

Anlage zur Begründung der FNP-Änderung Nr.34 Bereich Linderbach „Nördlich Weimarische Straße/südlich Am Tonberg“

Legende

Bestand:
Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 5.000 qm Verkaufsfläche

- 1 An der Lache (Toom Baumarkt)
- 2 Apoldaer Straße (Hammer Fachmarkt)
- 3 Augsburgener Straße (Obi Baumarkt Erfurt)
- 4 August-Röbling-Straße (Roller Möbel)
- 5 Holzlandstraße (Obi Baumarkt Erfurt Süd)
- 6 Im großen Felde (Höffner Möbelhaus)
- 7 Eisenacher Straße (IKEA Möbel- und Einrichtungshaus)
- 8 Weimarische Straße (u.a. Multipolster Möbel, Dehner Gartenmarkt)

STANDORTALTERNATIVEN

- 1 Weimarische Straße / Am Tonberg (Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34)
- 2 Witterdaer Weg / Heinrichstraße (u.a. ehemalige Gewächshäuser)
- 3 westlich Wilhelm - Wolff - Straße / Am Herrenberg (ehemalige Wohnbebauung)
- 4 Am Roten Berg / An der Lache (ehemaliger Schrottplatz)
- 5 östlich Eisenberger Straße / Rudolstädter Straße (östlich T.E.C.)
- 6 Verlängerung Leipziger Straße (L1055)/ Konrad-Adenauer-Straße
- 7 Weimarische Straße/ östlich Hinter den Wänden (u.a. ehemaliger Globusbaumarkt)

Lageplan zur Standortalternativenbetrachtung für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt mit nicht zentren-relevanten Kernsortiment

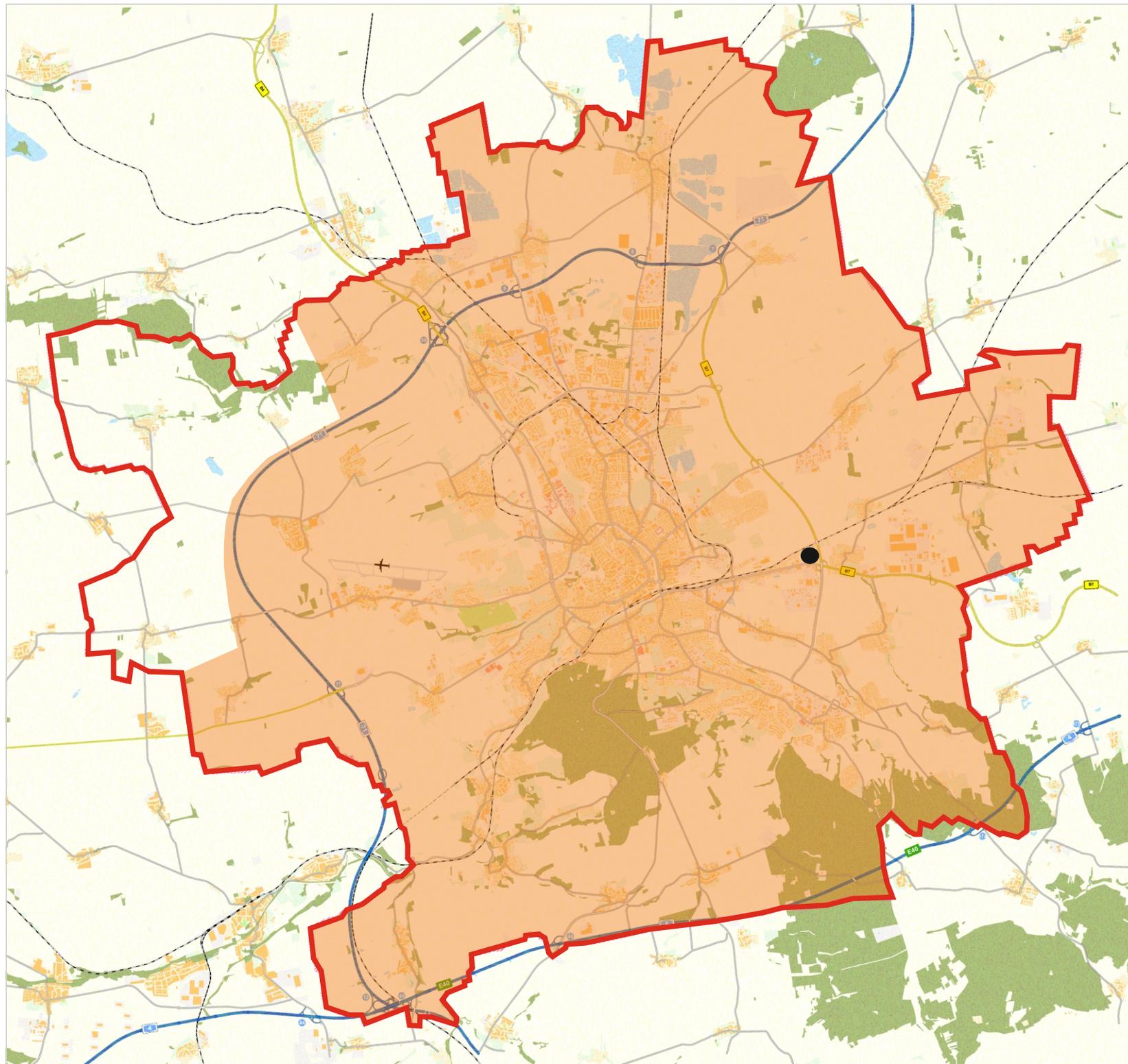


Nachdruck oder Vervielfältigung verboten
Kartengrundlage:

unmaßstäblich Datum: 22.02.2022

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung





Legende

-  Stadtgrenze
-  Standort
-  20 Minuten Fahrzeit-Isochron*

*Das Fahrzeit-Isochron (Pkw) wird nur innerhalb der Stadtgrenze dargestellt. Datengrundlage für die Pkw-Fahrzeiten ist das Verkehrsmodell der Landeshauptstadt Erfurt.



Fahrzeitisochron (20 min)
zu Standortalternativen
für einen Bau- und Gartenmarkt
mit großflächigem nicht zentren-
relevanten Kernsortiment



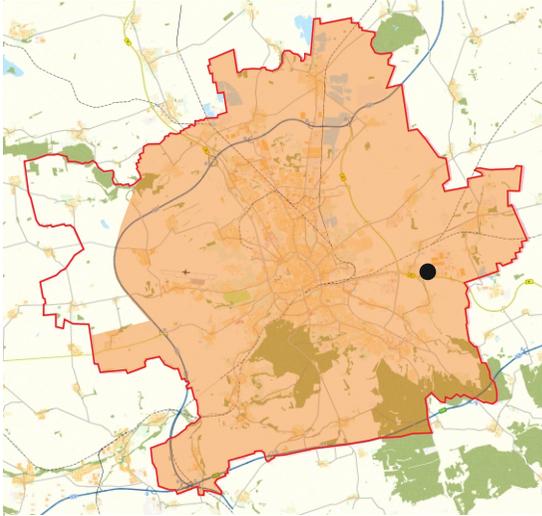
Standort "B"
Weimarische Straße/Am Tonberg
(Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34)

Kartengrundlage Amt für Geoinformation und Bodenordnung	Maßstab: ohne	Stand: 22.02.2022
--	---------------	-------------------

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

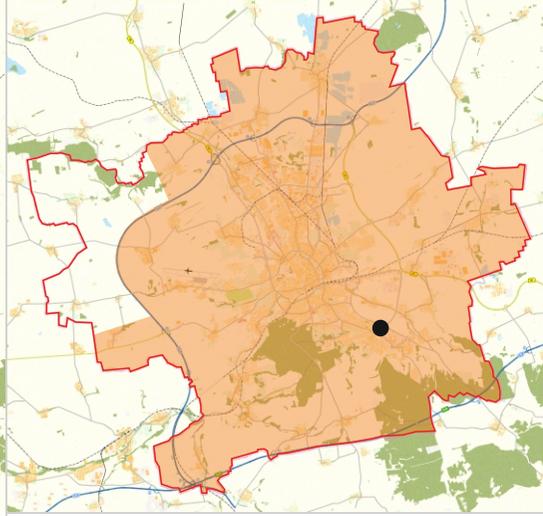
Standort "A"

Weimarische Straße/
östlich Hinter den Wänden



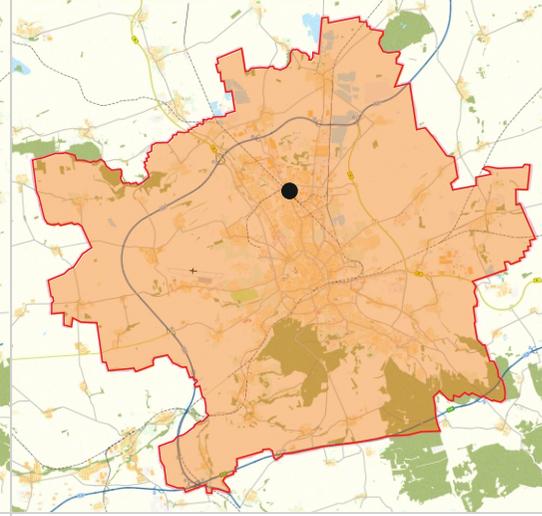
Standort "C"

Am Herrenberg / westlich
Wilhelm-Wolff-Straße



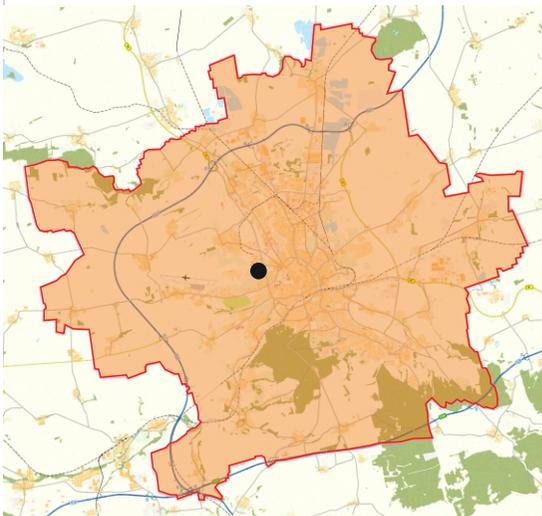
Standort "D"

Am Roten Berg/An der Lache



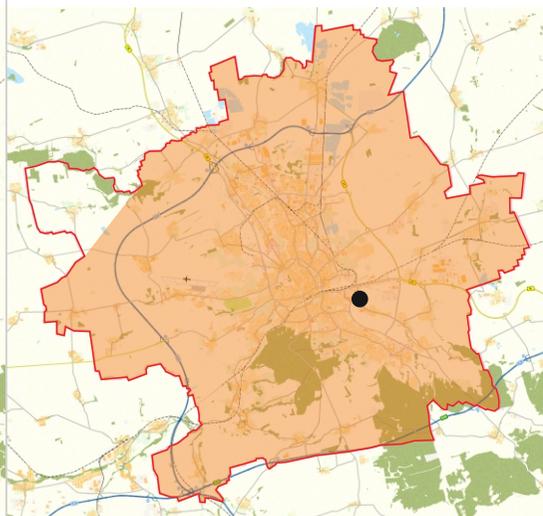
Standort "E"

Witterdaer Weg/Heinrichstraße



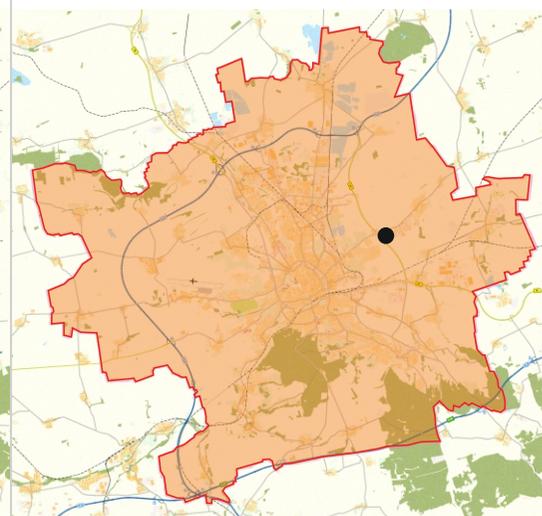
Standort "F"

östlich Eisenberger Straße/
Rudolstädter Straße



Standort "G"

südlich L 1055/
östlich Konrad-Adenauer-Straße (B7)



Legende

-  Stadtgrenze
-  Standort
-  20 Minuten Fahrzeit-Isochron*

*Das Fahrzeit-Isochron (Pkw) wird nur innerhalb der Stadtgrenze dargestellt. Datengrundlage für die Pkw-Fahrzeiten ist das Verkehrsmodell der Landeshauptstadt Erfurt.



Fahrzeitisochron (20 min)
zu Standortalternativen
für einen Bau- und Gartenmarkt
mit großflächigem nicht zentren-
relevanten Kernsortiment



Standorte A, C - G

Kartengrundlage
Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Maßstab: ohne

Stand: 22.02.2022

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Standortalternativen für einen Bau- und Gartenmarkt mit großflächigem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" dieser Begründung)

Definition der anzuwendenden Untersuchungskriterien

Die Eignung der in Frage kommenden Alternativstandorte wird nach den im Folgenden genannten Kriterien bewertet. Hierfür soll aus Sicht der Stadt Erfurt der zum jeweiligen Kriterium genannte Bewertungsmaßstab angewandt werden.

Tabelle: Bewertungskriterien und Bewertungsmaßstab

Kriterium	Bewertungsmaßstab		
	negativ = (-)	neutral = (o)	positiv = (+)
Verkehrstechnische Erschließung			
Anbindung an Hauptstraßennetz	keine Lage am Hauptstraßennetz	Lage am Hauptstraßennetz: erhöhte Aufwendungen zur verkehrstechnischen Anbindung und/oder wesentliche Konflikte durch Verkehrszunahme zu erwarten	Lage am Hauptstraßennetz: verkehrstechnische Anbindung leicht möglich / keine wesentlichen Konflikte durch Verkehrszunahme zu erwarten
ÖPNV-Anbindung	Entfernung über 500 m zu einer Haltestelle	(keine Beurteilung in dieser Kategorie)	Entfernung von unter 500 m zu einer Haltestelle
Planerische Rahmenbedingungen			
Erfordernisse der Raumordnung	widerspricht Zielen der Raumordnung	entspricht Zielen, widerspricht Grundsätzen der Raumordnung	entspricht Zielen und Grundsätzen
Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt	absehbar nicht mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar, FNP-Anpassung erforderlich	absehbar mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar, FNP-Anpassung erforderlich	absehbar mit Grundkonzeption und gesamtstädtischen Entwicklungszielen des FNP vereinbar, keine FNP-Anpassung erforderlich (Lage in bestehender Darstellung Sonstiges Sondergebiet – Handel)

Kriterium	Bewertungsmaßstab		
	negativ = (-)	neutral = (o)	positiv = (+)
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 der Stadt Erfurt	Planungsgrundsätze und räumliches Leitbild ¹ beinhalten für den Standort erhebliche einer großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung entgegenstehende Inhalte	Planungsgrundsätze und räumliches Leitbild beinhalten für den Standort keine erheblichen einer großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung widersprechenden Inhalte	Planungsgrundsätze und räumliches Leitbild beinhalten für diesen Standort eine großflächige nichtzentrenrelevante Einzelhandelsnutzung unterstützende Inhalte
Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt	entspricht nicht Grundsatz 3 "Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten"	entspricht nicht Grundsatz 3 "Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten", dient aber der erforderlichen Angebotsergänzung in der Warengruppe Baumarktsortimente	entspricht Grundsatz 3 "Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten"
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	Baurecht für eine Bebauung bereits vorhanden, für das bei Abwägung der Fachbelange evtl. eine Änderung zum Nutzungsziel erfolgen könnte	bestehende Brachfläche bzw. ungenutzte Fläche

¹ Betrifft den Fall, dass die bisherigen Inhalte des räumlichen Leitbildes nur unter Nutzung dieses Standortes im Stadtgebiet umsetzbar sind.

Kriterium	Bewertungsmaßstab		
	negativ = (-)	neutral = (o)	positiv = (+)
Kompaktheit des Siedlungskörpers, städtebauliche Einbindung in bebautes Umfeld	Standort grenzt nicht oder nur an einer Seite ² an bestehende oder vorgesehene (Darstellung FNP) Siedlungsflächen an	Siedlungsflächen an nur einer Seite vorhanden oder vorgesehen (Darstellung FNP) aber Lage an einem Standort für großflächigen Einzelhandel	Siedlungsflächen an mindestens zwei Seiten vorhanden oder vorgesehen (Darstellung FNP)
Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung³	nur untergeordnete Teilbereiche des Stadtgebietes liegen innerhalb der 20 min Isochrone	Kernstadt und Teile der Ortschaften liegen in der 20 min Isochrone	Stadgebiet liegt vollständig in der 20 min Isochrone
Synergien zu Gewerbenutzungen	keine Gewerbenutzungen oder entsprechende Bebauungspotenziale in einer Entfernung von 1 km vorhanden	teilweise Gewerbenutzungen oder entsprechende Bebauungspotenziale in einer Entfernung von 1 km vorhanden	umfangreiche Gewerbenutzungen oder entsprechende Bebauungspotenziale in einer Entfernung von 1 km vorhanden
Flächeneigenschaften			
Flächenverfügbarkeit	mögliche Flächenverfügbarkeit zur Umsetzung der Planungsziele nicht absehbar	keine Wertung	absehbar mögliche Flächenverfügbarkeit zur Umsetzung der Planungsziele
Flächenbeschaffenheit/-zuschnitt	sehr ungünstig geschnittene Grundstücksflächen bzw. starke Geländeneigung / starke Geländeversprünge	ungünstig geschnittene Grundstücksfläche bzw. mäßige Geländeneigung / mäßige Geländeversprünge, ggf. Straßenverlegung erforderlich	günstig geschnittene Grundstücksfläche / bzw. geringe Geländeneigung / keine erheblichen Geländeversprünge

² ohne Bezug zu einem bestehenden Standort für großflächigen Einzelhandel

³ vgl. Anlage der Begründung zur FNP-Änderung, Karte 2+3

Kriterium	Bewertungsmaßstab		
	negativ = (-)	neutral = (o)	positiv = (+)
Umweltbelange / Schutzgüter (vgl. Umweltbericht zu dieser FNP-Änderung)			
Auswirkungen auf: <ul style="list-style-type: none"> - Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt - Flora/ Fauna/ Biologische Vielfalt - Boden / Fläche - Landschaftsbild - Klima / Luft - Wasser - Kultur-/Sachgüter - Natura 2000 - Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen 	erheblich nachteilig i.S. einer gesamtstädtischen Betrachtung auf FNP-Ebene "--" (vgl. Pkt. 4 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten - Zusammenfassung" der Anlage 3.1 "Umweltbericht" dieser Begründung)	Die Vor-und Nachteile der einzelnen Schutzgüter sollen nicht gegeneinander aufgewogen werden. Daher werden nur die als erheblich nachteilig i.S. einer gesamtstädtischen Betrachtung auf FNP-Ebene zu bewertenden Schutzgüter in diese Alternativenbewertung einbezogen (siehe vorstehende Spalte "negativ").	Die Vor-und Nachteile der einzelnen Schutzgüter sollen nicht gegeneinander aufgewogen werden. Daher werden nur die als erheblich nachteilig i.S. einer gesamtstädtischen Betrachtung auf FNP-Ebene zu bewertenden Schutzgüter in diese Alternativenbewertung einbezogen (siehe vorstehende Spalte "negativ").
Definition Punktbewertung (Umrechnung der Symbolwerte)	(-) = -1	(o) = 0	(+) = + 1
	./ = 0 "keine erheblichen Auswirkungen i.S. UVPG"⁴		

⁴ vgl. Pkt. 4 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten - Zusammenfassung" der Anlage 3.1 "Umweltbericht" dieser Begründung