigt werden.

1.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der baulichen Gesamtanlage der Erfurter Altstadt und steht unter Ensembleschutz. Einzelne Gebäude im Änderungsbereich sind als Kulturdenkmale in der Thüringer Denkmalliste geführt und stehen als Einzeldenkmäler im Sinne des § 2 ThürDSchG unter Denkmalschutz. Die vorhandene Bebauung könnte im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen bezüglich eines Abrisses in Frage gestellt werden.

Der Bereich liegt in einem bedeutenden archäologischen Relevanzgebiet. Im Rahmen von Bauarbeiten sind archäologische Zufallsfunde möglich.

In Bebauungsplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben können Regelungen zum notwendigen Erhalt, Umbau und zur notwendigen Sanierung denkmalgeschützter Gebäude sowie zum Umgang mit Bodenfunden berücksichtigt werden.

1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist durch vorhandene Nutzungen geprägt wie auch vorbelastet. Der Änderungsbereich hat in seiner zentralen Stadtlage, mit der Lage am Verkehrsring und den vorhandenen historischen Gebäuden eine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild. Auf Grund der bestehenden Bebauung ist er in Teilbereichen nur bedingt bzw. nicht einsehbar. Eine Revitalisierung der vorhandenen Brachen könnte zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes führen.

Fazit:

Mit der maximal zu entwickelnden zulässigen Neuversiegelung könnte ein Ausgleichsbedarf entstehen, welcher einer Entsiegelung und Aufforstung einer Fläche von ca. 0,5 ha entsprechen würde. Dieser Ausgleichsbedarf kann über entsprechende Flächen im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes gedeckt werden.

2. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die planungsrechtliche Neuordnung der Nutzungen im Bereich der Gewerbebrache "Ehemalige Druckerei Fortschritt" vor. Für diesen Bereich läuft im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT 591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt".

Fazit:

Es ist festzustellen, dass Standortalternativen ausscheiden und die Nichtdurchführung der Planung den weiteren Verfall der Gewerbebrache "Ehemalige Druckerei Fortschritt" im Änderungsbereich befördern würde. Dies könnte zu einer Verschlechterung der Situation im Hinblick auf die Schutzgüter Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter führen.

Erfurt, den 15.06.2010