

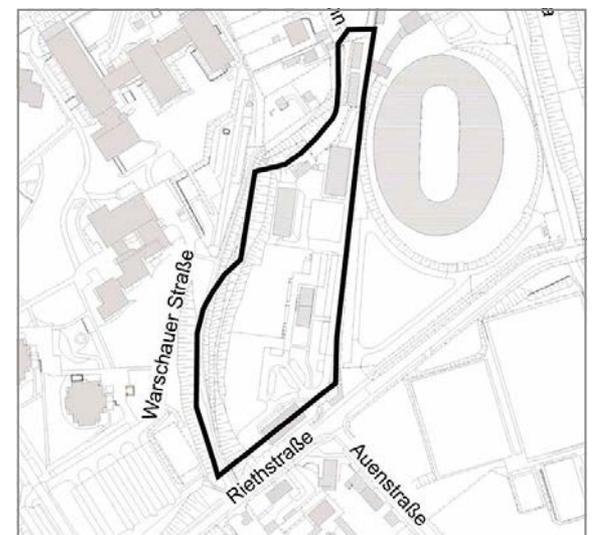
Dienstag: 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr  
 Donnerstag: 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr  
 (außer samstags, sonn- und feiertags)  
 einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

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

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

ausgefertigt: Erfurt, den 20.12.18

i.V. Linnert  
 A. Bausewein  
 Oberbürgermeister



Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32

**BESCHLUSS**

zur Drucksache Nr. 1328/18  
 der Sitzung des Stadtrates vom 17.10.2018

**Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 32 im Bereich Andreasvorstadt „Nördlich Riethstraße/östlich Warschauer Straße“ – Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

**Genaue Fassung:**

- 01 Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 für den Bereich Andreasvorstadt „Nördlich Riethstraße/östlich Warschauer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.
- 02 Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 für den Bereich Andreasvorstadt „Nördlich Riethstraße/östlich Warschauer Straße“ in der Fassung vom 19.06.2018 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.

\*\*\*

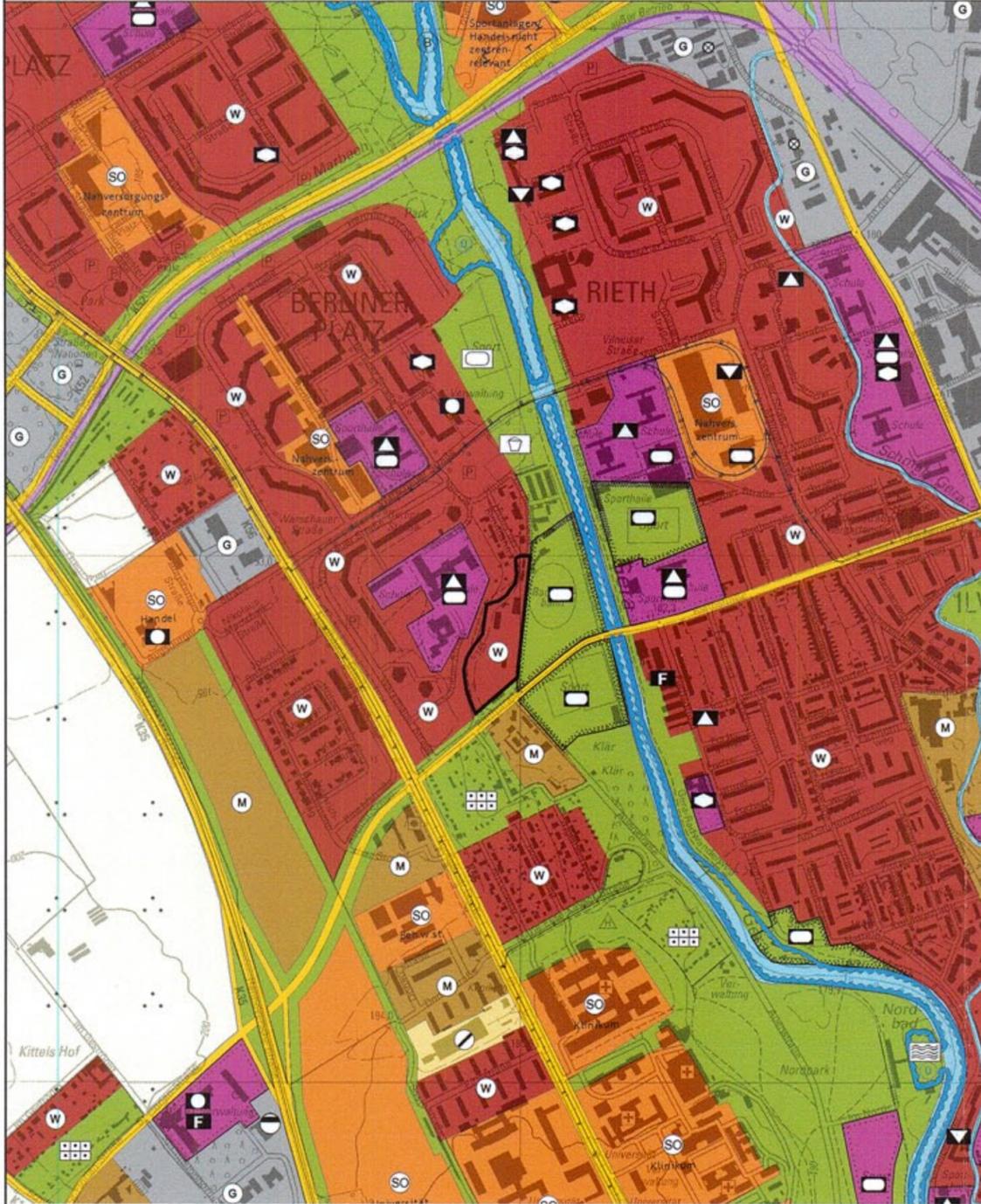
Die von der Landeshauptstadt Erfurt am 17.10.2018, Beschluss-Nr.: 1328/18, beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 für den Bereich Andreasvorstadt „Nördlich Riethstraße/östlich Warschauer Straße“ wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 04.12.2018, Az.: 310-4621-8524/2018-16051000-FNP-Erfurt 32.Ä genehmigt.

Hiermit wird die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 Bereich Andreasvorstadt „Nördlich Riethstraße/östlich Warschauer Straße“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 Bereich Andreasvorstadt „Nördlich Riethstraße/östlich Warschauer Straße“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Jedermann kann die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung und die den Darstellungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o. ä. im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt Warsbergstraße 1, Erdgeschoss, innerhalb der Öffnungszeiten

Montag, Mittwoch und Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr

# Planzeichnung



## Planzeichenerklärung



Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam seit 27.05.2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017, einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen. 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](http://www.erfurt.de/ef115906) eingesehen werden.

# Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 07.03.2018 mit Beschluss Nr. 2162/17 den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 06/2018 vom 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 17.10.18 mit Beschluss Nr. 1328/18 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung beschlossen.

Erfurt, den 30.10.17

*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom 04.11.18 vorgelegt.

Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 4.12.18 (AZ: 310-4621-8524) erteilt.

Erfurt, den 2012.18

*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Erfurt, den 2012.18

Ausfertigung  
*[Signature]*  
Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 1.03.19 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erfurt, den 08. APR. 2019

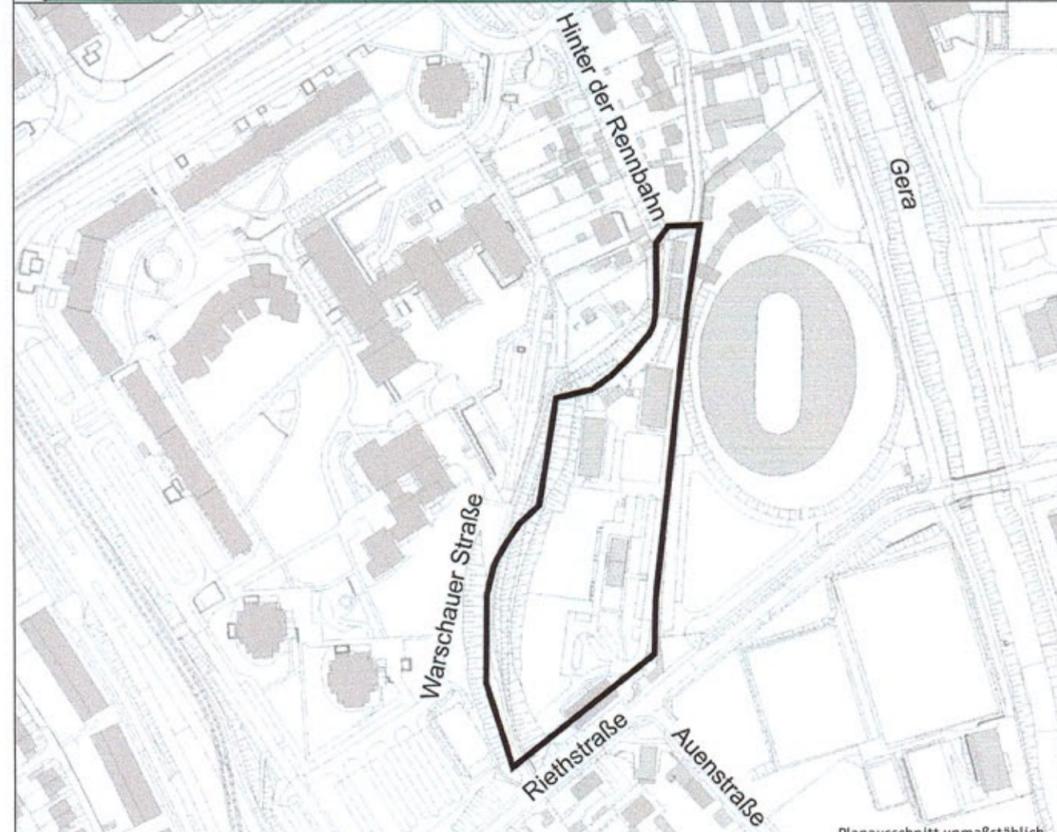
Wirksam  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister

# Flächennutzungsplan - Änderung Nr.32

## Bereich Andreasvorstadt "Nördlich Riethstraße/ östlich Warschauer Straße"

Die Genehmigung erfolgte unter  
Az.: 310-4621-8524/2018-16051000-  
FNP-Erfurt 32.Ä .....  
Weimar, den 04.12.2018 .....

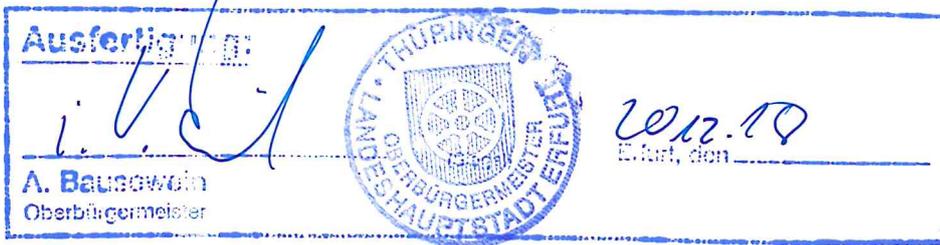
*[Signature]*



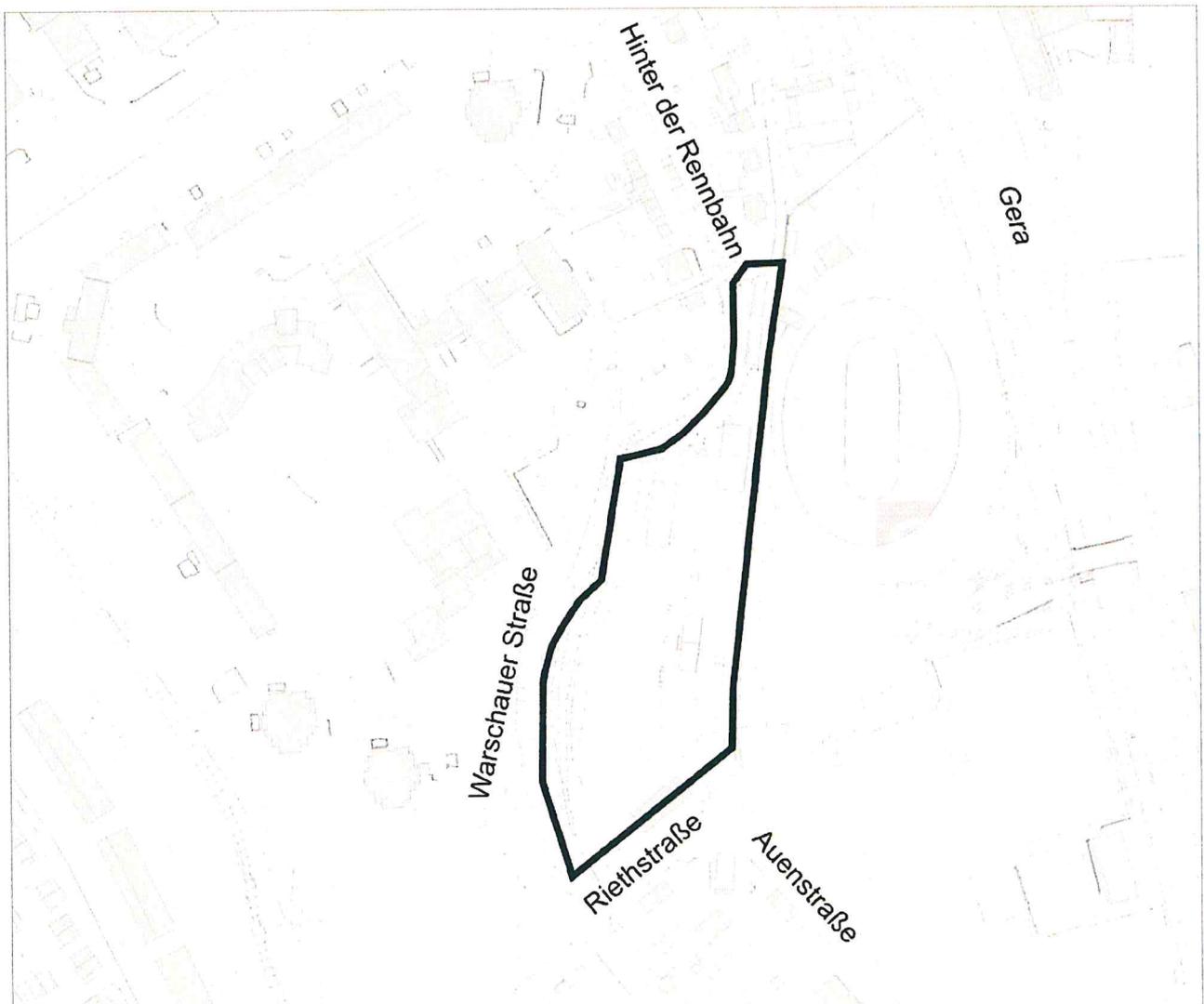
# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32

## Bereich Andreasvorstadt

## „Nördlich Riethstraße/ östlich Warschauer Straße“



## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

**Datum:**  
19.06.2018

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Grundlagen.....	1
1.2	Verfahren .....	1
<b>2</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>1</b>
2.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2.3	Plangebiet .....	3
2.4	Planungsalternativen .....	6
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....	6
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
3.1	Landesplanung.....	7
3.2	Regionalplanung .....	7
3.3	Kommunale Planungen.....	8
3.3.1	Formelle Planungen .....	8
3.3.2	Informelle Planungen .....	8
3.3.3	Prognosen.....	10
3.4	Fachplanungen.....	10
<b>4</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>11</b>
4.1	Denkmalschutz.....	11
4.2	Altlasten.....	11
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Darstellungen .....	11
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Grundlagen**

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.

### **1.2 Verfahren**

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde.

Mit dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses, der Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 0247/17 vom 14.06.2017 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017, wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die 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 wurde, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits hinreichend bekannt sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 24.07.2017 bis 25.08.2017, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP-Änderung mit Schreiben vom 15.06.2017 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. 2162/17 vom 07.03.2018 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. 06/2018 vom 13.04.2018 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 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 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 13.04.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll, nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und dem Beschluss der Abwägung, die FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Nach Erteilung der Genehmigung wird die 32. Änderung des FNP gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

## **2 Allgemeine Begründung**

### **2.1 Planungsanlass und -erfordernis**

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind neue städtebauliche Entwicklungsziele, die sich mit dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes „BUGA Erfurt 2021 – Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ ergeben haben.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes „BUGA Erfurt 2021 – Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ eingeleitet worden. Auf einer brach gefallenen Fläche soll ein Wohnungsbauvorhaben umgesetzt werden. Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde auch der Auftrag zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Mit der 32. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes „BUGA Erfurt 2021 – Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ sind für den Bereich der nördlichen Geraaue Zielstellungen zur Stadtentwicklung aufgestellt worden. So soll im Übergangsbereich zwischen dem Nordpark und dem Wohngebietspark Rieth eine Umgestaltung und Öffnung dieses wichtigen, verbindenden Abschnitts erfolgen. Im Gesamtzusammenhang des „Grünen Gerabandes“ soll der Charakter eines durchgehenden öffentlichen Freiraums sichergestellt werden. Vorhandene, große Bausteine wie die Radrennbahn sollen künftig als Bestandteile der grünen Parklandschaft inszeniert werden; eine Ausformulierung der städtebaulichen Ränder ist hierzu von

besonderer Bedeutung. Auf Basis dieser Zielstellungen wurde für die Flächen im Plangebiet ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses geschaffen werden. Dazu soll eine ehemals durch einen Telekommunikationsdienstleister genutzte und heute brach gefallene Fläche als Wohnstandort in innenstadtnaher Lage entwickelt werden, fragmentarisch im Bestand vorhandene Wohnnutzungen sollen durch Ergänzung und Nachverdichtung neu strukturiert werden. Ein angemessener Freiraumanteil ist dabei zu sichern. Die Planung soll dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand folgen.

Die weitere Umsetzung des Wohnstandortes soll verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau in offenen und geschlossenen Bauweisen erfolgen. Angestrebt werden gemischte Wohnformen, um neben funktionaler auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Vorgesehen sind barrierearme Mietwohnungen, ermöglicht werden soll auch betreutes und/ oder betreubares Wohnen. Vorgesehen ist die Neuerrichtung von ca. 230 WE.

Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden Planung untergenutzte, innenstadtnahe Flächen revitalisiert und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers geschaffen werden.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Sicherung eines durchgehenden öffentlichen Freiraumcharakters im Gesamtzusammenhang des „Grünen Gerabandes“ im Nord-Süd-Verlauf
- Ausformulierung der städtebaulichen Ränder zum Grün- und Freiraum der Gera und dem Solitär der Radrennbahn
- Revitalisierung und Neustrukturierung untergenutzter innenstadtnaher Flächen
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnbauflächen
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen

Die vorliegende 32. Änderung des FNP gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

## 2.3 Plangebiet

### Lage

Der Änderungsbereich für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt befindet sich im Bereich Andreasried, im nördlichen Bereich des Stadtteils Andreasvorstadt. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- die Strukturen der Großwohnsiedlung Berliner Platz oberhalb der Hangkante im Nordwesten,

- die Geraaue und dem Gelände der Radrennbahn im Osten,
- die Riethstraße im Südosten

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 3,4 km, zum Domplatz ca. 3,0 km.



Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

## Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von den Siedlungsstrukturen der Großwohnsiedlung Berliner Platz hin zur Geraaue. Zum Berliner Platz hin ist das Gebiet durch eine ausgeprägte, stark begrünte Hangkante geprägt. Auf den ehemaligen Betriebsflächen des Telekommunikationsdienstleisters befinden sich im südlichen Teil zwei Wohnhäuser – ein dreigeschossiges, industriell gefertigtes ehemaliges Bürogebäude längs der Riethstraße, welches für betreutes und altengerechtes Wohnen genutzt wird, sowie ein 1-2 geschossiges, ehemaliges Dienstgebäude aus den 1920er Jahren, welches als Mehrfamilienwohnhäuser genutzt wird. Hinzu kommen vereinzelt gärtnerische Nutzungen im Gelände. Im nördlichen Teilbereich befinden sich zwei ungenutzte Baracken sowie Garagen und Ablagerungen.

## Planungsumfeld

Westlich des Plangebietes befinden sich die südlichen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Berliner Platz. Dieses ist im Wesentlichen geprägt durch industriellen Geschosswohnungsbau in Form von 11-geschossigen Zeilenbauten und 17-geschossigen Punkthochhäusern, ein Senioren- und Pflegeheim und die Einrichtungen und Anlagen des staatlichen regionalen Förderzentrums Erfurt. Der öffentliche Raum ist nach Osten, zum Plangebiet hin, durch Grün- und Freiräume mit Spiel- und Freizeitsportanlagen geprägt, nach Westen zur Nordhäuser Straße hin durch weitläufige Parkplatzanlagen. Nördlich des Plangebietes im Be-



Abbildung 2 – Luftbild M 1:7.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016

reich An der Rennbahn befinden sich Einfamilienhäuser mit stark durchgrüntem Hausgärten, nördlich davon, unmittelbar im Bereich der Geraaue ein Garagenkomplex. Weiter nördlich, zur Berliner Straße hin, befinden sich weitere Parkplatzanlagen. Unmittelbar östlich in der Geraaue, der Gera vorgelagert, befindet sich die Radrennbahn Andreasried, sowie südlich der Riethstraße Ballspielfelder. Die von Süd nach Nord verlaufenden Geraaue selbst ist als bandförmige Grün- und Freiraumstruktur geprägt durch verschiedene Einrichtungen und Anlagen für Freizeit- und Erholungsaktivitäten; der Gera-Rad fungiert als vernetzendes Element. Im Bereich südlich Riethstraße/ Auenstraße befinden sich gemischte Nutzungen in Form von Dienstleistern und Einzelhandel und Einfamilienhäusern, weiter westlich zur Nordhäuser Straße hin die Kleingartenanlage Riethstraße.

### **Erschließung und Infrastruktur**

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten.

Von der Innenstadt ist eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad direkt über den Gera-Radweg möglich.

An den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine direkte Anbindung; die Straßenbahnhaltestelle Riethstraße befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Es bestehen Direktverbindungen sowohl in die Innenstadt, als auch zum Hauptbahnhof.

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Über die Riethstraße ist das Plangebiet unmittelbar westlich an die Nordhäuser Straße und östlich an die Mittelhäuser Straße angebunden; somit besteht Anbindung an Hauptverkehrsstraßen von örtlicher Bedeutung.

An Bildungs- und Sozialinfrastruktur befinden sich im Umfeld Grund- und Regelschulen (GS27 Am Berliner Platz, GS22 Riethschule, GS5 und RS5 Otto-Lilienthal-Schule) und ein Gymnasium (Albert-Schweizer-Gymnasium), eine Förderschule (FS Staatliches regionales Förderzentrum Erfurt), sowie eine Bibliothek (Stadtteilbibliothek Berliner Platz); eine Krippe (Kinderkrippe „Sterntaler“) und zwei Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft (Integrative Kindertageseinrichtung Christliches Jugenddorfwerk (CJD), Integrative Kindertageseinrichtung „Die kleinen Europäer“ (Außenstelle), sowie im weiteren Umfeld die Kindergärten „Riethspatzen“ und „Fuchsgrund“.

## 2.4 Planungsalternativen

Die vorliegende FNP-Änderung übernimmt die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Nutzung einer innenstadtnahen, ehemals gewerblich genutzten Fläche für Wohnnutzungen in den wirksamen Flächennutzungsplan. Die 32. Änderung des FNP folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

Die Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet aus, da sich bei der vorliegenden 32. Änderung des FNP Planungsanlass und -erfordernis aus dem Standort selbst ergeben.

## 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 32. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 1,8 ha, welche vollständig als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseiti-

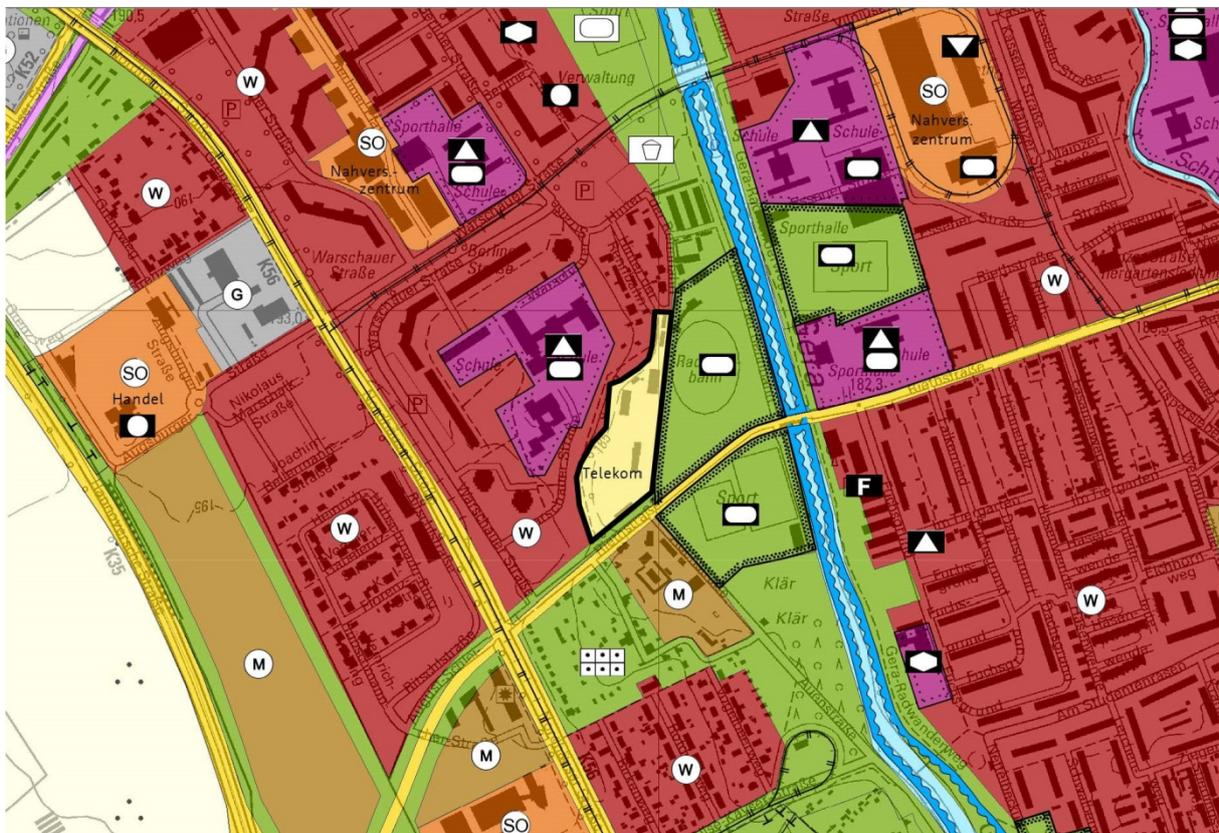


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, Maßstab 1 : 10.000, Stand 24.03.2017

gung sowie für Ablagerungen, Einrichtungen und Anlagen: „Telekommunikation“ dargestellt ist. Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur Änderung.

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

### 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.

### 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. (...)

## **3 Planungsvorgaben**

### **3.1 Landesplanung**

#### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)**

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

#### 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.

### **3.2 Regionalplanung**

#### **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. Zusam-

menarbeit 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 4-7

In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (...)

- hw-3 – Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut

Die Plansätze zum Hochwasserschutz sind zwar noch gültig, jedoch ist ihre fachliche Grundlage entfallen. Die prognostizierte räumliche Ausdehnung des den Darstellungen jeweils zugrunde liegenden Hochwasserereignis‘ HQ200 wurde mittlerweile seitens der zuständigen Fachbehörde TLUG in signifikanter Weise anders berechnet. Insofern wird dieser Grundsatz der Raumordnung im Zuge der gebotenen Abwägung zurückgestellt.

### **3.3 Kommunale Planungen**

#### **3.3.1 Formelle Planungen**

##### **Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich der 32. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ in Aufstellung, um in dessen Geltungsbereich neues Baurecht zu schaffen. Mit der 32. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend aufgestellt werden.

#### **3.3.2 Informelle Planungen**

##### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 wurde am 29.10.2008 vom Stadtrat bestätigt.

##### Handlungsfelder

###### *Wohnen, Ziele*

- Erfurt als attraktiven Wohnstandort in der Region etablieren
- Nachfragegerechte Vielfalt an Wohnungsangeboten weiter ausbauen

### Konzeptbausteine

*Wohnen und Lebensqualität, Leitsätze:*

- Familienfreundliches und seniorengerechtes Wohnen in der Stadt und ihren verschiedenen Stadtteilen sichern, verbessern und ermöglichen
- Sich verändernde Lebensstile respektieren, differenzierte und nachfragegerechte Wohnungsangebote entwickeln, Stadtteile in ihrer Besonderheit stärken

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 wird mit Bestätigung des Stadtrates vom 03.09.2014 derzeit fortgeschrieben.

### **Realisierungswettbewerb „BUGA Erfurt 2021 – Teilbereich Nördliche Gera-Aue“**

Im Übergangsbereich zwischen dem Nordpark und dem Wohngebietspark Rieth soll eine Umgestaltung und Öffnung dieses wichtigen verbindenden Abschnitts erfolgen. Trotz der starken räumlichen Einengungen z.B. durch die Radrennbahn soll der Charakter eines durchgehenden öffentlichen Freiraums im Gesamtzusammenhang des „Grünen Gerabandes“ sichergestellt werden. Die hier vorhandenen großen Bausteine sollen durch ein schlüssiges räumliches Konzept nicht mehr wie heute als Hindernisse, sondern künftig als Bestandteile der grünen Parklandschaft inszeniert werden. Hierzu ist gerade in diesem Abschnitt die Ausformulierung der städtebaulichen Ränder von besonderer Bedeutung.

Für den Wohngebietspark Rieth und den Wohngebietspark Nördliche Geraaue sollen neue Nutzungen auf öffentlichen Flächen in der unmittelbaren Nähe zu den einzelnen Wohngebieten etabliert werden. Durch eine partielle Integration der Rückbau- und potenziellen Nachnutzungsflächen in den Großwohnsiedlungen als öffentliche Freiräume in den Gera-Grünzug soll zusätzlich eine freiraumplanerisch stärkere Vernetzung der Parkanlagen mit den angrenzenden Wohnquartieren erfolgen.



Abbildung 4 – Wettbewerb Nördliche Geraaue, 1. Preis, geskes.hack Landschaftsarchitekten Berlin, Ausschnitt

### 3.3.3 Prognosen

#### Bevölkerungsprognose bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>1</sup> der Stadt Erfurt geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2040 kontinuierlich auf rund 233.600 Einwohner mit Hauptwohnsitz steigen wird. Dies ist, von der aktuellen Bevölkerungszahl von 211.590<sup>2</sup> Einwohnern ausgehend (Stand 31.12.2016), ein Anstieg um 10,4 Prozent.

#### Wohnungsbedarfsprognose

Die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose<sup>3</sup> für die Stadt Erfurt konstatiert bis 2025 aufbauend auf der positiven Bevölkerungsentwicklung in unterschiedlichen Wohnungsmarksegmenten einen Bedarf an Wohnungsneubau. Insgesamt ist mit einer Zunahme der Anzahl der Haushalte zu rechnen, hier vor allem sowohl an Familienhaushalten, als auch an Seniorenhaushalten. Ab 2025 ist mit einem verstärkten Zuwachs an Einpersonenhaushalten zu rechnen. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohnungsbedarfe in unterschiedlichen Segmenten zu decken sind, insbesondere bei mittleren und großen Wohnungen, aber auch altengerechten Wohnungen. Der zukünftige Wohnungsneubau soll der Schaffung neuer und fehlender Qualitäten beziehungsweise der Deckung spezieller Bedarfe dienen.

### 3.4 Fachplanungen

#### Landschaftsplan 1997

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Darstellungen vorhanden, wie sie auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden. Die Entwicklungskarte (Karte 18) stellt für den Bereich weitgehend „Flächen für Ver- und Entsorgung“, für den westlichen Rand hin zu den Strukturen des Berliner Platzes „Grünfläche“/ „Äußere Stadt: Großformbebauung“ dar.

#### Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept (Masterplan Grün, 2011), welche anschließend in einzelnen Detailplanungen konkretisiert werden.

Im Geltungsbereich der Planung stellt das Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ unter Sonstiges „Bebautes Stadtgebiet“ dar, stellenweise überlagert von einer Darstellung „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“.

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“, stellt für das Plangebiet als Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“ dar; Beschreibung: In Wohngebiete mit mittlerer Durchgrünung sind Abstandsflächen und ehemalige Abrissflächen (Stadtumbau) in attraktive Grünverbindungen zu größeren Grünanlagen integriert und zu für die Erho-

---

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

<sup>2</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Erfurter Statistik, Daten und Fakten 2017, Ausgabe 03/2017

<sup>3</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Wohnungsbedarfsprognose Erfurt, 22.01.2013

lung nutzbaren Freiräumen umgestaltet. Das Grünflächenangebot wird durch private Wohngärten ergänzt.

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (siehe Punkt 7 Umweltbericht).

## **4 Hinweise**

### **4.1 Denkmalschutz**

#### **Archäologische Funde**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **4.2 Altlasten**

#### **Munitionsgefährdung**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im Vorfeld von Bauarbeiten sollten entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie Luftbildauswertungen oder Sondierungen, durch geeignete Unternehmen durchgeführt werden.

#### **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Innerhalb des Planungsraums sind keine Altlasten bekannt. Für den Fall, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **5 Inhalte der Planung**

### **5.1 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 der FNP-Änderung entsprechend (siehe Punkt 2.2 Ziele und Zwecke der Planung) werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

## Darstellung von 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 ein modernes, attraktives Wohnquartier zu entwickeln, entsprechend umgesetzt werden.

Weiterführende, kleinräumige grünordnerische Zielstellungen des Wettbewerbes zum Vorhaben im Plangebiet können ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden; die objektbezogenen Freiflächen sind generell Bestandteil der Bauflächendarstellung.

### Immissionsschutz

Im Bereich des geplanten Wohnquartiers bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Radrennbahn und der dort stattfindenden Ereignisse erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.

## 6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 32. Änderung des FNP:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		32. Änderung		
Wohnbaufläche (W)	-	-	1,8 ha	100,0 %	
Flächen für Versorgungsanlagen (...)					
<i>Einrichtungen und Anlagen:</i>	<i>Telekom</i>	1,8 ha	100,0 %	-	
<b>Gesamtfläche der 32. Änderung</b>		<b>1,8 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,8 ha</b>	<b>100,0%</b>

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

## 7 Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet.



## Inhalt

<b>1.0 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Kurzbeschreibung.....	1
1.1.1 Planungsanlass und Gesetzliche Grundlage .....	1
1.1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.1.3 Art und Umfang der Änderungen des FNP .....	2
1.2 Übergeordnete Ziele .....	4
<b>2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>7</b>
<b>3.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der     nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>15</b>
<b>4.0 Alternativen</b> .....	<b>16</b>
<b>5.0 Ergänzende Angaben</b> .....	<b>16</b>
5.1 Methodik.....	16
5.2 Monitoring .....	16
<b>6.0 Zusammenfassung</b> .....	<b>16</b>
<b>7.0 Quellenverzeichnis</b> .....	<b>18</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes.....	1
Abbildung 2 Luftbild von 1997 .....	2
Abbildung 3 Luftbild von 2016 .....	2
Abbildung 4 Flächennutzungsplan - Bestand .....	3
Abbildung 5 Flächennutzungsplan - geplante Änderung.....	3
Abbildung 6 Rote Linie max. Ausdehnung HQ200 .....	6

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Kurzbeschreibung

#### 1.1.1 Planungsanlass und Gesetzliche Grundlage

Durch einen privaten Vorhabenträger ist geplant, auf der brach liegenden und wieder zu bebauenden ehemaligen Telekomfläche an der Riethstraße in Erfurt in Ergänzung des vorhandenen Gebäudes Riethstraße 30 a nördlich der Riethstraße) 200 Wohnungen als altersgerechte barrierearme Wohnungen sowie als Wohnungen für „Servicewohnen“ zu errichten.

Mit dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses, der Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 0247/17 vom 14.06.2017 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im nördlichen Stadtgebiet in der Andreasvorstadt, am Rande der Geraaue. Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 1,80 ha.

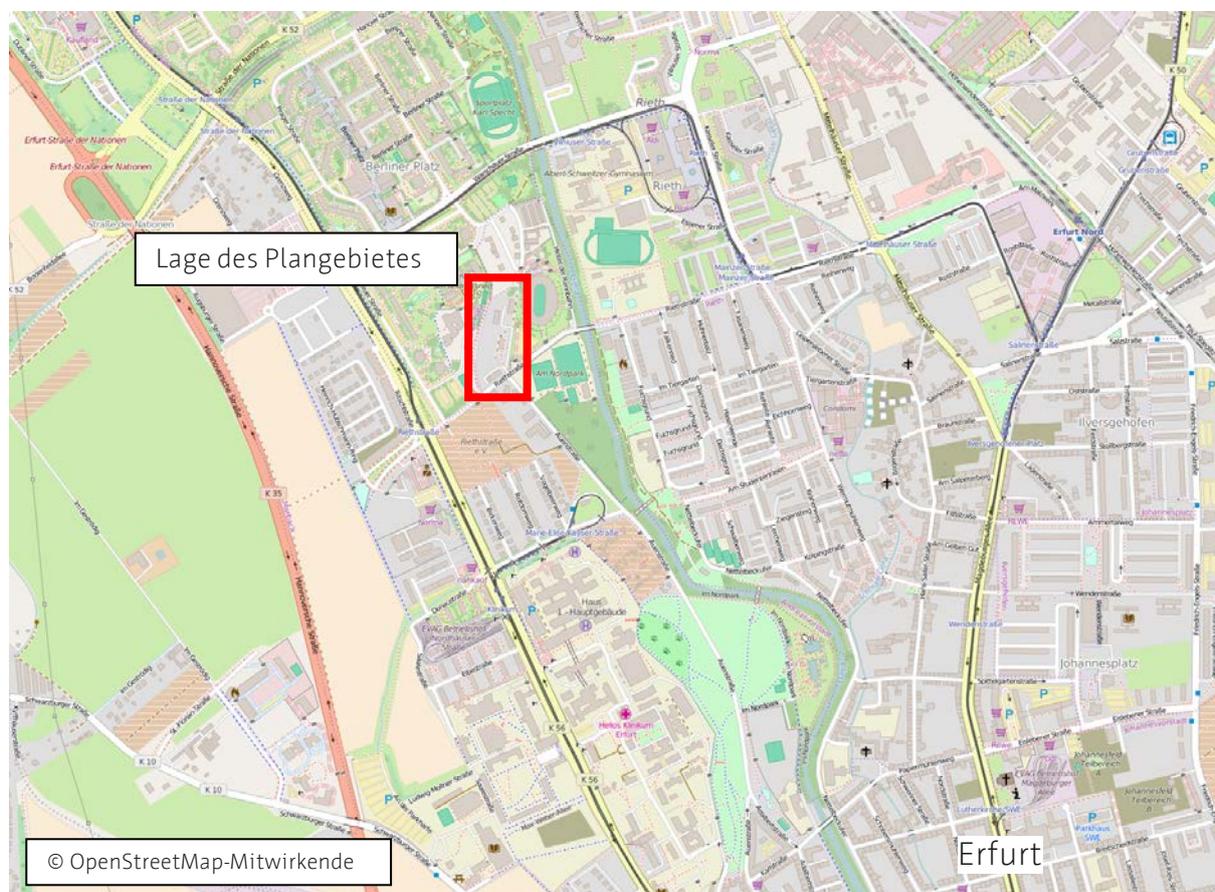


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes  
Quelle: OpenStreetMap 2017, nicht maßstabsgerecht

Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- die Strukturen der Großwohnsiedlung Berliner Platz oberhalb der Hangkante im Nordwesten,
- die Geraue und dem Gelände der Radrennbahn im Osten,
- die Riethstraße im Südosten

Alle ebenen Flächen des Geltungsbereiches wurden stark anthropogen überformt. Neben den aktuell versiegelten und teilversiegelten Fläche waren weitere Flächen versiegelt. Siehe Abbildungen 2 und 3.



**Abbildung 2 Luftbild von 1997**  
Luftbild von 1997, Rückbau der Flächen zwischen  
2006 und 2008  
Quelle: Geospace, Jena 1999



**Abbildung 3 Luftbild von 2016**  
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Stand 18.10.2017

Die Flächen des Plangebietes werden bereits als Wohnstandort genutzt. Die noch vorhandenen Betriebs- und Bürogebäude wurden zu Wohngebäuden umgenutzt, zwei noch vorhandene Baracken sind aktuell ohne Nutzung.

### 1.1.3 Art und Umfang der Änderungen des FNP

Im seit 27.05.2006 wirksamen FNP ist für die Fläche des Plangebietes folgende Flächennutzungen vorgesehen:

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Einrichtungen und Anlagen: „Telekommunikation“ (gem. §5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4 BauGB)



Abbildung 4 Flächennutzungsplan - Bestand

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

Durch die geplante Änderung des FNP soll folgende Flächennutzung ausgewiesen werden:

- Wohnbauflächen (gem. §1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO)



Abbildung 5 Flächennutzungsplan - geplante Änderung

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

Mit der Änderung soll auf teilweise brach gefallenem Flächen ein Wohnungsbauvorhaben ermöglicht werden.

Als Ziele der Planung werden genannt:

- Sicherung eines durchgehenden öffentlichen Freiraumcharakters im Gesamtzusammenhang des „Grünen Gerabandes“ im Nord-Süd-Verlauf
- Ausformulierung der städtebaulichen Ränder zum Grün- und Freiraum der Gera und dem Solitär der Radrennbahn
- Revitalisierung und Neustrukturierung untergenutzter innenstadtnaher Flächen
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnbauflächen
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen

Als Präzisierung dieser Planungsziele wurde in allen detaillierenden Planungen zum Plangebiet (Realisierungswettbewerb „BUGA Erfurt 2021 – Teilbereich Nördliche Gera-Aue“, städtebaulicher Wettbewerb für das Plangebiet und vorhabenbezogener Bebauungsplan) der Erhalt der stark begrünten Hangkante festgelegt.

Durch die Änderung erfolgt eine Verringerung der möglichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (in Anlehnung an die GRZ in Gewerbegebieten und die ehemalige Nutzung dieser Fläche, siehe Abbildung 2) auf 0,4.

### 1.2 Übergeordnete Ziele

Plan	Ziele	Berücksichtigung in der Änderung des FNP
Landesentwicklungsprogramm 2025, 5. Juli 2014	<p>Die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025) wurde am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und ist am 05.07.2014 in Kraft getreten.</p> <p>In der darin enthaltenen Karte „Zentrale Orte und Infrastrukturen“ ist Erfurt als Oberzentrum sowie ein Entwicklungskorridor im Umfeld der A 71 dargestellt.</p> <p>Als Erfordernisse der Raumordnung werden bezüglich des Plangebietes bzw. der geplanten Nutzung genannt:</p> <p>G 2.4.1: Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstruktu-</p>	<p>Die vorliegende Änderung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze der Landesentwicklung.</p> <p>Die bedarfsgerechte und verträgliche Nachnutzung des mindergenutzten Areals erfolgt in Übereinstimmung mit den Leitvorstellungen der Siedlungsentwicklung</p>

Plan	Ziele	Berücksichtigung in der Änderung des FNP
	<p>ren, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p><b>Regionalplan Mittelthüringen, 01.08.2011</b></p>	<p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen wird das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Östlich unmittelbar angrenzend befindet sich das Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz hw-3.</p>	<p>Im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3 (Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut) soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete zum Hochwasserschutz umfassen überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers, mit dem im Mittel etwa alle 200 Jahre zu rechnen ist (HQ200), überflutet werden können. Bei einem derar-</p>

Plan	Ziele	Berücksichtigung in der Änderung des FNP
		<p>tigen Ereignis zeigen vorhandene Hochwasserschutz-einrichtungen keine Wirkung mehr.<sup>1</sup> Der Kartenmaßstab des Regionalplanes 1:100.000 ermöglicht keine genaue Abgrenzung hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches. Daher wurde zur Abgrenzung des HQ 200 auf die aktuellen Hochwassergefahren- und Risikokarten der TLUG zurückgegriffen. Entsprechend der Risikokarten der HWRM-Richtlinie – Lastfall HQ 200 liegt der Geltungsbereich außerhalb des HQ 200 und damit außerhalb des Vorbehaltsgebietes hw-3.</p>  <p>Abbildung 6 Rote Linie max. Ausdehnung HQ200<sup>2</sup></p> <p>Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.</p>
<p>Landschaftsplan der LHS Erfurt (1997)</p>	<p>Der Landschaftsplan Erfurt weist die Flächen für das Plangebiet wie folgt aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Großteil der Fläche des Geltungsbereiches ist als Fläche für die Ver- und Entsorgung ausgewiesen.</li> <li>▪ Der am westlich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Hang ist als mit einem streifenförmigen Feldgehölz bewachsen ausgewiesen.</li> </ul>	<p>Durch die Änderung des FNP wird die Fläche für Ver- und Entsorgung in eine Wohnbauflächen umgewidmet. Dies ist eine Abweichung von der Bestandsdarstellung, widerspricht aber nicht den Zielen des Landschaftsplanes.</p> <p>Durch den vorgesehenen Erhalt der stark begrünten Hangkante (siehe Punkt 1.1.3) wird der Darstellung des Landschaftsplanes entsprochen.</p>

<sup>1</sup> Regionalplan Mittelthüringen

<sup>2</sup> Quelle: TLUG <http://antares.thueringen.de> Abruf 13.10.2017

Plan	Ziele	Berücksichtigung in der Änderung des FNP
<p>Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt 2015</p>	<p>Das Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ weist als Leitbild für das Plangebiet „Wohngebiet mit mittlerer Durchgrünung“ aus. Das Leitbild ist wie folgt beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In Wohngebiete mit mittlerer Durchgrünung sind Abstandsflächen und ehemalige Abrissflächen (Stadtumbau) in attraktive Grünverbindungen zu größeren Grünanlagen integriert und zu für die Erholung nutzbaren Freiräumen umgestaltet. Das Grünflächenangebot wird durch private Wohngärten ergänzt.</li> </ul> <p>In der Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ wird der Planungsraum als bebautes Stadtgebiet dargestellt, randlich werden die Flächen des Planungsraumes als Flächen mit einer ‘besonderen Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung’ überlagert.</p>	<p>Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Leitbild des Rahmenkonzeptes „Masterplan Grün“</p> <p>Durch die Änderung der vorgesehenen Flächennutzung von einer Fläche für Ver- und Entsorgung in eine Wohnbauflächen erfolgt keine Beeinträchtigung der Flächen mit einer ‘besonderen Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung’.</p>

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme	Prognose	Maßnahmen
<p>der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</p>	<p>über die anlagebedingte Entwicklung des Umweltzustands bei</p> <p>a) Durchführung /                      b) Nichtdurchführung der Planung in Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation</p>	<p>zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</p>
<p><b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt</b></p>		
<p>Im Plangebiet befinden sich aktuell 2 Wohngebäude, ein in 1-2 geschossiges, ehemalige Dienstgebäude des Betriebsgeländes und das zu einem Wohnhaus für betreutes und altengerechtes Wohnen umgebaute Bürogebäude an der Riethstraße. Weiter befinden sich auf dem Gelän-</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u></p> <p>Die FNP - Änderung ermöglicht die anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes. Die Anlage von Wohnbauflächen im Bezug zur Anlage von Fläche für Versorgungsan-</p>	<p>Maßnahmen auf der Ebene des FNP sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Erhalt der stark begrüneten (mit Gehölzen bestanden) Hangkante wurde bereits in den begleitenden Planungen festgelegt.</p>

<b>Bestandsaufnahme</b> der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<b>Prognose</b> über die anlagebedingte Entwicklung des Umweltzustands bei a) Durchführung / b) Nichtdurchführung der Planung in Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation	<b>Maßnahmen</b> zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
<p>de zwei ungenutzte Baracken, die Zufahrtsweges zu den Gebäuden und PKW-Stellplätze. Die ebenen Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Der vorab beschriebene Teil des Plangebietes bietet nur ubiquitären, störungsunempfindlichen Tierarten einen Lebensraum. Bäume mit Baumhöhlungen sind nicht vorhanden.</p> <p>Die Hangkante des ehemaligen Prallhanges der Gera ist dicht mit Gehölzen bestanden und ist als bedeutsamer Lebensraum innerhalb des Stadtgebietes zu betrachten.</p> <p>Im Plangebiet wurden 4 Fledermausarten und 31 Vogelarten nachgewiesen, potentiell sind weitere 7 Fledermausarten und insgesamt 56 Vogelarten zu erwarten. Ein Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Taxa kann vor dem Hintergrund der vorhandenen Biotope Ausstattung ausgeschlossen werden.</p> <p>Es befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz, keine nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes im oder in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.</p>	<p>lagen (Telekommunikation) bewirkt keine erhebliche negative Änderung bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt.</p> <p>Entsprechend Punkt 1.1.3 wird sich die potentiell mögliche Versiegelung im Vergleich zur aktuell ausgewiesenen Flächennutzung verringern und damit potentiell das Lebensraumangebot vergrößern.</p> <p>Die bau- und betriebsbedingten Störungen werden sich im Vergleich zur aktuell vorgesehenen Flächennutzung nicht verändern</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>                      Der aktuelle FNP weist im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer möglichen Flächenversiegelungen bis zu einer GRZ von 0,8 und damit eine deutlich höhere Flächenversiegelung als für Wohngebiete (GRZ 0,4) auf</p>	<p>Auf der Eben der Bebauungsplanung können ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von erheblichen populationsgefährdende Auswirkungen der Baumaßnahme festgesetzt werden (z.B. zeitliche Vorgaben für den Beginn Gebäudesanierung, der Beseitigung von Gehölzstrukturen, die Schaffung von Ersatzlebensräumen und Quartieren sowie die Ausweisung von Begrünungsmaßnahmen).</p>
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Boden</b>		
Der Geltungsbereich befindetet	<u>a) Prognose bei Durchführung</u>	Maßnahmen auf der Ebene

<b>Bestandsaufnahme</b> der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<b>Prognose</b> über die anlagebedingte Entwicklung des Umweltzustands bei a) Durchführung / b) Nichtdurchführung der Planung in Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation	<b>Maßnahmen</b> zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
<p>sich am Rande der Geraniede-                      rung mit ihren holozänen                      Kiesablagerungen. In den                      ebenen Flächen stehen die                      quartären Schwemmsedimen-                      te des Haupttales der Gera                      (Auelehme, Auesand und da-                      runter Terrassenkiese) an. Im                      Hangbereich stehen Löß- und                      Schluffböden an.</p> <p>Alle Flächen des Geltungsbe-                      reiches wurden durch die                      Nutzung als Fläche für Ver-                      sorgungsanlagen stark anth-                      ropogen überformt und wei-                      sen einen hohen Versiege-                      lungsgrad auf.</p>	<p><u>der Planung:</u>                      Die FNP - Änderung ermög-                      licht anlagebedingt Flächen-                      versiegelungen und Flächen-                      teilversiegelungen.                      Entsprechend Punkt 1.1.3 wird                      sich die potentiell mögliche                      Versiegelung im Vergleich zur                      aktuell ausgewiesenen Flä-                      chennutzung verringern.</p> <p>Bau- und betriebsbedingte                      Beeinträchtigungen des Bo-                      dens erfolgen bei Einhalten-                      gen der gesetzlichen Regeln-                      gen nicht.</p> <p>In Bezug auf die gesamtstäd-                      tische Situation von Erfurt                      sind aufgrund der geringen                      Flächengröße des Geltungsbe-                      reiches und der Vorbelastun-                      gen (vorhandene und weiter                      mögliche Versiegelungen und                      Teilversiegelungen) keine ne-                      gativen Auswirkungen zu er-                      warten.</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurch-                      führung der Planung:</u>                      Der aktuelle FNP weist im                      Plangebiet eine Fläche für                      Versorgungsanlagen mit einer                      möglichen Flächenversiege-                      lungen bis zu einer GRZ von                      0,8 und damit eine deutlich                      höhere Flächenversiegelung                      als für Wohngebiete (GRZ 0,4)                      auf.</p>	<p>des FNP sind nicht erforder-                      lich.</p> <p>Im nachgeordneten Bebau-                      ungsplanverfahren können                      weitere Maßnahmen zur                      Minderung des Eingriffs                      ausgewiesen werden, z.B.                      wasserdurchlässige Flä-                      chenbefestigungen.</p>
<p><b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Wasser</b></p>		
<p>Im Planungsraum befinden                      sich keine Oberflächengewäs-                      ser.</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung                      der Planung:</u>                      Die FNP - Änderung ermög-</p>	<p>Maßnahmen auf der Ebene                      des FNP sind nicht erforder-                      lich.</p>

<b>Bestandsaufnahme</b> der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<b>Prognose</b> über die anlagebedingte Entwicklung des Umweltzustands bei a) Durchführung / b) Nichtdurchführung der Planung in Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation	<b>Maßnahmen</b> zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
<p>Grundwasser wurde bei vorbereitenden Untersuchungen bei 4,00 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Dies entspricht den Aussagen des Landschaftsplan Erfurt (Grundwasser in engen Flusstälern Flurabstand &lt; 5 m). Der Grundwasserstand korrespondiert mit den Wasserständen der Gera.<sup>3</sup>                      Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 50-75 mm / Jahr sehr gering</p>	<p>licht anlagebedingt Flächenversiegelungen und Flächen- teilversiegelungen.                      Entsprechend Punkt 1.1.3 wird sich die potentiell mögliche Versiegelung im Vergleich zur aktuell ausgewiesenen Flächennutzung verringern.</p> <p>Durch die Verringerung der möglichen Versiegelung erhöht sich die potentiell mögliche Grundwasserneubildung und Verringert sich der Regenwasserabfluss.</p> <p>Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erfolgen bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht.</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>                      Der aktuelle FNP weist im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer möglichen Flächenversiegelungen bis zu einer GRZ von 0,8 und damit eine deutlich höhere Flächenversiegelung als für Wohngebiete (GRZ 0,4) auf.</p>	<p>Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren können Maßnahmen zur weiteren Minderung des Eingriffs ausgewiesen werden, z.B. wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Flächen zur Versickerung des anfallenden Regenwassers und die Anlage von begrünter Dachflächen zur Erhöhung der Regenwasserrückhaltung.</p>
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Klima / Luft</b>		
<p>Die Stadt Erfurt gehört zum Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel. Die Region ist verhältnismäßig warm und trocken. Im langjährigen Mittel herrschen in Erfurt folgende Klimacharakteristika vor:                      - Jahresniederschlagsmenge: 540 bis 724 mm</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u>                      Die FNP - Änderung ermöglicht die anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes.</p> <p>Die Änderungen bewirken auf</p>	<p>Maßnahmen auf der Ebene des FNP sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Erhalt der stark begrünter Hangkante wurde bereits in den begleitenden Planungen festgelegt.</p>

<sup>3</sup> Mündliche Aussage Bauherr, Herr Schrader 01/2017 / Landschaftsplan Erfurt Karte Grundwasser 1998

<b>Bestandsaufnahme</b> der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<b>Prognose</b> über die anlagebedingte Entwicklung des Umweltzustands bei a) Durchführung / b) Nichtdurchführung der Planung in Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation	<b>Maßnahmen</b> zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
<p>- mittlere Jahrestemperatur: 7,8 bis 9,3°C                      - überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen: Süd bis Südwest<sup>4</sup></p> <p>Entsprechend der Planungshinweiskarte (2016) befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Großteil innerhalb der Klimaschutzzone 2. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches, der östliche Bereich reicht in die Luftleitbahn, Klimaschutzzone 1. Ordnung hinein.                      Der Gehölzbestand der im westlichen Geltungsbereich gelegenen Hangkante ist als kleinklimatisch hochwertiger Bestand zu betrachten. Diese vorhandenen Gehölzstrukturen und Grünlandflächen haben durch die Kaltluftentstehung eine hohe Bedeutung für das Kleinklima des Standortes.</p>	<p>Grund der im Vergleich zur aktuellen Zielstellung des FNP geringen Versiegelung keine Beeinträchtigungen der gesamtstädtischen Situation, siehe Punkt 1.1.3.</p> <p>Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft erfolgen bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht.</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>                      Bei Beibehaltung des wirksamen FNP kann sich die klimatische Situation durch Neuversiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 verschlechtern.</p>	<p>Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren können Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation ausgewiesen werden. Dazu zu zählen: Dachbegrünung, Befestigung von Wegen und Feuerwehrzufahrten mit Schotterrassen und Rasengitterplatten, Begrünung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern.</p> <p>Vermeidung von Emissionen: Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe (Verbot zum Verbrennen von Abfällen; sowie zur Verwendung flüssiger und fester Brennstoffe) sind im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorzusehen.</p>
<p><b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Landschaftsbild</b></p>		
<p>Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Erfurt und ist anthropogen überprägt. Das Landschafts-/ Ortsbild wird vordergründig, von der Riethstraße her, durch die vorhandenen Bebauung an der Riethstraße und die nachgelagerte Bebauung geprägt. Der Gehölzbestand der Hangkante im Geltungsbereich und der westlich angrenzende</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u>                      Die FNP - Änderung ermöglicht die anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes.                      Die Anlage von Wohnbauflächen im Bezug zur Anlage von Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) bewirkt keine negative Änderung des Landschaftsbildes.</p>	<p>Maßnahmen auf der Ebene des FNP sind nicht erforderlich.                      Der Erhalt der stark begrüneten Hangkante wurde bereits in den begleitenden Planungen festgelegt.                      Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren können weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, z.B. Baum-</p>

<sup>4</sup> TLUG Umwelt regional, <http://www.tlug-jena.de/> Stand 01.2017

<b>Bestandsaufnahme</b> der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<b>Prognose</b> über die anlagebedingte Entwicklung des Umweltzustands bei a) Durchführung / b) Nichtdurchführung der Planung in Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation	<b>Maßnahmen</b> zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
<p>Gehölzbestand stellen die Gehölzkulisse hinter dieser Bebauung dar und sind als dominierend zu bewerten.</p> <p>Aus Richtung Westen ist vor allem Gehölzbestand wahrnehmbar und stellt eine wichtige Grünstruktur im Stadtgebiet dar. Der Geltungsbereich ist nicht durchwegbar und somit nur eingeschränkt zur Erholung nutzbar.</p>	<p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>                      Bei Beibehaltung des wirksamen FNP ist eine Bebauung / Nutzung des Plangebietes als Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) möglich. Die Flächen können bis zu einer GRZ von 0,8 bebaut werden.</p>	<p>pflanzungen festgesetzt werden.</p>
<p><b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Wirkungsgefüge:</b></p>		
<p>Das Wirkungsgefüge wird charakterisiert durch die ehemalige intensive Flächennutzung der ebenen Flächen des Geltungsbereiches und der ungenutzten mit Gehölzen und Grünland bestandenen Hangkante im Westen des Geltungsbereiches.</p> <p>Die Vorbelastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild ist durch die bestehende und ehemals vorhandene Versiegelung sowie durch die Flächennutzung des Geltungsbereiches und der umliegenden Flächen gegeben.</p> <p>Durch die innerstädtische Lage und den hohen Anteil an versiegelten bzw. ehemals versiegelten Fläche sind natürliche Böden nicht vorhanden bzw. nur im Bereich der Hangkante, welche nicht von der Baumaßnahme betroffen ist, vorhanden.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate, das Kleinklima und das Landschaftsbild sind durch die bestehende Nutzung im Bereich der ebenen</p>	<p><u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u>                      Die FNP - Änderung ermöglicht die anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes. Die Anlage von Wohnbauflächen im Bezug zur Anlage von Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) bewirkt keine erhebliche negative Änderung bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild.</p> <p>Weitergehende Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter und damit auch des Wirkungsgefüges erfolgen bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht.</p> <p><u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u>                      Bei Beibehaltung des wirksamen FNP ist eine Bebauung / Nutzung des Plangebietes als Fläche für Versorgungsanlagen</p>	<p>Maßnahmen auf der Ebene des FNP sind nicht erforderlich.</p> <p>Das Wirkungsgefüge im Plangebiet wird ohne negative Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB neu gestaltet.</p>

<b>Bestandsaufnahme</b> der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<b>Prognose</b> über die anlagebedingte Entwicklung des Umweltzustands bei a) Durchführung / b) Nichtdurchführung der Planung in Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation	<b>Maßnahmen</b> zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Flächen beeinträchtigt. Die überwiegend mit Gehölzen bestandene Hangkante hat eine hohe Bedeutung, insbesondere für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild.	gen (Telekommunikation) möglich. Die Flächen können bis zu einer GRZ von 0,8 bebaut werden. Damit verbunden sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild.	
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB Natura 2000 Gebiete</b>		
Natura 2000 Gebiete sind im Planungsraum und in der Umgebung nicht vorhanden.  Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet das Vogelschutzgebiet „4930-420 Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahnerscher Höhe“ befindet sich in ca. 3,3 km Entfernung.	<u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> <b>Keine Beeinträchtigungen</b> Die Wirkungen der FNP - Änderung erreichen keine FFH-Gebiete. <u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Es bestehen weiterhin keine Wechselwirkungen zwischen dem Planungsraum und FFH - Gebieten.	Keine Maßnahmen notwendig.
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung</b>		
Beim Planungsraum handelt es sich um einen ehemalige Standort für Versorgungsanlagen. Zwei Gebäude dieser innerhalb der Flächen werden als Wohngebäude genutzt. Angrenzend zu diesen Gebäuden befinden sich Flächen welche durch die Anwohner als Erholungsflächen genutzt werden. Das Gelände ist eingezäunt, kann nicht durchquert werden und steht somit nur Anwohner zur Verfügung. Die Gehölzflächen des Geltungsbereiches (Gehölze auf der Hangkante) dienen auf Grund ihrer über den Geltungsbereich hinaus ragenden Wirkung (Sicht, Klima,	<u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> Durch die vorgesehene FNP - Änderung werden die Flächen als Wohnbauflächen erschlossen, die Freiflächen stehen für die Erholungsnutzung zur Verfügung, der Planungsraum kann durchquert werden. Durch den An- und Abreiseverkehr Erhöhung des Verkehrsaufkommens.  <u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Bei Beibehaltung des wirksamen FNP ist eine Bebauung / Nutzung des Plangebietes als Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) mög-	Maßnahmen auf der Ebene des FNP sind nicht erforderlich.  Die Flächen des Planungsraumes werden, insbesondere bezüglich der Durchquerbarkeit der Flächen für die Erholungsnutzung erschlossen. Es erfolgt eine Aufwertung der Flächen.  Die Vermeidung negative Auswirkungen auf benachbarte Gebiete (z.B. Lärmbelastungen) wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren betrachtet.

<b>Bestandsaufnahme</b> der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<b>Prognose</b> über die anlagebedingte Entwicklung des Umweltzustands bei a) Durchführung / b) Nichtdurchführung der Planung in Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation	<b>Maßnahmen</b> zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Schatten) der Erholungswirkung. Der Geltungsbereich selbst ist umzäunt, nicht durchquerbar und kann nur von den Anwohnern genutzt werden. Das unmittelbare Umfeld des Planungsgebietes wird zur Erholungsnutzung genutzt und als Teil der Geraaue eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Stadtgebiet.	lich. Die Flächen können bis zu einer GRZ von 0,8 bebaut werden. Die Flächen stehen nicht zur Erholungsnutzung zur Verfügung.	
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB - Kultur-/ Sachgüter</b>		
Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Planungsraum. Der an der und seiner Umgebung.	<u>a) Prognose bei Durchführung der Planung:</u> keine Änderung des Zustandes <u>b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u> keine Änderung des Zustandes	Erdarbeiten bedürfen einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThürDSchG. Bei Umsetzung der Planung ist die Sicherung und Erhaltung archäologischer Befunde und Kulturdenkmale gem. §§ 7, 12 ThürDSchG anzustreben und fachgerecht zu dokumentieren.
<b>Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB - Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser)</b> <b>Belange nach §a Abs. 6 Nr. 7f - Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie)</b>		
		Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist mittels städtischer Satzungen geregelt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Fernwärmesatzung. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.
<b>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB - Wechselwirkungen</b>		
Naturnähe und Versiegelungsgrad des Bodens, haben Einfluss auf den natürlichen Grundwasserhaushalts, die Grundwasserneubildungsrate sowie die Grundwassergeschützttheit. Ein natürliches Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung standortgerechter Pflanzengesellschaften und ihrer Tierwelt. Wasserhaushalt und Versiegelungsgrad haben unmittelbar Auswirkungen auf die Arten und Biotope und das Kleinklima. Diese wiederum und die Luft-		

<b>Bestandsaufnahme</b> der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<b>Prognose</b> über die anlagebedingte Entwicklung des Umweltzustands bei a) Durchführung / b) Nichtdurchführung der Planung in Bezug auf die gesamtstädtische Umweltsituation	<b>Maßnahmen</b> zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
<p>hygiene haben Auswirkungen auf den Lebensraum, die Erholungseignung und das subjektive Empfinden des Menschen.</p> <p>Im Plangebiet beabsichtigte Änderung des FNP hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die Verringerung der GRZ erfolgt einer Verbesserung der Umweltsituation, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft.</p> <p>Die durch die Änderung des FNP veranlassten Auswirkungen sind kleinräumig auf den Geltungsbereich beschränkt und werden daher im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren betrachtet</p> <p>Auf Grund der geringen Flächengröße hat die Umsetzung der Änderung des FNP keine Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation.</p>		

### 3.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Konkretisierung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird in das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren verlagert.

Die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt überschlägig entsprechend der Vorgaben des Thüringer Bilanzierungsmodells, der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes und der geplanten Flächennutzungsplanänderung.

#### 1.) Bewertung der Bestandssituation der Eingriffsfläche (entsprechend wirksamen FNP)

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bedeutungsstufe	Biotopwert
8300	Fläche für Versorgungsanlagen angenommene GRZ 0,8 / versiegelte Flächen	14.400	0	0
8300	Fläche für Versorgungsanlagen angenommene GRZ 0,8 / Freiflächen	3.600	25	90.000
		18.000		90.000

#### 2.) Bewertung der Planung (geplante FNP – Änderung)

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bedeutungsstufe	Biotopwert
9110	Gemischte Baufläche, angenommene GRZ 0,4 / versiegelte Flächen	7.200	0	0
9110	Gemischte Baufläche, angenommene GRZ 0,4 / Freiflächen	10.800	25	270.000
		18.000		270.000

Die mit der FNP-Änderung vorbereitete Änderung der Flächennutzung kann, bei Anlage eines durchschnittlich strukturierten Wohngebietes (z.B. durch die Anlage von Gehölzstrukturen) innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen und bedeutend verbessert werden.

## 4.0 Alternativen

Die vorliegende FNP-Änderung übernimmt die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Nutzung einer innenstadtnahen, ehemals gewerblich genutzten Fläche für Wohnnutzungen in den wirksamen Flächennutzungsplan. Die Änderung folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

Die Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet aus, da sich bei der vorliegenden Änderung des FNP Planungsanlass und -erfordernis aus dem Standort selbst ergeben.

## 5.0 Ergänzende Angaben

### 5.1 Methodik

Die Umweltprüfung wurde auf Basis folgender Quellen vorgenommen:

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (2014)
- Regionalplan Mittelthüringen (2011)
- Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (2006)
- Landschaftsplan der Stadt Erfurt (1997)
- Masterplan Grün der Landeshauptstadt Erfurt (2015)
- Gesamtstädtische Klimaanalyse mit Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte (2016)
- Vorhabenbezogener B-Plan und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan für das Vorhaben ANV 643
- Schallimmissionsprognose (2017)
- Thüringen Bilanzierungsmodell (2005)
- Entwurf Begründung zur flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32

### 5.2 Monitoring

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

## 6.0 Zusammenfassung

Die FNP - Änderung Nr. 32 ist auf ein Plangebiet von ca. 1,80 ha im nördlichen Stadtgebiet, in der Andreasvorstadt vorgesehen. Die Flächennutzungsplanänderung dient der Schaffung der Voraussetzung zur Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“.

Das Plangebiet ist aktuell als Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) ausgewiesen und wird nicht mehr als solche genutzt. Zwei der vorhandenen Gebäude werden bereits als Wohngebäude genutzt.

Entsprechend der Bewertung der Umweltauswirkungen die sich aus der Flächennutzungsplanänderung ergeben sind erhebliche und/oder nachhaltige Umweltauswirkungen nicht vorhanden. Dies ergibt sich aus der geplanten Flächennutzung und der Kleinräumigkeit im Vergleich zur gesamtstädtischen Situation.

Die zu erwartenden lokalen Auswirkungen werden auf der Ebene der Bauleitplanung im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren betrachtet und durch geeignete Maßnahmen vermieden oder kompensiert.

## 7.0 Quellenverzeichnis

- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschemissionen– , 19. August 1970
- Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung
- Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung
- Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner, Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV 643 „Wohnen am Auenpark“, Stand Juni 2017
- Geospace Jena, Luftbildbefliegung am 01.09.1997, 1999
- Ingenieurbüro Frank und Apfel GbR, Schallimmissionsprognose über die zu erwartenden Schallimmissionen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643, 2017
- Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, November 1994
- Landeshauptstadt Erfurt, 1999 (letztmalig geändert 28.02.2007): Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (Baumschutzsatzung)
- Landeshauptstadt, 1995: Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt
- Landeshauptstadt Erfurt, Begründung Bebauungsplan MIT634, Mai 2014
- Landeshauptstadt Erfurt, Landschaftsplan 1997
- Landeshauptstadt Erfurt, Masterplan Grün, Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt; Entwurf 2011
- Landeshauptstadt Erfurt, Klimagerechtes Flächenmanagement, gesamtstädtische Klimanalyse mit Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte (2016)
- Landeshauptstadt Erfurt, Flächennutzungsplan, 2005
- Landeshauptstadt Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Entwurf Begründung Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 Bereich Andreasvorstadt „Nördlich Riethstraße/ östlich Warschauer Straße“ und Flächennutzungsplan, 2017
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt / Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Die Naturräume Thüringens, Heft 21, Jena 2004
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, August 2005
- Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, 2014
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - in der aktuellen Fassung
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (Eingriffsregelung in Thüringen), Erfurt.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO), 10.07.2012
- Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen, 01.08.2011
- Richtlinie 92/46/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der Wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Die Genehmigung der 32. Änderung, des Flächennutzungsplanes (FNP) durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 04.12.2018 unter Aktenzeichen 310-4621-8524/2018-16051000-FNP-Erfurt 32.Ä.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 32. 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 im Umweltbericht detailliert dargestellt und beschrieben. Der Umweltbericht zur 32. Änderung des FNP vergleicht schutzgutbezogen die Zielstellung des seit Mai 2006 wirksamen FNP (Flächen für Versorgungsanlagen (...), Einrichtungen und Anlagen: Telekom) mit der zukünftigen Zielstellung des FNP (Wohnbauflächen).

Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt: keine erhebliche negative Änderung bezüglich dieser Schutzgüter. Potentiell wird sich die mögliche Versiegelung im Vergleich zur bisher ausgewiesenen Flächennutzung verringern und damit potentiell das Lebensraumangebot vergrößern.

Auf der Eben der Bebauungsplanung können ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von erheblichen populationsgefährdende Auswirkungen der Baumaßnahme festgesetzt werden.

Boden: Anlagebedingt Flächen- und Flächenteilversiegelungen. Die potentiell mögliche Versiegelung wird sich im Vergleich zur aktuell ausgewiesenen Flächennutzung verringern. In Bezug auf die gesamtstädtische Situation von Erfurt sind aufgrund der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches und der Vorbelastungen (vorhandene und weiter mögliche Versiegelungen und Teilversiegelungen) keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren können weitere Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs ausgewiesen werden.

Wasser: Anlagebedingt Flächen- und Flächenteilversiegelungen. Die potentiell mögliche Versiegelung wird sich im Vergleich zur aktuell ausgewiesenen Flächennutzung verringern. Verringerung der möglichen Versiegelung erhöht sich die potentiell mögliche Grundwas-

serneubildung und Verringert sich der Regenwasserabfluss.

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren können weitere Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs ausgewiesen werden.

Klima/ Luft: Anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes. Aufgrund der im Vergleich zur aktuellen Zielstellung des FNP geringen Versiegelung keine Beeinträchtigungen der gesamtstädtischen Situation.

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren können Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation ausgewiesen werden. Zur Vermeidung von Emissionen sind Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorzusehen.

Landschaftsbild: Anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes. Die Anlage von Wohnbauflächen im Bezug zur Anlage von Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) bewirkt keine negative Änderung des Landschaftsbildes. Maßnahmen auf der Ebene des FNP sind nicht erforderlich. Der Erhalt der stark begrünten Hangkante wurde in den begleitenden Planungen festgelegt. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren können weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes festgesetzt werden.

Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge: Anlagebedingte Änderung der Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes. Die Anlage von Wohnbauflächen im Bezug zur Anlage von Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) bewirkt keine erhebliche negative Änderung bezüglich der Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild. Weitergehende Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter und damit auch des Wirkungsgefüges erfolgen bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht.

Maßnahmen auf der Ebene des FNP sind nicht erforderlich. Das Wirkungsgefüge im Planungsgebiet wird ohne negative Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB neu gestaltet

Natura 2000-Gebiete: Keine Beeinträchtigungen. Die Wirkungen der FNP-Änderung erreichen keine FFH-Gebiete.

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung: Flächen werden als Wohnbauflächen erschlossen, die Freiflächen stehen für die Erholungsnutzung zur Verfügung, der Planungsraum kann durchquert werden. Durch den An- und Abreiseverkehr Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Maßnahmen auf der Ebene des FNP sind nicht erforderlich. Die Flächen des Planungsraumes werden, insbesondere bezüglich der Durchquerbarkeit der Flächen für die Erholungsnutzung erschlossen. Es erfolgt eine Aufwertung der Flächen. Die Vermeidung negativer Auswirkungen auf benachbarte Gebiete (z.B. Lärmbelastungen) wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren betrachtet.

Kultur-/ Sachgüter: Keine Änderung des Zustandes.

Auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene bedürfen Erdarbeiten einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde. Bei Umsetzung der Planung ist die Sicherung und Erhaltung archäologischer Befunde und Kulturdenkmale anzustreben und fachgerecht zu dokumentieren.

## 1.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

*Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerte Hinweise zu den Umweltbelangen, insbesondere:*

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Geologischer Landesdienst Boden, Altlasten: Erhöhte Grundwasserstände möglich. Bedingt durch vorangegangene Bebauung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen ist im Anbetracht möglicher salinärer Einlagerungen sowie der anthropogenen Beeinflussung des Standortes die Erstellung eines qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachtens erforderlich. Dabei ist der Untergrund nach Art und Umfang derart zu erkunden, dass eine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann.

FNP stellt Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar, für die Umsetzung konkreter Vorhaben und Maßnahmen Verweis auf nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebene.

Raumordnung und Landesplanung: Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen RPMT liegt der Planbereich im Randbereich des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-3.

Die fachliche Begründung für die Darstellung des Vorranggebietes ist entfallen. Die prognostizierte räumliche Ausdehnung des den Darstellungen jeweils zugrunde liegenden Hochwasserereignis' HQ200 wurde mittlerweile seitens der zuständigen Fachbehörde TLUG in signifikanter Weise anders berechnet, das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich des HQ200.

Obere Immissionsschutzbehörde: Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Baurechtschaffung einer Wohnnutzung ist rechnerisch auf der Grundlage der in der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ angegebenen Verfahren zu überprüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005) im Hinblick der von den Verkehrsanlagen ausgehenden Lärmemissionen eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen festzuschreiben. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung, die an vorhandene Sportanlagen näher heranrückt, Verweis auf die Sportanlagen-Lärmschutzverordnung – 18. BImSchV. Eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung ist bezüglich der unmittelbar angrenzenden Radrennbahn und der südlich der Riethstraße befindlichen Ballspielfelder im Planvollzug nachzuweisen.

Der FNP muss aufzeigen, dass die planerischen Zielstellungen in Form der Darstellungen grundsätzlich umsetzbar sind und ggf. bestehende Konflikte auf den nachfolgenden Planungsebenen bewältigt werden können. Im parallelen Bebauungsplanverfahren ANV643 „Wohnen am Auenpark“ wurde mit einer Schallimmissionsprognose der Schallschutz nachgewiesen. Es wurden konkrete Aussagen und Festsetzungsmöglichkeiten für Schallschutzmaßnahmen bestimmt, mit denen ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden kann.

Obere Denkmalschutzbehörde: Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können.

In die Begründung zur Planung wurde unter Punkt «4.1 Denkmalschutz – Archäologische Funde» ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Untere Umweltbehörden: Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plange-

biets sowie in der nördlichen Gebietshälfte für seltene Ereignisse hauptsächlich durch den Betrieb der Radrennbahn. Überschreitungen durch den Bolzplatz an der Riethstraße. Auf die vorhandene Lärmvorbelastung und die sich daraus ergebenden, erhöhten Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird in der Begründung zur 32. Änderung des FNP unter Punkt «5.1 Darstellungen – Wohnbaufläche, Immissionschutz» hingewiesen. Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde mit einer Schallimmissionsprognose der Schallschutz nachgewiesen. Es wurden konkrete Aussagen und Festsetzungsmöglichkeiten für Schallschutzmaßnahmen bestimmt, mit denen ein ausreichender Immissionschutz gewährleistet werden kann.

Neue Baustrukturen sollen durchströmbar bzw. überströmbar sein. Darstellung von 15 m breiten Freihalteflächen. Bewachsene Hangkante soll im FNP als Grünfläche dargestellt werden.

Der FNP stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Nutzungen sind räumlich nicht bedeutsam. Kleinräumliche Sicherung der Hangkante vor Überbauung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Hohe Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad widersprechen klimagerechten Entwicklung in diesem sensiblen Strömungsbereich. Hoher, riegelartiger Geschosswohnungsbau ist auszuschließen. Lockere, wenig dichte Bebauung vorsehen und Verweis auf GRZ gemäß BauNVO. Forderung nach Klimagutachten für Bebauung. Verbot von festen und flüssigen Brennstoffen. Forderung nach Höhenbegrenzung der Bebauung.

FNP stellt Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar, Verweis auf nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebene.

Verweis auf Klimagutachten (2016) und Lage im Bereich in der Klimaschutzzone 1. Ordnung, sowie II. Ordnung.

Der FNP stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Potentielle Auswirkungen wurden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren untersucht und entsprechend berücksichtigt. Maßnahmen auf der Ebene des FNP sind weiter nicht erforderlich.

*Von Naturschutzverbänden geäußerte Hinweise zu den Umweltbelangen, insbesondere:*

Erhaltung und Förderung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden im September bis Ende November.

Regelungen zum Erhalt von Gehölzen im Einzelnen sowie zum Rückbau von Anlagen und Objekten sind jedoch kein unmittelbarer Regelungsinhalt des FNP. Verweis auf das parallele Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben.

Es soll nur lockere Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil zugelassen werden.

Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP kann im nachfolgenden Bebauungsplan prinzipiell jede Wohnbautypologie entwickelt werden. Das Plangebiet als Bestandteil des BUGA-Wettbewerbes war Gegenstand eines Planungswettbewerbes zur Umsetzung des vorliegenden Vorhabens, welches im Ergebnis eine weitgehend lockere, durchgrünte Struktur aufweisen soll. Daher erfolgt im ein Weiteren Verweis auf das parallele Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643.

Die vorhandenen Landschaftsbildprägenden Elemente der Hangkante und der auf ihr befindliche Gehölz- und Grünstreifen sind unbedingt in ihrer derzeitigen Form zu erhalten und sollten weithin sichtbar bleiben. Sicherung durch Darstellung als Grünfläche.

Der FNP stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Nutzungen sind räumlich nicht bedeutsam. Kleinräumliche Sicherung der Hangkante vor Überbauung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

*Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebene Stellungnahmen:*

Hinweise zur Lärm- und Verkehrsproblematik der Radrennbahn sowie zu weiteren Sportstätten. Hinweise zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte bzw. Geschossigkeit. Forderungen im Rahmen des Planverfahrens die Immissionsschutzproblematik des eigenen privaten Grundstücks außerhalb des Plangebiets zu untersuchen und zu beheben. Nachweis, dass sich durch die Tiefgaragen der Grundwasserspiegel beim eigenen Grundstück nicht erhöht. Untersuchung der Fledermauspopulation. Freihaltung des Hangbereichs und der Blickbeziehungen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, eine Schallimmissionsprognose erstellt und für den Bauplan und die vorliegende 32. Änderung des FNP ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der regelmäßigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Verfahren gem. BauGB) wurden keine normativen Hindernisse aufgezeigt oder sonstige Belange geltend gemacht wurden, die auf den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen nicht gelöst werden können und einer Wohnnutzung an diesem Standort grundsätzlich entgegenstehen. Verweis auf das parallele Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben.

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

Die vorliegende FNP-Änderung übernimmt die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Nutzung einer innenstadtnahen, ehemals gewerblich genutzten Fläche für Wohnnutzungen in den wirksamen Flächennutzungsplan. Die 32. Änderung des FNP folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

Die Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet aus, da sich bei der vorliegenden 32. Änderung des FNP Planungsanlass und -erfordernis aus dem Standort selbst ergeben.