

der Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. i. V. Hofmann-Domke
Oberbürgermeister

Hinweis

Der Jahresabschluss 2022 des Eigenbetriebes Thüringer Theater Erfurt, der Lagebericht sowie der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers und die beschlossene Verwendung des Jahresgewinns kann im Zeitraum vom 25.10. bis 10.11.2023 im Rathaus, Beteiligungsmanagement, Zimmer 123, Fischmarkt 1, 99084 Erfurt zu den Sprechzeiten Montag, Dienstag, Donnerstag von 09:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie Mittwoch und Freitag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr eingesehen werden.

Es wird darum gebeten, sich vorher telefonisch unter 0361 655-2801 anzumelden.

Beschluss zur Drucksache Nr. 0456/23

der Sitzung des Stadtrates vom 27.09.2023

Bewilligung von zusätzlichen Finanzierungsmitteln für die Sanierung des Dreienbrunnenbades

Genauere Fassung:

Die Bewilligung von weiteren Finanzierungsmitteln als Eigenmittel der Landeshauptstadt Erfurt in Höhe von 1.174.000,00 Euro an die SWE Bäder GmbH zur Deckung der Mehrkosten für die Maßnahme Sanierung Dreienbrunnenbad wird beschlossen.

gez. i. V. Hofmann-Domke
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-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

Genauere 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 Stra-

ße/östlich Greifswalder Straße“ in der Fassung vom 17.04.2023 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.

Die von der Landeshauptstadt Erfurt am 28.06.2023, Beschluss-Nr. 0219/23, beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße“ wurde gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 15.09.2023, Az.: 5090-340-4621/2275-3-75255/2023 genehmigt.

Hiermit wird die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Jedermann kann die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung und die den Darstellungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o. ä. im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Stadtentwicklung, Warsbergstraße 3 in den Dienststunden sowie im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 3 – Zwischenbau, 3. Obergeschoss, Zimmer B 301a, innerhalb der Öffnungszeiten

Montag, Mittwoch und Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr
(außer samstags, sonn- und feiertags) einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Weiterhin kann die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 nach Bekanntmachung auch im Internet unter www.erfurt.de/ef115906 eingesehen werden.

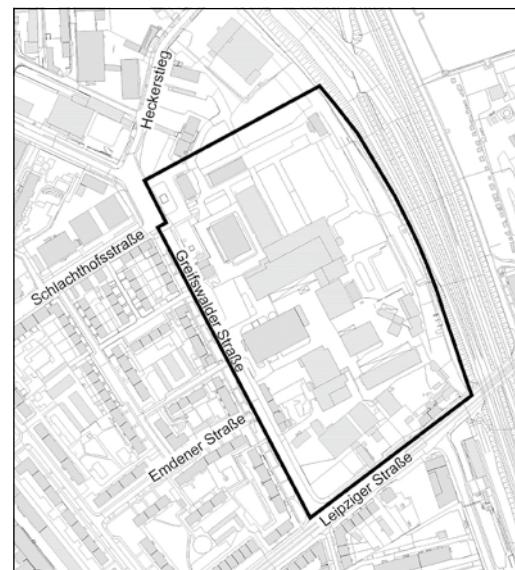
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechts-

vorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Die Skizze stellt die ungefähre Lage des Änderungsbereiches dar und dient nur zur allgemeinen Information.

ausgefertigt: Erfurt, den 05.10.2023

gez. i. V. Hofmann-Domke
gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37

Beschluss zur Drucksache Nr. 0312/23

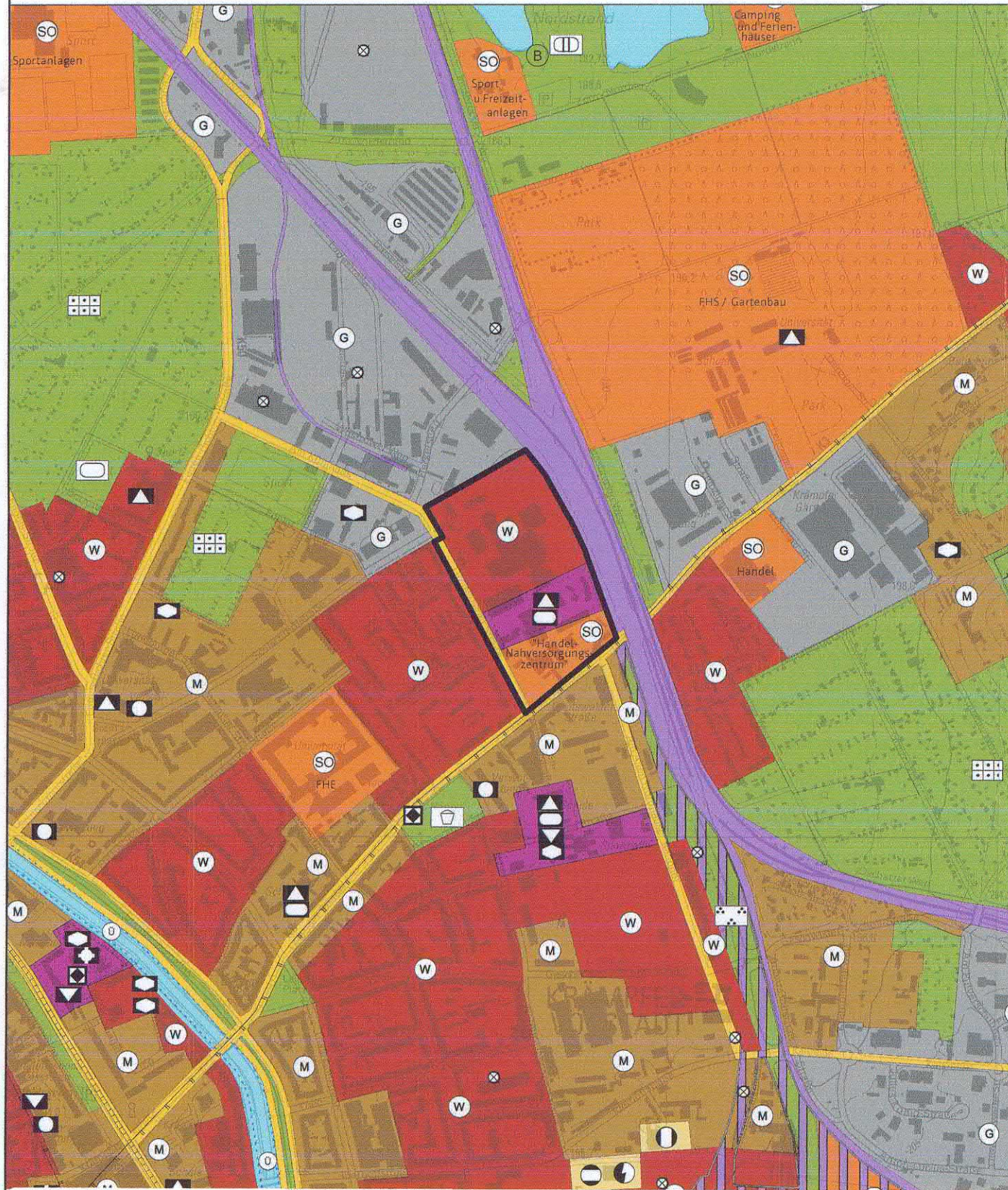
der Sitzung des Stadtrates vom 27.09.2023

Zukunft des Garnisonslazaretts

Genauere Fassung:

- 01 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Voraussetzungen (Konzept, Sanierungsbedarf, Erschließung) für eine Weiternutzung oder für eine mögliche Vermarktung der Gebäude 38, 39 und 40 zu prüfen.
- 02 Die Stadtverwaltung prüft im Zusammenhang mit der Drucksache 1035/17 die Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten auf Start-Up-Ansiedlungen und -Förderung, Forschungsinstitute oder temporäre Räumlichkeiten für Forschungsprojekte sowie studentisches Wohnen in Kooperation mit dem Studierendenwerk Thüringen.
- 03 In Umsetzung des Beschlusspunktes 02 ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der oben genannten Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf die der jeweiligen Nutzung entsprechenden Sanierungsmaßnahmen zu erstellen. Ferner sind baurechtliche und vertragsrechtliche Erwägungen im Zusammenhang mit den entsprechenden Nutzungen anzustellen.
- 04 Zum 3. Quartal 2023 ist ein Statusbericht dem Finanzausschuss zu geben. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist spätestens zum Ende des

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- W Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- SC Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
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 Planzeichenerklärung 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 28.06.23 mit Beschluss Nr. 0219/23 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. der Begründung beschlossen.

Erfurt, den 05.07.23

[Signature]
Oberbürgermeister

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom 19.07.23 vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 15.09.23 (AZ 5090-340-4621/2275-3-75255/2023) erteilt.

Erfurt, den 05. OKT. 2023

[Signature]
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.

05. Okt. 2023

Erfurt, den

Ausfertigung
[Signature]
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

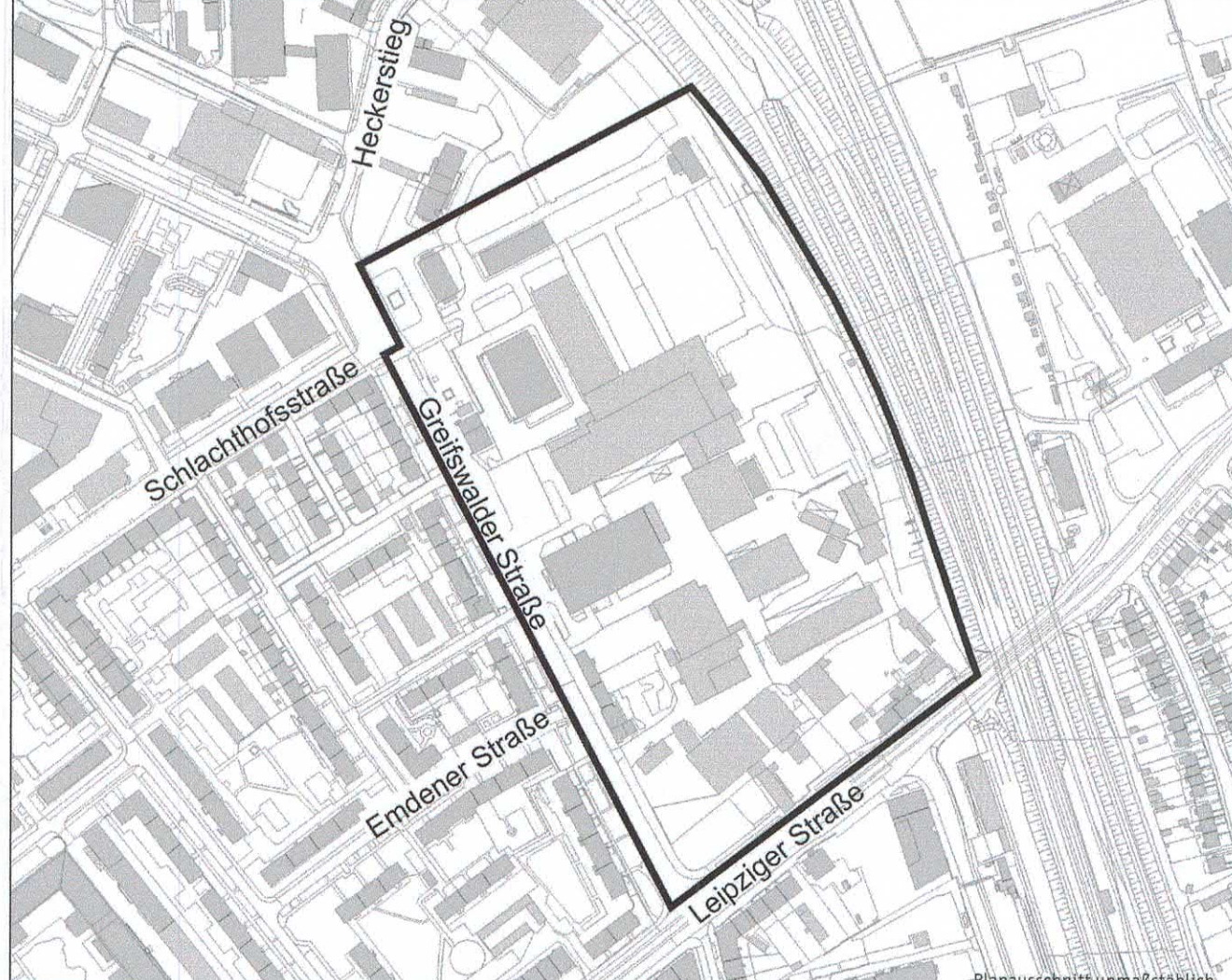
Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 25.10.23 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erfurt, den 06. NOV. 2023

Wirksam
[Signature]
Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan - Änderung Nr.37 Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 5090-340-4621/2275-3-75255/2023
Weimar, den 15.09.2023



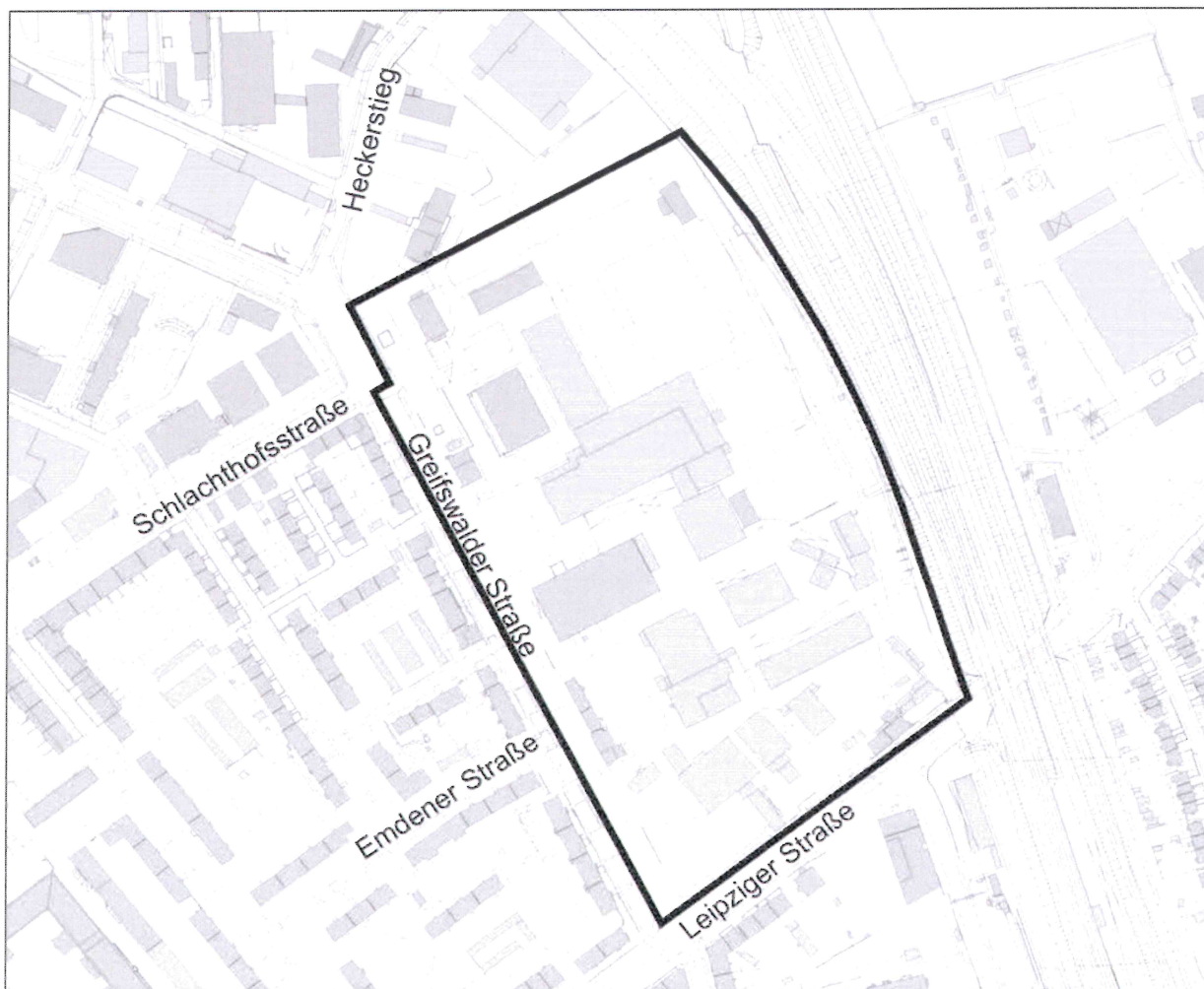
Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 37

Bereich Johannesvorstadt

"Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße"



Begründung



Impressum



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 Innennähe
- 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 Brachflächen

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 werden¹. 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 qualifizierte Versorgung der Bevölkerung gestärkt sowie zur Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt beigetragen werden. Daher soll im Plangebiet in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels –

und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt an der Leipziger Straße und Greifswalder Straße die Errichtung eines Nahversorgungszentrums erfolgen. An diesem Standort ist das Nahversorgungszentrum von der umliegenden Wohnbebauung sowohl aus dem Plangebiet wie auch dem Bereich südlich der Leipziger Straße sehr gut erreichbar.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Ergebnis des Verkehrsentwicklungsplanes 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt und in den wirksamen FNP integriert wurde. Um den v.g. Planerfordernissen bzgl. des Wohnens, des Gemeinbedarfes - Schulnutzungen sowie der Nahversorgung entsprechen zu können, wird es erforderlich, in der Folge auch einen bisher im Plangebiet der 37. FNP-Änderung vorgesehenen neuen Straßenabschnitt einer bereits bestehenden Hauptverkehrsverbindung (vgl. Pkt. 2.4 "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" dieser Begründung) zu ändern. Dazu soll auf der 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 Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 2430/18 vom 20.03.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 08 vom 03.05.2019) zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die FNP-Änderung soll im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden, wobei jedoch auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorgenannten Bebauungsplan bereits hinreichend bekannt sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.05.2019 bis zum 14.06.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. Nr. 08 vom 03.05.2019.

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

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, verwaorlost 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 beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wurden für diese Flächen, die bisherigen temporären Nutzungen freigezogen. Für Teilflächen an der Leipziger Straße ist inzwischen eine Flächenberäumung von ruinösen Gebäudeteilen 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 Dienstleistungszentrum ausgebaut werden. Derzeit wird hierfür der Bebauungsplan KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ zur Schaffung neuer Arbeitsstätten aufgestellt. Auf diesen Flächen beabsichtigt u.a. die Deutsche Bahn, einen größeren Bürostandort sowie Werkstätten zu errichten, das sogenannte „Neue Arbeiten ICE-City“.

Im Bebauungsbestand befindet sich südlich des Plangebietes der 37. FNP-Änderung eine gemischt genutzte Bebauung mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen an der Leipziger Straße. An diese schließen nach Süden eine Anlage mit einem Schulkomplex und 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.

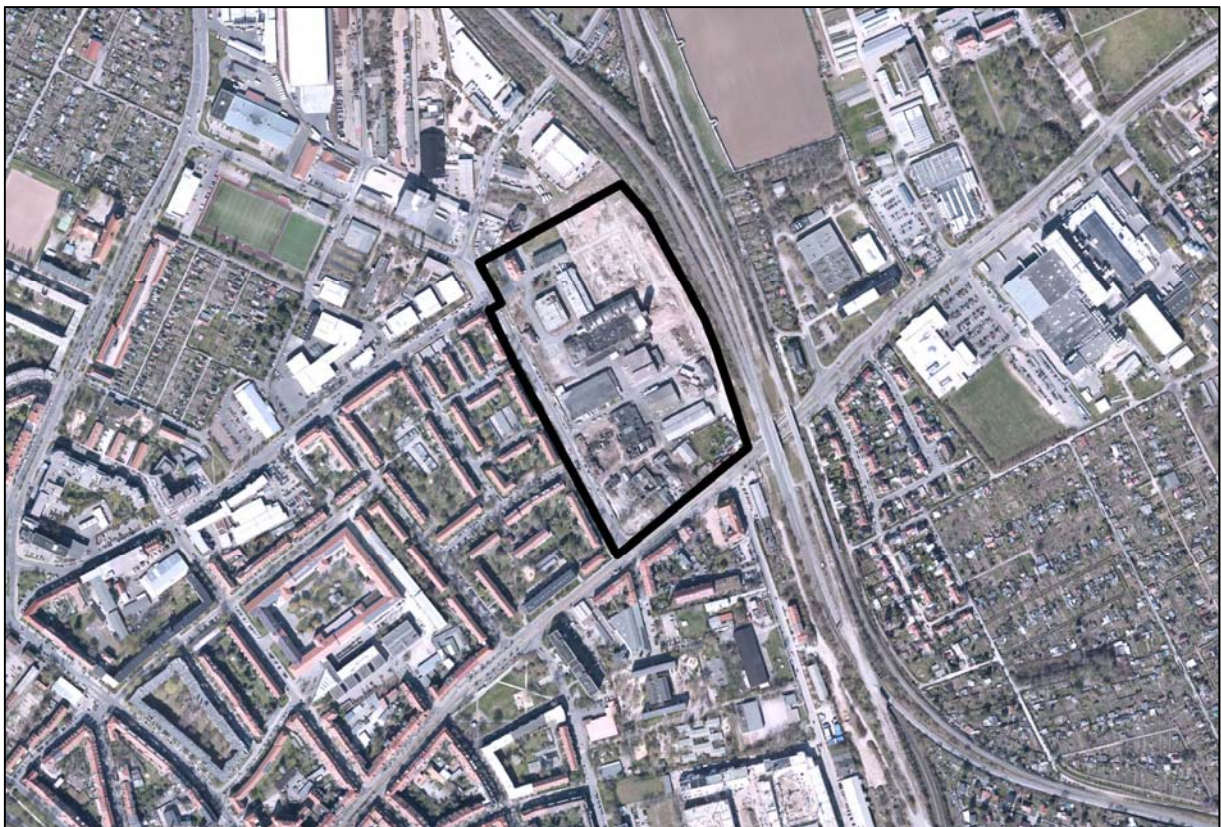


Abbildung – Luftbild unmaßstäblich, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 11.04.2020

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

2.5. Bebauungspläne

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 / Schulsportanlage, 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 Versorgungszentrum Leipziger Straße" Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 04.05.2021 / Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, die Billigung 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 Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung 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 Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

G 2.5.1

In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Z 2.6.1

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

G 2.6.2

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

G 2.6.3

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

G 2.6.4

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

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

Z 2.6.5

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

Teilfortschreibung Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm 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 entwickeln. Letztlich soll weiterhin auf das Zentrale Orte System, wie es im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und im Regionalplan Mittelthüringen enthalten ist, abgestellt werden.

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

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

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

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

Pkt. 9 Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Gemäß der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des 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 veröffentlicht².

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 Einzelhandelsstandortes Altstadt.

6.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt"

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

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

Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

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

6.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Einordnungskriterien

(...) Nahversorgungszentren – Diese Zentren haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Ortsteile. Zwingende Voraussetzung für ein Nahversorgungszentrum ist es, dass das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen 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 Wirkungsanalyse³ wird u.a. festgestellt:

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

³ 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 Sanierungszone⁴.

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 städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ (2023 Beschluß der Fortschreibung vorgesehen) einbezogen werden (s.a. im Folgenden unter "Fortschreibung 2022").

Punkt 5. Entwicklungsziele

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 Personalsverkehrs 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 Gesamttraum 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 Lärminderungsmaßnahmen untersucht. Im Rahmen der Lärmkartierung wurden gesamtstädtisch alle Hauptverkehrsstraßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.000 Kfz/ Tag erfasst. Der Umfang der zu betrachtenden Straßen bzw. Straßenabschnitte entspricht dabei in etwa dem der Stufe 2. Im Ergebnis der Abwägungen wurden konkrete Maßnahmen in den Maßnahmenkatalog des Lärmaktionsplanes aufgenommen.

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

3.3.3. Schulnetzplan

Gegenwärtig ist der Schulnetzplan 2019/20 bis 2023/2024 gültig. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß o. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Gründerzeit Oststadt". Im Planungsraum Oststadt soll zur notwendigen Entlastung und erforderlichen Ergänzung der vorhandenen Bestandsschulen, ein an der Greifswalder Straße gelegener Schulneubau beitragen. Diesbezüglich wird im 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 Habitatsprüchen 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 Immissionen kann die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionserschutzes z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie technische Maßnahmen nach dem Immissionserschutzrecht 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 Bahnleise 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 einzuhaltenene 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 Nutzungsart

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 gewährleistet werden. Dabei werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung) konkretisiert und das Baurecht geregelt werden können.

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

6. Planungsalternativen

Eine Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet aus, da sich bei der vorliegenden FNP-Änderung der Planungsanlass und das Planungserfordernis u.a. aus dem Standort selbst ergeben (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

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

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

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

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

6.1.1. Ausgangslage und Anlass der Variantenbetrachtung

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

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

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

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

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

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

Die übergeordnete Funktion der im VEP und im wirksamen FNP enthaltenen Straßenverbindung zwischen Weimarerischer 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 Weimarerischen 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 Bewertung⁵

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.

Gestaltungsspielraum der Variante 1 "Ost" bzgl. Knotenversätze:

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

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 tangenciales aneinander Vorbeifahren ist nicht möglich. Außerdem wird durch den Versatz die räumliche Ausdehnung des Knotens deutlich vergrößert, in der Folge wird die Begreifbarkeit des Knotenpunktes weiter erschwert.

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

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

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

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

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

b) Variante 2 „West“

Diese Variante bedeutet eine Beibehaltung der Bestandssituation.

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

Fazit zur verkehrstechnischen / verkehrsplanerischen Bewertung:

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

6.1.4. Städtebauliche Bewertung⁶

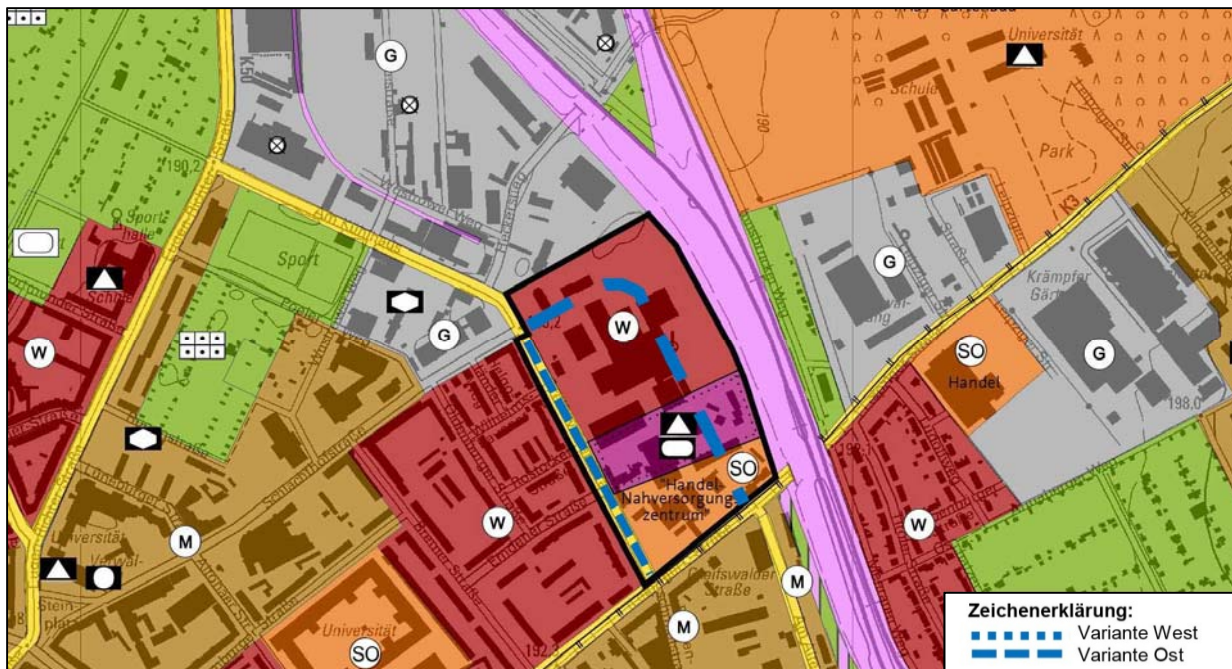


Abbildung 2– Auszug Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ – Entwurf (M 1: 10.000); mit Darstellung der zu untersuchenden Varianten (blaue Linien) und Bereich der FNP-Änderung 37 (schwarze Linie), Stand 12.04.2023

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 Misstand, 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 Eisenbahnhaltungspunkt) 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 Straßenverkehrsimmissionen erfolgen für das Plangebiet nur vom westlichen Rand des Änderungsbereiches.

Fazit zur städtebaulichen Bewertung:

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

6.1.5. Bewertung der Umweltbelange

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

NATURA-2000 Gebiete/ Artenschutz

a) Variante 1 "Ost"

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

b) Variante 2 "West"

(+) keine artenschutzrechtlichen Konflikte

Boden

a) Variante 1 "Ost"

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

(+/-) Für die Flächen des Plangebietes liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Das gesamte Gelände ist ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) Asche und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen 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 Lärm- sanierungspegel am Tag und in der Nacht deutlich überschritten. Bei dieser Höhe der Lärm- pegel sind Maßnahmen zur Minderung dringend geboten.

b) Variante 2 "West"

(-) Zerschneidung durch eine Hauptverkehrsstraße von für den Aufenthalt des Menschen 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 Lärm-
sanierungspegel am Tag und in der Nacht deutlich überschritten. Bei dieser Höhe der Lärm-
pegel sind Maßnahmen zur Minderung dringend geboten.

Hinweis zur schalltechnischen Bewertung der Varianten:

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

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

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

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

- Für den untersuchten Prognose-Nullfall "Nutzungsziele FNP-Änderung Nr. 37 plus
Hauptverkehrsstraßenführung wie wirksamer FNP" (die Verkehrsführung entspricht
der o. g. Verkehrsvariante 1 "Ost") fallen die Beurteilungspegel an den maßgeblichen
Immissionsorten außerhalb des Plangebietes am niedrigsten aus. Der Prognose-
Nullfall stellt die schalltechnisch günstigste Variante dar, da die Verkehrsführung in-
nerhalb 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 Hauptverkehrsstraßenfüh-
rung auf der Greifswalder Straße" (die Verkehrsführung entspricht o. g. Verkehrsvari-
ante 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") voraus-
sichtlich erhöhen werden. Dies kann jedoch erst auf der nachfolgenden konkreteren
Planungsebene des Bebauungsplanes konkreter bewertet werden.
- Als Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsräusche 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 Immissi-
onsort IO 37 in allen betrachteten Prognosefällen der Wert von 70 dB überschritten.
Die maximale Überschreitung beträgt 4 dB. Im Nachtzeitraum wird am Immissionsort
IO 37 in allen betrachteten Varianten der Wert von 60 dB um bis zu 5 dB überschritten.

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

Fazit - Umweltbelange:

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

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

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

6.1.6. Umsetzbarkeit

a) Variante 1 "Ost"

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

b) Variante 2 "West"

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

Fazit zur Umsetzbarkeit:

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

6.1.7. Wahl der Verkehrsführung

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

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

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

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

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

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

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

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

Dabei ist zu beachten, dass der FNP die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen regelt. Die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird daher auf die im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt.

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

6.1.8. Bewertungsmatrix

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

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

Bewertung:

- [--] erheblich nachteilig
- [-] nachteilige Auswirkungen
- [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 Schwerpunkt Raum Wohnungsbau), Schulflächen, Nahversorgungsflächen im Plangebiet	[-] Flächenverlust durch neu zu errichtende Hauptverkehrsstraße	[+] größtes Flächenpotential für Bauflächen möglich durch insgesamt verringerte Inanspruchnahme für Verkehrsflächen, da die Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist
Bau- und Nutzungsstruktur	[-] im Hinblick auf die Einordnung von Wohnbauflächen und insbesondere einer Gemeinbedarfsfläche ergeben sich ungünstige Grundstückszuschnitte für die Umsetzung der Planungsziele	[+] absehbar bestmögliche Struktur- und Nutzungsaufteilung zur Umsetzung der aktuellen Planungsziele möglich
Vernetzung der Nutzungen, Durchlässigkeit und soziale Interaktion	[-] Hauptverkehrsstraße verläuft durch im Plangebiet geplante Nutzungen, die geplante neue Wohnbebauung "Greifswalder Straße" soll im Innenbereich voraussichtlich verkehrsberuhigt erschlossen werden	[o] bestehende Hauptverkehrsstraße führt durch Wohnbestand (westlich Greifswalder Straße und den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen: Wohnen, Schule, Nahversorgung), soll als innerstädtische angebaute Stadtstraße mit begleitenden Wegen sowie Querungshilfen und grünordnerischen Maßnahmen im städtebaulichen Gefüge der Johannesvorstadt als Verbindung zu den im neu entstehenden Stadtquartier "Greifswalder Straße" geplanten Nutzungen dienen
Flora/Fauna/ Biologische Vielfalt Artenschutz	[-] Inanspruchnahme von anthropogen geprägten Biotopen mit 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 Vollversiegelung vorbelasteter Böden, Lage im Randbereich der Klimaschutzzone II. Ordnung	[+] insgesamt verringerte Vollversiegelung, da diese Straßenverkehrsfläche im Bestand bereits vorhanden ist, Lage im klimatisch vorbelasteten Überwärmungsgebiet
Kultur / Sachgüter (Bodendenkmäler)	[-] großflächigen Eingriffe in den Boden für neue Hauptverkehrsstraße: ggf. Verlust von archäologischen Zeugnissen (Bodenfunde) - Nachweise im Gebiet bekannt	[+] keine großflächigen Eingriffe in den Boden durch Nutzung einer Bestandsstraße
Mensch / Gesundheit/Bevölkerung /Verkehrslärmimmissionen	[-] die neue Hauptverkehrsstraße (Planung) wird von für den Aufenthalt des Menschen vorgesehenen Flächen (ggf. mit Erholungsfunktion) geführt, beidseitig durch Wohnbauflächen, Schule, Nahversorgung; erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz; - Betroffenheit durch Lärmimmissionen (Straße) der geplanten Wohnbauflächen, der Gemeinbedarfsfläche sowie schutzwürdiger Räume im Sondergebiet des Planänderungsbereiches sowie der bestehenden Wohnbauflächen westlich der Greifswalder Straße; - Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 sind zu erwarten; - <i>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden</i>	[-] eine bestehende Hauptverkehrsstraße (Bestand) führt von für den Aufenthalt des Menschen vorgesehenen Flächen (ggf. mit Erholungsfunktion) geführt, östlich Wohnbauflächen, Schule, Nahversorgung, westlich Wohnbauflächen; erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz; Betroffenheit durch Lärmimmissionen (Straße) der geplanten Wohnbauflächen, der Gemeinbedarfsfläche sowie schutzwürdiger Räume im Sondergebiet des Planänderungsbereiches sowie der bestehenden Wohnbauflächen westlich der Greifswalder Straße; Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 sind zu erwarten; - <i>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Lärmschutzmaßnahme gewährleistet werden</i>
Umsetzbarkeit / 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 Hauptverkehrsstraße 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		<u>Vorzugsvariante</u>

6.2. Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/wettbewerbe/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 Hauptverkehrswege "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen"

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

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

Mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen können die Ziele der Planung, auf einer innenstadtnahen, gewerblich nicht mehr genutzten Fläche u.a. ein modernes, attraktives Wohnquartier 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 Wirkungsanalyse⁷ 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 Handlungslagen in Erfurt auslösen (...)

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

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

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

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

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

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

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

u.a. auf die angrenzende Bebauung - im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt werden.

Hinweise zum Immissionsschutz:

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

8. Hinweise

8.1. Altlasten

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich folgende Altlasten-Verdachtsflächen

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

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

8.2. Denkmalschutz

Archäologische Funde

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 Flächengrößen⁸/ 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.

Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 37

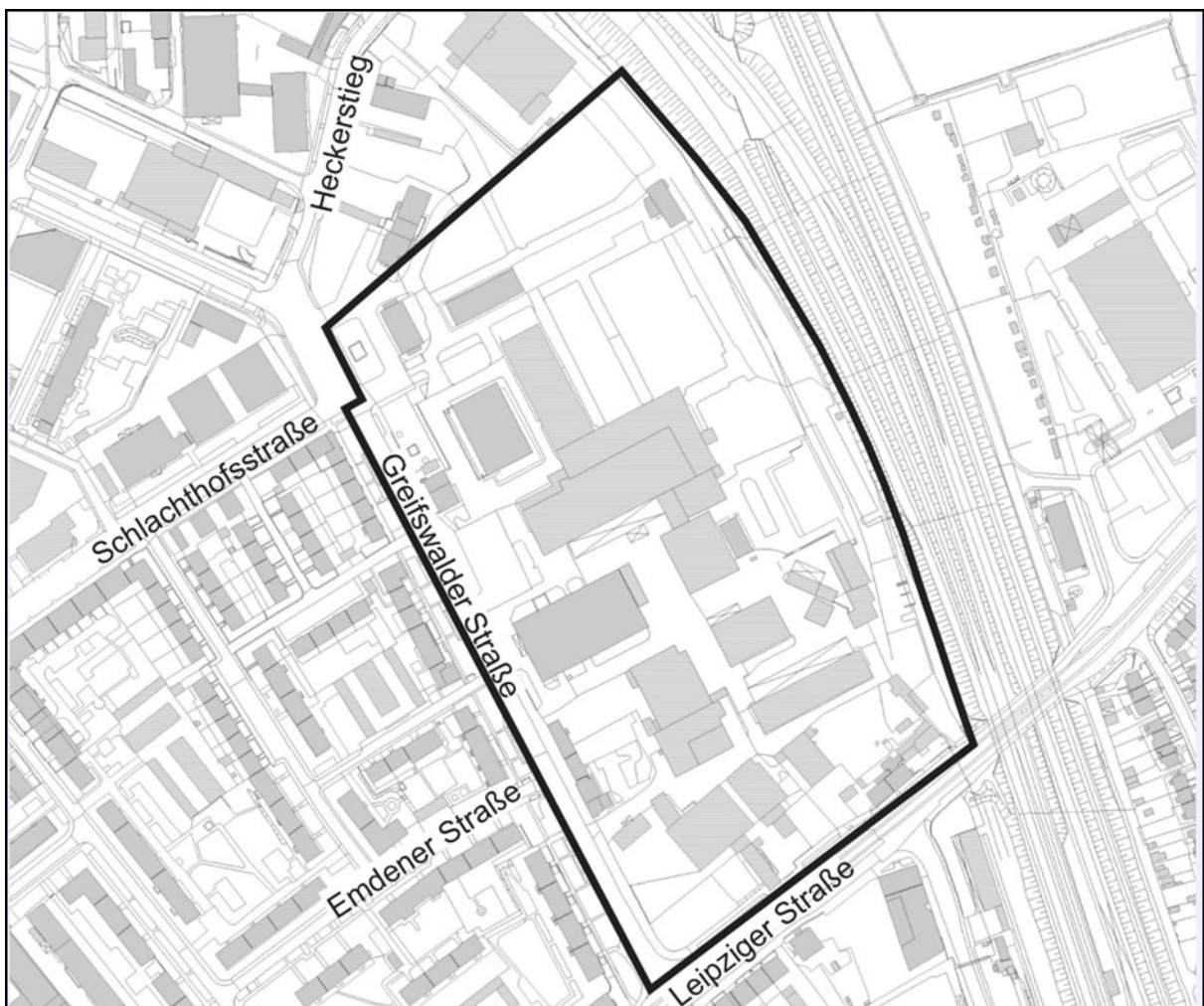
Bereich Johannesvorstadt

„Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Umweltbericht



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeitung

Umweltbericht: **Planungsbüro Dr. Weise GmbH**
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
E-mail: info@pltweise.de Internet:
www.pltweise.de

Bearbeiter:

Silvia Leise

Stand:

06.02.2023,
17.04.2023 (Abb. 2,3 aktualisiert)

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	VERANLASSUNG.....	3
1.2	INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	3
1.3	UMWELTZIELE DER EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	6
2	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO) UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	12
2.1	PLANÄNDERUNGSBEREICH - SIEDLUNGSENTWICKLUNG	12
2.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT- DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	22
2.3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG.....	23
2.4	RISIKEN FÜR DIE MENSCHLICHE GESUNDHEIT, DAS KULTURELLE ERBE ODER DIE UMWELT	25
2.5	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	25
2.6	SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND MIT ABWASSER (BELANGE NACH § 1 ABS. 6 NR. 7E BAUGB).....	30
2.7	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE (BELANGE NACH § 1 ABS. 6 NR. 7F)	30
3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG / AUSWEISUNG VON KOMPENSATIONSFLÄCHEN BZW. -MAßNAHMEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	30
4	METHODISCHES VORGEHEN UND SCHWIERIGKEITEN	35
5	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	36
6	ZUSAMMENFASSUNG	37
	QUELLEN UND WEITERFÜHRENDE LITERATUR	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Flächennutzungsplan - Bestand	4
Abb. 2:	Flächennutzungsplan - geplante Änderung	5
Abb. 3:	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),	26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Prognose der Betroffenheit europäisch geschützter Arten auf den Änderungsflächen	24
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Veranlassung

Anlass des Gutachtens ist die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Erfurt. Im vorliegenden Gutachten werden die Umweltauswirkungen, die sich bei der Umsetzung der Entwicklungsziele der 37. Änderung des FNP voraussichtlich ergeben, dargestellt und eine schutzgutbezogene Erheblichkeitsabschätzung für die Änderungsbereiche (entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung) vorgenommen.

Die Bauleitplanung ist gemäß BauGB als zweistufiges Planverfahren geregelt. Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan vorgelagert.

Ein Flächennutzungsplan gehört zu den Plänen, deren Umsetzung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist deshalb eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans ermittelt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan. Hierbei sind die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Die Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

In den Umweltbericht integriert wird eine artenschutzfachliche Beurteilung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäisch geschützter Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG). Diese wird aufgrund der Unschärfe der Vorhabenwirkungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Vorprüfung durchgeführt. Das im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages ermittelte Konfliktpotenzial der Ziele des Flächennutzungsplanes wird in den Umweltbericht aufgenommen. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind durch die zuständige Behörde die Notwendigkeit und der Untersuchungsrahmen für die weitergehenden Einzelfallprüfungen zu bestimmen.

1.2 Inhalt und Ziele der Planung

Zweck des FNP ist es, für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen.

Der FNP besteht aus dem flächenbezogenen Plan mit den behördenverbindlichen Darstellungen, untersetzt durch die Planzeichenverordnung und den Verfahrensvermerken sowie dem Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesondertes Planwerk beigelegt.

Ferner sind die Belange des Biotopschutzes (Schutzgebiete und geschützte Biotope gemäß §§ 23-31 BNatSchG) und des Artenschutzes gemäß §§ 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt umfasst Flächen östlich der Greifswalder Straße bzw. nördlich der Leipziger Straße des im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt. Nachfolgend wird die Umweltprüfung für den Planänderungsbereich vorgenommen.

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Erfurt sind die Flächen der Änderung wie folgt aufgeteilt (Abb. 1):

- Gemischte Bauflächen (4,0 ha)
- Gewerbliche Bauflächen (4,28 ha)
- Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen (1,28 ha).

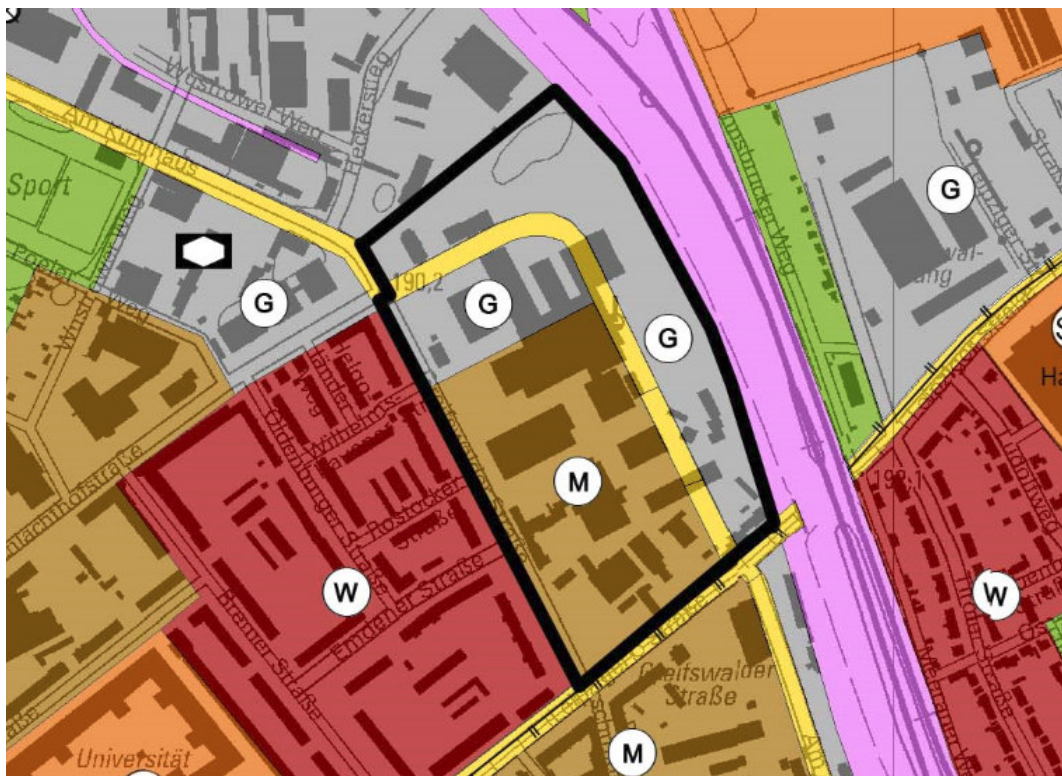


Abb. 1: Flächennutzungsplan - Bestand

[Quelle: Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung]

Mit der Änderung des FNP ist folgende Flächenaufteilung verbunden (Abb. 2):

- Wohnbauflächen (5,29 ha)
- Sonstiges Sondergebiet Handel „Nahversorgungszentrum“ (1,68 ha)
- Flächen für den Gemeinbedarf (1,75 ha)
- Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen (0,84 ha)

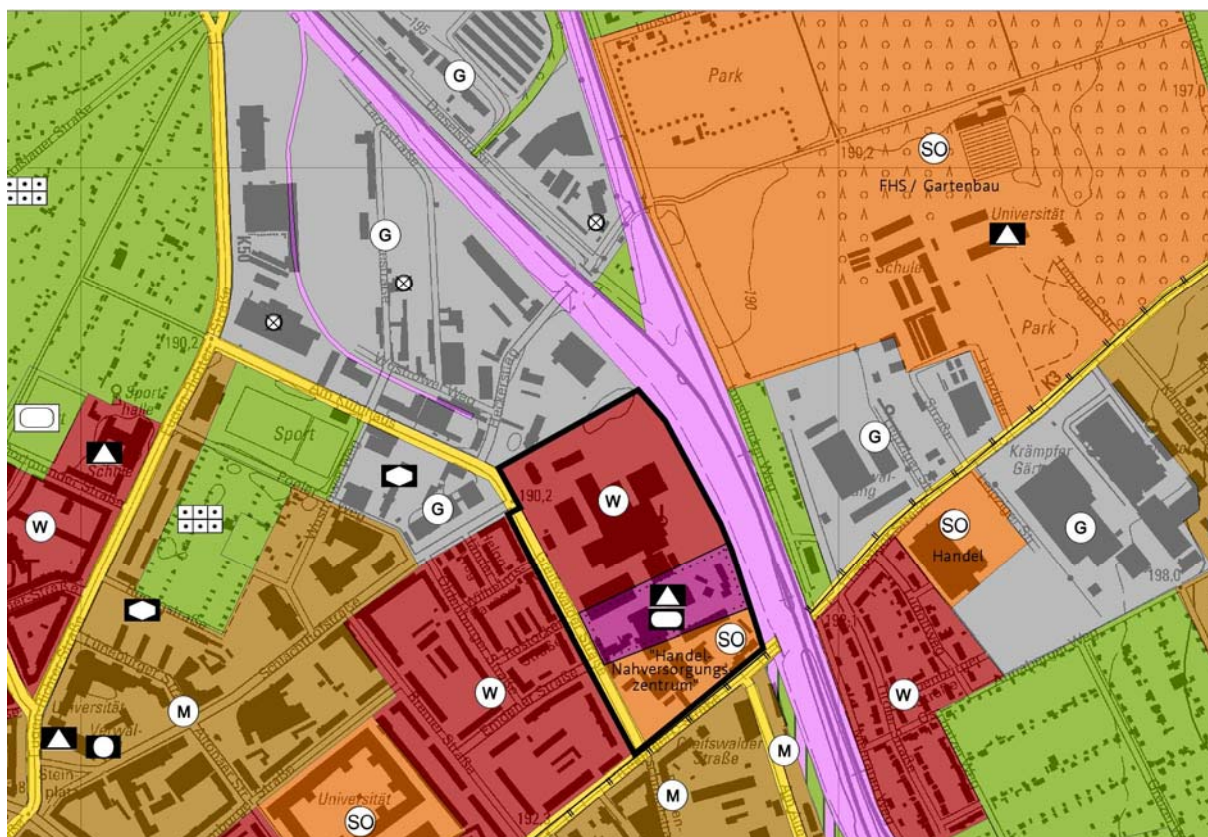


Abb. 2: Flächennutzungsplan - geplante Änderung

[Quelle: Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung]

Angrenzende Nutzungen sind östlich der Fläche die Bahntrasse, nördlich Gewerbeflächen, südlich gemischte Bauflächen und westlich Wohnbauflächen.

Die geplanten Änderungen führen zu Veränderungen in der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf der nachgelagerten Planungsebene (Bebauungsplanung), was zu Veränderungen des Versiegelungsgrades in der nachgelagerten Plan- und Genehmigungsebene führen kann. Insbesondere bei Änderung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen sind Veränderungen zu erwarten (geringerer Versiegelungsgrad).

Bezugnehmend auf § 17 BauNVO ist mit einer Verringerung des potenziellen Versiegelungsanteiles im gesamten Planänderungsbereich um ca. 0,7 ha zu rechnen (Annahme nach BauNVO: Wohnbauflächen GRZ 0,6; Sondergebiet GRZ 0,8, Gemeinbedarfsfläche GRZ 0,6).

Durch die Planänderung soll eine im FNP dargestellte Hauptverkehrsstraße verlegt werden. Statt durch den Planänderungsbereich wird die Hauptverkehrsstraße auf die bereits vorhandene Greifswalder Straße verlegt. Aus diesem Grund erfolgt eine Alternativenprüfung von zwei Verkehrsvarianten. Daraus ergeben sich Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter insbesondere in Bezug zur Verkehrsbelastung und damit einhergehender Lärmbelastung.

Insgesamt verringert die ausgewiesene Verkehrsflächengröße sich bei Verlegung der Hauptverkehrsstraße (geringerer Versiegelungsanteil). Es kann damit auf den gesamten Planänderungsbereich bezogen davon ausgegangen werden, dass die Kompensation vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung erfolgen kann.

1.3 Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

a) Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

„2.4.1 G¹ Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. ²Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

„2.4.2 G¹ Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. ²Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“

Durch die Planänderung wird die Nachnutzung einer bereits für Gewerbezwecke genutzten und derzeit brachliegenden Fläche ermöglicht. Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in der 37. Änderung des FNP Erfurt berücksichtigt.

b) Regionalplan Mittelthüringen

Darstellung der Fläche als Siedlungsfläche sowie Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (hw-3: Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut) im wirksamen Regionalplan Mittelthüringen 2011. Angrenzend befindet sich eine großräumig bedeutsame Schienenverbindung. Im Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen vom 07.11.2019 ist die Fläche ausschließlich als Siedlungsfläche dargestellt. Angrenzend befindet sich eine Fläche der Verbindung des schnellen Personennahverkehrs.

RP-MT 2011:

Begründung G 4-7: [...] *„Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten dient dem Schutz vor den nachteiligen Auswirkungen von Hochwasserereignissen. Die Gemeinden und Landkreise erhalten Kenntnis über die latente Gefahr einer Überschwemmung und können dies insbesondere bei der Bauleitplanung bzw. bei entsprechenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigen.“*

„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.“

Durch die Planänderung wird die Nachnutzung einer bereits für Gewerbebezüge genutzten und derzeit brachliegenden Fläche ermöglicht. Die Grundsätze der Regionalplanung werden durch die Nachnutzung einer Brachfläche bei der Planänderung berücksichtigt.

c) Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030 Erfurt)

Der Änderungsbereich im FNP Erfurt gehört zum Sanierungsgebiet „Äußere Oststadt“.

Kapitel 3 „Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung“

Handlungsfeld Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz - Ziele und strategische Ansätze:

- *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*
- *Reduktion von Ressourcenverbrauch als Handlungsmaxime*
- *im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Stadtentwicklung Kalt- und Frischluftzufuhr funktionsfähig erhalten*

Kapitel 4 – Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

4.2.1 Planerische Grundsätze

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

Kapitel 5.4 – Stadt und Freizeitlandschaft

- *L 42 (Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort ausgleichen): „Mit Blick auf die Stärkung der Umwelt- und Freiraumqualität vor Ort sollen künftig vermehrt Ausgleichsmaßnahmen möglichst dort verortet werden, wo die Eingriffe erfolgten.“*

d) Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“ 2015

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Erfurt wurde der Landschaftsplan Erfurt (1997) erstellt. Im Jahr 2015 erfolgte mit dem Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“ die Fortschreibung. Der Landschaftsplan dient als fachplanerische Grundlage für den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Der Änderungsbereich ist im „Rahmenkonzept Masterplan Grün“ der Gewerbe- und Verkehrslandschaft zugeordnet. Nördlich und südlich befinden sich, ausgehend von den westlich gelegenen Fließgewässern der Altstadt, Verbundachsen zu den Grünräumen.

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist überwiegend durch Gewerbe und ehemalige Industrienutzung geprägt. Der Anteil an Brachen ist sehr hoch. Es dominieren die Siedlungsbio-

toptypen. Die Brachflächen im Änderungsbereich dienen zahlreichen Arten, die Ruderalfluren und/oder Gebäude bewohnen als Lebensraum.

Durch die Planänderung erfolgt keine Unterbrechung von Verbundachsen, da gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Verkehrsflächen in Wohnbauflächen, Sonstiges Sondergebiet Handel „Nahversorgungszentrum, Flächen für den Gemeinbedarf und Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen umgewandelt werden.

Die vorkommenden Arten in den Siedlungsbiotopen sind in den nachgelagerten Ebenen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen.

Gemäß der Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele im Rahmenkonzept Masterplan Grün weist das östliche Stadtgebiet aufgrund der Bau- und Raumstrukturen ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf. Es wurden entsprechend mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, u.a. eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstr./ Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet). Außerdem sind die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

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

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

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

Innerhalb der im Plangebiet nach den aktuellen Planungszielen in der 37. FNP-Änderung gewählten Darstellungen von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebietsflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. Diese Grünstrukturen können u.a. das o.g. Straßenbegleitgrün / Straßenbäume in einem Grünstreifen wie auch Vorgärten, Hofbegrünungen und grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP. Bereits in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen Handel und Wohnen werden die Grundsätze einer Stadt der kurzen Wege und wohnortnahen Grünflächenschaffung berücksichtigt (Fußwegverbindungen der Gebiete, hoher Grünflächen / Gehölzanteil in den Plangebieten).

e) Landschaftsplan Erfurt 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Er weist für das Plangebiet Gewerbeflächen aus. Baumreihen sind entlang der angrenzenden Ver-

kehrswegen sowie zur Durchgrünung innerhalb des dargestellten Gewerbegebietes vorgesehen.

In den durch die Planänderung vorgesehenen Flächennutzungen ist die Pflanzung von Gehölzen zu berücksichtigen.

f) Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt (2016)

Lage des Änderungsbereichs in der Klimaschutzzone 2 sowie in der Sanierungszone.

Die Revitalisierung der Fläche und Umwandlung von stark bis moderat überwärmten Flächen sowie Flächen mit Überwärmungspotenzial in geringer verdichtete Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie in ein ähnlich des Bestandes verdichtetes Sonstiges Sondergebiet Handel „Nahversorgungszentrum“ entspricht den Planungsempfehlungen. Die angrenzende Kaltluftleitbahn (Bahntrasse) wird nicht beeinflusst.

g) Luftreinhalteplan 1. Fortschreibung (2012)

Aufgrund von Grenzwertüberschreitungen nach 22. BImSchV im Stadtgebiet von Erfurt, wurde ein Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet aufgestellt. Das Änderungsgebiet liegt östlich angrenzend an die Umweltzone von Erfurt.

h) Lärmaktionsplanung

Lärmaktionsplan ist ein Strategieplan, auf dessen Grundlage konkrete Lärminderungsmaßnahmen geplant und durchgeführt werden können. Dieser Plan berücksichtigt den Gesundheitsschutz der Bevölkerung. In der Lärmaktionsplanung 2. Stufe Hauptverkehrsstraßen (2013) wurden ausschließlich Lärminderungsmaßnahmen für Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kfz/Jahr untersucht. Dies betrifft im Bereich der 37. Änderung des FNP Erfurt die südlich gelegene Leipziger Straße. Der Lärmaktionsplan sieht als Lärminderungsmaßnahme eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h vor.

i) Abfallwirtschaftssatzung

Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Landeshauptstadt Erfurt -Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS vom 3. Dezember 2015). Die Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung werden auf der nachgelagerten Plan- und Genehmigungsebene entsprechend der tatsächlichen Flächennutzung (Anfall von Abfällen) konkretisiert.

j) Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung regelt die Art der Abwasserentsorgung als öffentliche Einrichtung der Landeshauptstadt Erfurt und die Aufgaben der Träger der Abwasserentsorgung. Die Anforderungen der Entwässerungssatzung werden auf der nachgelagerten Plan- und Genehmigungsebene entsprechend der tatsächlichen Flächennutzung (Anfall von Abwasser) konkretisiert.

k) Thüringer Waldgesetz

Angrenzend an den Bereich der Planänderung befinden sich durch die Untere Forstbehörde als Wald eingestufte Flächen (0,35 ha). Zur Gefahrenabwehr sind von Waldflächen nach § 26 ThürWaldG 30 m Abstand bei der Errichtung von Gebäuden einzuhalten. Gegebenenfalls ist bei einer Umsetzung von Vorhaben und Maßnahmen auf der nachfolgenden Genehmigungsebene bei der Unteren Forstbehörde eine Nutzungsartenänderung gemäß § 10 ThürWaldG zu beantragen. Die Gehölzflächen befinden sich auf Bahngelände außerhalb des Zugriffs der Stadt (Fachplanungsprivileg). Dieser Hinweis ergibt sich aus geltendem Forstrecht.

l) Thüringer Denkmalschutzgesetz

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG (ohne Bodendenkmale) sind von der Planänderung nicht betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet. Aus dem Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld sind archäologische Funde bekannt (TLDA 1998). 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. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

m) Bundesnaturschutzgesetz i.V.m Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts

Die Berücksichtigung der für die Stadt Erfurt nach § 11 BNatSchG aufgestellten Landschaftspläne ist in den Kapiteln d und e beschrieben. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des Bundesnaturschutzgesetzes zum Baurecht. Es wird hierbei auf die Vorschriften des Baugesetzbuches verwiesen. Ausschließlich im BauGB nicht geregelte Vorschriften des BNatSchG finden direkte Anwendung bei der Änderung des FNP. Dies trifft auf den besonderen Artenschutz nach BNatSchG zu, den das BauGB selbst nicht regelt. Aus diesem Grund wird dieser in einem separaten Kapitel (2.3) betrachtet. Zwar gelten die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erst für die Umsetzung der jeweiligen Vorhaben, jedoch ist eine Stadt verpflichtet, in ihren Planungen die entsprechenden Grundlagen vorausschauend zu ermitteln. Sie hat in der vorbereitenden Bauleitplanung auf artenschutzrechtliche Problemlagen hinzuweisen, mit denen sich die verbindliche Bauleitplanung auseinandersetzen muss, um zu vermeiden, dass unüberwindbare (nicht abwägungsfähige) artenschutzrechtliche Hindernisse entstehen, die die Vollzugsfähigkeit und Wirksamkeit der Planung in Frage stellen (vgl. BLESSING & SCHARMER 2012).

Der Planänderungsbereich 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 Planänderungsbereich.

n) Umweltverträglichkeitsgesetz i.V.m Thüringer Umweltverträglichkeitsgesetz

Das UVPG legt fest, dass für bestimmte Pläne und Programme, die erhebliche Umweltwirkungen haben können eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen ist (Abschnitt 2 UVPG). In Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG sind Bauleitpläne als Pläne genannt für die eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen ist. § 50 UVPG wiederum regelt die besonderen Verfahrensvorschriften für Bauleitpläne: Hierbei gilt für die FNP-Änderung § 50 Abs. 2 UVPG:

„(2) Besteht für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans nach diesem Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung, wird hierfür unbeschadet der §§ 13, 13a und 13b des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung einschließlich der Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.“

Entsprechend wird in einen Umweltbericht nach den Vorschriften des BauGB die Strategische Umweltprüfung zur 37. FNP-Änderung durchgeführt. Hierbei findet die Anlage 1 des BauGB Berücksichtigung.

o) Bundesbodenschutzgesetz

Das BBodSchG findet nur auf Bereiche Anwendung, die nicht durch das BauGB geregelt werden § 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG. Der Bodenschutz wird im BauGB durch die Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB geregelt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist auf diese Regelungen ausgerichtet.

Zur Ermittlung und Abwehr von Gefahren im Zusammenhang mit Altlasten sind im Baugesetzbuch (BauGB) keine speziellen Vorschriften enthalten. Abwägungsrelevant im Hinblick auf die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 und 7 BauGB) sind Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB müssen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in Bauleitplänen gekennzeichnet werden. Für den Planänderungsbereich liegen orientierende und Detailerkundungen aus den Jahren 1998 und 2006 vor. Es wurden im Boden Schadstoffe in der Auffüllungsschicht nachgewiesen. Ein Sanierungsbedarf wurde nicht festgestellt. Eine weitere Auseinandersetzung erfolgt zum Schutzgut Boden, Wasser und Mensch in Kapitel 2.1.

p) Kreislaufwirtschaftsgesetz

Die Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes finden auf nachgelagerter Plan- und Genehmigungsebene Anwendung. Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Eine Zwischenlagerung der angefallenen Abfälle über die Dauer der Erschließungs- oder Baumaßnahmen hinaus ist auf Flächen, die nicht für diesen Zweck freigegeben wurden grundsätzlich nicht erlaubt und überdies in Abhängigkeit der

zu lagernden Mengen bzw. im Falle einer geplanten Behandlung (z.B. durchbrechen, schreddern o.a.) ggf. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig.

q) Bundesimmissionsschutzgesetz

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Im Zuge der Planänderung des FNP werden die Gebiete entsprechend zueinander angeordnet. Schädliche Umweltwirkungen durch Lärm werden durch Sondergutachten (Schaltechnische Beurteilung zur FNP-Änderung) geprüft und in der Umweltprüfung berücksichtigt (Kapitel 2.1 sowie 2.5).

r) Wasserhaushaltsgesetz

Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind bei der Planänderung des FNP zu berücksichtigen. Der Planänderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach WHG. Der Planänderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 50-53 WHG; Überschwemmungs- oder Rückhalteflächen nach § 76 f. WHG und Überschwemmungsgebiete nach § 54 ThürWG sowie Risikogebiete nach § 73 WHG sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Von der Planänderung sind keine Oberflächengewässer betroffen. 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.

2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basis-szenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.1 Planänderungsbereich - Siedlungsentwicklung

Die Prognose der Umweltauswirkungen, die bei einer Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans eintreten, kann im Ergebnis sowohl zu einer Verbesserung, aber auch zu einer Verschlechterung der bestehenden Umweltverhältnisse führen. Dabei erfolgt eine allgemeine, jedoch flächenbezogene Aussage zu den Umweltauswirkungen entsprechend der Maßstäblichkeit, den begrenzten Aussagen zur vorgesehenen Nutzung als auch gemäß der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes (Darstellung der städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen).

Die Übernahme einer bestehenden Nutzung als Darstellung im Flächennutzungsplan führt zu keinen zusätzlichen Veränderungen der Umweltbedingungen. Dagegen sind Nutzungsartenänderungen regelmäßig mit positiven oder negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Im Bereich der Oststadt erfolgen derzeit zwei weitere Änderungen des Flächennutzungsplans Erfurt:

- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt „Zum Güterbahnhof/An der Kalkreiße/Am Alten Nordhäuser Bahnhof – ICE-City“
- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 Bereich Krämpfervorstadt „Iderhoffstraße/Am Alten Nordhäuser Bahnhof“

In beiden Änderungsbereichen werden Gewerbeflächen / Bahnflächen in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Grünflächen (untergeordnet Sonderbauflächen) umgewandelt. Die FNP-Änderung Nr. 28 grenzt südlich direkt an den Änderungsbereich der 37. Änderung an. Die 29. FNP-Änderung liegt ebenfalls südlich, grenzt aber nicht direkt an den Bereich des 37. Änderung an. Es ist nach dem derzeitigen Planstand bei beiden Änderungen davon auszugehen, dass sich die Grün- und Freiflächenanteile in der Oststadt insgesamt erhöhen. Dies führt zu keinen erkennbaren negativen Umweltauswirkungen, die sich aus der Kumulierung der Änderungen ergeben könnten. Die FNP-Änderung Nr. 28 sieht entlang der Bahntrasse eine Grünfläche vor, um auch die Kaltluftleitbahn entlang der Trasse weiter zu erhalten. Da die Bahntrasse mit der 37. FNP-Änderung nicht verändert wird, wird die Leitbahn auch in der kumulativen Betrachtung beider Änderungen nicht beeinträchtigt.

Die Einzelbewertung des aktuellen Bestandes sowie des Konfliktpotenzials der geplanten Änderungsflächen der 37 FNP-Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht wird in tabellarischer Form dargestellt. In der Bestandsbeschreibung wird die Fläche sowohl für den wirksamen FNP sowie den tatsächlichen Bestand beschrieben. Der wirksame Bebauungsplan JOV416 im Bereich der Planänderung wurde aus dem wirksamen FNP entwickelt.

Symbole und Kennzeichnungen:

Bestand (37. Planänderung des FNP):

Prognose: Erheblichkeit (37. Planänderung des FNP):

Fett: tatsächlicher Flächenzustand

-- erheblich nachteilig

Unterstrichen: Fläche nach wirksamen FNP

- nachteilige Auswirkungen

Standard: Tatsächlicher Zustand und FNP stimmen in Beschreibung der Bestandssituation überein

./ keine Auswirkungen

+ positive Auswirkungen

++ erheblich positiv

Bestandssituation - des derzeitigen Umweltzustandes	Prognose - über die Entwicklung des Umweltzustandes	Maßnahmen - Vermeidung / Minderung / Ausgleich (Anforderung an die weitere Planung)
Fauna / Flora / Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) [einschl. Artenschutz nach § 44 BNatSchG und Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB]:		
<p>Innerstädtisch gelegen; Flächen sind bereits bebaut, der ehemals gewerblich genutzte Gebäudebestand besteht überwiegend aus Ruinen (<u>Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen</u>); Grünstrukturen / <u>Freiflächen</u> (vorwiegend Ruderalfluren in den Bereichen in denen die Sukzession gegriffen hat) und Gehölzbestand sind vorhanden; Die biologische Vielfalt ist als mittel einzustufen, da vorwiegend siedlungsbewohnende Arten vorkommen; durch das Brachliegen der Fläche haben sind vorwiegend Arten Ruderalfluren sowie gebäudebewohnende Arten angesiedelt</p> <p>Gebäudebrüter, Fledermäuse in leerstehenden Gebäuden des Gewerbegebietes; aufgrund der Nähe zur östlichen Bahntrasse und geeigneter Habitatstrukturen ist das Vorkommen von Reptilien im Plangebiet möglich (Auf den Ruderalfluren im nordöstlichen Teil des Plangebietes zur Bahntrasse wurden Reptilien bereits nachgewiesen).</p> <p>Lage außerhalb von Schutzgebieten (NATURA2000-Gebiete befinden sich</p>	<p>▶ die mögliche Überbauung verringert sich durch die Planung im Bereich der Wohnbauflächen / Flächen des Gemeinbedarfs - geringere GRZ, dadurch Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche höher [++];</p> <p>- im Bereich des Sonstigen Sondergebietes Handel „Nahversorgungszentrum“ kommt es durch die Planung zu einer Erhöhung der möglichen Überbauung – höhere GRZ, dadurch geringerer Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche [-]</p> <p>- Die biologische Vielfalt ist insgesamt weiterhin als mittel einzustufen, da vorwiegend siedlungsbewohnende Arten vorkommen [./]</p> <p>▶ Lebensraum von Arten der Siedlungsbiotope (Ruinen, Gebäude, Ruderalfluren) gehen verloren; Insbesondere Verlust von Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien [-]</p> <p>▶ Keine Wirkung auf Schutzgebiete durch Planänderung [./]</p>	<p>▶ strukturreiche Gestaltung der Änderungsbereiche durch Anlage von Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Verwendung standortgerechter Pflanzenarten auf nachgelagerter Planungs- und Genehmigungsebene</p> <p>- der erhöhte Freiflächenanteil ergibt sich auf FNP-Ebene aus der geplanten Flächennutzung und den Vorgaben der BauNVO, im nachgelagerten Planverfahren werden die Freiflächen qualifiziert</p> <p>▶ Beachtung artenschutzrechtlicher Belange: artenschutzrechtliche Untersuchungen auf nachgeordneter Plan- und Genehmigungsebene ggf. gesonderte Faunauntersuchung sowie Festlegung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung bei Gehölzentfernungen, Abriss von Gebäuden, Schaffung von Ersatzquartieren, ggf. Umsiedlungen)</p> <p>-</p>

Bestandssituation - des derzeitigen Umweltzustandes	Prognose - über die Entwicklung des Umweltzustandes	Maßnahmen - Vermeidung / Minderung / Ausgleich (Anforderung an die weitere Planung)
nicht im Einflussbereich der Planänderung)		
Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):		
<p>Nach bodengeologischer Karte stehen im Änderungsbereich Löss - Feuchtschwarzerde (über Sand, Kies) (loe7) sowie sandig, lehmiger Kies (ds2) an. Die realen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Überprägung stark verändert; in den vollversiegelten Bereichen (<u>Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen</u>) hat der Boden seine Funktionserfüllung vollständig verloren</p> <p>Innerhalb des Änderungsbereich befinden sich Altlasten-Verdachtsflächen. Im Rahmen von orientierenden und Detailerkundungen in den Jahren 1998 und 2006¹ wurden im Boden Schadstoffe in der Auffüllungsschicht nachgewiesen. Es liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Hauptkontaminanten sind Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Zink, außerdem wurden lokal begrenzt weitere Schwermetalle nachgewiesen (Zuordnung des Materials zu Einbauklasse Z1 und Z2 nach LAGA) – kein unmittelbarer Sanierungsbedarf</p>	<p>► die mögliche Überbauung verringert sich durch die Planung im Bereich der Wohnbauflächen / Flächen des Gemeindebedarfs - geringere GRZ; [++] -im Bereich des Sonstigen Sondergebiet Handel „Nahversorgungszentrum“ kommt es durch die Planung zu einer Erhöhung der möglichen Überbauung – höhere GRZ; es wird durch die Planung zu geringfügigen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung von Bodenfunktionen kommen [-]</p> <p>► gefahrenrelevante Aktivierung von Wirkungspfaden in Bezug auf Boden - Grundwasser und Boden - Mensch sind bei Bodenarbeiten nicht vollständig auszuschließen; [-] - die Beseitigung belasteten Bodenmaterials führt zu einer Verbesserung des Funktionserfüllungsgrads des Bodens in unversiegelten Bereichen [+]</p>	<p>in nachgeordneten Verfahren zu regeln:</p> <p>► Vorschriften nach § 1a (2) BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme unversiegelter Böden auf das unbedingt notwendige Maß</p> <p>► Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Lagerflächen u. ä., wenn keine wassergefährdenden Stoffe verwendet bzw. gelagert werden</p> <p>► Bodenschonende Bauverfahren: DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - sowie DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben -</p> <p>► Beseitigung belasteten Bodenmaterials vor Umsetzung der Planung und die Verwertung gemäß LAGA-Mitteilung 20 sowie ergänzende Bodenuntersuchungen sind in nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren durchzuführen (abhängig von Nachnutzungskonzeption); bodenschutzfachliche Begleitung der nachgelagerter Verfahren</p>
Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):		
		in nachgeordneten Verfahren zu regeln:

Bestandssituation - des derzeitigen Umweltzustandes	Prognose - über die Entwicklung des Umweltzustandes	Maßnahmen - Vermeidung / Minderung / Ausgleich (Anforderung an die weitere Planung)
<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer (Stand- und Fließgewässer) innerhalb des Änderungsbereichs</p> <p>Grundwasserflurabstand ca. 6 m; Entsprechend der Grundwassergleichkarte weist die großräumige Grundwasserfließrichtung im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes in nördliche Richtung</p> <p>Es liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Hauptkontaminanten sind Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Zink, außerdem wurden lokal begrenzt weitere Schwermetalle nachgewiesen</p>	<p>-</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ die mögliche Überbauung verringert sich durch die Planung im Bereich der Wohnbauflächen / Flächen des Gemeinbedarfs - geringere GRZ; [+] -im Bereich des Sonstigen Sondergebietes Handel „Nahversorgungszentrum“ kommt es durch die Planung zu einer Erhöhung der möglichen Überbauung – höhere GRZ; [-] <p>Auf den gesamten Änderungsbereich bezogen kommt es in der Summe zu einer Verbesserung in Bezug auf die Funktion von unversiegeltem Boden im Wasserhaushalt [+]</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ gefahrenrelevante Aktivierung von Wirkungspfaden in Bezug auf Boden - Grundwasser sind nicht vollständig auszuschließen [-] 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Berücksichtigung der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie - die Neuanlage von Grünflächen (Durchgrünung) auf der nachgelagerten Planungsebene des Bebauungsplanes führt zu Verbesserungen der Funktion von Boden im Wasserhaushalt - Geeignete Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes u.a. Dachbegrünung <ul style="list-style-type: none"> ▶ ggf. Durchführung eines Grundwassermonitorings auf nachgeordneter Plan- oder Genehmigungsebene (abhängig von Nachnutzungskonzeption)
<p>Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):</p>		
<p><u>Gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Bauflächen.</u> Im Änderungsbereich befinden sich Brachflächen aus ehemaliger gewerblicher Nutzung sowie weiterhin gewerblich genutzte Flächen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Da Fläche eine begrenzte Ressource und nicht vermehrbar ist, treten Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Flächennutzungen auf. Der Änderungsbereich wurde bereits für Siedlung und Verkehr in Anspruch genommen. Es kommt zu keiner Neuinanspruchnahme von Fläche. [./.] 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bereits verbrauchte Fläche wird einem neuen Nutzungszweck zugeführt. Keine weitergehenden Maßnahmen für das Schutzgut erforderlich.
<p>Klima / Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und Nr. 7h BauGB) [Klimawandel]:</p>		
<p><u>Gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen:</u> vorbelastetes Gebiet; durch den hohen Versiegelungsgrad weist das Gebiet zum großen Teil keine Funktion</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Durch die Verringerung der möglichen überbaubaren Fläche (Wohnbauflächen / Flächen des Gemeinbedarfs - geringere GRZ) kommt es zu einer Ver- 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ die Neuanlage von Grünflächen (Durchgrünung) auf der nachgelagerten Planungsebene des Bebauungsplanes verbessert die Funktion des Gebietes

Bestandssituation - des derzeitigen Umweltzustandes	Prognose - über die Entwicklung des Umweltzustandes	Maßnahmen - Vermeidung / Minderung / Ausgleich (Anforderung an die weitere Planung)
<p>als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet auf, nach Klimafunktionskarte* besteht der Änderungsbereich aus Flächen mit moderater bis starker Überwärmung, Flächen mit Überwärmungspotenzial sowie Übergangsklimaten in Richtung der westlich gelegenen Bahntrasse; die angrenzende Bahntrasse weist eine besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung auf</p>	<p>besserung des Mikroklimas; es entsteht ein höherer Anteil an Kaltluftentstehungsgebieten, [+]; im Bereich des Sonstigen Sondergebietes Handel „Nahversorgungszentrum“ kommt es durch die Planung zu einer Erhöhung der möglichen überbaubaren Fläche – höhere GRZ; in versiegelten Bereichen kommt es unverändert zu einer erhöhten Wärmespeicherung und -entwicklung; [-] Auf den gesamten Änderungsbereich bezogen erhöht sich voraussichtlich der Anteil versiegelter Flächen (überbaubare Fläche wird geringer); ggf. kommt es zu Gehölzentfernungen angrenzend an die Bahntrasse; die Kaltluftleitbahn wird nicht beeinträchtigt (keine Riegelwirkung in Richtung der Leitbahn) [+]</p> <p>► der Übergang zur östlich gelegenen Bahntrasse ist der Klimaschutzzone 2, der westliche Teil des Änderungsbereichs der Sanierungszone zugeordnet (Planungshinweiskarte*: hohe Schutzbedürftigkeit, Bebauungen in Randbereichen zu anderen lokalen Klimazonen möglich / klimatische Sanierung durch Entsiegelung und Anlage von Grünflächen). Die Planänderung entspricht durch die deutliche Erhöhung der Anteile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren der Zielsetzung. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades der Fläche wirkt sich die Planänderung in der Summe positiv aus, insbesondere da sich der Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in</p>	<p>für Klima und Luft</p> <p>► Erhöhung des Anteils der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Folge der FNP-Änderung und gebietsbezogene Durchgrünung der Flächen im nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren</p>

Bestandssituation - des derzeitigen Umweltzustandes	Prognose - über die Entwicklung des Umweltzustandes	Maßnahmen - Vermeidung / Minderung / Ausgleich (Anforderung an die weitere Planung)
<p>Schadstoffvorbelastung entlang der die Fläche begrenzenden Verkehrswege vorhanden sowie auf den Gewerbeflächen selbst; aktuell liegen keine Überschreitungen der Grenzwerte bzgl. Lufthygiene vor</p> <p>Im Zuge des Klimawandels kann es zu längeren Hitze- und Trockenperioden sowie vermehrtem Auftreten von Extremwetterereignissen kommen, Auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad kommt es zu erhöhter Wärmespeicherung und -entwicklung</p>	<p>der Wohnbaufläche gegenüber Gewerbeflächen erhöht und gleichzeitig keine Beeinträchtigung der Kaltluftleitbahn der Bahntrasse erfolgt [+]</p> <p>► Erhöhung der Schadstoffbelastung nicht zu erwarten (Verringerung von gewerbetypischem Verkehr) [./.]</p> <p>► Der Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Änderungsbereich erhöht sich durch die Entwicklung von Wohnbauflächen; Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sowie des Sonstigen Sondergebietes bleibt die mögliche Überbauung weitgehend gleich oder erhöht sich [+]</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>► die Neuanlage von Grünflächen (Durchgrünung) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren verbessert die Funktion des Gebietes für das Klima (Stadtgrün)</p>
<p>Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):</p>		
<p>Landschaftsbild stark vorbelastet; innerhalb des Änderungsbereichs verfallene Gebäude (Industrie, Gewerbe), in den gewerblichen und gemischten Bauflächen mögliche Hochbauten; angrenzend Bahntrasse tlw. mit begleitendem Gehölzbestand, nördlich angrenzend Gewerbeflächen, westlich und südlich Verkehrswege mit angrenzenden Wohnbauflächen</p>	<p>► Neugestaltung des Gebietes durch Errichtung neuer Gebäudekomplexe (Wohnen / Schule / Sonstiges Sondergebiet Handel) mit ggf. Schaffung neuer Grün- und Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen [./.]</p>	<p>► durch geringere GRZ gegenüber Gewerbeflächen / gemischten Bauflächen höherer Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche im Bereich der Wohnbauflächen und Flächen des Gemeinbedarfs; im nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren sind geeignete Minimierungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Eingrünung) für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes Handel aufgrund des geringeren Anteils von Grün- und Freiflächen gegenüber gemischten Bauflächen vorzusehen</p>
<p>Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) [im Sinne menschliche Gesundheit] / Bevölkerung insgesamt:</p>		
<p>Gebiet grenzt an gewerbliche Baufläche, Bahnflächen, Straßenverkehrsflächen mit angrenzenden Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen</p>	<p>► Es ist durch die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächennutzungen von einer hohen bis sehr hohen Lärm-</p>	<p>► Grenzwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und der TA Luft (Technische Anleitung zur</p>

Bestandssituation - des derzeitigen Umweltzustandes	Prognose - über die Entwicklung des Umweltzustandes	Maßnahmen - Vermeidung / Minderung / Ausgleich (Anforderung an die weitere Planung)
<p>an,</p> <p>Bodenbelastungen durch die ehemalige Nutzung sind vorhanden (siehe Schutzgut Boden)</p> <p>Das Gebiet weist keine Erholungs-</p>	<p>belastung insbesondere auf die geplante Wohnbaufläche, aber auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auszugehen (Belastungen mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Planänderungsbereich der Wohnbauflächen, Flächen des Gemeinbedarfs; Bei Anordnung schutzwürdiger Räume im Sondergebiet ebenfalls);</p> <p>- durch die Verlegung der Hauptverkehrsstraße auf die Greifswalder Straße, entsteht zusätzlich eine erhöhte Lärmbelastung westlich des Planänderungsbereichs (Wohnbauflächen) – Kreuzungsbereich Greifswalder Str. / Leipziger Str. gegenüber der Planung des wirksamen FNP*3</p> <p>Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird außerhalb des Planänderungsbereichs im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße/Leipziger Straße überschritten *2; *3; [--]</p> <p>- zusätzliche Lärmimmissionen gehen durch die Planänderung selbst, von der Gemeinbedarfsfläche (Schule) sowie vom Sonstigen Sondergebiet „Handel-Nahversorgungszentrum“ aus; [--]</p> <p>► gefahrenrelevante Aktivierung von Wirkungspfaden Boden - Mensch bei Erdarbeiten / Abbruch / Entsiegelung möglich [--]</p> <p>Durch die Umwandlung in</p>	<p>Reinhaltung der Luft) sowie schalltechnischer Orientierungswerte nach DIN 18005 sind einzuhalten – schadensbegrenzende Maßnahmen zur Lärminderung sind in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen (u. a. Riegelbebauung, Anordnung schutzbedürftiger Räume, Schallschutzfenster, lärmindernde Maßnahmen bei der Verkehrsplanung, Lärmschutzwände etc.) eine Wohnbauflächenplanung sowie die Verlegung der Hauptverkehrsstraße auf die Greifswalder Straße ermöglicht werden kann. Zwingend sind im Bestand bei Überschreitung der Gesundheitsgefährdung Maßnahmen</p> <p>► Einhaltung von Mindestanforderungen für den Wiedereinbau von standorteigenen Substraten mit ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen sowie bodenschutzfachlicher Begleitung auf nachgelagerter Plan- und Genehmigungsebene; fachgerechte Entsorgung des vorhandenen verunreinigten Bodenmaterials</p> <p>- auf nachgelagerter Plan- und</p>

Bestandssituation - des derzeitigen Umweltzustandes	Prognose - über die Entwicklung des Umweltzustandes	Maßnahmen - Vermeidung / Minderung / Ausgleich (Anforderung an die weitere Planung)
<p>infrastruktur auf; aufgrund des Zustands der Flächen (Ruinen etc.) sind diese durch Bauzäune abgesperrt und nicht zugänglich; gewerbliche und gemischte Bauflächen haben nur geringe Bedeutung für die Erholung des Menschen</p>	<p>Wohnbauflächen erhöht sich die Bedeutung für die Erholung; die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) hat insbesondere für den Sektor Bildung eine hohe Bedeutung; das Sondergebiet „Handelnahversorgungszentrum“ dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung [++]</p>	<p>Genehmigungsebene sind geeignete Wegeverbindungen zu etablieren sowie die Freiflächen unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion auch unter dem Aspekt der Wirkungen des Klimawandels zu gestalten Dabei sollten auch die Vorgaben des Masterplan Grün (2015) zur Integration von Grünflächen, dem Erhalt bzw. hier der Etablierung neuer Erholungsfunktionen Berücksichtigung finden. Der im Plangebiet bereits durchgeführte Architektenwettbewerb berücksichtigt ganz besonders den Aspekt der Schaffung von Erholungsräumen. Dabei sollen diese grünen Räume in das Gebietsinnere verlagert werden (hierbei wird die Reduzierung von Störwirkungen (Nähe zur Bahntrasse, lärmbelasteter Raum), welche der Masterplan Grün (2015) vorsieht, berücksichtigt.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):</p>		
<p>Aus dem Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld sind archäologische Funde bekannt (TLDA 1998)</p> <p>Eine Waldfläche (nach Thüringer Waldgesetz) grenzt im Nordosten an den Änderungsbereich an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können [./] ▶ Einhaltung eines 30 m Abstandes zur Waldfläche oder Entfernung des Waldes (Nutzungsartenänderung); bei angrenzender Waldfläche gilt diese Voraussetzung unverändert für wirksamen FNP sowie die Planänderung [./] 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG ▶ der Schutz von Sachgütern ist im nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen (Bestandsschutz) Bei Nichteinhaltung des 30 m Abstandes ist auf nachfolgender Planungs- und Genehmigungsebene bei der Unteren Forstbehörde eine Änderung der Nutzungsart gemäß § 10 ThürWaldG zu beantragen
<p>Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):</p>		
<p>Das Schutzgut Landschaft integriert Aspekte aller anderen Schutzgüter, da die Landschaft das Ergebnis natür-</p>		

Bestandssituation - des derzeitigen Umweltzustandes	Prognose - über die Entwicklung des Umweltzustandes	Maßnahmen - Vermeidung / Minderung / Ausgleich (Anforderung an die weitere Planung)
<p>licher Prozesse und kultureller Entwicklungen ist. Zwischen den Schutzgütern Menschen und Klima / Luft bestehen enge Wechselbeziehungen im Bereich der Wirkung mesoklimatischer Prozesse (insbesondere Kaltluftentstehung und -abfluss) auf das Wohlbefinden und die Gesundheit von Menschen. Hinzu kommt die Emission von Luftschadstoffen und Lärm, die ebenfalls auf die menschliche Gesundheit wirkt. Flächeninanspruchnahmen wirken vorrangig auf den Boden und in Folge auf dessen Funktionen für den Grundwasserhaushalt und das Pflanzenwachstum bis hin zu lokalen Klima-/ Luftveränderungen.</p> <p>Im Änderungsbereich sind Wechselwirkungen zwischen folgenden Schutzgütern besonders relevant:</p> <p>Mensch - Boden - Grundwasser (Bodenverunreinigungen)</p> <p>Pflanzen - Boden - Wasser - Klima / Luft (Versiegelungsgrad)</p>	<p>► Eine gefahrenrelevante Aktivierung von Wirkungspfaden bezüglich bisher nicht bekannter Verunreinigungen ist nicht auszuschließen</p> <p>► Die Verringerung der überbaubaren Fläche führt zu einer verbesserten Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate); ein natürliches Bodengefüge ermöglicht die Entwicklung standortgerechter Pflanzengesellschaften; ein ggf. höherer Anteil an Grün- und Freiflächen (auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) führt zu einem verbesserten</p>	<p>► Einhaltung von Mindestanforderungen für den Wiederaufbau von standort-eigenen Substraten mit ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen sowie bodenschutzfachlicher Begleitung auf nachgelagerter Plan- und Genehmigungsebene; fachgerechte Entsorgung des vorhandenen verunreinigten Bodenmaterials; fachgerechte Entsorgung des vorhandenen verunreinigten Bodenmaterials</p> <p>► Durchgrünung: Erhöhung des Anteils an Grün- und Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren</p>

Bestandssituation - des derzeitigen Umweltzustandes	Prognose - über die Entwicklung des Umweltzustandes	Maßnahmen - Vermeidung / Minderung / Ausgleich (Anforderung an die weitere Planung)
Fläche - Landschaft - Kultur- und Sachgüter - Mensch	Mikroklima und damit einhergehend einer Verbesserung der Luftqualität ► Die Fläche ist bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht und prägt dadurch die Landschaft (inkl. Erholungsfunktion). Das anthropogen geprägte Landschaftsbild beeinflusst die Erholungsfunktion der Fläche. Im Siedlungsraum des Menschen sind archäologische Bodenfunde immer möglich	► Durchgrünung: Erhöhung des Anteils an Grün- und Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren

* Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt: Gesamtstädtische Klimaanalyse mit Bewertungskatalog, Planungsempfehlungen und Integration der zukünftigen baulichen sowie klimatischen Veränderungen (2016)

¹ Bewertung von Revitalisierungskosten – ehemaliger Schlachthof Erfurt, Greifswalder Straße (GEOS 2016)

² Schallimmissionsprognose zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „JOV 416 – Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2018)

³ Schalltechnische Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Erfurt Bereich JOV 416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ in 99085 Erfurt (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021);

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist auf den potenziellen Änderungsflächen bereits derzeit eine Nutzung für Siedlungszwecke vorhanden. Nach wirksamen FNP wäre eine Nutzung als Mischgebiet sowie Gewerbegebiet und Verkehrsflächen vorgesehen. Durch die geplanten Änderungen sind vergleichbare und geringere Auswirkungen auf den Umweltzustand der betreffenden Flächen zu erwarten. Die bereits versiegelten Böden (real und nach wirksamen FNP) würden ohne Änderung weiterhin keine Funktion im Naturhaushalt (Regler-, Speicher- und Filterfunktion für Boden und Wasser, Lebensraumfunktion) erfüllen. Bei den im Bestand gewerblich genutzten Flächen (real und nach wirksamen FNP) besteht in Bezug auf die Faktoren Lärm und Schadstoffeintrag (Schutzgüter Mensch und Luft) eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Umgebung. Die Bodenverunreinigungen (PAK, Schwermetalle) würden im Gebiet verbleiben (Schutzgut Boden).

Ein höherer Versiegelungsgrad bietet weniger Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wobei derzeit auf den Brachflächen insbesondere Lebensraum für Tiere und Pflanzen der Ruderalfluren vorhanden ist (Schutzgut Fauna / Flora / biologische Vielfalt), der bei einer Nutzung als Gewerbefläche (nach wirksamen FNP) aber auch nicht erhalten bleiben würde. Zudem erfüllen versiegelte Flächen (real und nach wirksamen FNP) keine Funktion bei Kalt- und Frischluftentstehung (Schutzgut Klima). Ohne Bodenarbeiten sind archäologische Funde nicht zu erwarten (Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

durch verfallene Gebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude würde bestehen bleiben (Schutzgut Landschaft).

2.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zwar gelten die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erst für die Umsetzung der jeweiligen Vorhaben, jedoch ist eine Stadt verpflichtet, in ihren Planungen die entsprechenden Grundlagen vorausschauend zu ermitteln. Sie hat in der vorbereitenden Bauleitplanung auf artenschutzrechtliche Problemlagen hinzuweisen, mit denen sich die verbindliche Bauleitplanung auseinandersetzen muss, um zu vermeiden, dass unüberwindbare (nicht abwägungsfähige) artenschutzrechtliche Hindernisse entstehen, die die Vollzugsfähigkeit und Wirksamkeit der Planung in Frage stellen (vgl. BLESSING & SCHARMER 2012). Immer dann, wenn es bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie) durch Tötung, Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder durch erhebliche Störungen beeinträchtigt werden können, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

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 2020) ausgewertet:

- ▶ Fachinformationssystem (FIS) Naturschutz: Datenbankauszug, Stand 10/2018.
- ▶ TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenlisten und Artensteckbriefe. Jena.
- ▶ Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Thüringens (KORSCH et al. 2002).
- ▶ TLUG/VSW - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / VOGELSCHUTZWARTE (2016): Vogelzugkarte Thüringen, Stand 02/2016.
- ▶ Regions- und fachbezogene Literatur gem. Anhang.

Auswahl planrelevanter Arten/Artengruppen

In Thüringen stehen insgesamt 300 planungsrelevante Arten unter europäischem Schutz (Arten des Anhangs IV der FFH-RL und Vogelarten nach Art. 1 der VS-RL; vollständige Artenlisten unter <https://tlubn.thueringen.de/>).

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans ausschließlich für Flächen, auf denen eine gegenüber dem Bestand abweichende Art der Bodennutzung dargestellt wird.

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. Nachfolgend werden die genannten Artengruppen weitergehend bezüglich des Konfliktpotenzials mit den vorgesehenen Entwicklungsflächen geprüft.

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Artikel I der Vogelschutz-Richtlinie

Tab. 1: Prognose der Betroffenheit europäisch geschützter Arten auf den Änderungsflächen

[Die Flächenabgrenzung der Änderungsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird an dieser Stelle nicht nochmal gesondert zeichnerisch dargestellt]

Nachweise / Art- bzw. Artgruppe	Pot. Konfliktrisiko / Art- bzw. Artgruppe Begründung	Schadensbegrenzende Maßnahmen
Keine Nachweise im FIS Naturschutz (2020)	Gebäudebrüter / Greifvögel Fledermäuse (Winter- und Sommerquartiere möglich) Reptilien (Ruderalflächen insbesondere im Norden zur Bahntrasse – Nachweis PLANUNGSBÜRO DR. WEISE 2020) Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer) – bei Vorkommen der Futterpflanzen möglich	Bauzeitenregelung Schaffung von Ersatzhabitaten und Umsiedlung (insbes. Fledermäuse), bei Eingriff in Reptilienhabitats Schaffung von Ersatzhabitaten, ggf. Umsiedlung

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. Dies ist insbesondere für die bereits nachgewiesenen Reptilien im Bereich der Wohnbauflächen des Planänderungsbereichs zu berücksichtigen. Auf Ebene des Bauungsplans sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen vorzusehen (u.a. Bauzeitenregelungen, Schaffung von Ersatzhabitaten, Umsiedlung der Reptilienvorkommen).

Eine konkrete Analyse der Lebensraumeignung sowie die Angabe von Populationsgrößen, ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich. Da es sich um das Vorkommen von Lebewesen handelt, muss im Zeitverlauf mit ständigen Veränderungen gerechnet werden. Durch die Dynamik der Artenveränderung zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauleitplans ist bei den nachfolgenden Genehmigungsverfahren die grundsätzliche Möglichkeit der Vorkommen relevanter Artengruppen zu beachten und entsprechende Erfassungen bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind einzuleiten. Aufgrund der im Planänderungsbereich bereits bekannten Vorkommen wurden obenstehend bereits schadensbegrenzende

Maßnahmen genannt, die auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren sind.

Im Einzelfall sind Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Zum derzeitigen Planstand sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen absehbar bzw. bekannt (keine Hinweise aus der frühzeitigen TÖB-Beteiligung).

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Änderung des FNP soll eine Brachfläche revitalisiert werden. Hierbei wird eine im wirksamen FNP als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche sowie Hauptverkehrsstraße ausgewiesenen Fläche in eine Fläche mit Ausweisung von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und ein Sondergebiet „Handel-Nahversorgungszentrum“ geändert. Da durch die Planung die Schaffung von dringend benötigten Schulplätzen sowie der Schaffung von Flächen für die Nahversorgung in Erfurt verfolgt wird (siehe auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt, geändert 04/2019), ist die Nachnutzung einer bereits stark anthropogen beanspruchten Fläche der Neuinanspruchnahme von Flächen im Siedlungsrandbereich in Bezug auf die Gesamtwirkung auf alle betrachteten Schutzgüter im Geltungsbereich des FNP vorzuziehen. 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. Begründung zur 37. Flächennutzungsplanänderung).

Zur Lage der örtlichen Hauptverkehrsstraße im Betrachtungsbereich der 37. Änderung des FNP (Leipziger-/Greifswalder Straße) erfolgte eine Variantenuntersuchung. Dabei wurden zwei Varianten der Trassenführung durch den Planänderungsbereich geprüft (Abb. 3).

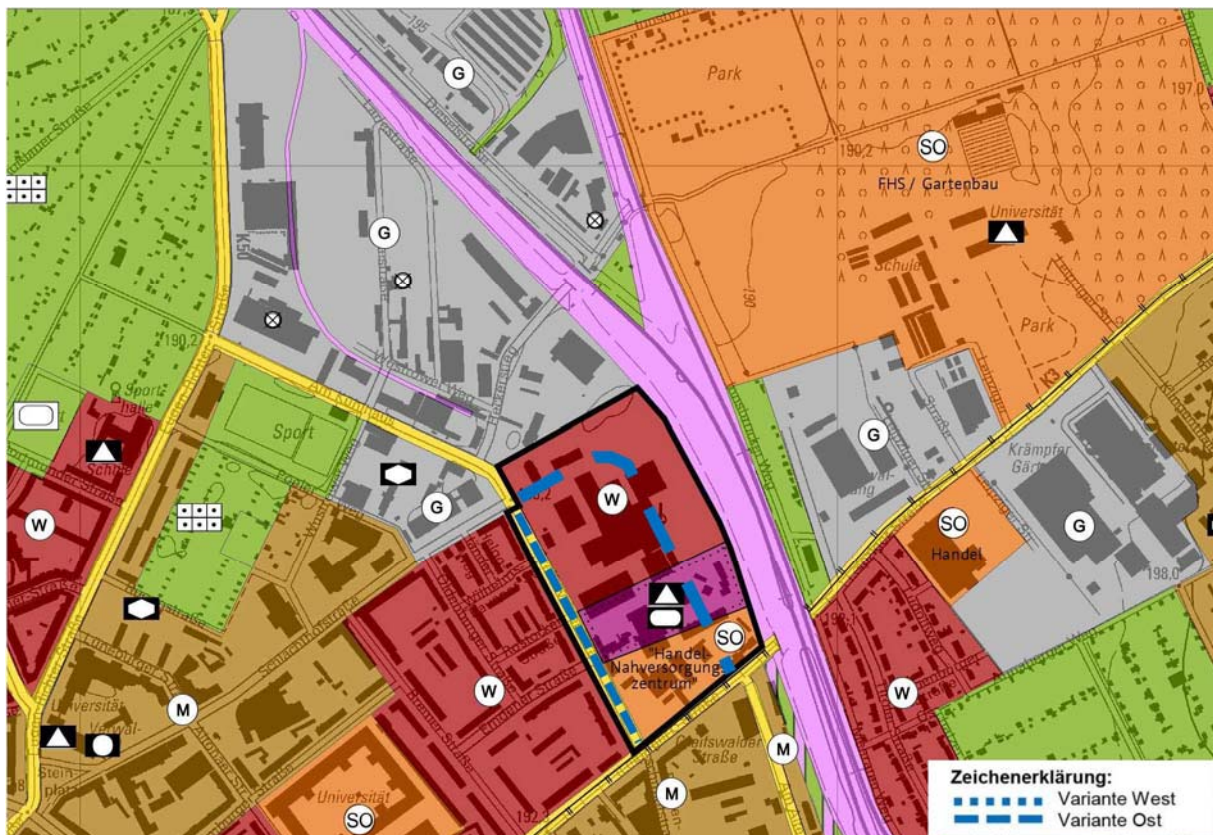


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ – Entwurf (M 1: 10.000); mit Darstellung der zu untersuchenden Varianten (blaue Linien) und Bereich der FNP-Änderung 37 (schwarze Linie),

Alternativenprüfung nach Anlage 1 Nr. 2 d BauGB

Symbole und Abkürzungen:

Bewertete Schutzgüter:

- FF Flora/Fauna/Biologische Vielfalt
- FN NATURA 2000
- B Boden
- F Fläche
- W Wasser
- K Klima/Luft
- M Mensch/Bevölkerung insgesamt
- L Landschaftsbild
- D Kultur-/Sachgüter
- WW Wirkungsgefüge/Wechselwirkungen

Tabelle Bestand:

- Schutzwürdigkeit**
- keine
 - + gering
 - ++ mittel
 - +++ hoch

Tabelle Entwicklung des Umweltzustands im Verhältnis zur aktuellen Situation und zum Planfall:

- erheblich nachteilig
- nachteilige Auswirkungen
- ./ keine Auswirkungen
- + positive Auswirkungen
- ++ erheblich positiv

Bestand	Variante West	Variante Ost
Kurze Lagebeschreibung:	Nutzung der vorhandenen Greifswalder Straße	Vollknoten Leipziger Straße / Am Alten Nordhäuser Bahnhof, Neubau Planstraße; entlang Bahntrasse, Richtung Westen zurück auf die Greifswalder Straße
Inhalt nach aktuellem FNP (unterstrichen):	gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen (GRZ 0,6 - 0,8)	sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen
Tatsächliche Ausprägung vor Ort (fett):	Straßenverkehrsfläche	gewerblich genutzte Fläche / Brache mit Versiegelungen, Gebäuden, Ruderalvegetation

Bestand	Variante West	Variante Ost
besonders schutzwürdige Nutzungen:	<p>FF: [Schutzwürdigkeit +]: anthropogen geprägte Biotope, keine artenschutzrechtlichen Konflikte</p> <p>FN: [Schutzwürdigkeit -]: NATURA 2000-Gebiete befinden sich nicht im Einflussbereich der Planänderung</p> <p>B: [Schutzwürdigkeit -]: versiegelte Flächen sind bereits ohne Funktionserfüllung</p> <p>F: [Schutzwürdigkeit -] Fläche bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht</p> <p>W: [Schutzwürdigkeit -]: keine Oberflächengewässer; versiegelte Flächen</p> <p>K: [Schutzwürdigkeit -]: versiegelte Flächen sind bereits ohne Funktionserfüllung</p> <p>M: [Schutzwürdigkeit +++]: bestehende Lärmkonflikte mit westlich angrenzendem Wohngebiet; <u>gemischte Bauflächen östlich des Plangebiets</u></p> <p>L: [Schutzwürdigkeit +]: innerstädtisch durch Gewerbe und Verkehrswege vorgeprägtes Landschaftsbild</p> <p>D: [Schutzwürdigkeit +]: im Siedlungsraum des Menschen sind archäologische Bodenfunde immer möglich</p> <p>WW: [Schutzwürdigkeit +]:</p>	<p>FF: [Schutzwürdigkeit ++]: anthropogen geprägte Biotope, Vorkommen von Reptilien, Gebäudebrütern und Fledermäusen bekannt</p> <p>FN: [Schutzwürdigkeit -]: NATURA 2000-Gebiete befinden sich nicht im Einflussbereich der Planänderung</p> <p>B: [Schutzwürdigkeit +]: versiegelte Flächen sind bereits ohne Funktionserfüllung; vorbelastete Böden</p> <p>F: [Schutzwürdigkeit -] Fläche bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht</p> <p>W: [Schutzwürdigkeit +]: keine Oberflächengewässer; unversiegelte Flächen</p> <p>K: [Schutzwürdigkeit +]: unversiegelte Freiflächen, versiegelte Flächen sind bereits ohne Funktionserfüllung</p> <p>M: [Schutzwürdigkeit +]: Immissionen von Bahntrasse bereits vorhanden, <u>gemischte Bauflächen westlich angrenzend</u></p> <p>L: [Schutzwürdigkeit +]: innerstädtisch durch Gewerbe und Verkehrswege vorgeprägtes Landschaftsbild</p> <p>D: [Schutzwürdigkeit +]: im Siedlungsraum des Menschen sind archäologische Bodenfunde immer möglich</p> <p>WW: [Schutzwürdigkeit +]:</p>

Planungsvarianten:	Variante West	Variante Ost
Inhalt bei FNP-Änderung:	Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen
Auswirkungen auf Schutzgüter bei Realisierung der jeweiligen Variante	<p>FF: [./]: anthropogen geprägte Biotope, keine artenschutzrechtlichen Konflikte bekannt (Straßenverkehrsfläche vorhanden)</p> <p>FN: [./]: NATURA 2000-Gebiete befinden sich nicht im Einflussbereich der Planänderung</p> <p>B: [-]: <i>zusätzliche Flächenversiegelung</i></p>	<p>FF: [-]: anthropogen geprägte Biotope, artenschutzrechtlicher Konflikt Reptilien, Fledermäuse, Gebäudebrüter</p> <p>FN: [./]: NATURA 2000-Gebiete befinden sich nicht im Einflussbereich der Planänderung</p> <p>B: [-]: zusätzliche Flächenversiegelung</p>
fett: Auswirkung (entsteht nur) bei Varianten-umsetzung aus derzeitigem Zustand (tatsächlichen Ausprägung im Bestand)		

Planungsvarianten:	Variante West	Variante Ost
<p><i>kursiv: Auswirkung (entsteht nur) bei Varianten-umsetzung aus planungsrechtlichem Zustand (Darstellung FNP – Bestand)</i></p> <p>schwarz: die bei der Varianten-umsetzung entstehenden Auswirkungen sind gleich - egal welcher Ausgangszustand (tatsächlicher / planungsrechtlicher) angenommen wird</p> <p><u>unterstrichen: Einordnung für das jeweilige Schutzgut im Vergleich der beiden Varianten untereinander</u></p>	<p>gen, keine Neuversiegelung; im Variantenvergleich geringerer Flächenbedarf</p> <p>F: [./] Fläche bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht</p> <p>W: [./]: zusätzliche Flächenversiegelung; keine Neuversiegelung; im Variantenvergleich geringerer Flächenbedarf</p> <p>K: [./]: zusätzliche Flächenversiegelung; keine Neuversiegelung; im Variantenvergleich geringerer Flächenbedarf</p> <p>M: [--]: Betroffenheit durch Lärmimmissionen (Straße) der geplanten Wohnbauflächen, der Gemeinbedarfsfläche sowie schutzwürdiger Räume im Sondergebiet des Planänderungsbereiches sowie der bestehenden Wohnbauflächen westlich der Greifswalder Straße; Im Planänderungsbereich sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 zu erwarten; im Variantenvergleich höhere Überschreitung der Gesundheitsgefährdung im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021)</p> <p>L: [./]: Vorbelastung durch Verkehrswege und Gewerbe</p> <p>D: [./]: Straßenverkehrsfläche ist vorhanden, daher keine Erdarbeiten</p> <p>WW: [./]: bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgedeckt; Wechselwirkungen für alle Varianten gleich (F-B-W-K-FF-L-M)</p>	<p>gen; keine Neuversiegelung; im Variantenvergleich höherer Flächenbedarf; ggf. belasteter Bodenaushub</p> <p>F: [./] Fläche bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht</p> <p>W: [-]: zusätzliche Flächenversiegelung; keine Neuversiegelung; im Variantenvergleich höherer Flächenbedarf</p> <p>K: [-]: zusätzliche Flächenversiegelung; keine Neuversiegelung; im Variantenvergleich höherer Flächenbedarf</p> <p>M: [--]: Betroffenheit durch Lärmimmissionen (Straße und Bahn) der geplanten Wohnbauflächen und der Gemeinbedarfsfläche sowie schutzwürdiger Räume im Sondergebiet des Planänderungsbereiches; Im Planänderungsbereich sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 zu erwarten; im Variantenvergleich etwas geringere Überschreitung der Gesundheitsgefährdung im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021); Zerschneidung durch eine Hauptverkehrsstraße von für den Aufenthalt des Menschen vorgesehenen Flächen (ggf. mit Erholungsfunktion) – Wohnbauflächen, Schule, Nahversorgung</p> <p>L: [./]: Vorbelastung durch Verkehrswege und Gewerbe</p> <p>D: [./]: bei Erdarbeiten sind im Siedlungsraum Bodenfunde immer möglich (Nachweise im Gebiet bekannt)</p> <p>WW: [./]: bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgedeckt; Wechselwirkungen für alle Varianten gleich (F-B-W-K-FF-L-M)</p>
<p>Zusammenfassung Erheblichkeit:</p>	<p>Erhebliche Umweltauswirkungen beim Schutzgut M</p>	<p>Erhebliche Umweltauswirkungen beim Schutzgut FF und M</p>
<p>ggf. erforderliche Maßnahmen, die das Eintreten gesetzlicher Verbote ausschließen</p>	<p>lärmmindernde Maßnahmen (aktiver und passiver Schallschutz) sowohl westlich der Greifswalder Straße (vorhandenes Wohngebiet) als auch im Wohngebiet bzw. der Gemeinbedarfsfläche des Planänderungsbereiches notwendig</p>	<p>lärmmindernde Maßnahmen (aktiver und passiver Schallschutz) sowohl westlich der Greifswalder Straße (vorhandenes Wohngebiet) als auch im Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche des Planänderungsbereiches notwendig;</p> <p>schadensbegrenzende Maßnahmen Artenschutz: Schaffung von Ersatzha-</p>

Planungsvarianten:	Variante West	Variante Ost
		bitaten für Reptilien, ggf. Umsiedlung notwendig; Bodenschutz: schadlose Beseitigung von belastetem Bodenaushub

Zusammenfassung:

	Variante West:	Variante Ost:
Flora / Fauna / Biologische Vielfalt	-	negativ
Natura 2000	-	-
Boden	-	negativ
Fläche	-	-
Landschaftsbild	-	-
Wasser	-	negativ
Klima / Luft	-	negativ
Menschliche Gesundheit (hier: Lärm)	erheblich negativ	erheblich negativ
Kultur-/ Sachgüter	-	-
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	-	-
Rangfolge:	1 im Variantenvergleich hohe negative Umweltauswirkungen, verbunden mit zwingend durchzuführenden lärmmin-dernden Maßnahmen (passiv und aktiv)	1 im Variantenvergleich hohe negative Umweltauswirkungen, verbunden mit zwingend durchzuführenden lärmmin-dernden Maßnahmen sowie der erforderlichen Schaffung von Ersatzquartieren ggf. Umsiedlung von Tierarten (Reptilien)

Beide Verkehrsvarianten führen durch Lärmimmissionen zu erheblichen negativen Umweltwirkungen. Wobei die Variante West die schalltechnisch ungünstigere Variante darstellt. Die Schalltechnische Stellungnahme zur 37. FNP-Änderung führt dazu aus (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021):

„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 Varianten 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. Dies kann unter den konkreten Umständen des Einzelfalls als vertretbar erscheinen, wenn vorausgesetzt wird, dass an den 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 öffnenden Fenstern noch zulässt.“

Unter Berücksichtigung der bei Betrachtung des tatsächlichen Zustands etwas ungünstigeren Variante Ost in Bezug zum Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft durch die Neuinanspruchnahme (Vollversiegelung) von Ruderalflächen sowie der zur berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Reptilien), sind beide Varianten als gleichermaßen negativ in Bezug auf ihre Umweltwirkungen zu bewerten. Dabei zu berücksichtigen ist, dass die artenschutzrechtlichen Konflikte bei jeder Umsetzung der Plandarstellungen (aktueller FNP: Gewerbe und Straße, 37. Änderung: Wohnbauflächen) im FNP bestehen.

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. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung). Es kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

2.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist mittels städtischer Satzungen geregelt (Abfallwirtschaftssatzung / Entwässerungssatzung). Die Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung sowie der Entwässerungssatzung werden auf der nachgelagerten Plan- und Genehmigungsebene entsprechend der tatsächlichen Flächennutzung (Anfall von Abfällen sowie Abwasser) konkretisiert.

2.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f)

Die Nutzung von Photovoltaikmodulen zur Energiegewinnung ist vorzusehen. Die Erhöhung des Anteils von erneuerbaren Energie an der Stromerzeugung ist anzustreben. Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie etc.) sind auf nachgelagerter Plan- und Genehmigungsebene zu regeln.

3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung / Ausweisung von Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen im Flächennutzungsplan

Das Baugesetzbuch legt in § 1a Abs. 3 fest, dass bereits auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) die zur Vermeidung und zum Ausgleich vorausehbarer erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in die Abwägung einzustellen sind. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Vorhaben allerdings nicht weit genug konkretisiert, um detaillierte Vorgaben zu formulieren. Dementsprechend sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zuge verbindlicher Bauleitplanungen bzw. Genehmigungsverfahren festzulegen und dann entsprechend

umzusetzen. In Kapitel 2.1 wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt, die bei Planung und Umsetzung der Planänderungsbereiche zu berücksichtigen sind. Diese Maßnahmen müssen entsprechend der jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten im Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden.

Um Flächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorzuhalten, werden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt. Die Abschätzung des potenziellen Versiegelungsgrades im Planänderungsbereich im Bestand und der Planung erfolgt auf Grundlage des § 17 BauNVO. Nachfolgend werden nach Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) die Flächen des wirksamen FNP sowie der Planänderung gegenübergestellt:

Bestand			
Biotoptyp	Wert	Fläche	gesamt
(Code gem. TMLNU 1999 i.V.m TMLNU 2005)	A	B	C=AxB
9140 gewerbliche Bauflächen (angenommene GRZ 0,8)	0	34.240 m ²	0
9140 gewerbliche Bauflächen (angenommene GRZ 0,8) Freiflächenanteil	25	8.560 m ²	214.000
9123 gemischte Baufläche (angenommene GRZ 0,6)	0	24.000 m ²	0
9123 gemischte Baufläche (angenommene GRZ 0,6) Freiflächenanteil	25	16.000 m ²	400.000
9200 Verkehrsflächen	0	12.800 m ²	0
Summe		95.600 m²	614.000

Planung			
Biotoptyp	Wert	Fläche	gesamt
(Code gem. TMLNU 1999 i.V.m TMLNU 2005)	D	E	F=DxE
9140 - Sonstiges Sondergebiet Handel „Nahversorgungszentrum“ (angenommene GRZ 0,8)	0	13.440 m ²	0
9140 - Sonstiges Sondergebiet Handel „Nahversorgungszentrum“ (angenommene GRZ 0,8) Freiflächenanteil	25	3.360 m ²	84.000
9110 Wohnbauflächen (angenommene GRZ 0,6)	0	31.740 m ²	0
9110 Wohnbauflächen (angenommene GRZ 0,6) Freiflächenanteil	25	21.160 m ²	529.000
9200 Verkehrsfläche	0	8.400 m ²	0
9150 Flächen für den Gemeinbedarf (angenommene GRZ 0,6)	0	10.500 m ²	0
9150 Flächen für den Gemeinbedarf (angenommene GRZ 0,6) Freiflächenanteil	25	7.000 m ²	175.000
Summe		95.600 m²	788.000

DIFFERENZ F - C	174.000
------------------------	----------------

Auf der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplanes entsteht durch die FNP-Änderung Nr. 37 kein zusätzlicher Bedarf an A+E Maßnahmen. Betrachtet man den Änderungsbereich als Ganzes entsteht außerhalb des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung durchschnittlich anzulegender Grün- und Gehölzstrukturen voraussichtlich kein Kompensationsbedarf. Die Teilbereiche der Planänderung sind hierbei unterschiedlich einzustufen. Im Bereich der Wohnbauflächen ist von einer Verbesserung des Umweltzustandes auszugehen. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes kommt es im Vergleich zu den im aktuellen FNP ausgewiesenen gemischten Bauflächen zu einer höheren möglichen Überbauung (dadurch ggf. Erhöhung des Versiegelungsgrades). In den Flächen für den Gemeinbedarf ist von einem ähnlichen Umweltzustand im Vergleich zum Bestand auszugehen. Da die Planänderung zu einer Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils (durchschnittlich anzulegende Grün- und Gehölzstrukturen) auf dem größeren Teil der Fläche führen kann (Durchgrünung der Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf), können Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden. Da die Aufstellung der dazugehörigen Bebauungspläne im Parallelverfahren erfolgt, werden auf Ebene der Bebauungspläne konkret geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Die Stadt Erfurt geht davon aus, dass bei Planumsetzung der Änderungsflächen im Siedlungsbereich bereits im Bereich der Änderungsfläche absehbar positive Wirkungen durch Entsiegelungen, Schaffung von Grünflächen mit Gehölzbestand etc. erzielt werden können. Zusätzlicher Bedarf für Maßnahmen kann auf nachgelagerter Plan- und Genehmigungsebene durch die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (§ 44 BNatSchG) entstehen (u. a. Reptilien, Fledermäuse etc.).

Die bereits durchgeführten Architektenwettbewerbe für Wohnbauflächen, Nahversorgungszentrum und Schule berücksichtigen die Anlage von Grünflächen inkl. der Schaffung grüner wohnortsnaher Erholungsräume. Dabei wurde bereits Wert darauf gelegt die einzelnen Gebietsbestandteile durch Fuß- und Radwege miteinander zu verbinden, so dass dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege und der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen Rechnung getragen wird. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen ausgebildet. Gehölzpflanzungen und Gründächer werden für die Entwicklung möglichst durchgrünter Bereiche, die auch der wohnortnahen Erholung dienen geschaffen. Das Gebiet bleibt insbesondere für Fußgänger durchgängig und kann damit als Weiterführung der südlich angrenzenden 28. Flächennutzungsplan-Änderung vom 11.09.2020 als Grünfläche „Parkanlage“ geplanten Flächen dienen.

Direkt an der Bahnstrecke bleibt auf dem bahneigenen Gelände die Grünstruktur erhalten, so dass keine Beeinträchtigung oder Unterbrechung von Kaltluftschneisen entstehen.

Die Umnutzung eines gewerblichen Standortes in Gemeinbedarfsflächen, ein Nahversorgungszentrum und Wohnbauflächen verbessert insbesondere auch die Erholungseignung des Gebietes und erhöht deutlich den Grünflächen und Gehölzanteil.

Wirksam für Schutzgut Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen <small>[Empfehlungen für die nachgeordnete Ebene, da im FNP nicht regelbar]</small>	Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur-/Sachgüter	Wirkungsgefüge	Natura 2000
Dach- und Fassadenbegrünungen vorsehen <small>[Maßnahmenkonkretisierung: Bebauungsplanung]</small>	x		x	x				x	-
Ersatzpflanzungen von Laubbäumen, die nicht erhalten werden können <small>[Maßnahmenkonkretisierung: Bebauungsplanung]</small>	x	x	x	x	x	x		x	-
Erhalt und Qualifizierung von Grünstrukturen im Bereich der Bahntrasse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte (Reptilien) <small>[Bebauungsplanung]</small>	x			x					-
Begrenzung der Neuversiegelungen, Erhaltung von Bereichen mit kleinklimatischer Ausgleichswirkung, sowie Einordnung grünordnerischer Maßnahmen mit Ausgleichswirkung <small>[Bebauungsplanung]</small>	x	x	x	x	x	x		x	-
Versickerungsoffene Bauweise von Verkehrsflächen (Stellplätze, Fußwege etc.) vorsehen <small>[Bebauungsplanung]</small>		x	x					x	-

<p>Wirksam für Schutzgut</p> <p>Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen [Empfehlungen für die nachgeordnete Ebene, da im FNP nicht regelbar]</p>	<p>Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere</p>	<p>Boden</p>	<p>Wasser</p>	<p>Klima / Luft</p>	<p>Landschaft</p>	<p>Mensch</p>	<p>Kultur-/Sachgüter</p>	<p>Wirkungsgefüge</p>	<p>Natura 2000</p>
<p>Passiver und aktiver Schallschutz [Maßnahmenkonkretisierung: Bebauungsplanung]</p>						x			-
<p>Waldabstand einhalten oder Waldumwandlung mit Forstausgleich [Bebauungsplanung]</p>							x		-
<p>Bodenkundliche Baubegleitung bei Abriss / Entsieglungsmaßnahmen [Umsetzungsphase]</p>		x	x			x			-
<p>Beseitigung belasteten Bodenmaterials vor Umsetzung der Planung und die Verwertung gemäß LAGA-Mitteilung 20 [Umsetzungsphase]</p>		x	x			x		x	
<p>Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen. [Umsetzungsphase]</p>		x						x	-
<p>Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG. [Umsetzungsphase]</p>							x		-
<p>Begrenzung von Bebauungshöhen auf ein notwendiges Maß [Bebauungsplanung]</p>					x				-
<p>Europäischer Artenschutz (schadensbegrenzende Maßnahmen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung (Brutvögel); - Ersatzhabitate Brutvögel (Gebäudebrüter); - Ersatzhabitate / Zwischenquartier Fledermäuse; - Ersatzhabitate Reptilien / Umsiedlung <p>[Maßnahmenkonkretisierung: Bebauungsplan, Maßnahmendurchführung: Umsetzungsphase]</p>	x								-
<p>Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzge-</p>	x								-

Wirksam für Schutzgut Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen [Empfehlungen für die nachgeordnete Ebene, da im FNP nicht regelbar]	Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur-/Sachgüter	Wirkungsgefüge	Natura 2000
setz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Umwelt- und Naturschutzamt anzuzeigen. [Umsetzungsphase]									
Die örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung unverschmutzter Oberflächenwässer ist vorzusehen (Entwässerungssatzung) [Umsetzungsphase]			x						-

4 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Das Baugesetzbuch legt fest, dass Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Für die Erarbeitung des Umweltberichts wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (2014);
- Regionalplan Mittelthüringen (2011);
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 - ISEK 2030 Erfurt (2018);
- Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (2006);
- Landschaftsplan der Stadt Erfurt (1997);
- Masterplan Grün der Landeshauptstadt Erfurt (2015);
- Lärmaktionsplanung 2. Stufe Hauptverkehrsstraßen (2013);
- Luftreinhalteplan Erfurt (1. Fortschreibung 01/2012);
- Thüringen Bilanzierungsmodell (2005);
- Gesamtstädtische Klimaanalyse mit Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte (2016);
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (2017), geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019;
- Entwurf Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 (Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung);
- Bewertung von Revitalisierungskosten – ehemaliger Schlachthof Erfurt, Greifswalder Straße (GEOS 2016);
- Schallimmissionsprognose zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „JOV 416 – Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2018);
- Schalltechnische Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Erfurt Bereich JOV 416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2021);

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Abriss von Gebäuden in Vorbereitung von Änderungen zum Bebauungsplan JOV 416 „Bereich östlich Greifswalder Straße“ Erfurt; Teil 1 und 2 (PLANUNGSBÜRO DR. WEISE 2018 und 2020).
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 37. Änderung des FNP Erfurt;
- Planunterlagen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 Bereich Krämpfervorstadt „Zum Güterbahnhof/An der Kalkreiße/Am Alten Nordhäuser Bahnhof – ICE-City“;
- Planunterlagen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 Bereich Krämpfervorstadt „Iderhoffstraße/Am Alten Nordhäuser Bahnhof“.

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Umweltberichtes ergaben sich bisher nicht.

Aufgrund der Untersuchungstiefe des FNP sind Aussagen zu folgenden Gesichtspunkten auf der nachfolgenden Plan- und Genehmigungsebene abschließend zu bewerten:

- ergänzende Bodenuntersuchungen in Bezug auf Bodenverunreinigungen (Berücksichtigung Schutzgut Mensch und Grundwasser)
- faunistische Detailuntersuchungen bzw. Aussagen zu relevanten Artengruppen (Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Schmetterlinge) sowie Konkretisierung von schadensbegrenzenden Maßnahmen
- immissionsschutzrechtliche Bewertung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes und Festlegung von notwendigen Lärminderungsmaßnahmen (aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen) zur Einhaltung von Grenzwerten
- gebietsbezogene Planung von Grün- und Freiflächen (Grünordnungsplanung unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte)
- Angaben zur Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen ist vor allem erforderlich, um frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und somit in der Lage zu sein, geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Gegenstand der Umweltüberwachung sind erhebliche, bei der Umweltprüfung nicht erkennbare und daher nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen.

Im Rahmen der nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren ist in Abhängigkeit der sachlich-räumlichen Konkretisierung (Maßstabsebene) und des Detaillierungsgrades (Projektwirkungen / Ursachen) zu prüfen, inwieweit die in der strategischen Umweltprüfung prognostizierten Umweltauswirkungen eingetreten sind. Es verbleibt ein Konkretisierungserfordernis für die Überwachungsmaßnahmen. So sind einzelfallbezogen entsprechend präzisierete bzw. ergänzende Überwachungsmaßnahmen (z. B. faunistisches Monitoring, bodenschutzrechtliche Begleitung, Überwachung passiver und aktiver Lärmschutzmaßnahmen) zu bestimmen.

6 Zusammenfassung

Anlass des Gutachtens ist die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Erfurt. Die Stadt verfügt seit 2006 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für Bauleitpläne zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Hierbei sind die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Dabei sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich möglicher negativer Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen.

Im vorliegenden Gutachten werden die Umweltauswirkungen, die sich bei der Umsetzung der Entwicklungsziele im Rahmen der Änderung des FNP voraussichtlich ergeben, dargestellt und eine schutzgutbezogene Erheblichkeitsabschätzung für die Änderungsbereiche vorgenommen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter bestimmt:

- ▶ FAUNA, FLORA, BIOLOGISCHE VIELFALT,
- ▶ FLÄCHE,
- ▶ BODEN,
- ▶ WASSER,
- ▶ LUFT / KLIMA,
- ▶ LANDSCHAFT,
- ▶ MENSCH, INSBESONDERE DIE MENSCHLICHE GESUNDHEIT, / BEVÖLKERUNG INSGESAMT
- ▶ KULTURELLES ERBE UND SONSTIGE SACHGÜTER,
- ▶ DAS WIRKUNGSGEFÜGE / DIE WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DIESEN SCHUTZGÜTERN.

Änderungsbereich:

- ▶ SONDERGEBIET „HANDEL-NAHVERSORGUNGSZENTRUM“
- ▶ WOHNBAUFLÄCHE
- ▶ FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF - SCHULE
- ▶ SONSTIGE ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRAßEN

Tabelle: Entwicklung des Umweltzustands im Planänderungsbereich im Verhältnis der aktuellen Situation (real und aus dem FNP entwickelter B-Plan JOV416) zum Planfall (37. Planänderung des FNP):

Bewertung:

- erheblich nachteilig
- nachteilige Auswirkungen
- ./ keine Auswirkungen
- + positive Auswirkungen
- ++ erheblich positiv

Schutzgut	Bewertung	Begründung
Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	-	Gewinn von Siedlungsgrün - höherer Freiflächenanteil (ca. 0,7 ha); geringer biologische Vielfalt aufgrund des höheren Nutzungsdrucks auf gepflegtem Stadtgrün gegenüber

Schutzgut	Bewertung	Begründung
		Verlust von Ruderalflächen / Gebäudeabriss
Fläche	./.	Fläche bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht
Boden	+	höherer Freiflächenanteil (ca. 0,7 ha)
Wasser	+	höherer Freiflächenanteil (ca. 0,7 ha)
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	--	Lärmbelastung innerhalb des Planänderungsbereichs sowie angrenzend (insbesondere Gesundheitsgefährdung Kreuzung Greifswalder Str. / Leipziger Str.), verbesserte Erholungsinfrastruktur, verbesserte Versorgungssituation (Schule, Nahversorgung) mit dadurch erhöhter Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung
Klima/Luft	+	höherer Freiflächenanteil (ca. 0,7 ha)
Landschaftsbild	./.	Abriss der Ruinen (nur bei Betrachtung des Realzustandes) Bau von Hochbauten im städtischen Umfeld (keine Veränderung)
Kultur- und Sachgüter	./.	Abstandsfläche zum Wald außerhalb des Plangebietes (Wohnbauflächen bisher gewerblichen Flächen) zu berücksichtigen
NATURA2000	./.	Keine Schutzgebiete
Wechselwirkungen der Schutzgüter	+	höherer Freiflächenanteil (ca. 0,7 ha) – Wechselwirkung Boden – Wasser – Mikroklima - Vegetation

Nach Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Planänderungsbereich sowie der Prognose der möglichen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung bleibt festzustellen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorwiegend auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Fauna ergeben sich nur unter Berücksichtigung des Realzustandes und sind in der nachgelagerten Ebene zu lösbar. Diese wären auch bei Beibehaltung der Flächenausweisung zu beachten. Zur Prognose von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit sowie Fauna sind einzelfallbezogen Untersuchungen sowie Maßnahmenkonkretisierungen (Festlegung von schadensbegrenzenden Maßnahmen) in den weiterführenden Genehmigungsverfahren erforderlich.

Geschützte Biotop werden nicht beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA2000-Gebieten durch die Planänderung können ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand ergeben sich wegen der - gegenüber dem Bestand - geänderten Darstellungen der Bodennutzung im Flächennutzungsplan keine unlösbaren Konflikte hinsichtlich der Arten des Anhangs IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten i. S. d. Art. 1 der VSchRL im Plangebiet. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können mögliche artenschutzrechtliche Konflikte entscheidend gemindert bzw. abgewendet werden. Es sind weitergehende einzelfallbezogen Untersuchungen unter Festlegung geeigneter schadensbegrenzender Maßnahmen in den weiterführenden Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich.

Es ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Anhaltspunkte, die gegen eine Umsetzung der getroffenen Planungen sprechen. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung in nachgeschalteten Verfahren (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigungen etc.), die Belange des Natur- und Umweltschutzes detaillierter zu erfassen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen bzw. Auflagen zu berücksichtigen (insbesondere Immissionsschutz und Artenschutz – Realzustand ist zu berücksichtigen). Die Berücksichtigung insbesondere des Artenschutzes müsste auch ohne die Änderung des FNP bei Umsetzung der bisherigen Flächenausweisungen erfolgen.

Aufgrund der Erhöhung des Freiflächenanteils im Bereich der geplanten Wohnbauflächen (gesamtes Gebiet ca. 0,7 ha) ist davon auszugehen, dass Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planänderungsbereichs untergebracht werden können.

Quellen und weiterführende Literatur

- BASTIAN, O. & K.-F. SCHREIBER (1999): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Spektrum Akademischer Verlag Heidelberg, 2. Aufl.
- BLESSING, M. & E. SCHARMER (2012): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Rechtshandbuch, Kohlhammer. Stuttgart.
- BMUNR - BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2010): Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (Langfassung) Forschungsvorhaben 206 13 100 i. A. des Umweltbundesamtes, März 2010.
- BUNZEL, A. (2005): Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe Städtebaurecht. Hrsg. Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.
- BUSHART, M. & R. SUCK unter Mitarbeit von U. Bohn, G. Hofmann, H. Schlüter, L. Schröder, W. Türk & W. Westhus (2008): Potenzielle natürliche Vegetation Thüringens. Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie Nr. 78.
- EU-KOMMISSION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG. Endgültige Fassung, Februar 2007.
- GDI TH (2021): Geoproxy Thüringen. Internet: http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp.
- GÜNTHER, A., U. NIGMANN, R. ACHTZIGER, & H. GRUTTKKE (Bearb.) (2005): Analyse der Gefährdungsursachen planungsrelevanter Tiergruppen in Deutschland. Naturschutz und Biologische Vielfalt 21, 605 S.
- HIEKEL, W., F. FRITZLAR, A. NÖLLERT & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. Naturschutzreport 21, 6-381. Jena.
- HMUELV - HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Wiesbaden.
- KORSCH, H., W. WESTHUS & H.-J. ZÜNDORF (2002): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Thüringens. Weissdom-Verlag, Jena.
- LABO - BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (Hrsg.) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Bearb. Ingenieurbüro Schnittstelle Boden & Baader Konzept GmbH, Ober-Mörlen, Gunzenhausen.
- LOUIS, H. W. (2009): Die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG im Zulassungs- und Bauleitplanverfahren. Laufener Spezialbeiträge 1, 17-30.
- RAU, D., H. SCHRAMM & J. WUNDERLICH (2000): Die Leitbodenformen Thüringens. Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen Beiheft 3, 2. Aufl.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELTHÜRINGEN (2011): Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) – Genehmigungsfassung 2011.
- ROST, F. & H. GRIMM (2004): Kommentierte Artenliste der Vögel Thüringens. Anz. Ver. Thüring. Ornithol. 5, Sonderheft, S. 3-78.
- STMI Bayern - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2015): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- TLU - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT (Hrsg.) (1996): Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen. Schriftenreihe der TLU Nr. 18. Jena.
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2020): Umwelt regional. Kreisfreie Stadt Erfurt. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/ef/
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2017): Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. Jena.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2009): Artenlisten und Artensteckbriefe. Jena. Stand: November 2009. Internet: <https://tlubn.thueringen.de/naturschutz/zoo-artenschutz/>
- TLUG/VSW - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / VOGELSCHUTZWARTE SEEBACH (2016): Vogelzugkarte Thüringen - Entwurfsstand 02/2016.
- TLUG/VSW - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / VOGELSCHUTZWARTE (2013): Artenliste 3 - Planungsrelevante Vogelarten von Thüringen. Stand 08/2013. Internet: https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/content/tlug/abt3/2013_planungsrel_vogelarten.pdf.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (Hrsg.) (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. Erfurt.

- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (Hrsg.) (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Erfurt.
- TRAUTNER, J., H. LAMBRECHT, J. MAYER & G. HERMANN (2006): Das Verbot der Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung von Nestern europäischer Vogelarten nach § 42 BNatSchG und Artikel 5 Vogelschutzrichtlinie - fachliche Aspekte, Konsequenzen und Empfehlungen. Naturschutz in Recht und Praxis - online (1), 1-20.
- TRESS, J., M. BIEDERMANN, H. GEIGER, J. PRÜGER, W. SCHORCHT, C. TRESS & K.-P. WELSCH (2012): Fledermäuse in Thüringen. Naturschutzreport 27.

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt

Warsbergstraße 3

99092 Erfurt

Unser Zeichen
21-A-CSt-0017

Bearbeiter
Christian Stülpner
(Tel.: +49 3722 73 23 661)
(E-Mail: c.stuelpner@slg.de.com)

Datum
15.07.2021

Schalltechnische Stellungnahme zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ der Stadt Erfurt

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Erfurt plant die Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes JOV 416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ in 99085 Erfurt. 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.

Für das Planvorhaben Bebauungsplan JOV 416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ in 99085 Erfurt, wurden bereits die Schallimmissionsprognosen Nr. 2040-18-AA-18-PB003 vom 26.11.2018 und 2040-18-AA-21-PB004 vom 20.03.2020 durch die Fa. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH erstellt, in der die umliegenden Verkehrslärmquellen (Straße und Schiene) untersucht und insbesondere die Frage beantwortet wurde, ob und in welchem Maß im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch Geräusche von Verkehrsanlagen und gewerblichen Anlagen aus dem Umfeld vorhanden oder zu erwarten sind und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, die mit der Eigenart des Vorhabens verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Die genannte Schallimmissionsprognose Nr. 2040-18-AA-18-PB003 vom 26.11.2018 zum Bebauungsplan JOV 416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ wird gegenwärtig überarbeitet. Die Überarbeitung des Gutachtens betrifft die Anpassung an die geltenden Regelwerke (RLS-19 und DIN 4109 (2018)) sowie an die Gebäudeneuplanung innerhalb des B-Plangebietes.



Weiterhin wurde in den oben genannten Schallgutachten die Frage beantwortet, inwieweit die Beurteilungspegel „Verkehr“ (Straße und Schiene) an der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite befindlichen bestehenden Wohnbebauung an der „Greifswalder Straße“ durch den zusätzlichen Verkehr, resultierend aus dem geplanten Vorhabengebiet, erhöht werden.

Nunmehr sind erneute schalltechnische Betrachtungen hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung anzustellen, in denen die in der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger- / östlich Greifswalder Straße“ dargestellte Art der Bodennutzung: Wohnen (W), Sonstige Sondergebiete Handel " Nahversorgungszentrum" (SO) und Flächen für den Gemeinbedarf "Schulen und Bildungseinrichtungen" + "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Schulsporthallen" mit einer Planalternative zur Verkehrsführung der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße im Bereich des Plangebietes - vgl. Abbildung 1, (folgend als Prognose-Nullfall "Nutzungsziele FNP-Änderung Nr. 37 plus Hauptverkehrsstraßenführung wie wirksamer FNP" bezeichnet) bewertet und mit dem Prognose-Planfall "Nutzungsziele FNP-Änderung Nr. 37 mit einer Hauptverkehrsstraßenführung auf der Greifswalder Straße" verglichen werden. Für diese Berechnungen wird von freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes ausgegangen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei einer Situation mit Bebauung die Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung im Prognose-Nullfall reduzieren und im Prognose-Planfall erhöhen 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, welche im Einzelnen erst auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen wird.

Prognose-Nullfall:

- Darstellung der FNP Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“
- Führung der Hauptverkehrsstraße (Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße") wie im wirksamer FNP

Prognose Planfall:

- Darstellung der FNP Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“
- Führung der Hauptverkehrsstraße (Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße") über die Greifswalder Straße [entspricht der bestehenden Verkehrsführung]

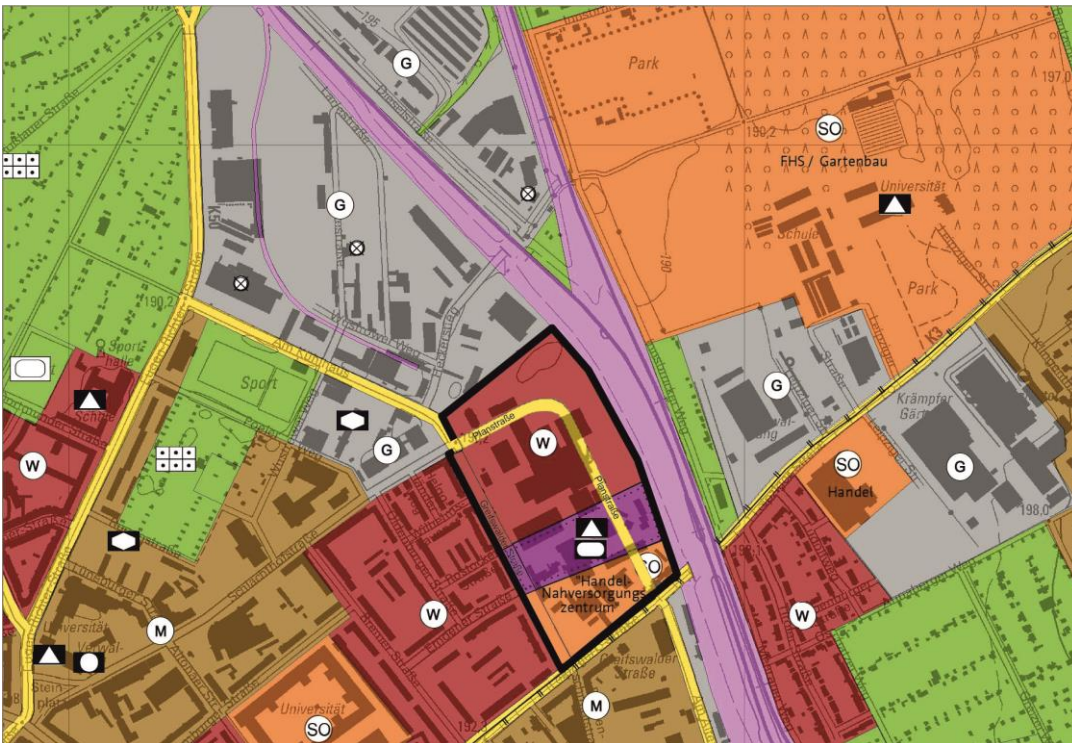


Abbildung 1: Prognose-Nullfall "Nutzungsziele FNP-Änderung Nr. 37 plus Hauptverkehrsstraßenführung wie wirksamer FNP"

Für die Berechnungen wurden die Verkehrszahlen auf den betroffenen Straßen durch die Fa. yverkehr aus Weimar in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Erfurt bereitgestellt. Die Berechnungen wurden entsprechend der RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, durchgeführt.

In der vorliegenden Betrachtung der zur FNP-Änderung Nr. 37 untersuchten o. g. Planfälle werden vorausschauend auch schalltechnische Erkenntnisse zum Prognose- Planfall des Bebauungsplanes JOV 416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ in 99085 Erfurt berücksichtigt. Dafür wurden die ehemals ermittelten Ausgangsdaten, die der RLS-90 entsprechen, in die neue Berechnungsgrundlage RLS-19 überführt (s.a. Pkt. Aufgabenstellung).

2. Ausgangsdaten entsprechend der RLS-19 sowie der Schall03

In der folgenden Tabelle sind nunmehr die entsprechend der RLS-19 benötigten Ausgangsdaten für den Prognose-Nullfall sowie den Prognose-Planfall angegeben.

Tabelle 1: Ausgangsdaten für die Straßen entsprechend RLS-19

Straße	Nr. (vgl. Abbildung 2)	stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h		Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw p ₁ in %		Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw p ₂ in %	
		Tag	Nacht	Tag ¹⁾	Nacht ¹⁾	Tag ¹⁾	Nacht ¹⁾
Prognose-Nullfall ²⁾							
Leipziger Straße	2	646,4	80,6	2,8	5,0	4,5	5,0
Greifswalder Straße	3	71,3	7,9	1,4	12,7	2,8	12,7
Greifswalder Straße	4	135,1	14,3	1,5	7,0	1,5	7,0
Greifswalder Straße	5	202,3	21,9	2,0	4,6	3,0	9,1
Erschließungsstraße	6	452,3	34,1	3,8	5,9	5,5	8,8
Erschließungsstraße	7	448,9	33,6	3,8	5,9	5,6	8,9
Erschließungsstraße	11, 12	175,9	8,6	1,1	11,6	1,7	23,2
Erschließungsstraße	13	479,6	36,3	3,8	5,5	5,6	8,3
Prognose-Planfall ³⁾							
Leipziger Straße	2	1024,0	115,1	2,6	4,3	4,4	5,2
Greifswalder Straße	3	675,8	64,1	3,7	4,7	5,5	7,8
Greifswalder Straße	4	596,0	59,1	3,7	5,1	5,5	6,8
Greifswalder Straße	5	547,4	51,3	3,8	5,9	5,5	7,8
Erschließungsstraße	6, 7, 9	121,5	72,9	0,8	4,1	1,6	4,1
Erschließungsstraße	10	235,8	45,1	1,3	11,1	1,3	13,3

¹⁾ Ermittelt entsprechend Punkt 3.3.1 der RLS-19

²⁾ Lichtsignalanlage an den Knotenpunkten Greifswalder-/Leipziger Straße (Nr. 2 und 3) und Leipziger-/Erschließungsstraße (Nr. 2 und 13)

³⁾ Lichtsignalanlage an den Knotenpunkten Greifswalder-/Leipziger Straße (Nr. 2 und 3) und Greifswalder-/Erschließungsstraße (Nr. 3, 4 und 10)

Die Berechnung der längenbezogenen Schalleistungspegel L_w' der genannten Straßen wurde gemäß der RLS-19 vorgenommen und erfolgt softwareseitig mit dem Berechnungsprogramm „LIMA“. Die streckenbezogenen, detaillierten Zwischenergebnisse werden aufgrund der großen Datenmengen - die zudem ohne weiteren Erkenntnisgewinn sind - nicht gesondert dargestellt.

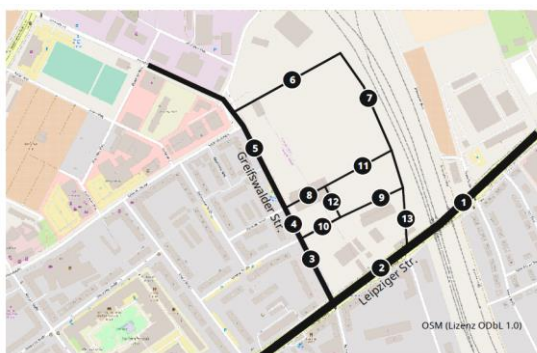


Abbildung 2: Übersicht der Straßen im Plangebiet nach derzeitigem Stand des B-Planes JOV „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ in 99085 Erfurt



In der folgenden Tabelle sind die Verkehrsbelegungen des Schienenweges der Straßenbahn südlich der Planfläche zur Tages- und Nachtzeit montags bis sonntags (Istzustand 2016 = Prognose 2025) dargestellt.

Tabelle 2: Verkehrsbelegungen des Schienenweges der Straßenbahn

Straßenbahnlinie Nr. 2 im Querschnitt (beide Richtungen)	Anzahl der Straßenbahnzüge
	Prognose 2025
Summe Tageszeit Mo - So (6 bis 22 Uhr)	1.090
Summe Nachtzeit Mo - So (22 bis 6 Uhr)	161

Mit den in Tabelle 2 angegebenen Eingangsdaten sowie unter Berücksichtigung der Fahrbahnart „Straßenbündiger Bahnkörper und feste Fahrbahn“ ergeben sich folgende A-bewertete längenbezogene Schalleistungspegel für die bestehende Straßenbahnlinie 2 auf der „Leipziger Straße“ im Ist- und Prognosezustand:

$$L_{W'A,Tag} = 77,5 \text{ dB(A)/m}$$

$$L_{W'A,Nacht} = 72,2 \text{ dB(A)/m}$$

Für die Eisenbahnstrecken Nr. 6292, 6300, 6301 und 6302 der Deutschen Bahn Netz AG wurden die Verkehrsbelegungen der schalltechnischen Detailuntersuchung zur Erneuerung der Eisenbahnüberführung „Leipziger Straße“ in Erfurt, Bericht VL 6819-5 vom 15.11.2011 der Fa. Peutz Consult GmbH in den folgenden Berechnungen zum Ansatz gebracht. Diese wurden von der Deutsche Bahn AG nochmals in die neuen Fahrzeugkategorien gemäß Schall03 umgerechnet und sind in der Tabelle 3 angegeben.



Tabelle 3: Verkehrsbelegungen der Eisenbahnstrecken Nr. 6292, 6300, 6301 und 6302 zur Tages- und Nachtzeit
 - Summe in beiden Fahrtrichtungen -

Anzahl Züge		Zugart	v-max	Fahrzeugkategorien gem. Schall03-2012 im Zugverband	
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeugkategorie	Anzahl
Strecke Nr. 6292 - Abschnitt Erfurt Gbf. bis Erfurt Abzw. Dieselstraße					
2	2	GZ-V	100	8_A6	1
				10-Z5	24
				10-Z2	6
				10-Z18	6
				10-Z15	1
2	2	Summe beider Richtungen			
Strecke Nr. 6300 - Abschnitt Erfurt Hbf. bis Erfurt Ost					
22	18	GZ-E	100	7-Z5_A4	1
				10-Z5	24
				10-Z2	6
				10-Z18	6
				10-Z15	1
38	4	RV-ET	100	5-Z5_A10	1
2	2	RV-ET	100	5-Z5_A10	2
16	0	RV-VT	100	6_A8	3
78	24	Summe beider Richtungen			
Strecke Nr. 6301 - Abschnitt Erfurt					
4	2	GZ-E	100	7-Z5_A4	1
				10-Z5	24
				10-Z2	6
				10-Z18	6
				10-Z15	1
4	2	Summe beider Richtungen			
Strecke Nr. 6302 - Abschnitt Erfurt Hbf. bis Erfurt Abzw. Dieselstraße					
0	1	GZ-E	100	7-Z5_A4	1
				10-Z5	24
				10-Z2	6
				10-Z18	6
				10-Z15	1
48	5	RV-VT	100	6_A6	2
31	3	RV-VT	100	6_A6	3
79	9	Summe beider Richtungen			

Die Berechnung der längenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} für die Eisenbahnstrecken Nr. 6292, 6300, 6301 und 6302 (jeweils Summe in beiden Fahrtrichtungen, vgl. Angaben in der Tabelle 3) erfolgt softwareseitig mit dem EDV-Programm „LIMA“ des Ingenieurbüros Stapelfeldt aus Dortmund gemäß der Vorschrift „Schall 03, Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege“ für die Tages- und Nachtzeit.



Mit den in Tabelle 3 angegebenen Eingangsdaten sowie unter Berücksichtigung der Fahrbahnart „Schotterbett Betonschwelle“ ergeben sich folgende A-bewertete längenbezogene Schalleistungspegel für die verschiedenen Eisenbahnstrecken:

Strecke Nr. 6292 Abschnitt Erfurt Gbf. bis Erfurt Abzw. Dieselstraße

$L_{W'A,Tag} = 76,0 \text{ dB(A)/m}$

$L_{W'A,Nacht} = 79,0 \text{ dB(A)/m}$

Strecke Nr. 6300 Abschnitt Erfurt Hbf. bis Erfurt Ost

$L_{W'A,Tag} = 86,7 \text{ dB(A)/m}$

$L_{W'A,Nacht} = 88,3 \text{ dB(A)/m}$

Strecke Nr. 6301 Abschnitt Erfurt

$L_{W'A,Tag} = 78,7 \text{ dB(A)/m}$

$L_{W'A,Nacht} = 78,7 \text{ dB(A)/m}$

Strecke Nr. 6302 Abschnitt Erfurt Hbf. bis Erfurt Abzw. Dieselstraße

$L_{W'A,Tag} = 80,5 \text{ dB(A)/m}$

$L_{W'A,Nacht} = 77,7 \text{ dB(A)/m}$



3. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Prognose-Nullfall I und Prognose-Nullfall II an der bestehenden Bebauung entlang der „Greifswalder Straße“ IO 37 bis IO 40, vgl. dazu Gutachten Nr. 2040-18-AA-18-PB003 vom 26.11.2018, gegenübergestellt.

Tabelle 4: Ergebnisse für die Gesamt-Beurteilungspegel „Verkehrsgerausche“ außerhalb des Plangebietes an den Immissionsorten IO 37 bis IO 40 an der „Greifswalder Straße“ für den Prognose-Nullfall sowie den Prognose-Planfall

Immissionsort	Etage	Gesamt-Beurteilungspegel „Straße/Schiene“ Prognose- Nullfall in dB(A)		Gesamt-Beurteilungspegel „Straße/Schiene“ Prognose- Planfall in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 37 Greifswalder Straße 1	EG	70	62	72	64
	1.OG	71	63	74	65
	2.OG	72	63	74	65
IO 38 Greifswalder Straße 10	EG	60	53	67	58
	1.OG	61	54	69	60
	2.OG	61	54	69	60
IO 39 Greifswalder Straße 13	EG	61	54	66	58
	1.OG	62	55	68	59
	2.OG	62	55	68	59
IO 40 Schlachthofstraße 59	EG	63	55	65	56
	1.OG	64	56	66	58
	2.OG	65	56	66	58
IO I Plangebiet Nord	EG	64	56	58	55
	1.OG	65	57	59	56
	2.OG	66	57	59	56
IO II Plangebiet Süd	EG	62	55	64	61
	1.OG	63	56	65	61
	2.OG	64	57	65	61

In der Anlage 1/1 bis 1/4 der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind die jeweiligen Rasterlärmkarten der einzelnen Varianten nochmals dargestellt.

Die Berechnungen wurden jeweils mit freier Schallausbreitung durchgeführt, d.h., dass innerhalb des Plangebietes JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ keine Hindernisse (Gebäude) berücksichtigt wurden.



4. Diskussion der Ergebnisse

Der Tabelle 4 ist zu entnehmen, dass im Prognose-Nullfall die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten IO 37 bis IO 40 außerhalb des Plangebietes am niedrigsten ausfallen und dieser Fall die schalltechnisch günstigste Variante darstellt, da die Verkehrsführung der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes in maximal ca. 240 m Entfernung zu den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes liegt.

Die schalltechnisch ungünstigste Variante stellt der Prognose-Planfall dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei einer Situation mit Bebauung die Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung im Prognose-Nullfall reduzieren und im Prognose-Planfall erhöhen werden. Dies kann jedoch erst auf der nachfolgenden konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes konkreter bewertet werden.

Als Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsräusche 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 Varianten 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 der Werte unter den konkreten Umständen als vertretbar erscheinen, wenn vorausgesetzt wird, dass an den 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 öffnenden Fenstern noch zulässt.

Insgesamt ist zur vorliegenden Untersuchung festzustellen, dass im Bereich der 37. Änderung des FNP (inklusive der angrenzenden Bestandsbebauung) in jedem 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 bestehen. 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.



Hartmannsdorf

15.07.2021

E. Schädlich

Dipl.-Ing. (FH) E. Schädlich

(geprüft)

C. Stülpner

Dipl.-Ing. (FH) C. Stülpner

(erstellt)





Anlage 1



Schalltechnische Stellungnahme Nr. 2058-21-A-CSt-0017



**SLG Prüf- und
 Zertifizierungs GmbH**

Anlage: 1/1

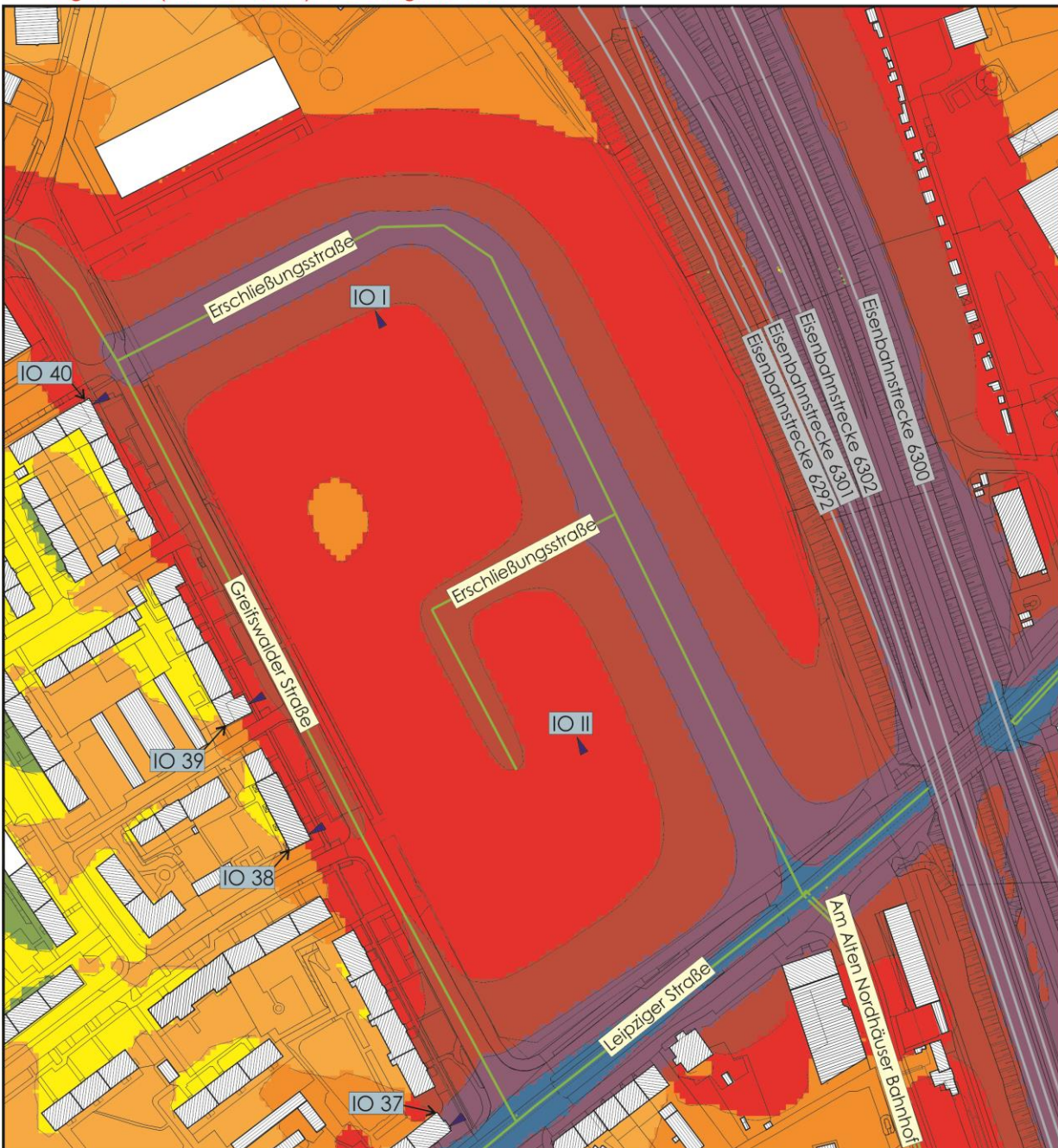
Schallimmissionsplan Erfurt

Gesamt-Beurteilungspegel „Verkehrsglärausche“
 FNP-Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt
 „Leipziger- /Greifswalder Straße“
 -Prognose Nullfall-



Maßstab : 1 : 2 000
 Geländeraaster : 5,0 m
 Rechenhöhe : 5,0 m
 erstellt am : 23.06.2021

Tageszeit (06 - 22 Uhr) 1. Obergeschoss



	<= 30 dB(A)		40...45 dB(A)		55...60 dB(A)		70...75 dB(A)
	30...35 dB(A)		45...50 dB(A)		60...65 dB(A)		75...80 dB(A)
	35...40 dB(A)		50...55 dB(A)		65...70 dB(A)		> 80 dB(A)



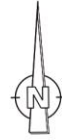
Schalltechnische Stellungnahme Nr. 2058-21-A-CSt-0017



SLG Prüf- und
 Zertifizierungs GmbH

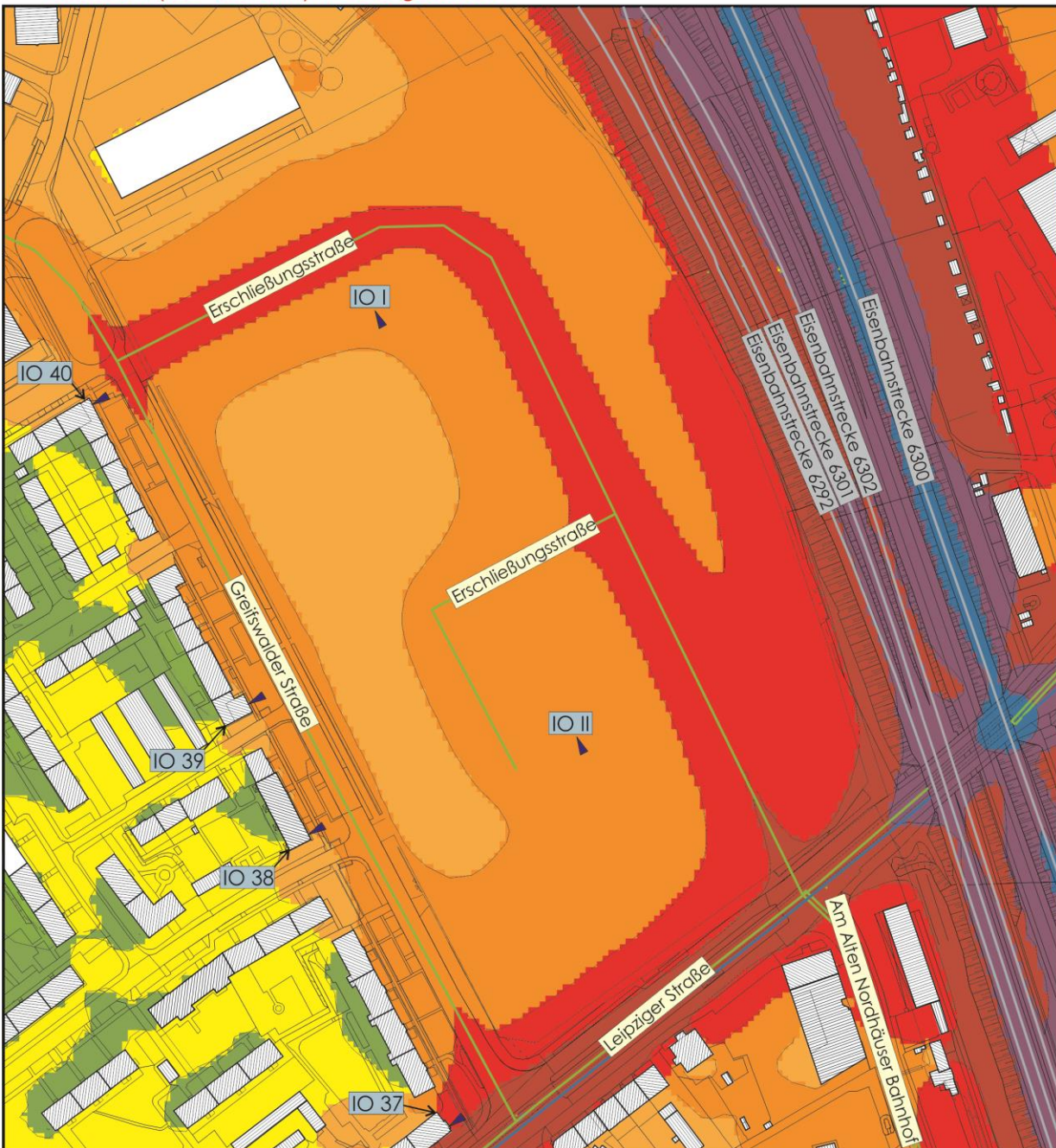
Anlage: 1/2

Schallimmissionsplan Erfurt
 Gesamt-Beurteilungspegel „Verkehrsgerausche“
 FNP-Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt
 „Leipziger- /Greifswalder Straße“
 -Prognose Nullfall-



Maßstab : 1 : 2 000
 GeländeraSTER : 5,0 m
 Rechenhöhe : 5,0 m
 erstellt am : 23.06.2021

Nachtzeit (22 - 06 Uhr) 1. Obergeschoss



	<= 30 dB(A)		40...45 dB(A)		55...60 dB(A)		70...75 dB(A)
	30...35 dB(A)		45...50 dB(A)		60...65 dB(A)		75...80 dB(A)
	35...40 dB(A)		50...55 dB(A)		65...70 dB(A)		> 80 dB(A)



Schalltechnische Stellungnahme Nr. 2058-21-A-CSt-0017



SLG Prüf- und
 Zertifizierungs GmbH

Anlage: 1/3

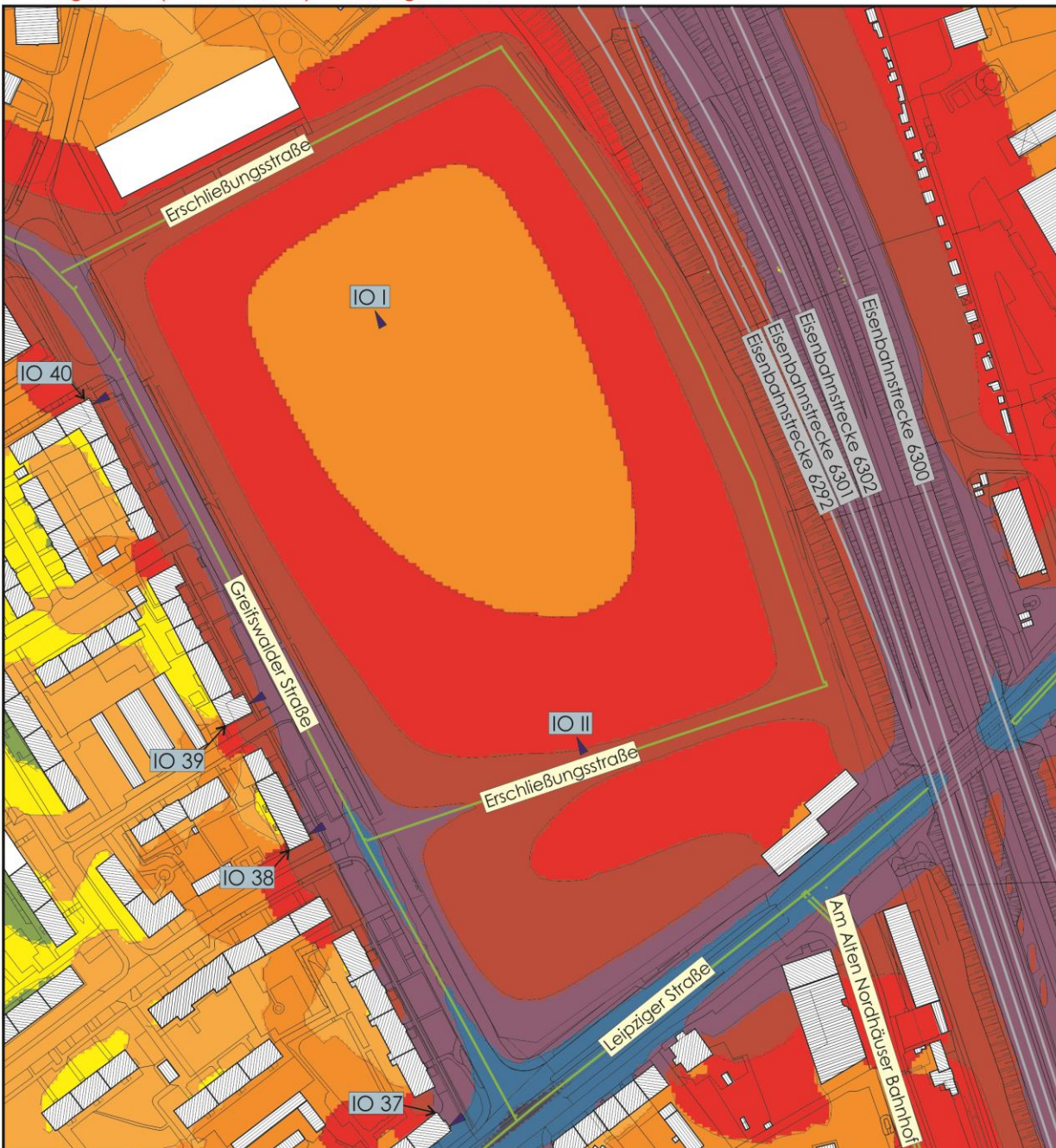
Schallimmissionsplan Erfurt

Gesamt-Beurteilungspegel „Verkehrsgerausche“
 FNP-Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt
 „Leipziger- /Greifswalder Straße“
 -Prognose Planfall-



Maßstab : 1 : 2 000
 GeländeraSTER : 5,0 m
 Rechenhöhe : 5,0 m
 erstellt am : 23.06.2021

Tageszeit (06 - 22 Uhr) 1. Obergeschoss



	≤ 30 dB(A)		40...45 dB(A)		55...60 dB(A)		70...75 dB(A)
	30...35 dB(A)		45...50 dB(A)		60...65 dB(A)		75...80 dB(A)
	35...40 dB(A)		50...55 dB(A)		65...70 dB(A)		> 80 dB(A)



Schalltechnische Stellungnahme Nr. 2058-21-A-CSt-0017



SLG Prüf- und
 Zertifizierungs GmbH

Anlage: 1/4

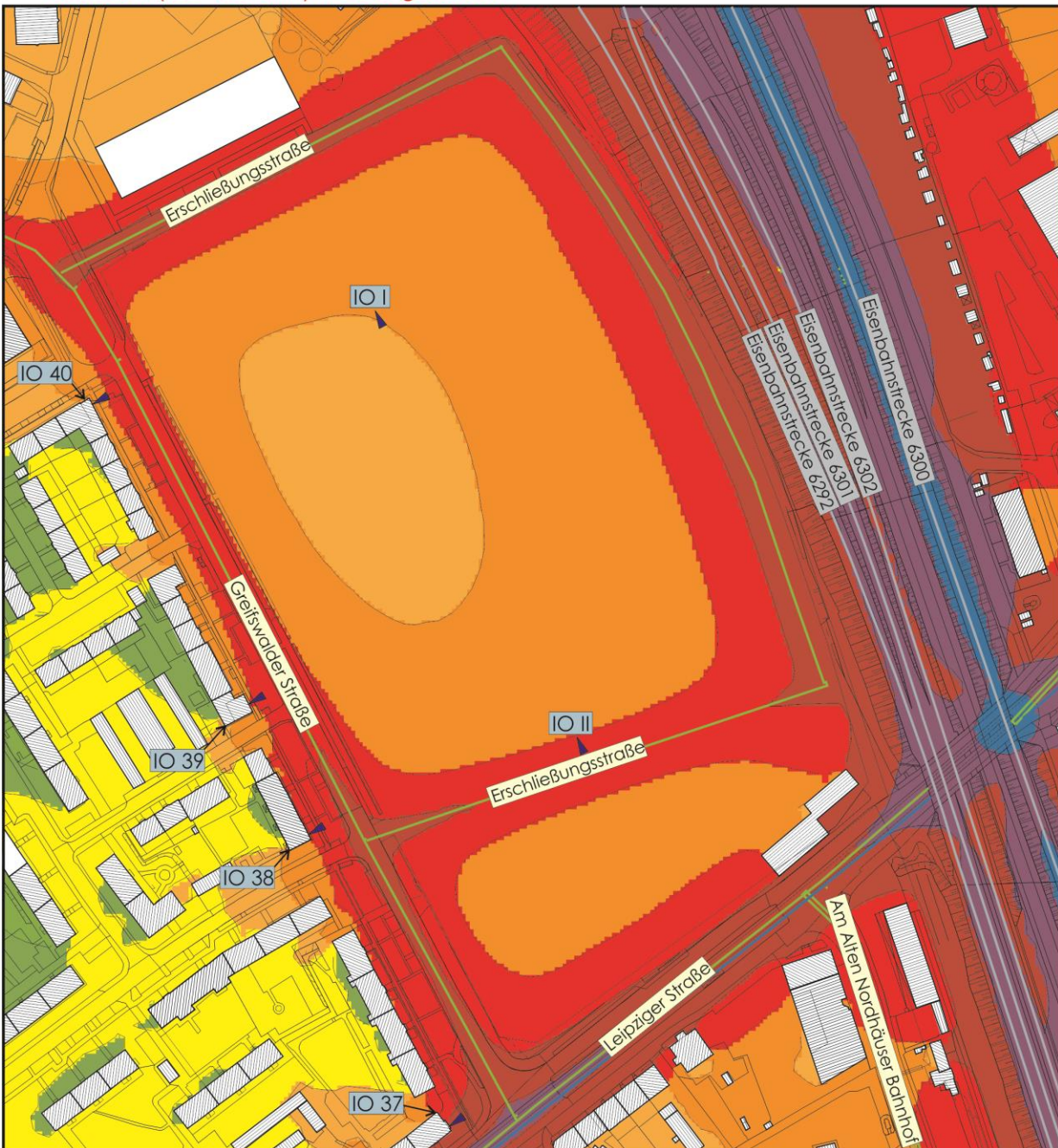
Schallimmissionsplan Erfurt

Gesamt-Beurteilungspegel „Verkehrsgerausche“
 FNP-Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt
 „Leipziger- /Greifswalder Straße“
 -Prognose Planfall-



Maßstab : 1 : 2 000
 Geländeeraster : 5,0 m
 Rechenhöhe : 5,0 m
 erstellt am : 23.06.2021

Nachtzeit (22 - 06 Uhr) 1. Obergeschoss



	<= 30 dB(A)		40...45 dB(A)		55...60 dB(A)		70...75 dB(A)
	30...35 dB(A)		45...50 dB(A)		60...65 dB(A)		75...80 dB(A)
	35...40 dB(A)		50...55 dB(A)		65...70 dB(A)		> 80 dB(A)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Die Genehmigung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 15.09.2023 unter Aktenzeichen 5090-340-4621/2275-3-75255/2023.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19/2023 vom 25.10.2023 ist die 37. Änderung des FNP wirksam.

Im Zuge der Aufstellung der FNP-Änderung wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 BauGB durchgeführt.

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

Es besteht die Verpflichtung, nach Wirksamwerden der FNP-Änderung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

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

1.1 Umweltbelange

Alle Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung sind angepasst an die Betrachtungstiefe und den Aufgabenbereich eines FNP gemäß § 5 Abs. 1 BauGB im Umweltbericht ausführlich beschrieben. Der Umweltbericht zur 37. Änderung des FNP vergleicht für den Änderungsbereich schutzgutbezogen die Zielstellung des seit Mai 2006 wirksamen FNP:

- gemischte Baufläche
- gewerbliche Bauflächen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
"Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen"

mit der zukünftigen Zielstellung des FNP:

- Wohnbauflächen
- 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"

In den Umweltbericht integriert wurde eine artenschutzfachliche Beurteilung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäisch geschützter Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG). Diese wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Vorprüfung durchgeführt. Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte weiterhin durch die Auswertung der im Rah-

men der Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit erfolgten Stellungnahmen. Darüber hinaus sind umweltrelevante Informationen zum Bebauungsplanverfahren JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße - 1. Änderung", Stand: Vorentwurf verfügbar, welche den Änderungsbereich insgesamt betreffen (Schallimmissionsprognose, artenschutzrechtliche Vorprüfungen, Revitalisierungskosten sowie Stellungnahmen zu Bodenschutz und Altlasten). Ebenso lagen zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße", Stand: Entwurf und JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße", Stand: Vorentwurf umweltrelevante Informationen und diesbezügliche Unterlagen vor, welche den Änderungsbereich teilweise betreffen:

- Umweltbericht
- Schallimmissionsprognose
- Artenschutzbeitrag
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Baugrundgutachten
- Abfallwirtschaftliche Bewertung
- Stellungnahmen zur Versickerungsfähigkeit

Bestand

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. Für die Flächen des ehemaligen Schlachthofareals liegen, für den überwiegenden Teil der aufstehenden Gebäude, Antragsunterlagen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung des Abrisses und zur Beräumung vor. In Vorbereitung der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wurden für diese Flächen, die bisherigen temporären Nutzungen freigezogen. Für Teilflächen an der Leipziger Straße ist bereits eine Flächenberäumung von ruinösen Gebäudeteilen bzw. der Bebauung des ehemaligen Autoteilehandels erfolgt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und Bahnanlagen.

Schutzgüter (vgl. Pkt.2.1 des Umweltberichtes zur FNP-Änderung Nr. 37)

Schutzgut Fauna / Flora / Biologische Vielfalt – Die biologische Vielfalt wird im mittleren Bereich eingestuft, da vorwiegend siedlungsbewohnende Arten vorkommen. Mit der Planung geht ein Lebensraumverlust von Arten der Siedlungsbiotope (Ruinen, Gebäude, Ruderalfluren) verloren. Insbesondere erfolgt ein Verlust von Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien. Die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange kann auf der nachgeordneten Plan- und Genehmigungsebene erfolgen, ggf. durch gesonderte Faunauntersuchung sowie Festlegung von schadensbegrenzenden Maßnahmen. Es erfolgt keine Wirkung auf Schutzgebiete.

Schutzgut Boden – Die mögliche Überbauung verringert sich durch die neuen Planungsziele im Bereich der dargestellten Wohnbauflächen / Flächen des Gemeinbedarfs, dadurch kann der Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche höher werden. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen wird es nur zu geringfügigen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung von Bodenfunktionen kommen. Innerhalb des Änderungsbereich befinden sich Altlasten-Verdachtsflächen. Im Rahmen von orientierenden und Detailerkundungen wurden im Boden Schadstoffe in der Auffüllungsschicht nachgewiesen. Beseitigung belasteten Bodenmaterials vor Umsetzung der Planung und die Verwertung gemäß LAGA-

Mitteilung 20 sowie ergänzende Bodenuntersuchungen sind in nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Schutzgut Wasser – in Bezug auf Aussagen zu Altlasten siehe Schutzgut Boden. Eine Berücksichtigung der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie soll erfolgen. Ggf. Durchführung eines Grundwassermonitorings auf nachgeordneter Plan- oder Genehmigungsebene.

Schutzgut Fläche – Mit den vorliegenden Planungszielen soll eine Nach- und Neunutzung bestehender Siedlungsflächen erfolgen. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke kann damit vermieden werden.

Schutzgut Klima/Luft – Es handelt sich um ein vorbelastetes Gebiet, welches durch den bisherigen hohen Versiegelungsgrad zum großen Teil keine Funktion als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet aufweist. Nach Klimafunktionskarte besteht der Änderungsbereich aus Flächen mit moderater bis starker Überwärmung, Flächen mit Überwärmungspotenzial sowie Übergangsklimaten in Richtung der westlich gelegenen Bahntrasse. Die angrenzende Kaltluftleitbahn wird nicht beeinträchtigt. Eine Erhöhung der Schadstoffbelastung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild – Starke Vorbelastung des Landschaftsbildes; innerhalb des Änderungsbereichs verfallene Gebäude (Industrie, Gewerbe). Durch die angestrebte bauliche Nutzung ist von einer Verbesserung des Landschaftsbildes auszugehen. Die Wiedernutzung und Neugestaltung des Gebietes mit ggf. Schaffung neuer Grün- und Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (eine Konkretisierung erfolgt in nachfolgenden B-Plan- bzw. Genehmigungsverfahren) wird sich erheblich positiv auf das Stadtbild auswirken.

Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit/Bevölkerung insgesamt – Bodenbelastungen durch die ehemalige Nutzung sind vorhanden. Es ist die gefahrenrelevante Aktivierung von Wirkungspfaden Boden - Mensch bei Erdarbeiten / Abbruch / Entsiegelung möglich (siehe Schutzgut Boden). Es werden keine Beeinträchtigungen von Erholungs- und Freizeitfunktionen erfolgen. Auf der nachgelagerten Plan- und Genehmigungsebene können geeignete Wegeverbindungen etabliert sowie die Freiflächen unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion unter Berücksichtigung des Klimawandels gestaltet werden.

Durch die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen ist von einer hohen bis sehr hohen Lärmbelastung insbesondere auf die geplante Wohnbaufläche, aber auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auszugehen (Belastungen mit erheblicher Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Planänderungsbereich). Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kann außerhalb des Planänderungsbereichs im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße/Leipziger Straße überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen (u. a. Riegelbebauung, Anordnung schutzbedürftiger Räume, Schallschutzfenster, lärmindernde Maßnahmen bei der Verkehrsplanung, Lärmschutzwände etc.) eine Wohnbauflächenplanung sowie die Verlegung der Hauptverkehrsstraße auf die Greifswalder Straße ermöglicht werden kann. Schadensbegrenzende Maßnahmen zur Lärminderung können in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren vorgesehen werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter – Aus dem Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld sind archäologische Funde bekannt (TLDA 1998). Eine Waldfläche (nach Thüringer

Waldgesetz) grenzt im Nordosten an den Änderungsbereich an. Der Schutz von Sachgütern ist im nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Schutzgut Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge – Bei Umsetzung der neuen Planungsziele wird ein neues Wirkungsgefüge entstehen. Dieses Wirkungsgefüge wird ebenfalls anthropogen geprägt sein, jedoch wird sich der Versiegelungsgrad voraussichtlich verringern.

1.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Wesentliche Inhalte aus Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:

- Es wurde darauf hingewiesen, dass bei allen Liegenschaften der Bundeswehr - mit Ausnahme von Krankenhäusern - 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 ist, da Nutzungsänderungen nicht auszuschließen sind.
-> Hierzu ist u.a. festzustellen, dass die 37. Änderung des FNP schalltechnisch keine Konfliktverschärfung bezüglich der Nutzung von Bundeswehrliegenschaften darstellt.

Deutsche Bahn AG:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen besteht die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.
-> Es ist davon auszugehen, dass voraussichtlich auf Grund der 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. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in die Begründung zur 37. Änderung des FNP aufgenommen.

Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode:

- Außerhalb des Plangebietes sind am nordöstlichen Rand Strukturen entstanden, welche eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 ThürWaldG besitzen.
-> Es handelt sich um Flächen für den Eisenbahnverkehr (Bahndamm), welche nicht Gegenstand dieser FNP-Änderung sind. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die mit der 37. Änderung des FNP vorbereiteten Nutzungen auch bei Berücksichtigung des vorgenannten Waldabstands umgesetzt werden könnten. Ein Hinweis wurde in die Begründung zur 37. Änderung des FNP aufgenommen.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN):

- Zu den Belangen des Immissionsschutzes wird angeregt, zwischen den im nördlichen Bereich dieser FNP-Änderung dargestellten Wohnbauflächen und der unmittelbar angrenzenden Darstellung gewerblicher Flächen im FNP als Pufferfläche eine gemischte Baufläche vorzusehen.
-> Die Darstellung einer gemischten Baufläche soll nicht erfolgen, da damit zusätzliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet vorbereitet würden, welche nicht

Planungsziel dieser FNP-Änderung sind. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der Hauptverkehrsstraßen, Straßenbahntrasse und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs- / Genehmigungsebene zu erwarten sein werden. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen.

- Es liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Die altlastenrechtliche Situation ist aufzuklären.
-> Die Untere Bodenschutzbehörde wurde beteiligt. Ein Hinweis wurde in die Begründung zur 37. Änderung des FNP aufgenommen.
- Zu den Belangen Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung wurden Hinweise zum Baugrund gegeben.
-> In Bezug auf konkrete Maßnahmen zur Minimierung von Baugrundrisiken bei der Umsetzung von Vorhaben wird auf die nachfolgenden Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen.

Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVA):

- Die Änderungsplanung betrifft das Heranrücken einer Wohnnutzung an ein vorhandenes Gewerbe (im nördlichen Änderungsbereich) sowie an vorhandene Straßen und Schienen. Es ist von erheblichen Lärmbelastungen ausgehen. Die Verkehrslärmbelastung berührt sogar die Grenze der Zumutbarkeit.
-> Auf Grund nicht unerheblicher Lärmbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie östlich des Plangebietes bestehen erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs- / Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Aufgrund der hierbei vorhandenen Möglichkeiten zur Bewältigung der Immissionsschutzbelange sind die Darstellungen der 37. Änderung des FNP zulässig.
- Die im Rahmenplan „Äußere Oststadt“ bis zur Leipziger Straße dargestellte Grünverbindung entlang der Bahnlinie, die südlich an die hier relevante Änderungsplanung angrenzt, sollte im vorliegenden 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.
-> Die Darstellung einer Grünverbindung/ - fläche gehört nicht zu den mit der 37. Änderung des FNP verfolgten kommunalen Planungszielen. Die Stadt Erfurt hat das Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ fortgeschrieben. Die Fortführung einer raumbedeutsamen Grünverbindung/ - fläche entlang der Bahnlinie nach Norden wäre absehbar als sowohl den Entwicklungszielen des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ wie auch den konkretisierenden parallelen B-Planverfahren entgegenstehend zu bewerten. Demnach sollen Wege- und Grünverbindungen vorrangig zentral im bzw. durch das Plangebiet verlaufen bzw. hier Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden.
- Aus gesamtstädtischer Perspektive liegt ein Planungsbedarf vor, ein zusammenhängendes Wege- und Grünverbindungsnetz mit gesamtstädtischer Bedeutung zu konzipieren. Es empfiehlt sich hierfür ggf. auch eine abstraktere, die bauliche Nutzungsart überlagernde Darstellungsform.
-> Eine abstrakte Darstellung gesamtstädtisch bedeutsamer Wege- und Grünverbindungen ist im Rahmen der 37. Änderung des FNP nicht vorgesehen.

- Die Verweise auf ein waldrechtliches Verfahren bzgl. der bahnbegleitenden linearen Waldfläche reichen nicht.
-> Die betreffenden Flächen unterliegen dem Bahnrecht. Eine Überplanung im Flächennutzungsplan wäre 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, was absehbar nicht der Fall ist. Der Umweltbericht wurde überarbeitet und ergänzt.
- Prüfung der Kennzeichnung von Bodenbelastungen nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB.
-> Die Untere Bodenschutzbehörde wurde im vorliegenden Planverfahren beteiligt. Entsprechend wurde ein Hinweis in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen.
- 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.
-> Die 37. Änderung des FNP entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt.

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar:

- Das Plangebiet liegt im Bereich zweier bereits bekannter archäologischer Fundstellen. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher gemäß § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.
-> Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in die Begründung zur 37. Änderung des FNP aufgenommen.

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Erfurt:

- Im Plangebiet liegt die Verbindungshalle des ehemaligen Schlachthofs. Diese ist Kulturdenkmal.
-> Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat mitgeteilt, dass der Sachverhalt nicht zutreffend ist.

Untere Immissionsschutzbehörde:

- Lärm – Gemäß der dem Umwelt- und Naturschutzamt vorliegenden Schallimmissionsprognose werden an den Grenzen des Plangebietes die gültigen schalltechnischen Orientierungswerte 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.
-> Zur 37. Änderung des FNP wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen der Immissionsschutz durch entsprechende Regelungen bzw. Festsetzungen geeigneter Maßnahmen gewährleistet werden kann.
- Klimaökologie:
Die im östlichen Geltungsbereich liegenden Frei- und Brachflächen sind aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Eine der Hauptdurchlüftungsachsen Erfurts verläuft entlang des Bahndammes.
-> Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass die gemäß Klimaanpassungskonzept "Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt" (2016) angrenzende Kaltluftleitbahn (Bahntrasse) durch die FNP-Änderung nicht beeinflusst wird. Außerdem ist

die gemäß § 38 BauGB privilegierte Eisenbahn-Fachplanung gegenüber der gemeindlichen Bauleitplanung höherrangig.

Untere Bodenschutzbehörde:

- Hinweis für FNP: Für die Flächen des Plangebietes liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Die erforderlichen weiteren Bodenuntersuchungen sind ergänzend auch im Kontext der Niederschlagsentwässerung/ Versickerung zu realisieren. Im Bereich des ehemaligen Öllagers Greifswalder Straße 28 sind Detailuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen.
-> Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung der 37. Änderung des FNP aufgenommen. Hinsichtlich erforderlicher konkreter Maßnahmen wird auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

Untere Naturschutzbehörde:

- Für den Umweltbericht ist zur allgemeinen Bewertung 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.
-> Der Umweltbericht wurde entsprechend erarbeitet. Er enthält u.a. auch eine Prognose des zu erwartenden Artenspektrums.

Untere Wasserschutzbehörde:

- 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. Ohne die vorgenannte Umsetzung kann keine gesicherte Erschließung im Plangebiet erfolgen.
-> In der Begründung der 37. Änderung des FNP sind Ausführungen zur Niederschlagsentwässerung/Versickerung enthalten. Damit wird zu diesen Fachbelangen die Hinweisfunktion des FNP ausreichend erfüllt. Zur Regelung konkreter Maßnahmen wird weiter auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

Von Naturschutzverbänden geäußerte Hinweise zu den Umweltbelangen, insbesondere:

AG Artenschutz Thüringen e.V.:

- Im Plangebiet hat bereits Sukzession stattgefunden. Es haben sich Grünflächen mit Strauch- und Baumstrukturen entwickelt. 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.
-> Die artenschutzrechtlichen Belange sind sowohl Bestandteil des Umweltberichtes wie auch der Begründung zur 37. FNP-Änderung. Hinsichtlich vertiefender Untersuchungen wird auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen.

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

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

Es soll insbesondere die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes und dringend benötigter Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Schulneubauten) sowie eines Nahversorgungszentrum bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang wird es auch erforderlich, einen bisher im Plangebiet vorgesehenen geänderten Straßenabschnitt einer bestehenden Hauptverkehrsverbindung zu überplanen. Hierfür wurde auf der Planungsebene des FNP die Möglichkeit einer alternativen Verkehrsführung in der FNP-Änderung betrachtet. Im Ergebnis dieser Variantenbetrachtung soll die Verkehrstrassierung zwischen der Leipziger Str. und Eugen-Richter-Str. zukünftig weiterhin über die Greifswalder Straße geführt werden.

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. Im Plangebiet führte die Entwicklung der vergangenen Jahre 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. Gleichzeitig beinhaltet die zentrumsnahe Lage des Gebietes ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Eine Beibehaltung der bisherigen planerischen Zielstellung des wirksamen FNP scheidet für das Plangebiet ebenfalls aus. In diesem Fall ließen sich u.a. die vom Stadtrat bestätigten Ziele des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ nicht umsetzen. Außerdem würde damit unmittelbar die Umsetzung mehrerer vorliegender Wettbewerbsergebnisse für das Plangebiet und der hierzu aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungspläne nicht möglich sein.