

BESCHLUSS

zur Drucksachen-Nr. 1594/11
der Sitzung des Stadtrates vom 02.11.2011

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden „Schwerborner Straße“ – 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. 12 für den Bereich Hohenwinden „Schwerborner Straße“ eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.
- Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 02** Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden „Schwerborner Straße“ in der Fassung vom 19.08.2011 wird beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.
- 03** Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden „Schwerborner Straße“ 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 während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann.

Die von der Landeshauptstadt Erfurt am 02.11.2011, Beschluss-Nr. 1594/11, beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden „Schwerborner Straße“ in der Fassung vom 22.06.2011, redaktionell geändert am 28.12.2011, wird auf der Grundlage von § 6 Abs. 1 und 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, 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 30.01.2012, Az.: 310-4621.10-1538/2012-16051000-Erfurt 12.Ä genehmigt.

Hiermit wird die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden „Schwerborner Straße“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 für den Bereich Hohenwinden „Schwerborner Straße“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Jedermann kann die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12 einschließlich Begründung 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

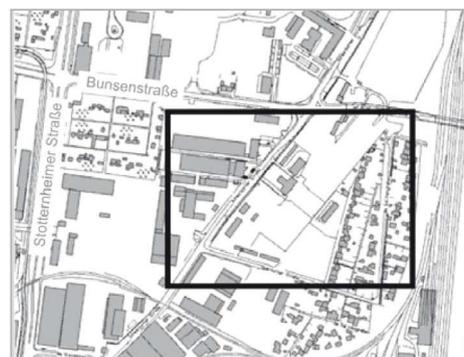
Montag und Donnerstag	09:00 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	09:00 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch und Freitag	09:00 - 12:00 Uhr (außer samstags, sonn- und feiertags)

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

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

ausgefertigt: Erfurt, den 23.02.2012

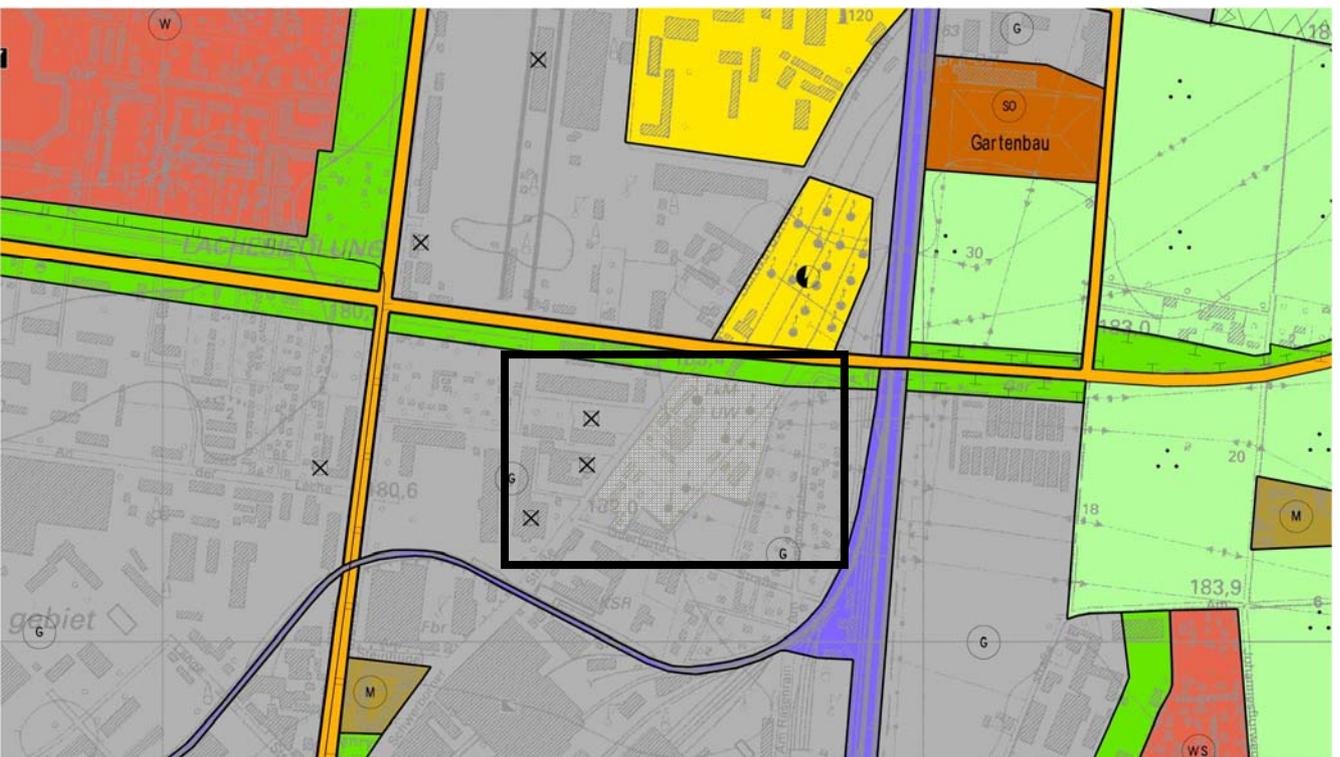
gez. Bausewein
A. Bausewein
Oberbürgermeister



Zur Drucksachen-Nr. 1594/11



Flächennutzungsplan, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006



12. Änderung

Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt

12. Änderung - Feststellungsexemplar

Bereich Hohenwinden
„Schwerborner Straße“

Änderung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches



Maßstab: 1 : 10 000

Datum: 22.06.2011
(redaktionelle Änderung vom 28.12.2011)

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

1. Darstellungen
(§5 BauGB)

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

-  Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
-  Besondere Wohngebiete (§4a BauNVO)
-  Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
-  Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
-  Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)
Woch - Wochenendhausgebiete
Erholung - Erholungsgebiet
-  Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
Handel - großflächiger Einzelhandel,
Handel - nicht zentrenrelevant
Handel - Nahversorgungszentrum

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

-  Flächen für den Gemeinbedarf

Anlagen und Einrichtungen:

-  Öffentliche Verwaltung:
-  Schulen und Bildungseinrichtungen
-  Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen/ Schulsportstätten
-  Post
-  Städtischer Veranstaltungsplatz
-  Feuerwehr

-  Flächen für Sport- und Spielanlagen
-  Sportanlagen
-  Spielanlagen

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

-  Autobahnen und autobahn-ähnliche Straßen
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

-  Fläche für den ruhenden Verkehr

-  Bahnanlagen

-  Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr

-  Flughafen

-  Straßenbahn

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

-  Elektrizität
-  Gas
-  Fernwärme
-  Wasser
-  Abwasser
-  Abfall
-  Städtischer Betriebshof

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

-  Sportplatz
-  Parkanlage
-  Dauerkleingärten
-  Friedhof
-  Spielplatz
-  Badeplatz, Freibad
-  Zeltplatz

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

-  Wasserflächen
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Regenrückhaltebecken

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

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für den Gartenbau
-  Flächen für Wald

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

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung v. Natur u. Landschaft

Sonstige Planzeichen:

-  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 Abs.3 Nr.3, Abs.4 BauGB)
-  Konzentrationszonen für die Nutzung von Windenergie (§5 Abs.2b BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen, Vermerke
(§5 Abs.4 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

-  Überschwemmungsgebiet
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone I bis III)

Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

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

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

Schutzgebiete

-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturdenkmal
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  Besonders geschützte Biotope gemäß § 18 VorlThürNatG
-  Geschütztes Feldgehölz

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

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

Sonstige Planzeichen:

-  Stadtgebietsgrenze
-  Bereich der Änderung

Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt

Planzeichenerklärung

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
19.08.2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	3
1.1.	Änderungsbereich, Beschreibung des Plangebietes	3
1.2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
1.3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.4.	Verfahrensablauf.....	4
1.5.	Übergeordnete Planungen.....	5
1.5.1.	Landesentwicklungsplan	5
1.5.2.	Regionalplan Mittelthüringen.....	5
1.5.3.	Veränderungssperre	6
1.5.4.	sonstige Planungen.....	6
1.6.	Beschreibung des Planungsumfeldes	6
1.7.	Technische Infrastruktur	7
2.	Inhalte der Planung.....	8
2.1.	Art der baulichen Nutzung	8
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3.	Grünfläche südlich der Bunsenstraße.....	9
3.	Städtebauliche Kennziffern; Folgekosten für die Gemeinde.....	9
4.	Darstellung der Umweltbelange.....	10

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 Hohenwinden mit einer Fläche von ca. 3,06 ha. Es handelt sich dabei um die Fläche zwischen:

- Bunsenstraße im Norden,
- Am Salinengraben im Osten
- Querfurter Straße im Süden und
- Schwerborner Straße im Westen.

Die Darstellungsänderung konzentriert sich auf den Bereich, der im wirksamen FNP dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (gem. § 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB). Die Darstellung des FNP in diesem Bereich wurde aufgrund veränderter Rahmenbedingungen in gewerbliche Baufläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) geändert.

Der FNP-Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes HOS 597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße". Das Planverfahren für diesen B-Plan wurde durch den Aufstellungsbeschluss Drucksachen - Nr. 0367/2009 vom 29.04.2009 (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 15.05.2009) eingeleitet. Es fand bereits die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (2) BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) zum Entwurf des B-Planes statt.

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich ca. 3,00 km vom Citybereich der Innenstadt entfernt, in einem historisch mit hauptsächlich Gewerbe- und Versorgungsnutzungen versehenen Bereich im Erfurter Norden.

Aktuell befinden sich im südlichen Änderungsbereich zwei Wohngebäude, welche Bestandsschutz genießen. Langfristig soll diese Wohnnutzung aufgegeben werden, wenn der Bestandsschutz entfällt, so dass dieser Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Die übrigen Flächen des Änderungsbereichs wurden als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität in Form eines Umspannwerkes genutzt. Diese Nutzung wurde bereits zum größten Teil aufgegeben und wird zukünftig nicht mehr benötigt. Zur Zeit werden die entsprechenden Anlagen bereits zurückgebaut, so dass der überwiegende Teil des Änderungsbereiches derzeit ungenutzt ist.

Aufgrund der überwiegenden gewerblichen Nutzung im Umfeld des Änderungsbereiches und der nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen soll im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt künftig eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

1.2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Nutzungsaufgabe des Umspannwerkes und der damit im Zusammenhang stehenden ehemaligen Versorgungsanlagen für Elektrizität durch die Betreiber Stadtwerke Erfurt und EON. In diesem Zusammenhang ist u. a. die Verhinderung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen, insbesondere hinsichtlich der Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten, erforderlich sowie die gezielte Entwicklung zu einer gewerblichen Baufläche als städtebauliches Ziel gewünscht.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan HOS 597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße" (DS 0367/09 v. 29.04.2009).

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 war 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 HOS 597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße", in dem die Ziele der Flächennutzungsplanänderung konkretisiert werden.

1.3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen werden nicht mehr für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) benötigt und sollen für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden.

Mit der FNP-Änderung wurden folgende Planungsziele angestrebt:

- Änderung der planungsrechtlichen Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität in eine gewerbliche Baufläche, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Ansiedlung von Nutzungen gem. § 8 BauNVO zu schaffen
- Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

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

Im Rahmen der 12. Änderung des FNP wurden bisher die nach § 13 BauGB notwendigen Verfahrensschritte durchgeführt. Die Änderung des FNP wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die 12. FNP-Änderung wurde im vereinfachten Verfahrensweg nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen hierfür waren gegeben, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und
- die im § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen erfüllt sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der 12. FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 beteiligt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen.

Zum Bebauungsplan HOS 597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße" wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	29.04.2009
bekannt gemacht im Erfurter Amtsblatt vom	15.05.2009
Beschluss zur Billigung des Entwurfes, öffentliche Auslegung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB	22.09.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit zum B-Plan gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der TöB gem. § 4 (2) BauGB:	01.11.10 - 03.12.10

Folgende Verfahrensschritte zur 12. FNP-Änderung wurden durchgeführt:

Auslegungsbeschluss und Billigung des Entwurfes im Stadtrat	25.05.2011
Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	24.06.2011
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	11.07.11 - 12.08.11
bekannt gemacht im Amtsblatt	11/11 vom 01.07.2011

Grundsätzliche Hinweise, die zu Planänderungen führten, wurden weder von Behörden und Trägern noch von der Öffentlichkeit abgegeben.

1.5. Übergeordnete Planungen

1.5.1. Landesentwicklungsplan

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

G: "Die Standortvoraussetzungen für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Bereich der materiellen Infrastruktur, sollen zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Thüringer Wirtschaft sowie zur Schaffung dauerhafter Arbeitsplätze verbessert werden. Dabei sollen der Aufbau einer breiten industriellen Basis und die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe besondere Bedeutung haben." (TMBLV, LEP 2004:36)

G: "Konversions- und Brachflächen sollen raumverträglich genutzt und, sofern regional bedeutsam, bevorzugt interkommunal entwickelt werden. Der Bedarf an Bauflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen bei grundsätzlicher Eignung vordringlich auf diesen Flächen realisiert werden." (TMBLV, LEP 2004:40)

Die geplante Änderung des FNP entspricht damit den Zielen der Landesentwicklung.

1.5.2. Regionalplan Mittelthüringen

Die kreisfreie Stadt Erfurt liegt in der Planungsregion Mittelthüringen und ist als Oberzentrum ausgewiesen. Der FNP-Änderungsbereich wird als Siedlungsbereich im Bestand dargestellt.

Der Regionalplan Mittelthüringen wurde aktuell 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.

Der Regionalplan sieht für die Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe folgenden relevanten Grundsatz vor:

G 2-8 Die großen bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete sollen als vorhandene Wirtschaftspotenziale der Region vorrangig ausgelastet und ihre Wirksamkeit für die Region gestärkt werden.

Die geplante Änderung des FNP entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

1.5.3. Veränderungssperre

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans HOS 597 wurde in der Stadtratssitzung am 26.11.2009 der Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre VS 016 beschlossen (Beschluss zur Drucksachen - Nr.: 2037/09). Mit Veröffentlichung der Veränderungssperre VS 016 im Amtsblatt Nr. 8 am 04.06.2010 wurde diese rechtskräftig.

1.5.4. sonstige Planungen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 (vom 28.10.2009) wurden allgemeine Ziele zu Wirtschaft, Arbeit, Handel benannt. Der Änderungsbereich des FNP gehört zur Zielstellung im Schwerpunktraum Industrie, Gewerbe und Logistik im Erfurter Norden (Vgl. Karte 16)

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

- für den überwiegenden Teil wurde Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt
 - im Bereich der bestehenden Wohngebäude im südlichen Bereich ist eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt
 - entlang der Schwerborner Straße ist eine Allee, Baumreihe-Laubbaum als Planung dargestellt
- Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Kap. 4 dargestellt und abgehandelt.

1.6. Beschreibung des Planungsumfeldes

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,00 km vom Citybereich der Innenstadt entfernt, in einem historisch mit Gewerbenutzungen versehenen Bereich im Erfurter Norden. Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch ein sehr heterogenes Stadtbild geprägt. Hauptsächlich ist dieser Teil des Stadtgebietes durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und Funktionsbauten aus unterschiedlichen Bauepochen sowie Verwaltungsgebäuden gekennzeichnet. Ebenso gibt es nördlich des Änderungsbereiches Versorgungsanlagen für Elektrizität. Vereinzelt gibt es innerhalb der gewerblichen Nutzungen auch Wohngebäude, die Bestandsschutz genießen, so dass teilweise von einer Gemengelage auszugehen ist.

Unmittelbar östlich des zu ändernden Bereiches befindet sich eine Kleingartenanlage "Am Salinengraben" und westlich und östlich der Stotternheimer Straße befinden sich die Kleingartenanlagen "An der Lache" und "Blauer Flieder".

Im weiteren Umfeld befinden sich östlich und südlich erhebliche bahnbetrieblich genutzte Flächen und Anlagen. Im Bereich der Eisenbahntrasse östlich der Straße Am Rasenrain befindet sich der Hauptsitz der Erfurter Bahn "EB" und Südthüringen Bahn "STB".

Nordwestlich der Straße Am Roten Berg befindet sich das Wohngebiet "Rote Berg Siedlung". Alle weiteren angrenzenden Flächen sind überwiegend gewerblich genutzt.

1.7. Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt hinsichtlich des ÖPNV über die Straßenbahn-Verbindung Roter Berg/Stotternheimer Straße in ca. 300 m Entfernung bzw. über eine Buslinie mit einer Haltestelle Bunsenstraße/Schwerborner Straße in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die verkehrliche Anbindung hinsichtlich des motorisierten Verkehrs erfolgt von Süden über die Eugen-Richter-Straße zur Hugo-John-Straße sowie von Norden über die Bunsenstraße, Stotternheimer Straße oder Schwerborner Straße. Über die Bunsenstraße ist zudem eine direkte Anbindung an die Ostumfahrung (Konrad-Adenauer-Straße) zur Autobahn A 71 gegeben.

Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr ist ebenfalls gesichert. Entlang der Bunsenstraße gibt es eine Anbindung an das Radwegenetz.

Somit ist eine gute Anbindung an das Stadtzentrum, die übrigen Stadtgebiete sowie eine überörtliche Erschließung gegeben.

Die einzelnen Medienträger wie Wasser/Abwasser, Elt, Gas und Telekommunikation sind bereits vorhanden.

2. Inhalte der Planung

Im Rahmen der 12. Änderung des FNP wird keine neue bauliche Nutzung des Änderungsbereiches bzw. keine Schaffung von neuem Baurecht vorbereitet. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich nach § 34 BauGB richten. Es fand bereits vor der Änderung eine bauliche Nutzung der Flächen durch Versorgungsanlagen statt. Da diese jetzt nicht mehr benötigt werden, sollen die künftigen Nutzungen gewerblicher Art sein. Um diese künftig steuern zu können, werden im Zuge der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung folgend wird für den Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt und soll dementsprechend entwickelt werden.

Eine entsprechende Konkretisierung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und damit der zulässigen Nutzungen erfolgt im parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplan HOS 597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße".

Die planerische Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es, mit dem Bebauungsplan Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (Logistikgewerbe, produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) bereitzustellen.

Weiterhin sollen im Bebauungsplan Regelungen für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, der dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche dient, und Vergnügungsstätten getroffen werden. Es soll jedoch bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein planungsrechtlicher Bestandsschutz vermittelt werden, der nach einem Verlust der baulichen Anlage eine Neuerrichtung an gleicher Stelle ermöglicht.

Im Bereich der Schwerborner Straße befinden sich zwei Wohnhäuser bzw. Mehrfamilienwohnhäuser. Historisch und planungsperspektivisch stellen die Wohngebäude einen Fremdkörper in dem gewerblich genutzten Umfeld dar. Aus diesem Grunde erfolgt auch in diesem Bereich eine Darstellung als "gewerbliche Baufläche" im Flächennutzungsplan. Die Wohngebäude besitzen Bestandsschutz. Eine Erneuerung bzw. Sanierung dieser Wohngebäude im vorhandenen Maß im Rahmen des Bestandsschutzes ist möglich. Eine Verfestigung der Wohnnutzungen soll verhindern bzw. weitere Wohnbebauungen, die der Entwicklung des Gewerbegebietes entgegenstehen, ausgeschlossen und die vorhandenen langfristig aufgegeben werden.

Das zu ändernde Areal befindet sich innerhalb einer größeren Gewerbefläche und ist Lärmimmissionen von motorisierten Straßenverkehr, Bahnverkehr mit Rangierbetrieb und Gewerbe ausgesetzt. Aus der Lage und den einwirkenden Störungen scheiden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung anderweitige Flächennutzungen aus.

Die Nutzungen, die der derzeitigen Darstellung des FNP als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität entsprechen, wurden bereits durch die Versorgungsträger aufgegeben und befinden sich derzeit im Rückbau. In der Stellungnahme des Versorgungsträgers e.on zum Bebauungsplan wurde bereits darauf hingewiesen, dass mit Inbetriebnahme des Umspannwerkes Vieselbach die Fläche für Versorgungsanlagen im Änderungsbereich nicht mehr benötigt wird.

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 12. Änderung des FNP ebenfalls kein Maß der baulichen Nutzung dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest. Es gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO bzw. entsprechend Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

2.3. Grünfläche südlich der Bunsenstraße

Im wirksamen FNP wird entlang der Bunsenstraße südlich ein ca. 30 m breiter Streifen als Grünfläche dargestellt. Dieser wird im Rahmen der 12. Änderung beibehalten. Grund für diese Darstellungen sind die Aussagen aus dem Klimagutachten zum lokalen Klima der Stadt Erfurt. Die freizuhaltende Zone dient der Be- und Entlüftung des Siedlungsgefüges in diesem Stadtbereich.

Der B-Plan HOS 597 soll für diesen Bereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zeichnerisch festsetzen. Zusätzlich gibt es hierzu eine textliche Festsetzung, die einen 30 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Bereich, definiert. Dies sichert, dass der B-Plan aus den Darstellungen des FNP entwickelt wird. Auch wenn die Darstellungen bzw. Festsetzungen zur Art der Nutzung in FNP und B-Plan im Bereich der Grünfläche nicht identisch sind, werden jedoch die zu verfolgenden Ziele, der Freihaltung der Fläche, durch unterschiedliche Instrumente erreicht.

Die Beibehaltung der Darstellung des Grünstreifens im FNP erfolgt aufgrund des visuellen Eindrucks für den Leser des Planes eine durchgängige Grünstruktur und -vernetzung zu vermitteln. Im B-Plan ist die zeichnerische Festsetzung als Grünfläche aufgrund entschädigungsrechtlicher Folgen nicht möglich, aber durch die o. g. textliche Festsetzung gesichert.

Momentan gibt es bestehende Gebäude in diesem freizuhaltenden Bereich. Diese genießen Bestandsschutz. Künftig werden jedoch keine neuen baulichen Anlagen in besagtem Grünstreifen zulässig sein. Eine Erneuerung von bestehenden genehmigten Gebäuden bzw. hochbaulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist unter Würdigung der städtebaulichen Ziele ausnahmsweise zulässig.

3. Städtebauliche Kennziffern; Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/städtebaulichen Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 12. Änderung des FNP:

Flächendarstellung in Hektar:	wirksamer FNP	12. Änderung
Fläche für Versorgungsanlagen	3,06	-
Gewerbefläche	-	3,06
Bauflächen gesamt	3,06	3,06

Folgekosten für die Stadt Erfurt, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der 12. Änderung des FNP ergeben, sind nicht zu erwarten.

4. Darstellung der Umweltbelange

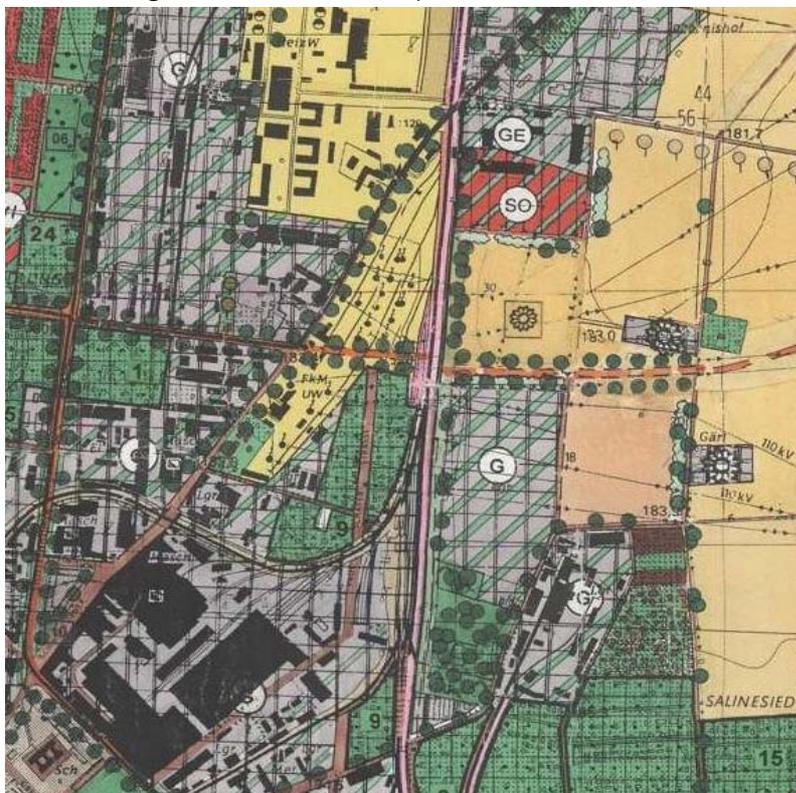
Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB, d.h. der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben ändert sich nicht wesentlich und eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (siehe Kap. 1.4). Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieser Tatbestand trifft für die 12. Änderung des FNP und für den einfachen Bebauungsplan HOS 597 zu. Die untere Naturschutzbehörde hat nach Antragstellung mit Schreiben vom 18.11.2009 eine Befreiung für die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum B-Plan HOS 597 erteilt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Es werden jedoch in der Begründung zur 12. Änderung des FNP die für den Bereich der 12. Änderung des FNP umweltrelevanten Informationen und Sachverhalte dargelegt.

Im Änderungsbereich bestehen erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben bzw. den angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbelärm) sowie durch die ehemaligen Nutzungen und der daraus bestehenden Altlastenproblematik. Der angestrebten Entwicklung einer Gewerbefläche stehen die Umweltbelange nicht entgegen. Eingriffe in Natur und Landschaft über das schon bestehende planerisch zulässige Maß bestehen nicht, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Darstellungen des Landschaftsplanes



Für die Festlegungen des Landschaftsplanes für den Bereich der 12. Änderung des FNP siehe Kap. 1.5.4 der Begründung.

Klimaschutzzone 2. Ordnung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung mit folgendem Inhalt: Flächen mit großer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung und die bioklimatische Situation der Stadt Erfurt. Aus diesem Grund wurde planerisch die unter Kap. 2.3 beschriebene Grünfläche dargestellt.

Bodenverunreinigungen

Auf Grund der Vornutzung des Änderungsbereichs als ehemaliges Kiesabbaugebiet und durch Wiederbefüllung mit unbekanntem Stoffinventar besteht ein Verdacht, dass die Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Die Hinweise zu den Bodenverunreinigungen wurden gegeben, damit potentielle Bauherren über die Möglichkeit des Vorhandenseins von umweltgefährdeten Stoffen im Boden in Kenntnis gesetzt sind und im Vorfeld von Bauvorhaben, Entsiegelungen oder Gebäudeabbrüchen entsprechende Altlastenuntersuchungen für die betroffenen Grundstücke oder die Bausubstanz in Auftrag geben. Grundsätzlich ist bei Antreffen von schadstoffkontaminierten Böden die weitere Vorgehensweise mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Altlastenverdachtsfläche Nr.: 10440

Schwerborner Straße 6;

1951 - Umspannwerk

1981 - VEB Verbundnetz,

Elektroenergie, Weimar

1994 - VEAG Berlin

Recherche 1996

Gemäß Gutachten von 1993 liegt ein fremdverursachter Grundwasserschaden (LCKW) vor. Des Weiteren wurden geringfügige Belastungen von PAK, BTXE und MKW im Grundwasser nachgewiesen. Der Abbruch der 50 kV Schaltanlage erfolgte 2003 und wurde vom Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten des Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE) überwacht. Nach Stellungnahme des SUAЕ vom 14.04.2003 waren Verdachtsmomente auf eine erhebliche Bodenkontamination weitgehend auszuschließen.

Kampfmittelgefährdung

Das Änderungsgebiet ist ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Dieser Hinweis wurde gegeben, da bei Baumaßnahmen vor Baubeginn Luftbilddauswertungen bzw. Sondierungen durch systematische Flächenabsuche von den Bauherrn durchgeführt werden müssen.

Lärmimmissionen

Bei dem Änderungsbereich des FNP handelt es sich um Flächen, die bereits einer hohen Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe und Verkehrslärm unterliegen. Für konkrete Vorhaben sind im Rahmen der einzelnen nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu erbringen und der unteren Immissionsschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, zur Prüfung vorzulegen. Die bestehenden Wohnnutzungen sind bei eventuellen Vorhaben ebenfalls zu berücksichtigen und haben den Anspruch auf Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme).