

**BESCHLUSS**

zur Drucksachen-Nr. 2548/11  
der Sitzung des Stadtrates vom 27.06.2012

### **Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 für den Bereich Bindersleben „Sondergebiet Handel, Erfurt-Bindersleben“ - Beschluss über die Abwägungsergebnisse und Feststellungsbeschluss**

**Genaue Fassung:**

**01** Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 für den Bereich Bindersleben „Sondergebiet Handel, Erfurt Bindersleben“ eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4 a) ist Bestandteil des Beschlusses.

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

**02** Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 für den Bereich Bindersleben „Sondergebiet Handel, Erfurt Bindersleben“ in der Fassung vom 19.03.2012 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.

**03** Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 für den Bereich Bindersleben „Sondergebiet Handel, Erfurt Bindersleben“ gemäß § 6 Abs.1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan einschließlich der Begründung und der beizufügenden zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann.

\*\*\*

Die von der Landeshauptstadt Erfurt am 27.06.2012, Beschluss-Nr.: 2548/11, beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung Nr.10 für den Bereich Bindersleben „Sondergebiet Handel, Erfurt Bindersleben“ wurde gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509) durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 28.09.2012, Az.: 310-4621-11961/2012-16051000-FNP-Erfurt 10.Ä genehmigt.

Hiermit wird die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.10 für den Bereich Bindersleben „Sondergebiet Handel, Erfurt Bindersleben“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 für den Bereich Bindersleben „Sondergebiet Handel, Erfurt Bindersleben“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Jedermann kann die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung und die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Stadtentwicklung, Fischmarkt 11 in den Dienststunden sowie im Bauinformationsbüro der

Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss, innerhalb der Öffnungszeiten

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

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

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

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

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

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

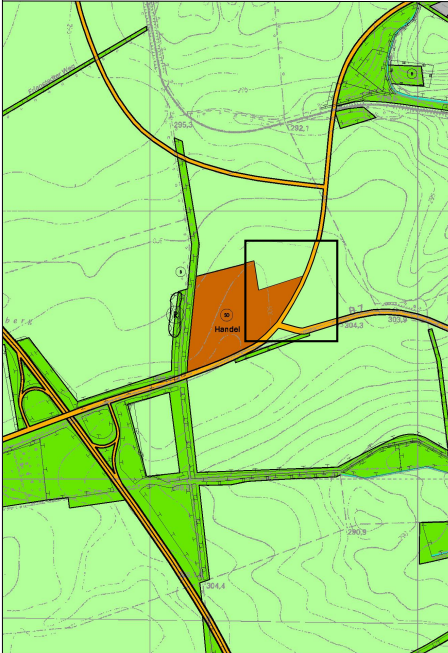
ausgefertigt: Erfurt, den 25.10.2012

gez. i.V. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister



Zur Drucksachen-Nr. 2548/11

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung: 1. Bestandlagen (1.1 Art der Baubildung, 1.2 Art der Baubildung, 1.3 Flächen für die oberirdischen Verkehrsmittel...), 1.5 Grünflächen, 2. Mehrzweckliche Grünflächen, 1.6 Wasserflächen, 1.7 Flächen für die Landwirtschaft, 1.8 Flächen für die Verkehrsplanung, 1.9 Anlagen und Einrichtungen.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke: 1. Die Fachprüfung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauZG zum Vorwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf Grundlage des vorbereiteten Bebauungsplans 091 "MGA-Funktionsentwurf" durchgeführt. 2. Die von der Planung beschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauZG mit Schreiben vom 26.04.2011 zur Änderung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailausgangspunkt der Umsetzung nach § 2 Abs. 3 BauZG angefordert worden.

Flächennutzungsplan - Änderung Nr.10 Bereich Bindersleben "SO- Handel, Erfurt Bindersleben" Feststellungsexemplar. Includes the Erfurt logo and a detailed map showing the location of the 'Handel' area and IKEA within the Bindersleben district.

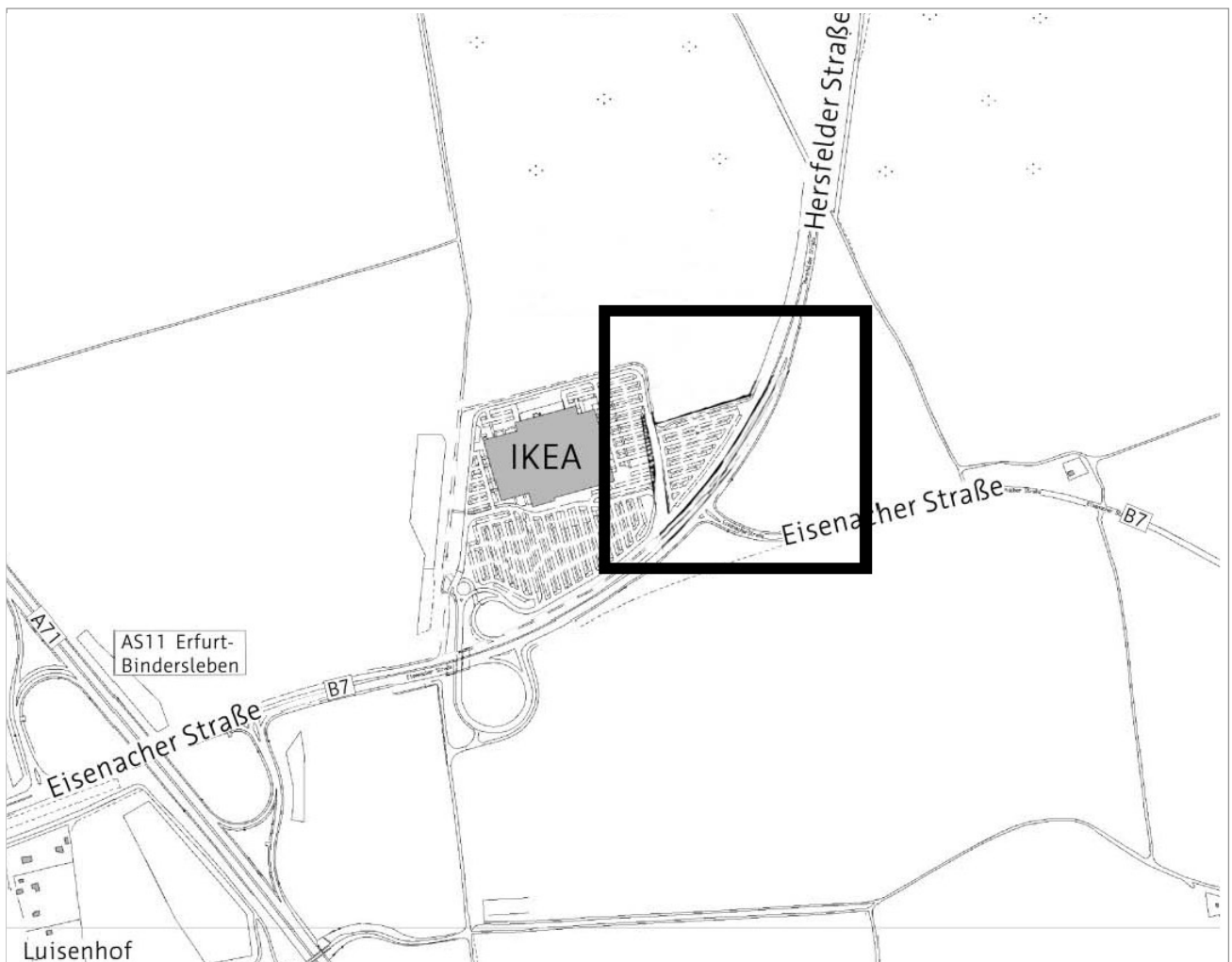
# Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 10

## Bereich Bindersleben

### "SO- Handel, Erfurt Bindersleben"

Feststellungsexemplar

## Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
19.03.2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Änderungsbereich, Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.2.	Planungsanlass und -erfordernis .....	4
1.3.	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
1.4.	Verfahrensablauf.....	5
1.5.	Übergeordnete Planungen.....	5
1.5.1.	Landesplanung .....	5
1.5.2.	Regionalplanung.....	6
1.5.3.	Bebauungspläne.....	6
1.5.4.	sonstige Planungen und Konzepte .....	6
1.6.	Beschreibung des Planungsumfeldes .....	7
1.7.	Technische Infrastruktur .....	8
<b>2.</b>	<b>Inhalte der Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	8
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern; Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
4.1.	Einleitung .....	9
4.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
4.3.	Ergänzende Angaben.....	16

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Änderungsbereich, Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam) liegt im Ortsteil Bindersleben. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha.

Es handelt sich dabei um die Fläche zwischen:

- den Ackerflächen (unterhalb der gedachten Verlängerung der nördlichen Gebäudekante des bestehenden Einrichtungshauses in Richtung Hersfelder Straße) im Norden,
- der Hersfelder Straße im Osten und Süden und
- der östlichen Fahrgasse auf dem Grundstück des bestehenden Einrichtungshauses innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes BIN 550 im Westen.

Der Wahl des Änderungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die Fläche soll als Stellplatzenerweiterung genutzt werden und wird in dieser Lage direkt an den bestehenden Parkplatz des Einrichtungshauses angeschlossen. Es betrifft eine Fläche, die östlich an den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan BIN 550 anschließt und südöstlich von der Hersfelder Straße umschlossen wird.

Der Änderungsbereich wurde bereits zeitlich befristet, provisorisch als Stellplatzfläche hergerichtet und genutzt. Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich im privaten Eigentum.

Die Darstellungsänderung konzentriert sich auf einen Bereich, der im wirksamen FNP dargestellten Fläche für Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) (siehe Punkt 1.5.4 "sonstige Planungen und Konzepte" dieser Begründung).

Die Darstellung des FNP in diesem Bereich soll aufgrund veränderter Rahmenbedingungen in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 11 BauNVO) geändert werden.

Der FNP-Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN 561 "IKEA - Parkplatzerweiterung". Das Planverfahren für diesen B-Plan wurde durch den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit DS-Nr. 0848/08 vom 25.03.2009, veröffentlicht im Amtsblatt am 24.04.2009, eingeleitet.

Es fand bereits die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des B-Planes (beschlossen im Stadtrat am 22.09.2010) statt.

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Bindersleben ca. 7 km vom Citybereich der Innenstadt entfernt, in der Nähe der Autobahnabfahrt Erfurt-Bindersleben an einem nicht in das Stadtgefüge integrierten Standort im Erfurter Westen.

Aktuell befindet sich westlich des Änderungsbereiches ein Sondergebiet Handel mit einem Einrichtungshaus, welches Bestandsschutz genießt und langfristig gesichert werden soll. Aus diesem Grund wird die FNP-Änderung durchgeführt, um die bereits hergestellte befristete Stellplatzanlage auf Dauer rechtlich zu sichern.

## 1.2. Planungsanlass und -erfordernis

Im Jahr 2005 wurde ein Einrichtungshaus auf der Grundlage des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BIN 550 errichtet. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hierzu ein Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Handel dar.

Nach der Eröffnung des Einrichtungshauses hat die Praxis gezeigt, dass die vorhandene Stellplatzanlage nicht ausreichend dimensioniert war und Handlungsbedarf zu einer Erweiterung des Stellplatzangebotes besteht.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist der Antrag des Betreibers des Einrichtungshauses zur Erweiterung der Stellplatzanlage und damit zu einer faktischen Erweiterung des Sondergebietes - Handel. Die Darstellung soll als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erfolgen, da die Stellplatzanlage als Nebenanlage untergeordnet der Hauptnutzung Einrichtungshaus zuzuordnen ist.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BIN 561 "IKEA-Parkplatzerweiterung" (Nr. 0848/08 vom 25.03.09).

Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des FNP. Der B-Plan kann daher nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Aus diesem Grund und um eine geordnete funktionelle und räumliche Entwicklung zu ermöglichen ist es erforderlich, den FNP im Parallelverfahren zu ändern.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans für den Änderungsbereich BIN 561, in dem die Ziele der Flächennutzungsplanänderung konkretisiert werden.

## 1.3. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegendes Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die erforderliche Erweiterung der Stellplatzanlage des vorhandenen Einrichtungshauses um ca. 330 Stellplätze.

Mit der FNP-Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Änderung der planungsrechtlichen Ausweisung einer Fläche für Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Nutzung der Stellplatzanlage zu schaffen
- Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich des Eingriffs in Bezug auf die zu schützenden Güter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter, dabei insbesondere die verträgliche Einbindung in den Landschaftsraum.

Die vorstehenden Ziele werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

Zweck der FNP-Änderung ist es, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, um den o. g. B-Plan als Satzung beschließen und die Planungsziele konkretisieren zu können und damit entsprechend das Baurecht regeln zu können.

## **1.4.        Verfahrensablauf**

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 0848/08 vom 25.03.09 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr.7 vom 24.04.2009) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BIN 561 "IKEA Parkplatzerweiterung" wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Änderung des FNP 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 gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits hinreichend bekannt gemacht wurden.

Die Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens, die Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 25.03.09 beschlossen (Beschluss Nr. 0848/08).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 04.05. - 05.06.09, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 vom 24.04.09.

Der Beschluss zur Billigung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 22.09.10 beschlossen (Beschluss Nr. 0842/10).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 01.11. - 03.12.10, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 vom 22.10.2010.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur FNP-Änderung Nr. 10 mit Schreiben vom 26.04.11 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Beschluss zur Billigung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung der FNP-Änderung Nr. 10 wurde am 28.09.11 beschlossen (Beschluss Nr. 1365/11).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zur o. g. FNP-Änderung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 07.11. - 09.12.11, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 vom 28.10.2011.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur FNP-Änderung Nr. 10 gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.10.11 benachrichtigt und beteiligt.

## **1.5.        Übergeordnete Planungen**

### **1.5.1.       Landesplanung**

Die Stadt Erfurt ist im Landesentwicklungsplan 2004 als Oberzentrum ausgewiesen. Der Landesentwicklungsplan 2004 sieht folgende relevante Ziele und Grundsätze vor:

Z: 3.2.1 "Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig." (TMBLV, LEP 2004:33)

G: 3.2.3 "Einzelhandelsgroßprojekte sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) errichtet werden." (TMBLV, LEP 2004:34)



G: 3.2.4 "Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll sich an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur des Zentralen Ortes sowie benachbarter Zentraler Orte sollen nicht wesentlich beeinträchtigt werden." (TMBLV, LEP 2004:35)

Bei der geplanten FNP-Änderung handelt es sich nur um die Erweiterung der Stellplatzanlage eines vorhandenen Einzelhandelsgroßprojektes.

Mit der vorliegenden Änderung werden die Ziele der Landesplanung beachtet. Die Änderung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze der Landesplanung.

### **1.5.2. Regionalplanung**

Die kreisfreie Stadt Erfurt liegt in der Planungsregion Mittelthüringen und ist als Oberzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan Mittelthüringen wurde neu erstellt und die Genehmigung durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr mit Bescheid vom 09.06.2011, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, erteilt.

Im neuen Regionalplan wird der Bereich der 10. FNP-Änderung als Siedlungsbereich der Stadt Erfurt dargestellt.

Bei der vorliegenden FNP-Änderung handelt es sich lediglich um die Erweiterung einer Stellplatzanlage einer bestehenden Einzelhandelseinrichtung.

Der vorliegenden Änderung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.

### **1.5.3. Bebauungspläne**

Der parallel zu dieser FNP-Änderung zu erstellende vorhabenbezogene Bebauungsplanes BIN 561 "IKEA Parkplatzerweiterung" schließt östlich an einen rechtskräftigen Bebauungsplan BIN 550 "IKEA Einrichtungshaus" an. Beide B-Pläne setzen für das bestehende Einrichtungshaus sowie Nebenanlagen und Stellplätze ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel fest.

### **1.5.4. sonstige Planungen und Konzepte**

#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020:**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 (vom 28.10.2009) wurden allgemeine Ziele zu Wirtschaft, Arbeit, Handel benannt. Der Änderungsbereich des FNP wird im Integrierten Stadtentwicklungskonzept nicht erwähnt.

### Wirksamer Flächennutzungsplan:

Die Darstellungsänderung konzentriert sich auf einen Bereich, der im wirksamen FNP dargestellten Fläche für Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB).



### Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Zum Änderungsbereich wurden folgende Aussagen im Landschaftsplan getroffen:

- landwirtschaftliche Fläche mit Biotopmindestaussstattung

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Kap. 4 dargestellt und abgehandelt.

### Einzelhandelskonzept:

Die 10. Änderung des FNP ist vom Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt nicht berührt, da dieses nur den zentrenrelevanten Einzelhandel inhaltlich behandelt.

Andere sonstige Planungen gibt es für den Änderungsbereich nicht.

## 1.6. Beschreibung des Planungsumfeldes

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zwischen Stadtgebiet und freier Landschaft, ca. 7 km vom Citybereich der Innenstadt entfernt, in einem historisch mit landwirtschaftlichen Nutzungen versehenen Bereich im Erfurter Westen. Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch ein relativ homogenes Landschaftsbild mit vorwiegend zur Pflanzenproduktion genutzten Feldern geprägt.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich die Kreisstraße K16 (Hersfelder Straße). Die Anschlussstelle Bindersleben der Bundesstraße 7 an die Bundesautobahn (BAB) 71 befindet sich ca. 250 m westlich des Sondergebietes.

Die nächstgelegene Bebauung liegt ca. 800 m vom Änderungsbereich entfernt, westlich der Autobahnanschlussstelle Bindersleben. Es handelt sich dabei um Erholungsgärten.

Im Umfeld der Anschlussstelle Bindersleben befinden sich mehrere Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Herstellung der BAB 71.

### **1.7. Technische Infrastruktur**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt hinsichtlich des ÖPNV über die Stadtbahn-Haltestelle "P+R-Platz Messe" und von dort über die Buslinie Nr. 80 in unmittelbarer Nachbarschaft des Änderungsbereiches.

Die verkehrliche Anbindung hinsichtlich des motorisierten Verkehrs erfolgt von Osten und Westen über die Eisenacher Straße (B7) sowie von Nordosten über die Hersfelder Straße. Über die Eisenacher Straße ist zudem eine direkte Anbindung an die BAB 71 gegeben. Eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr ist nicht gegeben. Somit ist nur für den MIV eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie eine überörtliche Erschließung gegeben.

Die einzelnen Medienträger wie Wasser/Abwasser, Ekt, Gas und Telekommunikation sind für die Stellplatzanlage nicht von Bedeutung.

## **2. Inhalte der Planung**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung folgend wird für den Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Handel gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt, da es sich im Zusammenhang mit dem bestehenden Einrichtungshaus um großflächigen Einzelhandel als Art der Nutzung handelt.

Eine entsprechende Konkretisierung des Sondergebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und damit der zulässigen Nutzungen sowie sonstige Festsetzungen erfolgen im parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplan BIN 561 "IKEA-Parkplatzerweiterung".

Die planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit der 10. Änderung des FNP sowie dem Bebauungsplan, dem Einrichtungshaus die Möglichkeit zu geben, dauerhaft und rechtssicher die Stellplatzanlage zu erweitern.

Die Errichtung neuer Gebäude bzw. die Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht geplant und wird durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Nutzung, die der derzeitigen Darstellung des FNP als Fläche für Landwirtschaft entspricht, wurde bereits aufgegeben. Die Stellplatzanlage wurde bereits errichtet. Eigentümer der Flächen ist der Betreiber des Einrichtungshauses.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Im wirksamen FNP der Stadt Erfurt wurde generell kein Maß der baulichen Nutzung dargestellt, um flexibel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die entsprechenden Erfordernisse reagieren zu können. Aus diesem Grund wird im Verfahren zur 10. Änderung des FNP ebenfalls kein Maß der baulichen Nutzung dargestellt.

### 3. Städtebauliche Kennziffern; Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/städtebaulichen Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 10. Änderung des FNP:

<u>Flächendarstellung in Hektar:</u>	<u>wirksamer FNP</u>	<u>10. Änderung</u>
Fläche für Landwirtschaft	1,15	-
Sonstiges Sondergebiet - Handel	-	1,15
Bauflächen gesamt	-	1,15

Folgekosten für die Stadt Erfurt, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der 10. Änderung des FNP ergeben, sind nicht zu erwarten.

### 4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstellt, die zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert wurden.

#### 4.1. Einleitung

##### 4.1.1 Kurzbeschreibung

##### **Gesetzliche Grundlage**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sowie gemäß §§ 3b ff des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757,2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723), muss für die 10. Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

##### **Lagebeschreibung**

Der Planungsraum mit einer Fläche von ca. 1,15 ha befindet sich außerhalb der Ortslage in der Gemarkung Bindersleben in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Parkplatz des Einrichtungshauses. Der Planungsraum ist derzeit als provisorischer Parkplatz hergerichtet und ist in seinem Umfeld gekennzeichnet durch Ackerflächen, die Hersfelder Straße sowie den angrenzenden Parkplatz des bestehenden Einrichtungshauses. Der bestehende FNP sieht für den Planungsraum im Bereich der FNP-Änderung eine Fläche für Landwirtschaft vor.

##### **Art und Umfang des zu erwartenden Eingriffs der FNP-Änderung**

Mit der Änderung des FNP wird das angrenzend bestehende Sondergebiet - Handel erweitert und die Fläche für Landwirtschaft wird reduziert. Mit der Vergrößerung des Sondergebietes - Handel auf der im FNP ausgewiesenen Fläche für Landwirtschaft wurden Flächenversiegelungen von insgesamt ca. 7.500 m<sup>2</sup> (4.200m<sup>2</sup> Vollversiegelung und 3.300 m<sup>2</sup> Teilversiegelung) vorgenommen.

#### 4.1.2 Übergeordnete Ziele

**Regionalplan Mittelthüringen:** Im alten Regionalplan war ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft einschließlich Schaffung eines regionalen Grünzuges ausgewiesen. Jedoch ist in der Fortschreibung des Regionalplanes der Bereich zur 10. FNP-Änderung als Siedlungsbereich der Stadt Erfurt dargestellt. Das Oberzentrum Erfurt soll als traditioneller Handels- und Dienstleistungsstandort gesichert werden. Da die Fortschreibung die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage berücksichtigt, entspricht die Änderung des FNP dem neuen Regionalplan.

**Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt, 1997:** Für den Planungsraum Alach- Gamstädter Plateau werden als Ziele der Erhalt von Böden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotential für die Landwirtschaft und von Biotopstrukturen sowie die Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung/-abfluß definiert. Durch die Umnutzung als Sondergebiet Handel geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, die jedoch durch Grünstrukturen innerhalb der Fläche sowie die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen gegliedert wird.

**Klimagutachten 1996:** Sicherung von Kalt- und Frischluftgebieten sowie Freihaltung der Luftleitbahnen im Stadtgebiet, Sicherung der Grünbereiche: Der lokalklimatisch und lufthygienisch vorbelastete Raum (durch das angrenzende Einrichtungshaus und die Hauptverkehrsstraßen) erfährt durch die Neustrukturierung der Freiflächen und Sondergebietsflächen keine Veränderung.

**Luftreinhalteplan:** Sicherung von Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sowie Freihalten der Luftleitbahnen im Stadtgebiet; Sicherung der Grünbereiche.

**Abfallwirtschaftssatzung:** Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung; Geringhalten des Anfalls von Abfällen; ordnungsgemäße Entsorgung nicht vermeidbarer Abfälle mittels Einrichtung geeigneter Abfallbehälter-Standplätze oder Entsorgungsräume: Die Umsetzung der Zielstellung wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert.

#### 4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	4.2.2 Prognose über die <u>erhebliche</u> Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung [+] positive Auswirkungen [-] nachteilige Auswirkungen	4.2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</b>		
<b>Flora / Fauna</b>		
Landwirtschaftliche Fläche mit Lebensraumfunktionen für den Feldhamster (streng geschützte Art gem, Anhang IV FFH- Richtlinie)  Lineare Grünstrukturen an Straßen unversiegelter Wirtschaftsweg	<u>Durchführung der Planung:</u> [-] anlagebedingte Versiegelung führt zum dauerhaften Verlust von im FNP ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft mit Bedeutung als Lebensraum heimischer Tier- und Pflanzenarten auf einer Flächengröße von ca. 1ha  bau-/ betriebsbedingt: ./ (Störreize durch gesetzliche Regelungen vermeidbar)  <u>Nichtdurchführung der Pla-</u>	Aufgrund der nachgewiesenen Besiedlung des Gebietes durch den Feldhamster ist die Beeinträchtigung als erheblich einzuschätzen. Kompensation durch Erweiterung einer bereits bestehenden Kompensationsfläche im Umfeld (feldhamstergerechte Bewirtschaftung)  Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes zur Strukturierung des Parkplatzes mit

	<p><u>nung:</u>  <b>[+]</b> Erhalt des Agrarraumes als Lebensraum</p>	Grünflächen (Baum- und Strauchpflanzungen)
<b>Boden</b>		
<p>Anthropogen überformte Standorte im Siedlungsrandbereich, Standorte für Löß- und Braun-Schwarzerden hoher natürlicher Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahlen 60-80)</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u>                  [-] anlagebedingte Versiegelung führt zum dauerhaften Verlust der Speicher-, Regel- und Lebensraumfunktion des Bodens auf einer Flächengröße von 1ha</p> <p>bau- / betriebsbedingt: ./.                  (Stoffeinträge durch gesetzliche Regelungen vermeidbar)</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>                  eingeschränkte Bodenfunktionen im Siedlungsrandbereich</p>	<p>Teilweise Kompensation der Speicherfunktionen und der Lebensraumfunktionen des Bodens durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes zur Anlage von Grünflächen (Baum- und Strauchpflanzungen) sowie extern durch die Entsiegelung und Entwicklung von Grünland und Gehölzstrukturen im Bereich Egstedt.</p>
<b>Wasser</b>		
<p><u>Oberflächengewässer:</u>                  Der Planungsraum weist keine Fließgewässer auf</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u>                  [-] anlagebedingte Flächenneversiegelung auf 1 ha führt zur Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p>betriebs-/ baubedingte Stoffeinträge in angrenzende Gewässer sind durch gesetzliche Regelungen vermeidbar</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>                  Beibehalt der aktuellen Abflusssituation</p>	
<p><u>Grundwasser:</u>                  Grundwasserflurabstand zwischen 4 und 6 m, teilweise witterungsbedingt Schichtenwasser, geringe Grundwasserneubildungsrate</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u>                  [-] anlagebedingter Verlust der Infiltrationsfläche durch Versiegelung</p> <p>bau-/ betriebsbedingte Stoffeinträge in das Grundwasser sind durch gesetzliche Regelungen vermeidbar</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>                  Beibehalt der aktuellen Versickerungssituation</p>	<p>SO Handel: Versickerungsmöglichkeiten werden im Bebauungsplanverfahren erarbeitet</p>
<b>Klima / Luft</b>		
<p>Gebiet mit klimatischer Ausgleichfunktion, geringes Kalt-</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u></p>	<p>geringfügig Aufrechterhaltung der Kalt-/ Frischluftproduktion</p>

<p>luftbildungspotenzial und geringe Kaltluftdynamik Vorbelastung der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation durch angrenzendes Einrichtungshaus und Hauptverkehrsstraßen</p>	<p><b>[-]</b> anlagebedingter Verlust von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen auf einer Flächengröße von 1 ha</p> <p>betriebs-/ baubedingt: bauzeitliche Verlärmung und Staubbelastung, deren Erheblichkeit mit der Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen vermieden werden kann</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Erhalt der Kalt- und Frischluft produzierenden Flächen</p>	<p>im Bereich der entspr. Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen</p>
<p><b>Landschaftsbild</b> Lage innerhalb der weitgehend strukturarmen Agrarlandschaft des Alach-Gamstädter Plateaus; Vorbelastung durch bestehendes SO Handel und Hauptverkehrsstraßen</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> <b>[-]</b>: die Erweiterung des Parkplatzes im Bereich des SO Handel auf den bestehenden Ackerflächen führt zu einer Veränderung des Landschaftsraumes</p> <p>bau-/ betriebsbedingd: ./.</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> [+/-] Beibehalten der aktuellen Siedlungsrandgestalt</p>	<p>Randliche Eingrünung des Gebietes und Strukturierung durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes zur Anlage von Grünflächen (Baum- und Strauchpflanzungen)</p>
<p><u>biologische Vielfalt</u> Die aktuellen Zielsetzungen (Flächen für die Landwirtschaft in Nachbarschaft zu Verkehrsflächen) des FNP lassen für den Planungsraum eine geringe biologische Vielfalt erwarten</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> <b>[-]</b> anlagebedingter Verlust von Nutzungsstrukturen, die Lebensraum für den Feldhamster als geschützte Art bieten</p> <p>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Erhalt der Gebietscharakteristik und somit des aktuell zu erwartenden Artenspektrums</p>	<p>Kompensation durch feldhamstergerechte Bewirtschaftung im Umfeld des Planungsraumes, das bestehende Artenspektrum wird auf angrenzende Ackerflächen ausweichen und bleibt dem Landschaftsraum erhalten</p>
<p><b>Wirkungsgefüge:</b> Aufgrund der Lage im Bereich des Alach-Gamstädter Plateaus ist der Planungsraum charakterisiert durch hochwertige Böden bei geringer Strukturvielfalt, geringer Grundwasserneubildungsrate, mäßiger Klimaaktivität und ein für die Agrarlandschaft typisches Artenspektrum.</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> Bau-/ betriebsbedingte Beeinträchtigungen können durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften vermieden werden.</p> <p><b>[-]</b> anlagebedingt: Mit dem Verlust von Ackerflächen durch Versiegelungsmaßnahmen werden die klimatische Ausgleichsfunktion des Gebietes sowie das Angebot an Lebensräumen insbesondere für den Feldhamster weiterhin reduziert. Gleichzeitig erfolgt mit</p>	<p>Die Kompensation erfolgt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausweisung feldhamstergerecht zu bewirtschaftender Ackerflächen als Maßnahme für den speziellen Artenschutz sowie für den Bodenschutz. Die weiteren externen Ausgleichsflächen (Entsiegelung und Anlage von Grünland und Gehölzstrukturen im Bereich des Silo Egstedt) stellen eine Aufwertung der ökologischen Bodenfunktionen dar und entsprechen den Zielen des FNP. Geeignete Maßnahmen zur Ein-</p>

	<p>der Versiegelung eine Vernichtung des Bodens, was die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nach sich zieht.</p> <p>Die zusätzliche Versiegelung von Oberflächen und die Regelung der Entwässerungslösung im Planungsgebiet zieht die Einleitung erhöhter Niederschlagsmengen in den Vorfluter nach sich; Prognosen und ggf. Gegenmaßnahmen sind im Rahmen des B-Planes zu regeln.</p> <p>b) <u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Erhalt des Agrarstandortes und der damit verbundenen biotischen und abiotischen Funktionen</p>	<p>und Durchgrünung der Parkplatzerweiterung durch Baum- und Strauchpflanzungen erfolgen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes</p>
<p><b>Natura 2000 Gebiete</b> im Planungsraum und dessen Umfeld: keine</p>	<p><u>Prognose bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung:</u> ./.</p>	./.
<p><b>Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB</b></p>		
<p><b>Menschen und ihre Gesundheit</b> Östlich gelegen: Ortslage Schmira, westlich vom Planungsraum: Ortslage Bindersleben Westlich angrenzend: bestehendes SO Handel Aufgrund der Topografie ist das Sondergebiet von den benannten Ortslagen nur im direkten Umfeld einsehbar. Das Planungsgebiet hat als Erholungsraum keine Bedeutung. Auf Grund der bestehenden Nutzung vom angrenzenden Sondergebiet bereits zum aktuellen Zeitpunkt partiell Geräuschbelastungen aus.</p>	<p>a) <u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> bau-/ betriebsbedingt nachteilige Auswirkungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht zu erwarten</p> <p>[+]: die Erweiterung des SO Handel lässt keine nachteiligen Auswirkungen durch zusätzlichen Straßenverkehr erwarten, da die Fläche über die bestehende Anbindung erschlossen wird. Eine über das bereits ausgewiesene SO Handel hinausgehende Beeinträchtigung der Erholungs- und Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.</p> <p>b) <u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld der umliegenden Ortsteile</p>	./.



<p><b>Bevölkerung insgesamt</b> in der Nähe des Planungs- raumes befinden sich keine Wochenenderholungsräume</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ./.</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchfüh- rung der Planung:</u> keine betriebs-/ bau-/ anlage- bedingten Auswirkungen auf die Gesamtbevölkerung des Erfurter Stadtgebietes</p>	<p>./.</p>
<p><b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB</b></p>		
<p><b>Kultur-/ Sachgüter</b> Aus dem Umfeld des Vorha- bens sind archäologische Funde bekannt. Der Boden wurde teilweise archäolo- gisch untersucht.</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> Verlust bodenarchäologischer Funde</p> <p>bau-/ betriebsbedingt: ./.-</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchfüh- rung der Planung:</u> Erhalt der aktuellen Funde im Bereich der Bodenschichten bau-/ betriebsbedingt: ./.-</p>	<p>Rechtzeitige Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbe- hörde vor Baubeginn</p> <p>§ 16 Thür. Denkmalschutzge- setz findet Anwendung (Zu- fallsfunde)</p>
<p><b>Wechselwirkungen</b> Lage des Planungsraumes im durch Ackerbauliche Nutzung geprägten Alach-Gamstädter Plateau, welches durch den Standort des bestehenden SO Handel sowie angrenzende Verkehrsflächen geprägt ist; Planungsraum weist einen geringen Wert für die Kurz- zeiterholung auf; das Gebiet besitzt keine archäologische Relevanz und wird derzeit bereits durch die mit der ak- tuellen Nutzung des SO Han- del sowie den Verkehrsflä- chen in Zusammenhang ste- henden Geräuschemissionen geprägt, die klimatischen Austauschprozesse sowie die Grundwasserneubildung wer- den eingeschränkt. Die zu- sätzliche Versiegelung führt zum dauerhaften Verlust von im FNP ausgewiesenen Flä- chen für die Landwirtschaft mit Bedeutung als Lebens- raum heimischer Tier- und Pflanzenarten sowie einer geschützten Tierart auf einer Flächengröße von ca. 1 ha.</p>	<p><u>Durchführung der Planung:</u> [-] anlagebedingt Die mit der Erweiterung des Sondergebietes in Verbindung stehenden Bau-/ Versiege- lungsmaßnahmen führt zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, welche zum aktuel- len Zeitpunkt Lebensraum- funktionen für den Feldhamst- ter hat.</p> <p>bau-/ betriebsbedingt: ./.</p> <p><u>Nichtdurchführung der Pla- nung:</u> [+] Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensraum, Filter, Spei- cher sowie als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>Die Kompensation erfolgt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausweisung feldhamsterge- recht zu bewirtschaftender Ackerflächen als Maßnahme für den speziellen Artenschutz sowie für den Bodenschutz. Die weiteren externen Ausgleichs- flächen (Entsiegelung und An- lage von Grünland und Gehölz- strukturen im Bereich des Silo Egstedt) stellen eine Aufwer- tung der ökologischen Boden- funktionen dar und entspre- chen den Zielen des FNP. Ge- eignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Park- platzerweiterung durch Baum- und Strauchpflanzungen erfol- gen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes</p>

### 4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - Ermittlung des Kompensationsumfanges

Bestand	m <sup>2</sup>	Wert	Summe	Planung	m <sup>2</sup>	Wert	Summe
Fläche für die Landwirtschaft	11.500	20	230.000	SO Handel	11.500	5	0
Biotopwert			230.000				0

Die mit dem FNP vorbereitete Neuversiegelung von 0,75 ha kann innerhalb des Planungsraumes nicht ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung der Feldhamsterlebensräume wird durch die feldhamstergerechte Bewirtschaftung auf benachbarten Flächen kompensiert. Diese Nutzung entspricht der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im FNP. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden externe Ausgleichsflächen im Bereich des Silo Egstedt festgesetzt. Das verbleibende Defizit wird über die im Durchführungsvertrag zu regelnden externen Maßnahmen kompensiert.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes stellen eine Aufwertung des Bodenlebensraumes sowie dessen Filter- und Reglereigenschaften dar. Aufgrund der mit der Ausgleichsmaßnahme verbundenen Optimierung der Filtereigenschaften des Bodens führen die Ausgleichsmaßnahmen zur Funktionsverbesserung der Grundwassereigenschaften. Die Strukturanreicherung des Siedlungsrandbereiches wirkt sich positiv auf die Sichtschutzwirkung zu angrenzenden Ortschaften aus und führt zu einer besseren Einbindung des Sondergebietes in den Landschaftsraum.

### 4.2.4 Alternativen

Es wurden Varianten zur Realisierung eines zusätzlichen Stellplatzangebotes geprüft. Die entsprechenden Gutachten und Konzepte sind im parallel bearbeiteten Bebauungsplanverfahren BIN 561 ausführlich konkretisierend dargestellt. Es sind die Varianten 1 "Erweiterung der ebenerdigen Stellplatzanlage" und Variante 2 "Errichtung einer Parkpalette". Die Variante "Parkpalette" wurde mit Stadtratsbeschluss vom 25.03.2009 – Beschluss Nr. 00848/08 nicht weiter verfolgt.

Begründung:

Die geplante Stellplatzerweiterung und die Parkpalette wurden einer alternativen vergleichenden Bewertung unter Berücksichtigung der Kriterien

- mögliche Umweltauswirkungen,
- verkehrliche Aspekte (innere und äußere Verkehrsströme, Verkehrsfluss/Leichtigkeit des Verkehrs),
- ökonomische Aspekte (Kundenströme, Kundenakzeptanz, Kundenfreundlichkeit, Wirtschaftlichkeit, Auswirkungen auf Entwicklungspotenziale)

unterzogen.

Im Ergebnis wurde folgendes Fazit gezogen:

Die geplante Erweiterung der Stellplatzfläche ist im Vergleich zur Errichtung einer Parkpalette innerhalb der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes BIN 550 mit höheren Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Dies begründet sich insbesondere darin, dass sich der Standort der Parkpalette innerhalb der gemäß Bebauungsplan zulässigen Baugrenze befinden und damit keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft bewirken würde. Die geplante Stellplatzerweiterung ist mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden. Der resultierende Eingriff ist hinsichtlich seiner Ausgleichbarkeit jedoch als unkritisch einzustufen.

### **4.3. Ergänzende Angaben**

#### **4.3.1 Methodik**

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde auf Basis folgender Quellen vorgenommen:

- Landschaftsplan der Stadt Erfurt, 1997
- Gesamtstädtisches Klimagutachten 1993
- Klimatische Charakterisierung der eingemeindeten Ortschaften 1995
- Thermalbefliegung 1991 und 2002
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU, 08/2005)
- Thüringer Leitfaden zur Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung (TMLNU, 1993)
- Entwässerungskonzept Regen- und Schmutzwasser

Aufgrund der Untersuchungstiefe des FNP sind Aussagen zu folgenden Schwerpunkten auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend zu bewerten:

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

#### **4.3.2 Monitoring**

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

#### **4.3.3 Zusammenfassung**

Mit der Erweiterung des Sondergebietes Handel wurde eine Neuversiegelung von ca. 1,0 ha derzeit im FNP ausgewiesener Flächen für die Landwirtschaft durchgeführt. Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind trotz der im betroffenen Landschaftsraum bestehenden Vorbelastungen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Sie spiegeln sich im Wesentlichen in der Neuversiegelung von Ackerböden, dem Verlust und der Beeinträchtigung von Lebensräumen des Feldhamsters sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wieder. Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, z.B. durch Verschlechterung der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation, sowie der Erholungseignung werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen.

Mit Ausnahme der Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet finden alle Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt. Ihre Sicherung und Regelung erfolgt in einem Durchführungsvertrag. Die Wirksamkeit der artenschutzbedingten Maßnahme wird über ein begleitendes Monitoring gewährleistet.

## **Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 für den Bereich Bindersleben "Sondergebiet Handel, Erfurt-Bindersleben"**

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

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

Durch das Planverfahren werden die nachfolgenden Schutzgüter maßgeblich berührt:

#### **1.1 Schutzgut Artenschutz / Lebensgemeinschaften**

Mit der Überbauung und Überformung von landwirtschaftlichen Flächen geht dauerhaft vorhandener und potenzieller Lebensraum für den Feldhamster verloren. Es liegen umfassende Daten vor, um das Vorkommen des Feldhamsters (für den zu Grunde zu legenden Bestand) im Änderungsbereich zu belegen.

Die mit der FNP-Änderung möglichen nachteiligen Auswirkungen auf den Feldhamster können durch entsprechende populationsstärkende Maßnahmen auf angrenzenden Ackerflächen, bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeglichen werden. Dem entspricht die Darstellung dieser Flächen im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft.

#### **1.2 Schutzgut Klima / Luft**

Der Änderungsbereich ist als Gebiet mit klimatischer Ausgleichfunktion, einem geringen Kaltluftbildungspotenzial und einer geringen Kaltluftdynamik zu kennzeichnen. Durch das angrenzende Einrichtungshaus und die Hauptverkehrsstraßen besteht eine Vorbelastung der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation.

Im Ergebnis des klimatologischen Gutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 561 "IKEA - Parkplatzerweiterung" sind Auswirkungen auf das Lokalklima durch die FNP-Änderung ausschließbar.

#### **1.3 Schutzgut Boden und Wasser**

Die mit der FNP-Änderung vorbereitete Bodenversiegelung von ca. 1 ha beinhaltet eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens durch den dauerhaften Verlust von Speicher-, Regel- und Lebensraumfunktionen.

Die derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches als temporäre wassergebundene Stellplatzfläche bleibt in der Bestandserfassung und -bewertung unberücksichtigt. Der Änderungsbereich ist im Bestand (gemäß seiner ursprünglichen Nutzung) als landwirtschaftliche Fläche zu betrachten und zu bewerten. Es wurde die Hochwertigkeit des Bodens (Löß- und Braun- Schwarzerden hoher natürlicher Ertragsfähigkeit, Bodenwertzahlen 60-80) beachtet.

Um die bestehenden Böden so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, wurde die Parkplatzerweiterung auf ein Mindestmaß reduziert. Eine teilweise Kompensation des Verlustes der Speicherfunktionen und der Lebensraumfunktionen des Bodens ist durch Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Mit Grundwasserandrang ist im Änderungsbereich allgemein erst in größerer Tiefe unter Gelände zu rechnen. Nach ergiebigen Niederschlägen bzw. nach Schneeschmelze sind Schicht- oder Stauwässer in lokaler Verbreitung in Oberflächennähe nicht auszuschließen.

## **Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 für den Bereich Bindersleben "Sondergebiet Handel, Erfurt-Bindersleben"**

Durch die mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verbundene Optimierung der Filtereigenschaften des Bodens erfolgt ein Beitrag zur Funktionsverbesserung der Grundwasereigenschaften.

### **1.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Aus dem Umfeld des Änderungsbereiches sind archäologische Funde bekannt. Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden können in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und Erschließungsplanungen bzw. in örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben berücksichtigt werden.

### **1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Errichtung des IKEA- Einrichtungshauses einschließlich seiner Stellplatz- und Erschließungsflächen hat der Landschaftsraum nördlich der Hersfelder Straße bereits eine deutliche Veränderung erfahren.

Mit der bereits vorhandenen Bebauung ist die FNP-Änderung nur mit geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die mit der FNP-Änderung vorbereitete Neuversiegelung innerhalb des Änderungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 561 "IKEA - Parkplatzerweiterung" werden daher externe Ausgleichsflächen festgesetzt. Das verbleibende Defizit wird über die im Durchführungsvertrag zum v. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regelnden externen Maßnahmen kompensiert.

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

Standortalternativen sind nicht möglich, da die vorgesehene Erweiterung des Sondergebietes Handel in einem funktionalen Zusammenhang (Parkplatzfläche) mit der Hauptnutzung, dem bestehenden Einrichtungshaus IKEA, steht und somit nicht an anderer Stelle der Stadt Erfurt errichtet werden kann.

Eine zu prüfende Alternative für die Erweiterung des Stellplatzangebotes stellte die Errichtung einer Parkpalette auf dem Gelände des vorhandenen Einrichtungshauses dar.

Die geplante ebenerdige Stellplatzerweiterung und die Parkpalette wurden einer vergleichenden Bewertung unter Berücksichtigung der Kriterien:

- mögliche Umweltauswirkungen,
  - verkehrliche Aspekte (innere und äußere Verkehrsströme, Verkehrsfluss/Leichtigkeit des Verkehrs),
  - ökonomische Aspekte (Kundenströme, Kundenakzeptanz, Kundenfreundlichkeit, Wirtschaftlichkeit, Auswirkungen auf Entwicklungspotenziale)
- unterzogen.

Im Ergebnis wurde folgendes Fazit gezogen:

Die geplante Erweiterung der Stellplatzfläche ist im Vergleich zur Errichtung einer Parkpalette innerhalb der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes BIN 550 mit höheren Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Dies begründet sich insbesondere darin, dass sich der Standort der Parkpalette innerhalb der gemäß Bebauungsplan BIN 550

## **Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 für den Bereich Bindersleben "Sondergebiet Handel, Erfurt-Bindersleben"**

zulässigen Baugrenze befinden und damit keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft bewirken würde. Die geplante ebenerdige Stellplatzerweiterung ist mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden. Der resultierende Eingriff ist hinsichtlich seiner Ausgleichbarkeit jedoch als unerheblich einzustufen. Eine Kompensation erfolgt durch Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 561 "IKEA - Parkplatzerweiterung".

Die Variante "Parkpalette" wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 0848/08 vom 25.03.2009 nicht weiter verfolgt.

Eine Nichtrealisierung der ebenerdigen Erweiterung des Parkplatzes würde dazu führen, dass die praktische Leistungsfähigkeit der dem Objekt direkt zugeordneten Stellplätze an einer erheblichen Zahl von Betriebsstunden überschritten wird. Dies bedeutet für das Parkplatzsystem, dass bei Überschreiten dieses Wertes ein massiver Suchverkehr entsteht. Des Weiteren wären Rückstauerscheinungen auf den angrenzenden Verkehrsflächen außerhalb des IKEA- Geländes zu erwarten.

Daher sind sowohl bezüglich der Belange der Bevölkerung als auch in Übereinstimmung mit den Wünschen des Betreibers erhebliche Vorteile von der FNP-Änderung zu erwarten.