

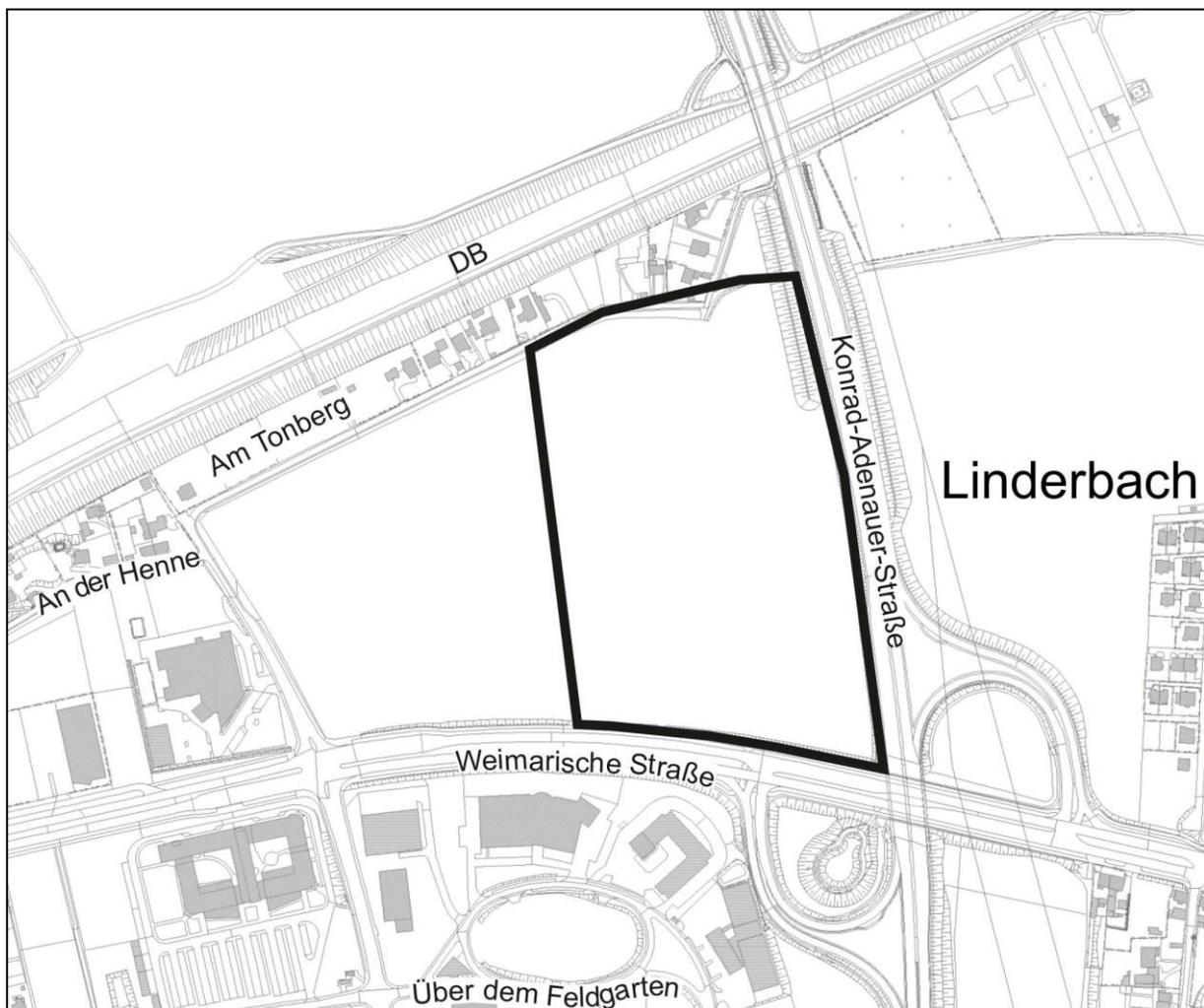
Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 34

Bereich Linderbach

„Nördlich Weimarische Straße / südlich Am Tonberg“

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum:
22.02.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und -erfordernis.....	1
2.	Verfahren.....	2
2.1.	Allgemein.....	2
2.2.	Verfahrensablauf.....	2
2.3.	Plangebiet.....	3
2.4.	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP.....	5
2.5.	Bebauungspläne.....	6
3.	Planungsvorgaben.....	6
3.1.	Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.1.1.	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP).....	6
3.1.2.	Regionalplanung.....	7
3.2.	Entwicklungskonzepte und Pläne.....	8
3.2.1.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030.....	8
3.2.2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017.....	9
3.2.3.	Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“.....	12
3.2.4.	Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030.....	12
3.3.	Fachplanungen.....	13
3.3.1.	Verkehrsentwicklungsplan 1993/1997.....	13
3.3.2.	Landschaftsplan 1997.....	13
3.3.3.	Rahmenkonzept "Masterplan Grün".....	13
4.	Umweltsituation.....	13
4.1.	Natura -2000 Gebiete und Artenschutz.....	13
4.2.	Klimaökologie.....	14
4.3.	Immissionsschutz.....	14
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	14
6.	Planungsalternativen.....	16
6.1.	Standortalternativen für einen Bau- und Gartenmarkt mit großflächigem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.....	16
6.1.1.	Ausgangslage der Alternativenbetrachtung.....	16
6.1.2.	Auswahl der Alternativstandorte.....	17
6.1.3.	Bewertung der Alternativstandorte.....	17
6.1.4.	Bewertungsmatrix.....	32
6.1.5.	Wahl des Plangebietes.....	33
6.2.	Nichtdurchführung der Planung.....	34
7.	Inhalte der Planung.....	35
7.1.	Darstellungen.....	35
8.	Hinweise.....	36
8.1.	Denkmalschutz.....	36
8.2.	Altlasten.....	36
8.3.	Starkregen.....	36
8.4.	Bauverbots- und Baubeschränkungszone Fernstraßen.....	36
8.5.	Leitungsbestand.....	36
9.	Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde.....	37
10.	Umweltbericht.....	37
11.	Anlagen.....	37

1. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind geänderte städtebauliche Entwicklungsziele.

Die Stadt Erfurt ist Oberzentrum in der Region Mittelthüringen. In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere auch die Einzelhandelsfunktion.

Die konkrete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Erfurt erfolgt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen, ist eine Änderung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig.

In Erfurt ist ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel erforderlich, der insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen soll.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt ist in den o.g. Warengruppen ein deutlicher Nachfrageüberhang zu verzeichnen. In der Vergangenheit wurden aber Baumärkte an bereits bestehenden großflächigen Handelsstandorten in Erfurt geschlossen. Davon steht der betroffene Standort "T.E.C. - Hermsdorfer Straße" absehbar nicht mehr für die neue Etablierung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes zur Verfügung.

Außerdem ist das bisherige Ziel im Plangebiet der 34. Änderung des FNP gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, trotz langjähriger Planungs- und Vermarktungsaktivitäten nicht zur Umsetzung gekommen. Für den Standort "Am Tonberg" insgesamt kann absehbar nicht mit einer alleinigen Gewerbeentwicklung gerechnet werden.

Aktuell beabsichtigt daher ein Vorhabenträger im Plangebiet ein konkretes Bauvorhaben zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes zu realisieren (vgl. Pkt. 7.1 "Darstellungen" dieser Begründung). Dessen bauliche Umsetzung ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde hierfür ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung).

Das Planungserfordernis ergibt sich daher auch aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LIN587"Am Tonberg". Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Mit der 34. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Plangebiet geändert.

2. Verfahren

2.1. Allgemein

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen.

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren vorsehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

Für die Stadt Erfurt selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

2.2. Verfahrensablauf

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des 2. Vorentwurfes und der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1306/17 vom 16.11.2017 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 15.12.2017) zum Bebauungsplan LIN587"Am Tonberg" wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan LIN587"Am Tonberg" gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 02.01.2017 bis zum 02.02.2018 erfolgt, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 22 vom 15.12.2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP-Änderung mit Schreiben vom 15.02.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im nächsten Verfahrensschritt soll der Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Des Weiteren sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren

Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

2.3. Plangebiet

Lage

Der Änderungsbereich für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt befindet sich im Osten des Stadtgebietes im Ortsteil Linderbach. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- im Norden: die Straße Am Tonberg
- im Osten: die Konrad - Adenauer - Straße
- im Süden: die Weimarische Straße
- im Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich der Straße Zur Henne



Abbildung 1 - Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 3,7 km, zum Domplatz ca. 4,5 km.

Beschreibung

Im Plangebiet der FNP-Änderung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der östliche Rand des Plangebietes weist teilweise kleinflächige Gehölzstrukturen (planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der L1052 / B7) auf.

Die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert in der Umweltprüfung zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt. (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.1 Umweltbericht" dieser Begründung)

Planungsumfeld

Das Planungsumfeld ist hauptsächlich durch Gewerbebauten, Einzelhandelsnutzungen, und Verkehrsflächen geprägt. Im Bereich nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbe-

bauung und die Eisenbahntrasse Halle (Saale) Hbf – Guntershausen. Daran schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Bereich östlich des Plangebietes befinden sich anschließend an die Konrad-Adenauer-Straße weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen. Darauf folgen die Ortslage von Linderbach und großflächige Einzelhandelnutzungen. Im Bereich westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, an die sich an der Straße An der Henne ein Gewerbegebiet anschließt. Südlich des Plangebietes befindet sich an der Weimarischen Straße ebenfalls ein Gewerbegebiet.



Abbildung 2 – Luftbild (unmaßstäblich), Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 11.04.2020

Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden. Der Anschluss des Plangebietes soll im Rahmen nachfolgender Planungen konkretisiert werden. Dies trifft u.a. auf die abwassertechnische Erschließung und eine eventuelle Regenwasserbewirtschaftung zu (vgl. Pkt. 8.3 "Starkregen" dieser Begründung). Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass im Plangebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße (B7) eine unterirdische Ferngasleitung in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Von der Erfurter Innenstadt ist über die Weimarische Straße eine Erreichbarkeit sowohl fußläufig wie auch mit dem Fahrrad gegeben. Entlang der Weimarischen Straße verläuft ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Hinsichtlich des ÖPNV ist im Umfeld des Plangebietes eine Anbindung an zwei Buslinien an der Haltestelle Linderbacher Weg vorhanden. Das

Plangebiet ist über die Weimarische Straße sowie die Konrad-Adenauer-Straße (B7) an das örtliche und überregionale Straßennetz angebunden.

2.4. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 34. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 7,7 ha, welche im wirksamen FNP überwiegend als gewerbliche Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt ist. (Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.)



Abbildung 3- Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, M 1:10.000, Stand 06.01.2022

Der Erläuterungsbericht zum wirksamen FNP führt unter anderem aus:

Punkt 2.7.2 Zentrenstruktur

Die Landeshauptstadt Erfurt ist im RROP Mittelthüringen, als Oberzentrum definiert. Demzufolge haben die Versorgungsleistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen, die in Erfurt angeboten werden, einen überregionalen Einzugsbereich. (...) Weiterhin gewährleisten großflächige Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Branchen und Strukturprägung die Deckung des Versorgungsbedarfes der Bewohner der Stadt Erfurt, der Region Mittelthüringen und des Freistaates Thüringen.

Punkt 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

Einbindung in die Region

Die bauliche Entwicklung Erfurts passt sich der Entwicklung des Verkehrsnetzes und der Siedlungsflächen im Umland an. Wichtigste bestimmende Größen sind dabei der entstehende geschlossene Erfurter Ring aus leistungsfähigen Bundesautobahnen (A), Bundesstraßen (B) und Landesstraßen (L) um die Stadt (A 4 - A 71 - Ostumfahrung - B 7 - Autobahn-

zubringer Eichelborn) sowie das Güterverkehrszentrum (GVZ). Hauptsächlich an den Radialen vom Stadtzentrum zu diesem Ring vollzieht sich die bauliche Entwicklung Erfurts. (...)

Achse Ost

Die Entwicklungsachse nach Osten ist deutlich zweigeteilt. (...) Im Bereich entlang der Weimarerischen Straße (B 7) sollen überwiegend gewerblich genutzte Bauflächen entwickelt werden. (...) In diese Entwicklung sind wichtige Versorgungseinrichtungen integriert. (...)"

Punkt 3.6 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO

Im FNP sind jene Flächen und Standorte als Sondergebiete (SO) dargestellt, die sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden und in ihrer Spezifik gesichert werden sollen. Als Sondergebiet (SO) sind u. a. folgende Nutzungskategorien dargestellt:

- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (...)

Planungsziele:

- Sicherstellung einer flächendeckenden, ausgewogenen und möglichst gleichmäßigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes. (...)

2.5. Bebauungspläne

Das Plangebiet der 34. Änderung des FNP liegt im Geltungsbereich des wegen fehlendem Durchführungsvertrag schwebend rechtsunwirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes LIN 270 "Servicepark Linderbach".

Die Fläche ist weiterhin Bestandteil des aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg". Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Billigung des 2. Entwurfs und erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" wurde im Stadtrat am 06.10.2021 beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist vom 08.11.-10.12.2021 erfolgt.

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

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

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur FNP-Änderung sind in den Plansätzen des LEP festgehalten:

Z 2.2.5

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

Z 2.6.1

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

G 2.6.2

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

G 2.6.3

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

G 2.6.4

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

3.1.2. Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (= Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012.

G 2-3

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen

Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen fand in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020 statt.

Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK)

Pkt. 6.2.2 Erhaltung/ Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen

... Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsaufgabe einer Stadt oder Gemeinde maßstabsgerecht zu gestalten bzw. zu entwickeln. Letztlich soll weiterhin auf das Zentrale Orte System, wie es im Landesentwick-

lungsprogramm Thüringen 2025 und im Regionalplan Mittelthüringen enthalten ist, abgestellt werden.

Pkt. 6.2.5 Weiterentwicklung einer (teil-)regional abgestimmten dezentralen Konzentration nicht zentrenrelevanter Sortimente

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, insbesondere Baumärkte und Gartencenter sowie Möbelhäuser, weisen auf Grund großer Verkaufs- und Stellplatzflächen sowie der - vor allem bei Möbelhäusern festzustellenden - Tendenz zu immer größeren Betriebseinheiten einen hohen Flächenverbrauch auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gewerbliche Flächen nur in einem begrenzten Maße zur Verfügung stehen und den planungsrechtlich eigentlich vorgesehenen Nutzergruppen vorgehalten werden sollten.

Pkt. 9.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

... Zusammenfassung: nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht integrierten Standorten:

- an integrierten Standorten - Zentren, sonstige integrierte Standorte - regelmäßig unterhalb der Großflächigkeit konzeptkonform, großflächig nur nachgeordnet
- an nicht integrierten und nicht einzelhandelsgeprägten Standorten auch künftig kein Einzelhandel, d.h. auch kein nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

3.2. Entwicklungskonzepte und Pläne

3.2.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

Kapitel 2 "Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung"

Siedlungsentwicklung und Stadtstruktur

- Historische Entwicklung- Ursprünge der heutigen Stadtstruktur

... Außerdem veränderte sich 1994 mit dem Gesetz zur Neugliederung der Kreise in Thüringen die räumliche und damit administrative Ausdehnung Erfurts. Mit der Eingemeindung von 17 Ortschaften vergrößerte sich die Fläche der Landeshauptstadt um 150 % auf ca. 26.908 ha. Dabei stieg die Einwohnerzahl lediglich um 6,8 %.

Durch diese Gebietsreform erlangte Erfurt in Ergänzung zur Nord-Süd-Ausrichtung eine Achsenentwicklung von West nach Ost. So zeichnet sich entlang der Weimarischen Straße ein Siedlungsband Erfurt-Linderbach-Güterverkehrszentrum ab. Im Westen der Innenstadt bilden die Standorte Flughafen/Bindersleben und Messe/Schmira das Gegengewicht.

Wirtschaft, Beschäftigung, Handel

- Einzelhandel und Nahversorgung

... Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt erfolgt durch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das regelmäßig fortgeschrieben wird. Für die Mobilisierung der Entwicklungspotentiale des Hauptzentrums Altstadt wird darauf aufbauend ein Konzept zur Profilierung der Innenstadt erarbeitet werden.

Folgende grundsätzliche Ziele werden bei der Entwicklung des Erfurter Einzelhandels verfolgt, u.a.:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Landeshauptstadt Erfurt
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Erfurt
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"

Wirtschaft, Arbeit, Handel

- Einzelhandels- und Zentrenstrategie fortschreiben und weiterhin konsequent umsetzen

Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz

- unnötige neue Flächenversiegelungen so weit wie möglich vermeiden; Maßnahmen zur Innenentwicklung, zum Flächenrecycling oder zur Aktivierung von Brachflächen konsequent nutzen (...)
- kompakte, europäische Stadt wahren – Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner noch weiter senken
- Reduktion von Ressourcenverbrauch als Handlungsmaxime

Kapitel 5 – Strategie. Konzeptbausteine

Leitsätze

- Wirtschaft und Innovation
 - L 2 Sicherung und Kompetenzförderung des Wirtschaftsstandorts Erfurt
 - L 2 Struktur- und entwicklungstypenbezogene Profilierung der Gewerbestandorte
- Mobilität, Klima und Energie
 - L 43 Mobilität stadtverträglich entwickeln

3.2.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) 2017 wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt dient als Leitlinie für kommunalpolitische Entscheidungen sowie das Verwaltungshandeln der Landeshauptstadt Erfurt und als Orientierungshilfe für Investoren. In dem Konzept erfolgt u.a. die Bestimmung schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche. Es wird aufgezeigt, wo im Stadtgebiet von Erfurt die Ansiedlung bzw. der Betrieb von Einzelhandel angestrebt wird und wo Handlungsbedarf zur Steuerung des Einzelhandels besteht. Ein zentrales Hauptanliegen des verabschiedeten Einzelhandelskonzeptes ist insbesondere der Schutz und die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Altstadt.

Kapitel 4 " Einzelhandelssituation in der Landeshauptstadt Erfurt"

Großflächiger Einzelhandel

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie der Bereich Möbel- oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen, wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik treten dabei besonders hervor. ...

Kapitel 5 "Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Erfurt"

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Erfurt auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende Entwicklungsspielräume in den einzelnen Warengruppen: (...)

- In der Warengruppe Baumarktsortimente zeigt sich für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese Branche ist klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in den Zentren zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte zu suchen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und diese oberzentral bedeutsamen Angebotsstandorte zu stärken und zu sichern. (...) In Erfurt fand die letzte Schließung eines Baumarktes im Zuge der Praktiker-Insolvenz statt. Der Standort wurde bislang nicht wieder besetzt. Die rechnerischen Potenziale können grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen **auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes**.
- Die Warengruppe Gartenmarktsortimente stellt in der Regel eine Abrundung der Angebote am Standort von Baumärkten dar. Sortimente dieser Warengruppe weisen in der Regel keine Zentrenrelevanz auf, so dass Angebotsausweitungen am ehesten im Kontext bestehender Sonderstandorte oder bestehenden (solitär gelegenen) Betrieben sinnvoll erscheinen. ...

Kapitel 6 " Fortschreibung des EHZK für die Landeshauptstadt Erfurt "

Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe:

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

Sonderstandorte

In Erfurt lassen sich vor dem Hintergrund einer arbeitsteiligen Standort- und Zentrenstruktur sowie aufgrund der Größe sowie des Einzelhandelsangebotes bzw. der Versorgungsfunktion spezifische Typen unterscheiden:

- Dabei handelt es sich zum einen um Sonderstandorte mit solitären großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsfläche bis zu 5.000 m².
- Zum anderen handelt es sich bei Sonderstandorten mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche um Einzelstandorte wie auch Einzelhandelsagglomerationen. Bei den Fachmarktstandorten mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche lassen sich in Erfurt Standorte mit Schwerpunkten in den nahversorgungsrelevanten bzw. in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und mit Schwerpunkten in den nichtzentrenrelevanten Sortimenten unterscheiden.

Begriffsdefinitionen

- Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Erfurt – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. (...)

Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

- Grundsatz 3: "Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten"

- Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf dafür festgesetzten Sonderstandorten und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt), Nebenzentren und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Hinweis zur Wirkungsanalyse:

Bezüglich der Vereinbarkeit des im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34 vorgesehenen großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsstandortes (vgl. Pkt. 7.1 Darstellungen" dieser Begründung) mit dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt wurde im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung eine Wirkungsanalyse anhand des standardisierten Erfurter Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht erstellt.

Durch die Wirkungsanalyse¹ wird u.a. festgestellt:

- Der Planstandort ist auf Grund der Nachbar- und Umgebungsnutzungen - v.a. Verkehrsflächen, gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Flächen - als nicht integrierter Standort einzustufen. Eine ÖPNV-Anbindung ist auf Grund einer unmittelbar benachbarten Bushaltestelle bereits derzeit gegeben.
- Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand sind durch das Planvorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.
- Das Planvorhaben ist mit dem Zielsystem sowie mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar.
- Das Planvorhaben ist mit den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vereinbar. Hinsichtlich der Problematik - auch bezogen auf den Grundsatz 3 zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten -, dass es sich um keinen im Konzept eingetragenen Sonderstandort handelt, sei auf das im Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" verankerte Vorgehen der Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung (hiermit vorliegend) verwiesen.
- Eine erhebliche Vergrößerung der Verkaufsfläche der in der Landeshauptstadt Erfurt bestehenden Baumärkte im Sinne einer Verkaufsflächenspirale erscheint aus gutachterlicher Sicht nicht realistisch. **Zudem verbleibt selbst nach Realisierung des Planvorhabens noch ein Entwicklungspotenzial im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment.**

3.2.3. Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34 befindet sich in der Klimaschutzzone II. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs.

3.2.4. Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030

Standortbezogene Empfehlung "Am Tonberg"

Der Standort "Am Tonberg" ist mit rd. 5 ha Nettobaufläche ein kleinerer Standort und stellt gewissermaßen eine Abrundung bzw. einen Abschluss des Gewerbebandes an der Weimarerischen Straße dar. Gemäß der Lage und der Nutzungsprägung der Weimarerischen Straße ergeben sich verschiedene Nutzungsoptionen, unter denen eine KFZ-orientierte Nutzung (KFZ-Handel, Servicebetriebe) an erster Stelle steht. Möglich wären aber auch andere handwerkorientierte oder kleingewerbliche Nutzungen sowie Gastronomie und Freizeitgewerbe. Grundsätzlich möglich ist auch eine dienstleistungsorientierte Entwicklung, al-

¹ Quelle: Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung " Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt", Stand 26.10.2020

lerdings dürften hier andere Standorte bessere Alternativen darstellen. Größere gewerbliche Nutzungen erscheinen für den Standort weniger geeignet.

3.3. Fachplanungen

3.3.1. Verkehrsentwicklungsplan 1993/1997

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 1993 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Im Ergebnis des Verkehrsentwicklungsplanes 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt wurde ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt.

Das Plangebiet ist durch die Weimarische Straße innerörtlich sehr gut erschlossen, so dass, abgesehen von der inneren Erschließung, keine neuen Verkehrswege geschaffen werden müssen. Die Planung ist außerdem ein weiterer Baustein einer vorrangig gewerblich geprägten Achse entlang der Weimarische Straße, welche u.a. durch eine sehr gute überörtliche Anbindemöglichkeit zur Autobahn charakterisiert wird.

3.3.2. Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Der Landschaftsplan weist für das Plangebiet u.a. folgende Flächen aus: überwiegend Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Flächen mit einer Biotopmindestausstattung (im östlichen Bereich).

3.3.3. Rahmenkonzept "Masterplan Grün"

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept Masterplan Grün (gebilligt vom Stadtrat am 21.10.2015), welche anschließend in einzelnen Detailplanungen konkretisiert werden sollen.

Das Plangebiet der 34. Änderung des FNP gehört gemäß Rahmenkonzept Masterplan Grün zum Teilraum östlicher Hangfuß. Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“ stellt im Bereich der vorliegenden Planung „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ dar.

4. Umweltsituation

4.1. Natura -2000 Gebiete und Artenschutz

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 20 ff. BNatSchG bzw. §§ 8 ff. ThürNatG. Es befinden sich ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG im Plangebiet.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Der Planungsraum ist aktuell durch eine strukturarme intensiv genutzte Ackerfläche sowie vereinzelte randliche Gehölzstrukturen geprägt. Im Bereich des Plangebietes kommen verschiedene Vögel, welche nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders bzw. streng geschützt sind vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Vorkommen von besonders geschützten Brutvogelarten der Agrarlandschaft (Feldlerche, Stieglitz, Schafstelze) belegt. Am nördlichen Rand des Planungsraumes wurde eine in West-Ost verlaufende Zugbahn für verschiedene Vogelarten beobachtet. Weitere Vogelarten, unter anderem der Rotmilan (streng geschützt), suchen den Planungsraum gelegentlich zur Nahrungssuche auf.

Hinsichtlich potenzieller Vorkommen können auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen die artenschutzrechtlichen Belange konkret geprüft und beachtet werden. Sofern erforderlich, können in der verbindlichen Bauleitplanung und in der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen vorgesehen werden (z.B. Bauzeitenregelungen, Schaffung von Ersatzhabitaten, Umsiedlungsmaßnahmen).

4.2. Klimaökologie

Das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34 befindet sich nach dem Klimaanpassungskonzept in der Klimaschutzzone II. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs (vgl. Pkt. 3.2.3 "Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ dieser Begründung).

Die Grenze des stadtklimatischen Einflussbereichs verläuft aufgrund der Topographie bzw. Hangexposition) westlich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 34. Durch die beabsichtigte Darstellung eines Sondergebietes "Handel - nicht zenrenrelevant" sind bedeutsame Auswirkungen auf das Erfurter Stadtklima der dicht besiedelten Kernstadtbereiche trotz größerer Flächeninanspruchnahme nicht zu erwarten.

4.3. Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes der 34. Änderung des FNP bestehen auf Grund bereits vorhandener nicht unerheblicher Lärmbelastung u.a. durch Hauptverkehrsstraßen und der Nachbarschaft zur Bahnlinie nördlich des Plangebietes ggf. erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Hauptlärmquellen stellen die Bahntrasse "Erfurt- Halle (Saale) Hbf – Guntershausen, die Konrad - Adenauer - Straße und die Weimarische Straße dar.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der FNP-Änderung Nr. 34 soll die Bebauung einer im wirksamen FNP bereits überwiegend für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche planungsrechtlich vorbereitet werden.

Entsprechend der aktuellen Rahmenbedingungen (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung) sollen zur Versorgung der Bevölkerung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, im wirksamen FNP an der Weimarischen Straße im Bereich Am Tonberg dargestellte gewerbliche Bauflächen und Grünflächen teilweise zu Gunsten eines

neuen Standortes für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel genutzt werden. Planungsziel ist insbesondere eine Erweiterung des gesamtstädtischen Angebotes in den Warengruppen „Baumarktsortimente“ und „Gartenmarktsortimente“ planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit der vorliegenden Planung soll die im direkten Umfeld bereits bestehende Verkehrsinfrastruktur effektiv für die beabsichtigte Entwicklung eines zusätzlichen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsstandortes genutzt werden. Das Plangebiet der 34. Änderung des FNP wird bereits an zwei Seiten von einer Hauptverkehrsstraße begrenzt und liegt direkt an einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt des Erfurter Stadtgebietes.

Die Planung berücksichtigt dabei die Grundkonzeption des wirksamen FNP, welche in der beabsichtigten überwiegenden gewerbliche Entwicklung entlang der Weimarischen Straße auch die Entwicklung wichtiger Versorgungseinrichtungen integriert (vgl. Pkt. 2.4 "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" dieser Begründung).

Indem im Plangebiet ein sogenannter "Magnetbetrieb" in Form einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung etabliert wird, kann auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen befördert werden. So können diese absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt und auf diese Weise weitere Arbeitsplätze im Bereich Am Tonberg für die Stadt Erfurt geschaffen werden.

Außerdem soll durch die beabsichtigte großflächige nichtzentrumrelevante Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich eine Nutzung von Synergieeffekten (insbesondere des Warenangebotes und der zu erwartenden Kundenströme) mit den angrenzend bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen (z.B. KFZ orientiertes Gewerbe, Baumaterialienhandel, Handwerksbetriebe) ermöglicht werden.

Im Einzelnen werden für das Plangebiet insbesondere folgende Planungsziele angestrebt:

- planungsrechtliche Vorbereitung eines Sonderstandortes für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel
- planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des Angebotes an nicht zentrenrelevanten Sortimenten insbesondere der Warengruppen „Baumarktsortimente“ und „Gartenmarktsortimente“ zur Versorgung der Bevölkerung
- effektive Nutzung bereits bestehender Verkehrsinfrastrukturen

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes LIN587"Am Tonberg" geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

Bezüglich der Vereinbarkeit des im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34 vorgesehenen Einzelhandelsstandortes mit dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt wurde zum o. g. Bebauungsplan LIN587"Am Tonberg" eine Wirkungsanalyse erstellt (vgl. Pkt. 3.2.2 "Einzelhandels- und Zentrenkonzept" dieser Begründung).

6. Planungsalternativen

6.1. Standortalternativen für einen Bau- und Gartenmarkt mit großflächigem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment

6.1.1. Ausgangslage der Alternativenbetrachtung

Im Stadtgebiet von Erfurt bestehende Standorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 5.000 qm Verkaufsfläche (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.2 - a: Lageplan der Standortalternativen" dieser Begründung) sind überwiegend Anfang der 1990er Jahre entstanden. Als Planungsziel wurde dabei insbesondere die "Sicherstellung einer flächendeckenden, ausgewogenen und möglichst gleichmäßigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes" zu Grunde gelegt (vgl. Pkt. 2.4 "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" dieser Begründung). Anschließend wurden entsprechend die Standorte "Eisenacher Straße - IKEA Möbel- und Einrichtungshaus" (2005) und "Weimarische Straße - Multipolster Möbel, Dehner Gartenfachmarkt" (2013) in Erfurt entwickelt.

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt beinhaltet u.a. den Grundsatz 3 "Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten".

Dieser Grundsatz enthält u.a. folgende Zielstellung:

- "Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf dafür festgesetzten Sonderstandorten und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt), Nebenzentren und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung."

Weiterhin wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 ausgeführt, dass sich in der Warengruppe Baumarktsortimente für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial zeigt. Diese Branche ist klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in den Zentren (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen daher vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte zu suchen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und diese oberzentral bedeutsamen Angebotsstandorte zu stärken und zu sichern. (...) Die vorgenannten rechnerischen Potenziale in der Warengruppe Baumarktsortimente können grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes (vgl. Pkt. 3.2.2 "Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017" dieser Begründung).

Hinsichtlich der Umsetzung der zur FNP-Änderung Nr. 34 vorliegenden Planungsziele (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) ist festzustellen, dass an den im Erfurter Stadtgebiet bestehenden Standorten für großflächigen Einzelhandel nur noch eingeschränkt entsprechende Flächenreserven vorhanden sind. Im Wesentlichen betrifft dies den Standort "Globus - Weimarische Straße". Es ist somit erforderlich weitere Standorte für die Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes zu prüfen.

6.1.2. Auswahl der Alternativstandorte

Für die vorliegende FNP-Änderung Nr. 34 zieht die Landeshauptstadt Erfurt im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens die folgenden Alternativstandorte für eine Umsetzung der bestehenden Planungsziele (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) in Erwägung.

Die Auswahl der Alternativstandorte (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.2 - a: Lageplan der Standortalternativen" dieser Begründung) erfolgte vorrangig nach den Grundprämissen einer guten Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Standortes (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.2 - b: Karten zum Fahrzeit-Isochron (20 min) der Standortalternativen" dieser Begründung).

Zum Entwurf der FNP-Änderung Nr. 34 wurde dabei folgender Standort mit in die Alternativenbetrachtung aufgenommen:

- A Weimarische Straße / östlich hinter den Wänden²

Nach der Schließung des ehemaligen Globus-Baumarktes und einer vorübergehenden Zwischennutzung kann dieser Standort absehbar wieder für eine Baumarktnutzung in Betrachtung gezogen werden. Dabei wird im Rahmen dieser Alternativenprüfung auch eine potenzielle Erweiterung auf nördlich an den ehemaligen Baumarkt anschließende Flächen berücksichtigt. Ebenso wird gegenüber dem Vorentwurf der 34. Änderung des FNP für den u.g. Standort "Witterdaer Weg / Heinrichstraße" ein potenzieller Einbezug von zusätzlichen Flächen westlich des Witterdaer Weges berücksichtigt. Damit könnte die zur Umsetzung der Planungsziele angestrebte Grundstücksgröße (> 5 ha) auch an den beiden vorgenannten Standorten erreicht werden.

Im Übrigen werden die folgenden bereits im Vorentwurf der FNP-Änderung Nr. 34 berücksichtigten Standortalternativen betrachtet:

- B Weimarische Straße / Am Tonberg (Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34)
- C Witterdaer Weg / Heinrichstraße
- D westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg
- E Am Roten Berg / An der Lache
- F Östlich Eisenberger Straße / Rudolstädter Straße
- G Verlängerung Leipziger Straße (L1055) / Konrad-Adenauer-Straße.

Hinweis:

Am Standort "T.E.C. - Hermsdorfer Straße" wurden die ehemals leerstehenden Verkaufsflächen bereits wieder durch eine andere Einzelhandelsnutzung belegt (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung). Der Standort "T.E.C. - Hermsdorfer Straße" kann somit weiterhin nicht als Planungsalternative in Betracht gezogen werden.

6.1.3. Bewertung der Alternativstandorte

Eine Definition der im Folgenden angewandten Untersuchungskriterien erfolgt im Anhang dieser Begründung (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.2 - c: Definition der Untersuchungskriterien" dieser Begründung).

² ehemaliger Globus Baumarkt und nördlich angrenzende Fläche

Standort "A"		"Weimarische Straße / östlich Hinter den Wänden"
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verkehrstechnische Erschließung		
Anbindung an Hauptstraßennetz	- direkte Anbindung an die Weimarische Straße in Überlagerung mit Erschließung des angrenzenden SB-Marktes (Globus) bereits vorhanden - Konflikte durch Verkehrszunahme zu erwarten (Leistungsfähigkeit des Anbindeknotens an die Weimarische Str.)	(o)
ÖPNV-Anbindung	- Bushaltestelle Linderbach Einkaufsmarkt in unter 500 m Entfernung erreichbar	(+)
Planerische Rahmenbedingungen		
Erfordernisse der Raumordnung	- überwiegend Nachnutzung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen (im Bereich ehemaliger Globusbaumarkt) - im Übrigen, da ca. ein Drittel landwirtschaftlich genutzte Fläche, Widersprüche zum RPMT (G 2-1, G 4-9)	(o)
Flächennutzungsplan Erfurt	- Entwicklung ist absehbar mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar - Anpassung des FNP erforderlich (bisher Darstellung tlw. als Sonstiges Sondergebiet "Handel", tlw. Fläche für die Landwirtschaft, tlw. Grünfläche)	(o)
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 Erfurt:		
- Planungsgrundsätze	- entspricht überwiegend (im Bereich ehemaliger Globusbaumarkt) Planungsgrundsätzen "Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung" und "Innenentwicklung vor Außenentwicklung"	(+)
- räumliches Leitbild	- überwiegend als "Sondergebiet" (im Bereich ehemaliger Globusbaumarkt) dargestellt	(+)
Einzelhandelskonzept Erfurt	- entspricht Grundsatz 3 : Ansiedlung würde an einem bestehenden Einzelhandelsstandort erfolgen	(+)
Siedlungs - und Nutzungsstruktur		
Flächensparende Stadtentwicklung, Entwicklungspotenzial der Bestandsnutzung	- anteilig ungenutzter Gebäude- und Stellplatzbestand eines ehemaligen Baumarktes (ca. 2,5 ha)	(+)
Kompaktheit des Siedlungskörpers, städtebauliche Einbindung	- Siedlungsflächen an zwei Seiten vorhanden	(+)

Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	- Kernstadt und Teile der Ortschaften liegen innerhalb der 20 min Isochrone	(o)
Synergien zu Gewerbenutzungen	- umfangreiche Gewerbenutzungen in einer Entfernung von 1 km	(+)
Flächeneigenschaften		
Flächenverfügbarkeit	- <u>Flächenverfügbarkeit nicht absehbar</u>	(-)
Flächenbeschaffenheit/-zuschnitt	- günstig geschnittene Grundstücksfläche möglich - aber erhebliche Höhenunterschiede im Gelände vorhanden	(-)
Umweltbelange / Schutzgüter		
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt	- Verlust strukturreicher Grünflächen, Offenlandflächen sowie strukturarmer Feldflur	(-)
Boden / Fläche	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	(-)
Landschaftsbild	- Verringerung der Landschaftsbildqualität durch Erweiterung der unmaßstäblichen Bebauung am östlichen Ortsrand von Linderbach	(-)
Klima / Luft	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wasser	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Kultur-/Sachgüter	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Natura 2000	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	- erheblich gestörtes Gefüge der WW durch weitere Versiegelung, Bebauung, Nutzung	(-)
Summe Bewertung³		1

³ vgl. Pkt. 6.1.4 "Bewertungsmatrix" dieser Begründung: (+) = +1 ; (o) = 0 ; (-) = - 1; ./ = 0

Standort "B"		"Weimarische Straße / Am Tonberg"	
Kriterium	Erläuterung	Bewertung	
Verkehrstechnische Erschließung			
Anbindung an Hauptstraßennetz	- direkte Anbindung an die Weimarische Straße herstellbar (rechts-rein rechts-raus) bzw. weiterer Anschluss an Knoten "An der Henne/ Linderbacher Weg" möglich - absehbar keine wesentlichen Konflikte durch Verkehrszunahme zu erwarten	(+)	
ÖPNV-Anbindung	- Bushaltestelle Linderbacher Weg in unter 500 m Entfernung erreichbar	(+)	
Planerische Rahmenbedingungen			
Erfordernisse der Raumordnung	- da landwirtschaftlich genutzte Fläche, Widersprüche zum RPMT (G 2-1, G 4-9)	(o)	
Flächennutzungsplan Erfurt	- Entwicklung ist absehbar mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar - Anpassung des FNP erforderlich (bisher Darstellung tlw. als gewerbliche Baufläche, tlw. Grünfläche)	(o)	
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 Erfurt: - Planungsgrundsätze	- entspricht nicht den Planungsgrundsätzen "Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung" und "Innenentwicklung vor Außenentwicklung"	(-)	
- räumliches Leitbild	- Darstellung als "Gewerbegebiet"	(o)	
Einzelhandelskonzept Erfurt	- entspricht nicht Grundsatz 3, da es ein neuer Sondergebietsstandort für großflächigen Handel ist - dient der erforderlichen Angebotsergänzung in der Warengruppe Baumarktsortimente	(o)	
Siedlungs - und Nutzungsstruktur			
Flächensparende Stadtentwicklung, Entwicklungspotenzial der Bestandsnutzung	- Baurecht vorhanden, für das bei Abwägung der Fachbelange evtl. eine Änderung für das neue Nutzungsziel erfolgen könnte (bisher "Gewerbe")	(o)	
Kompaktheit des Siedlungskörpers, städtebauliche Einbindung	- Siedlungsflächen an 2 Seiten vorhanden oder vorgesehen	(+)	

Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	- Kernstadt und Teile der Ortschaften liegen innerhalb der 20 min Isochrone	(o)
Synergien zu Gewerbenutzungen	- umfangreiche Gewerbenutzungen in einer Entfernung von 1 km	(+)
Flächeneigenschaften		
Flächenverfügbarkeit	- Flächenverfügbarkeit absehbar	(+)
Flächenbeschaffenheit/-zuschnitt	- günstig geschnittene Grundstücksfläche möglich - relativ ebene Fläche	(+)
Umweltbelange / Schutzgüter		
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	- Erhöhung der Lärmimmissionen durch Vergrößerung der Bauflächen zu erwarten	(-)
Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Boden / Fläche	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	(-)
Landschaftsbild	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Klima / Luft	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wasser	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Kultur-/Sachgüter	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Natura 2000	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Summe Bewertung⁴		3

⁴ vgl. Pkt. 6.1.4 "Bewertungsmatrix" dieser Begründung: (+) = +1 ; (o) = 0 ; (-) = - 1; ./ = 0

Standort "C"		"Am Herrenberg / westlich Wilhelm-Wolff Straße"	
Kriterium	Erläuterung	Bewertung	
Verkehrstechnische Erschließung			
Anbindung an Hauptstraßennetz	- direkte Anbindung zur Erreichbarkeit aus/in alle Richtungen nur an der Wilhelm-Wolff Straße herstellbar - absehbar keine wesentlichen Konflikte durch Verkehrszunahme zu erwarten	(+)	
ÖPNV-Anbindung	- Straßenbahnhaltestelle "Melchendorf und Bushaltestelle Singerstraße in unter 500 m Entfernung erreichbar	(+)	
Planerische Rahmenbedingungen			
Erfordernisse der Raumordnung	- Brachfläche / ungenutzte Fläche	(+)	
Flächennutzungsplan	- Entwicklung ist absehbar mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar - Anpassung des FNP erforderlich (bisher Darstellung tlw. als Wohnbaufläche, tlw. Grünfläche)	(o)	
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 Erfurt: - Planungsgrundsätze	- entspricht Planungsgrundsätzen "Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung" und "Innenentwicklung vor Außenentwicklung"	(+)	
- räumliches Leitbild	- Darstellung als Schwerpunktraum "Großwohnsiedlung mit besonderen Entwicklungsaufgaben"	(-)	
Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt	- entspricht nicht Grundsatz 3, da es ein neuer neuer Sondergebietsstandort für großflächigen Handel ist - dient der erforderlichen Angebotsergänzung in der Warengruppe Baumarktsortimente	(o)	
Siedlungs - und Nutzungsstruktur			
Flächensparende Stadtentwicklung, Entwicklungspotenzial der Bestandsnutzung	- Brachfläche	(+)	
Kompaktheit des Siedlungskörpers, städtebauliche Einbindung	- Siedlungsflächen an 2 Seiten vorhanden	(+)	

Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	- Kernstadt und Teile der Ortschaften liegen innerhalb der 20 min Isochrone	(o)
Synergien zu Gewerbenutzungen	- umfangreiche Gewerbenutzungen in einer Entfernung von 1 km	(+)
Flächeneigenschaften		
Flächenverfügbarkeit	- <u>Flächenverfügbarkeit nicht absehbar</u>	(-)
Flächenbeschaffenheit/-zuschnitt	- günstig geschnittene Grundstücksfläche nur in der Flächengröße beschränkt möglich - relativ ebene Fläche	(o)
Umweltbelange / Schutzgüter		
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	- <u>Bevölkerungsschwerpunkt Wohngebiet Herenberg von Erhöhung der Lärmimmissionen bei Änderung der Art der Nutzung ("W" zu "SO-Handel-nicht zentrenrelevant") betroffen</u>	(-)
Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Boden / Fläche	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Landschaftsbild	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Klima / Luft	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wasser	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Kultur-/Sachgüter	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Natura 2000	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Summe Bewertung⁵		4

⁵ vgl. Pkt. 6.1.4 "Bewertungsmatrix" dieser Begründung: (+) = +1 ; (o) = 0 ; (-) = - 1; ./ = 0

Standort "D"		"Am Roten Berg / An der Lache"
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verkehrstechnische Erschließung		
Anbindung an Hauptstraßennetz	- Anbindung an die Straße "Am Roten Berg" nur gegenüber Einmündung August-Röbling-Str. möglich; Anbindung wurde beim Ausbau des Mittelhäuser Kreuzes mit berücksichtigt, erfordert aber <u>erheblich erhöhter technischen und baulichen Aufwand zur Standorterschließung</u> - Querung der Gleise für angrenzende Werkerschließung (Siemens) sind zu beachten - absehbar keine wesentlichen Konflikte durch Verkehrszunahme zu erwarten	(o)
ÖPNV-Anbindung	- Straßenbahnhaltestelle "August-Fröhlich-Straße" und Bushaltestelle "Bornhöferstraße" in unter 500 m Entfernung erreichbar	(+)
Planerische Rahmenbedingungen		
Erfordernisse der Raumordnung	- Brachfläche / ungenutzte Fläche	(+)
Flächennutzungsplan Erfurt	- Entwicklung ist absehbar mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar - Anpassung des FNP erforderlich (bisher Darstellung als gewerbliche Baufläche)	(o)
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 Erfurt: - Planungsgrundsätze	- entspricht Planungsgrundsätzen "Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung" und "Innenentwicklung vor Außenentwicklung"	(+)
- räumliches Leitbild	- Darstellung als "Gewerbegebiet"	(o)
Einzelhandelskonzept Erfurt	- entspricht nicht Grundsatz 3, da es ein neuer neuer Sondergebietsstandort für großflächigen Handel ist - dient der erforderlichen Angebotsergänzung in der Warengruppe Baumarktsortimente	(o)
Siedlungs - und Nutzungsstruktur		
Flächensparende Stadtentwicklung, Entwicklungspotenzial der Bestandsnutzung	- Brachfläche, ungenutzte Fläche	(+)
Kompaktheit des Siedlungskörpers, städtebauliche Einbindung	- Siedlungsflächen an zwei Seiten vorhanden (südwestlich angrenzende Bahnlinie durch bestehende Verkehrskreuzung querbar)	(+)

Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	- Stadtgebiet liegt vollständig in der 20 min Isochrone	(+)
Synergien zu Gewerbenutzungen	- umfangreiche Gewerbenutzungen in einer Entfernung von 1 km vorhanden	(+)
Flächeneigenschaften		
Flächenverfügbarkeit	- <u>Flächenverfügbarkeit nicht absehbar</u>	(-)
Flächenbeschaffenheit/-zuschnitt	- günstig geschnittene Grundstücksfläche möglich aber Beschränkung durch bestehende Werkbahnstrecke - aber erheblicher Höhenversprung zur Straße Am Roten Berg (Rampe erforderlich), im Übrigen relativ ebene Fläche	(-)
Umweltbelange / Schutzgüter		
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt	- <u>Verlust von Lebensräumen geschützter Arten im Bereich bereits geplanter Gewerbestandorte – Habitat für Reptilien (streng geschützt gemäß Anhang IV FFH-RL)</u>	(-)
Boden / Fläche	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Landschaftsbild	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Klima / Luft	- Verlust des Frischluftentstehungsgebietes mit Bedeutung für die Durchlüftung der Innenstadt ist zu erwarten	(-)
Wasser	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Kultur-/Sachgüter	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Natura 2000	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Summe Bewertung⁶		3

⁶ vgl. Pkt. 6.1.4 "Bewertungsmatrix" dieser Begründung: (+) = +1 ; (o) = 0 ; (-) = - 1; ./ = 0

Standort "E"		"Witterdaer Weg / Heinrichstraße"
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verkehrstechnische Erschließung		
Anbindung an Hauptstraßennetz	- Anbindung an die Blumenstr. gegeben, Ausbau des Witterdaer Weges (Verbreiterung und durchgehender Gehweganschluss) erforderlich - absehbar keine wesentlichen Konflikte durch Verkehrszunahme zu erwarten	(+)
ÖPNV-Anbindung	- Straßen- und Busbahnhaltstellen nur in einer Entfernung über 500 m zu erreichen	(-)
Planerische Rahmenbedingungen		
Erfordernisse der Raumordnung	- tlw. Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung im RPMT, damit Widerspruch zum RPMT (Z 4-3) - im Übrigen, da landwirtschaftlich genutzte Fläche, weitere Widersprüche zum RPMT (G 2-1, G 4-9)	(-)
Flächennutzungsplan Erfurt	- Entwicklung ist absehbar mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar - Anpassung des FNP erforderlich (bisher Darstellung als Sonstiges Sondergebiet "Gartenbau", Flächen für den Gartenbau)	(o)
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 Erfurt: - Planungsgrundsätze - räumliches Leitbild	- entspricht nicht Planungsgrundsätzen "Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung" und "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" - Lage im Suchraum Wohnungsbauentwicklung	(-) (o)
Einzelhandelskonzept Erfurt	- entspricht nicht Grundsatz 3, da es ein neuer neuer Sondergebietsstandort für großflächigen Handel ist - dient der erforderlichen Angebotsergänzung in der Warengruppe Baumarktsortimente	(o)
Siedlungs - und Nutzungsstruktur		
Flächensparende Stadtentwicklung, Entwicklungspotenzial der Bestandsnutzung	- keine bestehende Brachfläche oder ungenutzte Fläche bzw. kein Baurecht für eine Bebauung vorhanden, für das bei Abwägung der Fachbelange evtl. eine Änderung für das neue Nutzungsziel erfolgen könnte	(-)
Kompaktheit des Siedlungskörpers, städtebauliche Einbindung	- Siedlungsflächen an zwei Seiten vorhanden	(+)

Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	- Stadgebiet liegt vollständig in der 20 min Isochrone	(+)
Synergien zu Gewerbenutzungen	- umfangreiche Gewerbenutzungen in einer Entfernung von 1 km vorhanden	(+)
Flächeneigenschaften		
Flächenverfügbarkeit	- <u>Flächenverfügbarkeit nicht absehbar</u>	(-)
Flächenbeschaffenheit/-zuschnitt	- relativ ebene Fläche - Zerschneidung durch Verkehrsfläche, somit Verlegung des Witterdaer Weges erforderlich	(o)
Umweltbelange / Schutzgüter		
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	- Erhöhung der Lärmimmissionen im weiteren Umfeld bei Änderung der Art der Nutzung ("SO-Gartenbau"+ "Flächen für den Gartenbau" zu "SO-Handel-nicht zentrenrelevant") und Vergrößerung der Bauflächen zu erwarten	(-)
Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt	- <u>großflächiger Verlust von Offenlandbiotopen und Lebensräumen des streng geschützten Feldhamsters (streng geschützt gemäß Anhang IV FFH-RL)</u>	(-)
Boden / Fläche	- Verlust von biotischen/abiotischen Bodenfunktionen	(-)
Landschaftsbild	- zusätzlicher Verlust von Landschaftsbestandteilen mit wohnortnaher Erholungsfunktion	(-)
Klima / Luft	- teilweise in Klimaschutzzone 1. Ordnung - zusätzliche erhöhte Erwärmung der Kleinklimata zu und dauerhafter Verlust von Frischluftentstehungsgebiet zu erwarten - Luftleitbahn wird dauerhaft gestört	(-)
Wasser	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Kultur-/Sachgüter	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Natura 2000	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	- Verlust biotischer/ abiotischer Bodenfunktionen und fortschreitende Zersiedelung des Landschaftsraumes durch Neuversiegelung	(-)
Summe Bewertung⁷		-7

⁷ vgl. Pkt. 6.1.4 "Bewertungsmatrix" dieser Begründung: (+) = +1 ; (o) = 0 ; (-) = -1 ; ./ = 0

Standort "F"	"Östlich Eisenberger Straße/ Rudolstädter Straße"	
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verkehrstechnische Erschließung		
Anbindung an Hauptstraßennetz	- direkte Anbindung an die Rudolstädter Straße herstellbar - absehbar keine wesentlichen Konflikte durch Verkehrszunahme zu erwarten	(+)
ÖPNV-Anbindung	- Bushaltestelle "Einkaufszentrum" in unter 500 m Entfernung erreichbar	(+)
Planerische Rahmenbedingungen		
Erfordernisse der Raumordnung	- Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung im RPMT, damit Widerspruch zum RPMT (Z 4-3) - im Übrigen, da landwirtschaftlich genutzte Fläche, weitere Widersprüche zum RPMT (G 2-1, G 4-9)	(-)
Flächennutzungsplan Erfurt	- Entwicklung ist absehbar mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar - Anpassung des FNP erforderlich (bisher Darstellung als Grünfläche, Versorgungsfläche, Flächen für den Gartenbau)	(o)
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 Erfurt: - Planungsgrundsätze - räumliches Leitbild	- entspricht nicht den Planungsgrundsätzen "Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung" und "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" - Landschaftselement "Blumenfelder – und Gemüsefelder, Integration in den Stadtraum"	(-) (o)
Einzelhandelskonzept Erfurt	- entspricht nicht Grundsatz 3, da es ein neuer neuer Sondergebietsstandort für großflächigen Handel ist - dient der erforderlichen Angebotsergänzung in der Warengruppe Baumarktsortimente	(o)
Siedlungs - und Nutzungsstruktur		
Flächensparende Stadtentwicklung, Entwicklungspotenzial der Bestandsnutzung	- keine bestehende Brachfläche oder ungenutzte Fläche bzw. kein Baurecht für eine Bebauung vorhanden, für das bei Abwägung der Fachbelange evtl. eine Änderung für das neue Nutzungsziel erfolgen könnte	(-)
Kompaktheit des Siedlungskörpers, städtebauliche Einbindung	- Siedlungsflächen an zwei Seiten vorhanden (westlich angrenzende Hauptstraße durch bestehende Kreuzung querbar)	(+)

Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	- Kernstadt und Teile der Ortschaften liegen innerhalb der 20 min Isochrone	(o)
Synergien zu Gewerbenutzungen	- umfangreiche Gewerbenutzungen in einer Entfernung von 1 km vorhanden	(+)
Flächeneigenschaften		
Flächenverfügbarkeit	- <u>Flächenverfügbarkeit nicht absehbar</u>	(-)
Flächenbeschaffenheit/-zuschnitt	- günstig geschnittene Grundstücksfläche möglich - relativ ebene Fläche	(+)
Umweltbelange / Schutzgüter		
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	- Erhöhung der Lärmimmissionen bei Änderung der Art der Nutzung ("Grünfläche / Ausgleichsfläche" zu "SO-Handel-nicht zentrenrelevant")	(-)
Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt	-Verlust von Grünstrukturen im Übergang zum Landschaftsraum	(-)
Boden / Fläche	-Verlust von biotischen/ abiotischen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und -überformung	(-)
Landschaftsbild	- großflächiger Verlust von landschaftsbildprägenden Grünelementen	(-)
Klima / Luft	- <u>liegt vollständig in Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs</u> ; Flächen mit einer sehr hohen Schutzbedürftigkeit, hohe Empfindlichkeit: bauliche und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu klimatisch bedenklichen Beeinträchtigungen - die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen der Dittelstedter Flur stellen ein hoch aktives, schutzbedürftiges Kaltluftentstehungsgebiet im Erfurter Osten dar	(-)
Wasser	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Kultur-/Sachgüter	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Natura 2000	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	- gestörtes Gefüge Versiegelung, Veränderung der Mikroklimata, mit Einfluss auf die städtische Durchlüftung	(-)
Summe Bewertung⁸		- 5

⁸ vgl. Pkt. 6.1.4 "Bewertungsmatrix" dieser Begründung: (+) = +1 ; (o) = 0 ; (-) = - 1; ./ = 0

Standort "G"		"Südlich L 1055/ östlich Konrad –Adenauer Straße (B7)"
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verkehrstechnische Erschließung		
Anbindung an Hauptstraßennetz	- Anbindung an die " L 1055" grundsätzlich möglich, erfordert aber erhöhten technischen und baulichen Aufwand zur Standorterschließung - absehbar keine wesentlichen Konflikte durch Verkehrszunahme zu erwarten	(o)
ÖPNV-Anbindung	- Straßen- und Busbahnhaltstellen nur in einer Entfernung über 500 m zu erreichen	(-)
Planerische Rahmenbedingungen		
Erfordernisse der Raumordnung	- Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung im RPMT, damit Widerspruch zum RPMT (Z 4-3) - im Übrigen, da landwirtschaftlich genutzte Fläche, weitere Widersprüche zum RPMT (G 2-1, G 4-9)	(-)
Flächennutzungsplan Erfurt	- Entwicklung ist absehbar mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar - Anpassung des FNP erforderlich (bisher Darstellung als Flächen für den Gartenbau)	(o)
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 Erfurt: - Planungsgrundsätze - räumliches Leitbild	- entspricht nicht den Planungsgrundsätzen "Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung" und "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" - Suchraum Gewerbeflächenentwicklung, Schwerpunktraum Gewerbe	(-) (o)
Einzelhandelskonzept Erfurt	- entspricht nicht Grundsatz 3, da es ein neuer Sondergebietsstandort für großflächigen Handel ist - dient der erforderlichen Angebotsergänzung in der Warengruppe Baumarktsortimente	(o)
Siedlungs - und Nutzungsstruktur		
Flächensparende Stadtentwicklung, Entwicklungspotenzial der Bestandsnutzung	- keine bestehende Brachfläche oder ungenutzte Fläche bzw. kein Baurecht für eine Bebauung vorhanden, für das bei Abwägung der Fachbelange evtl. eine Änderung zum Nutzungsziel erfolgen könnte	(-)
Kompaktheit des Siedlungskörpers, städtebauliche Einbindung	- grenzt nicht an bestehende oder vorgesehene Siedlungsflächen an	(-)

Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	- Stadgebiet liegt vollständig in der 20 min Isochrone	(+)
Synergien zu Gewerbenutzungen	- umfangreiche Gewerbenutzungen oder entsprechende Bebauungspotenziale in einer Entfernung von 1 km vorhanden	(+)
Flächeneigenschaften		
Flächenverfügbarkeit	- <u>Flächenverfügbarkeit nicht absehbar</u>	(-)
Flächenbeschaffenheit/-zuschnitt	- günstig geschnittene Grundstücksfläche möglich - relativ ebene Fläche	(+)
Umweltbelange / Schutzgüter		
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt	- Verlust von Lebensraumfunktionen, Zerschneidung großflächiger Agrarlebensräume	(-)
Boden / Fläche	- Verlust von biotischen/ abiotischen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und –überformung	(-)
Landschaftsbild	- freier Landschaftsraum geht verloren	(-)
Klima / Luft	- Überwärmung bisher unversiegelter Bereiche - liegt teilweise in Klimaschutzzone 1. Ordnung (ohne Funktion für die Durchlüftung der Innenstadt) - Flächen sind Bestandteil eines Frisch und Kaltluftentstehungsgebietes	(-)
Wasser	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Kultur-/Sachgüter	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Natura 2000	- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG	./.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	- Neuversiegelung führt zum Verlust der biotischen und abiotischen Funktionen und der fortschreitenden Zersiedelung des Landschaftsraumes	(-)
Summe Bewertung⁹		(-8)

⁹ vgl. Pkt. 6.1.4 "Bewertungsmatrix" dieser Begründung: (+) = +1 ; (o) = 0 ; (-) = - 1; ./ = 0

6.1.4. Bewertungsmatrix

Standort	A	B ¹⁰	C	D	E	F	G
	Weimarische Str. / östl. Hinter den Wänden	Weimarische Str. / Am Tonberg	Am Herrenberg / Westl.-Wilhelm-Wolff Str.	Am Roten Berg / An der Lache	Witterdaer Weg / Heinrichstraße	östl. Eisenberger Str/ Rudolstädter Str.	Südlich L 1055/ östl. Konrad -Adenauer Straße (B7)
Verkehrstechnische Erschließung							
Anbindung an Hauptstraßennetz	(o)	(+)	(+)	(o)	(+)	(+)	(o)
ÖPNV-Anbindung	(+)	(+)	(+)	(+)	(-)	(+)	(-)
Planerische Rahmenbedingungen							
Erfordernisse der Raumordnung	(o)	(o)	(+)	(+)	(-)	(-)	(-)
Flächennutzungsplan Erfurt	(o)	(o)	(o)	(o)	(o)	(o)	(o)
ISEK 2030 Erfurt: Planungsgrundsätze	(+)	(-)	(+)	(+)	(-)	(-)	(-)
ISEK 2030 Erfurt: räumliches Leitbild	(+)	(o)	(-)	(o)	(o)	(o)	(o)
Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt	(+)	(o)	(o)	(o)	(o)	(o)	(o)
Siedlungs - und Nutzungsstruktur							
Flächensparende Stadtentwicklung, Entwicklungspotenzial der Bestandsnutzung	(+)	(o)	(+)	(+)	(-)	(-)	(-)
Kompaktheit des Siedlungskörpers, städtebauliche Einbindung	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(-)
Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	(o)	(o)	(o)	(+)	(+)	(o)	(+)
Synergien zu Gewerbenutzungen	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
Flächeneigenschaften							
Flächenverfügbarkeit	(-)	(+)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Flächenbeschaffenheit/ -zuschnitt	(-)	(+)	(o)	(-)	(o)	(+)	(+)
Umweltbelange / Schutzgüter¹¹							
Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung insgesamt	./.	(-)	(-)	./.	./.	(-)	./.
Flora/ Fauna / biologische Vielfalt	(-)	./.	./.	(-)	(-)	(-)	(-)
Boden/ Fläche	(-)	(-)	./.	./.	(-)	(-)	(-)
Landschaftsbild	(-)	./.	./.	./.	(-)	(-)	(-)
Klima / Luft	./.	./.	./.	(-)	(-)	(-)	(-)
Wasser	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.
Kultur-/ Sachgüter	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.
Natura 2000	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	(-)	./.	./.	./.	(-)	(-)	(-)
Bewertungssumme	1	3	4	3	-7	-5	-8

¹⁰ Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34 (vgl. Pkt. 6.1.5 "Wahl des Plangebietes" dieser Begründung)

¹¹ s.a. Umweltbericht zu dieser FNP-Änderung

Die vorstehende Bewertungsmatrix fasst die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte Beurteilung der städtebaulichen und umweltrelevanten Belange dieser Alternativenbetrachtung zusammen.

Bewertung:

[-] negative Wertung (= -1)

[0] neutrale Wertung (= 0)

[+] positive Wertung (= 1)

./ keine erheblichen Auswirkungen im Sinne UVPG (= 0)

Eine Definition der Untersuchungskriterien dieser Alternativenbetrachtung erfolgt im Anhang dieser Begründung (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.2 - c: Definition der Untersuchungskriterien" dieser Begründung). Bezüglich der konkreten Bewertung der Umweltbelange / Schutzgüter wird auf den Umweltbericht verwiesen (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.1 Umweltbericht" dieser Begründung).

6.1.5. Wahl des Plangebietes

Im Ergebnis der Standortbewertung (vgl. Pkt. 6.1.3 "Bewertung der Alternativstandorte" dieser Begründung) ergibt sich eine überwiegend positive Eignung zur Umsetzung der Planungsziele an folgenden Standorten:

Platz	Wertung ¹²	Standort	
1	4 Punkte	C	"Am Herrenberg / westlich Wilhelm-Wolff Straße"
2	3 Punkte	B	"Weimarische Straße / Am Tonberg"
2	3 Punkte	D	"Am Roten Berg / An der Lache"
3	1 Punkt	A	"Weimarische Straße / östlich Hinter den Wänden"

Für den erstplatzierten Standort "Westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg" bestehen allerdings bereits andere städtebauliche Ziele zur Entwicklung absehbar erforderlicher Wohnbauflächen (vgl. Pkt. 6.1.3 "Bewertung der Alternativstandorte: Standort C - Planerische Rahmenbedingungen" dieser Begründung). Des Weiteren wäre bei einer baulichen Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP hinsichtlich der Umweltbelange / Schutzgüter der Bevölkerungsschwerpunkt Wohngebiet Herrenberg von einer Erhöhung der zu erwartenden Lärmimmissionen betroffen. Hingegen folgen auf dem zweiten Platz der Alternativenbetrachtung bereits zwei weitere Standorte mit nur sehr geringem Abstand (1 Punkt) zum höchstbewerteten Standort. Daher soll der Standort "Westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg" nicht als Plangebiet für die 34. Änderung des FNP gewählt werden und absehbar weiterhin als strategische Baulandreserve für den Wohnungsbau dienen.

Bei der Wahl des Plangebietes aus den o.g. folgenden zweitplatzierten Standorten "Weimarische Straße / Am Tonberg" und "Am Roten Berg / An der Lache" soll insbesondere das Folgende berücksichtigt werden.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planungsziele am Standort "Am Roten Berg / An der Lache" wäre mit einem erheblich erhöhten technischen und baulichen Aufwand zur Standorter-

¹² vgl. Pkt. 6.1.4 "Bewertungsmatrix" dieser Begründung

schließung gegenüber dem Standort "Weimarische Straße / Am Tonberg" zu rechnen. Außerdem wäre am Standort "Am Roten Berg / An der Lache" von einem erheblichen Verlust von Lebensräumen geschützter Arten (Habitat für Reptilien, streng geschützt gemäß Anhang IV FFH-RL) auszugehen. Daher soll dieser Standort ebenfalls nicht als Plangebiet für die 34. Änderung des FNP gewählt werden.

Für eine Wahl des Plangebietes "Weimarische Straße / Am Tonberg" sprechen insbesondere die folgenden Gunstfaktoren:

- Bezüglich der Lage am gesamtstädtischen Hauptstraßennetz ist der Bereich "Am Tonberg" einer der verkehrstechnisch besonders günstig gelegenen Standorte. Er ist im Nahbereich wie auch aus dem übrigen Stadtgebiet verkehrstechnisch sehr gut erreichbar. Durch den angrenzenden Verkehrsknotenpunkt "Konrad-Adenauer-Straße (B7) / Weimarische Straße" ist eine direkte Verbindung mit dem hochleistungsfähigen "Erfurter Ring" (bestehend aus Autobahnen und B7/Ostumfahrung) gegeben.
- Für den Standort "Am Tonberg" liegt aktuell ein konkretes Bauvorhaben vor (vgl. Pkt.7.1 "Darstellungen" dieser Begründung).
- Auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. Flächenverfügbarkeit, Kundenströme, Rentabilität (vgl. Pkt. 3.2.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 – Hinweis zur Wirkungsanalyse" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) kann an diesem Standort absehbar von einer Umsetzung der Planungsziele ausgegangen werden.
- Durch eine sogenannte "Magnetwirkung" des vorliegenden Planvorhabens kann auch die gewerbliche Entwicklung von angrenzenden mit verbindlichen Planungsrecht versehenen gewerblichen Bauflächen und eine damit verbundene Bereitstellung örtlicher Arbeitsplätze aktiviert werden.

Fazit

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll.

6.2. Nichtdurchführung der Planung

Sollte die 34. Änderung des FNP nicht zustande kommen, würde damit unmittelbar die Umsetzung des folgenden Bebauungsplanes (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung):

- Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg"

für den Teilbereich des geplanten großflächigen Bau- und Gartenmarktes nicht möglich sein und der Teilbereich der geplanten Gewerbeflächen ggf. weiterhin nicht zu einer baulichen Realisierung kommen (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung).

7. Inhalte der Planung

7.1. Darstellungen

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden.

Den allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) werden im Plangebiet dargestellt:

- Sonstiges Sondergebiet Handel – nicht zentrenrelevant (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Handel - nicht zentrenrelevant (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im wirksamen FNP sind jene Flächen und Standorte als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO dargestellt, die sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden und in ihrer Spezifik gesichert werden sollen.

Die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Handel- nicht zentrenrelevant" im Plangebiet der 34. Änderung des FNP soll der Entwicklung des nicht zentrenrelevanten Handels dienen. Die Planung soll insbesondere eine Ergänzung und Erweiterung des in der Stadt Erfurt bereits bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" vorbereiten, da gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt in diesen Warengruppen ein deutlicher Nachfrageüberhang zu verzeichnen ist.

Der hiermit an diesem Standort beabsichtigte Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente entspricht u.a. dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung der im Einzelhandels – und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt festgelegten zentralen Versorgungsbereiche von Erfurt. Die als zentrenrelevant zu betrachtenden Warensortimente, wurde im Ergebnis einer gutachterlichen individuellen Betrachtung der örtlichen Situation in der Landeshauptstadt als "Erfurter Sortimentsliste" ermittelt. In nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren können die im Plangebiet zulässigen und nicht zulässigen Handelssortimente konkretisiert werden.

Zur FNP-Änderung Nr. 34 liegt aktuell bereits ein konkretes Vorhaben zur Errichtung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes vor. Es sind absehbar insgesamt ca. 17.500 qm Verkaufsfläche geplant, für:

- einen Baumarkt einschließlich Verkaufsfläche zum Beladen von Kundenfahrzeugen direkt aus dem Regal
- einen Gartenmarkt

Der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten beträgt unter 700 qm Verkaufsfläche.

Für dieses Einzelhandelsvorhaben wurde hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt zum Bebauungsplan LIN587"Am Tonberg"

eine Wirkungsanalyse im Rahmen des in Erfurt angewandten standardisierten Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht durchgeführt. (vgl. Pkt. 3.2.2 "Einzelhandels – und Zentrenkonzept- Hinweis zur Wirkungsanalyse" dieser Begründung)

Darstellung von Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Die Darstellung erfolgt zur Vorhaltung / Sicherung einer Fläche im Bereich der Verkehrskreuzung Konrad-Adenauer-Straße / Weimarische Straße, welche absehbar als Straßenbegleitgrün gesichert werden soll.

8. Hinweise

8.1. Denkmalschutz

Archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

8.2. Altlasten

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Planungsraums sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten. Für den Fall, dass z. B. bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8.3. Starkregen

Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von Einstauungen betroffen. In nachfolgenden Planungen ist unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde sowie weiterer zuständiger Ämter und Behörden zu berücksichtigen, wie hier ein geordneter Oberflächenwasserabflusses zu gewährleisten und eventuelle Überschwemmungen durch Starkniederschlag für das Plangebiet und die Unterlieger vermieden werden können.

8.4. Bauverbots- und Baubeschränkungszone Fernstraßen

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) gilt zur "Konrad-Adenauer-Straße" (B7) und zur Weimarischen Straße (L1052) eine Bauverbots-(20 m von der Straßenbegrenzungslinie) und Baubeschränkungszone (40 m von der Straßenbegrenzungslinie), in denen keine baulichen Anlagen bzw. eingeschränkt bauliche Anlagen zulässig sind.

8.5. Leitungsbestand

Im Plangebiet verläuft westlich der Konrad-Adenauer-Straße eine unterirdische Gashochdruckleitung. Es handelt sich um die Gashochdruckleitung FGL 39.01, DN 300, PN 16 mit hoher Bedeutung für die Gasversorgung der Stadt Erfurt. Die Schutzstreifenbreite beträgt

6,5 m, wobei die Gasleitung mittig im Schutzstreifen liegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Ein Errichten von Gebäuden oder Schutzwällen oder jedes andersartige überbauen, das den jederzeitigen und direkten Zugang zur Leitung beeinträchtigt und erschwert einschließlich Baumpflanzungen sind unzulässig, dies gilt auch für eventuelle Niveauveränderungen über der Leitung.

9. Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen¹³/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		34. Änderung	
	ca.		ca.	
Gewerbliche Bauflächen	4,3 ha	55,8 %	0 ha	0 %
Sonstiges Sondergebiet Handel - nicht zentrenrelevant	0 ha	0 %	6,9 ha	89,6 %
Grünflächen ohne Zweckbestimmung	3,4 ha	44,2 %	0,8 ha	10,4 %
Gesamtfläche der 34 Änderung	7,7 ha	100 %	7,7 ha	100 %

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

10. Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird 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 (vgl. Pkt 11 "Anlage 3.1 Umweltbericht" dieser Begründung).

11. Anlagen

Anlage 3.1 Umweltbericht zur 34. Änderung des FNP

Anlage 3.2 Anlagen der Standortalternativenprüfung für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" dieser Begründung)

- a: Lageplan der Standortalternativen
- b: Karten zum Fahrzeit-Isochron (20 min) der Standortalternativen
 - Standort "B" (Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34)
 - Standorte "A", "C" - "G"
- c: Definition der Untersuchungskriterien

¹³ Die angegebenen Werte ergeben sich aus der Planzeichnung des FNP mit der generalisierten Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Maßstab 1:10.000. Die Werte entsprechen nicht flurstücksgenauen, detaillierten Angaben zur Art der Bodennutzung.