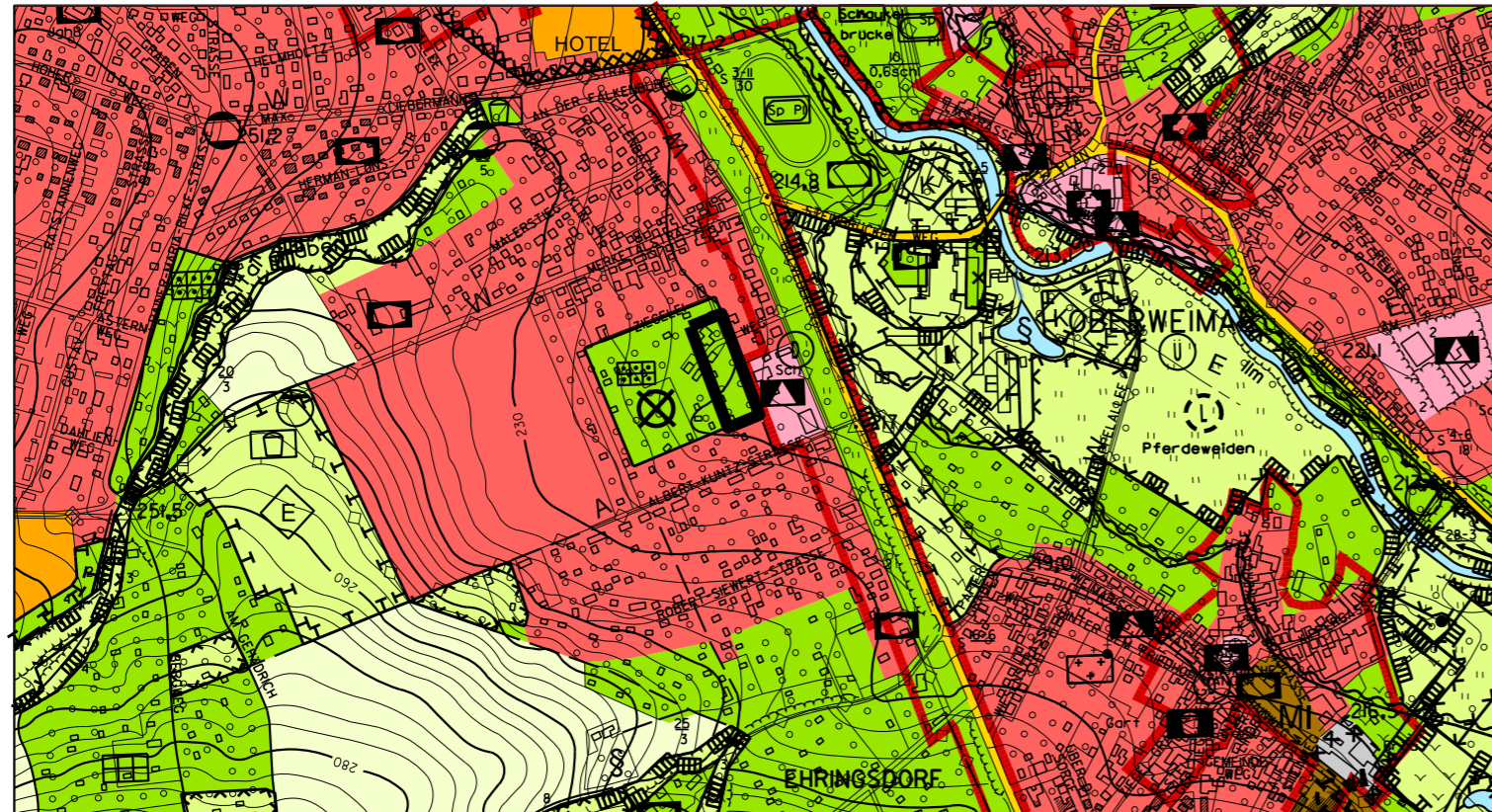
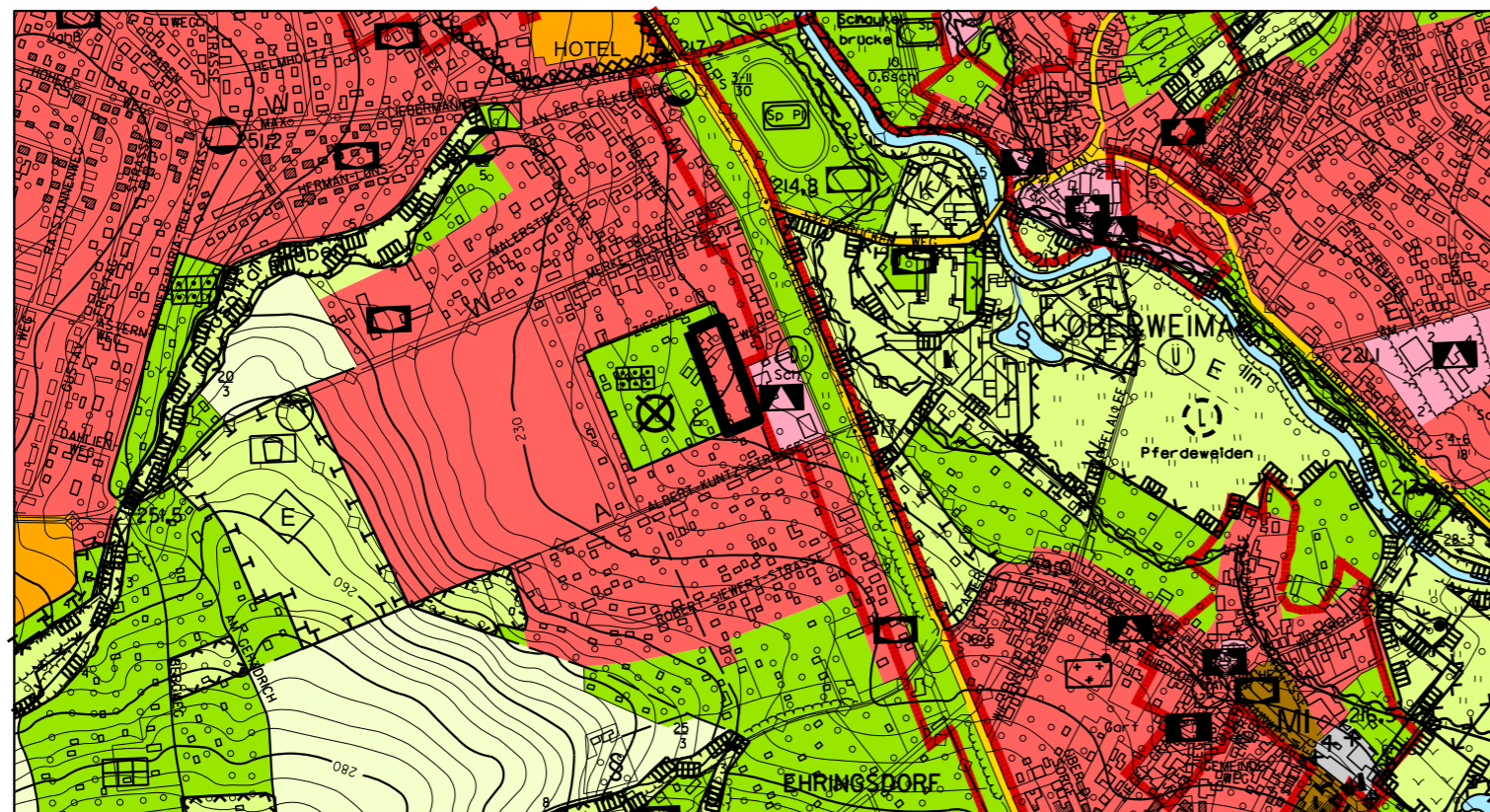


wirksamer Flächennutzungsplan (Auszug), M 1 : 10 000



7. Flächennutzungsplanänderung, Entwurf, M 1 : 10 000



Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Weimar vom 02.02.2003, zuletzt geändert am 26.09.2015. Die Darstellungen sind in der Legende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Der Flächennutzungsplan kann im Stadtentwicklungsamt, Abt.Stadtplanung und im Internet unter [www.weimar.de](http://www.weimar.de) - Bürgerservice - Anliegen - Flächennutzungsplan eingesehen werden.

### Auszug Legende Flächennutzungsplan

1. Art der baulichen Nutzung ( § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB )

Wohnbauflächen

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Zweckbestimmung :

Dauerkleingärten

Sportflächen

Spielplatz, Bolzplatz

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

Wasserflächen, Wasserläufe

Überschwemmungsgebiet

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald ( § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB )

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen der verbindlichen Bauleitplanung / andere Planverfahren

Ausgleichsflächen für vorbereitende Bauleitplanung (Kompensationsfl.)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Vermerke:

Landschaftsschutzgebiet

§ Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG geschützte Biotope

10. Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz ( § 5 Abs. 4 BauGB )

Umgrenzung von Denkmalensembles und flächenrelevanten Einzeldenkmalen

13. Kennzeichnung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind ( Altstandorte u. Altablagerungen ) ( § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB )

Altlasten nachgewiesen

7. Flächennutzungsplanänderung innerhalb des gekennzeichneten Bereichs



Stadt Weimar  
7. Flächennutzungsplanänderung  
FNP WE Ä07  
"Zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg"  
ENTWURF

weimar  
Kulturstadt Europas



Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**Stadt Weimar**  
**7. Flächennutzungsplanänderung, FNP WE Ä07**  
**„Zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg“**

**Begründung**

**Entwurf**

## INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines.....	3
2. Planungserfordernis.....	3
3. Planverfahren.....	3
4. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	4
5. Aktuelle Nutzungen.....	4
6. Standortalternativen.....	5
7. Erläuterung und Begründung der Änderungen.....	7
8. Verkehr.....	7
9. Ver- und Entsorgung.....	8
10. Denkmalschutz.....	8
11. Altlasten.....	8
12. Umwelt, Natur und Landschaft .....	9

### UMWELTBERICHT

A Einleitung	
A 1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	9
A 2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele.....	9
B Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	
Schutzgüter	
B 1 Boden.....	10
B 2 Klima/ Luft.....	11
B 3 Wasser.....	11
B 4 Tiere und Pflanzen.....	11
B 5 Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter.....	12
B 6 Mensch (Lärmimmissionen).....	13
C Wechselwirkungen.....	13
D Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
E Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	13
F Nutzung erneuerbarer Energien.....	14
G Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
H Methodisches Vorgehen.....	15
I Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	15
J Zusammenfassung.....	15
Quellenverzeichnis.....	16
Rechtsgrundlagen.....	16
Erläuterung der Abkürzungen.....	17

## 1. Allgemeines

Die 7. Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche im südlichen Stadtgebiet und gehört zum Ortsteil Oberweimar/ Ehringsdorf. Die Fläche im westlichen Randbereich des Ilmtales liegt zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg, westlich der Belvederer Allee. Östlich der Fläche befinden sich die Internationale Schule „THIS“ und Wohngebäude, im Norden, Westen und Süden grenzen Kleingärten an. Der von der Änderung betroffene Bereich wird bisher überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Das Plangebiet ist Bestandteil der Flur 8 in der Gemarkung Oberweimar.

## 2. Planungserfordernis

Im Bereich westlich des Verbindungsweges zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen geschaffen werden. Durch die positive Einwohnerentwicklung sowie den anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung besteht in Weimar ein erhöhter Wohnraumbedarf. Die Bereitstellung von Bauland für die Errichtung von Wohnungen ist daher dringend erforderlich.

Laut Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB MERK 05 ist die Bebauung einer ca. 0,56 ha großen Fläche mit mehrgeschossigen Einzelbaukörpern zur ausschließlichen Wohnnutzung geplant. Der wirksame Flächennutzungsplan vom 02.02.2003, zuletzt geändert am 26.09.2015, stellt das geplante Baugebiet bisher als Grünfläche sowie an der Albert-Kuntz-Straße als Wohnbaufläche dar. Für den Bereich der Grünfläche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die dort befindlichen Kleingärten gehören zur Kleingartenanlage „Sonnenblick“ e.V. Die Gärten auf der von der Änderung betroffenen Fläche befinden sich in privatem Eigentum. Die nördlich der Gärten vorhandenen Wohngebäude werden in die 7. Flächennutzungsplanänderung einbezogen.

## 3. Planverfahren

Die 7. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB MERK 05 „Zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg“ durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Flächennutzungsplanänderung wurde am 27.01.2016 gefasst und am 13.02.2016 im Amtsblatt der Stadt Weimar (Rathauskurier Nr. 3, 27. Jahrgang) bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat vom 15.02. bis einschl. 26.02.2016 in der Stadtverwaltung Weimar, Schwannseestr. 17, Haus III im Zimmer 311 stattgefunden. Im o.g. Zeitraum bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Erörterung und Äußerung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Zeitraum Februar/ März 2016 durchgeführt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung haben sich im Vergleich zur Planzeichnung „Vorentwurf“ keine Änderungen in der Flächendarstellung ergeben. Auf Grund von Hinweisen des Thüringer Landesverwaltungsamtes wurden in der Legende zur Planzeichnung 2 Begriffe zur Erläuterung von Darstellungen konkretisiert (Punkt 10: „Übernahme“ statt „Kennzeichnung“, Punkt 13: „Kennzeichnung“ statt „Umgrenzung“). Darüber hinaus sind in die Begründung Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingearbeitet worden:

- Informationen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zum Thema Boden und Grundwasser,
- Anregungen der Unteren Straßenverkehrsbehörde zur Albert-Kuntz-Straße und zum Verbindungsweg zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg,
- Hinweise der Unteren Bodenschutz- und Chemikaliensicherheitsbehörde zum Thema Ausgleich,
- Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Grundwasser.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung fand parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VB MERK 05 in Form einer Auslegung statt. Die von der Öffentlichkeit mündlich und schriftlich abgegebenen Stellungnahmen betreffen zum größten Teil Belange der verbindlichen Bauleitplanung.

Vertreter des Stadt- und Kreisverbandes Weimar der Kleingärtner e.V. informierten sich über Darstellungen in der Planzeichnung und Formulierungen in der Begründung zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung. Seitens der Kleingärtner wurden Bedenken geäußert, dass die erstmalige Inanspruchnahme von Kleingärten für ein Wohnungsbauvorhaben eine Anstoßwirkung für das restliche Stadtgebiet haben könnte.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung vorgebrachten Stellungnahmen sind in der Verfahrensakte dokumentiert und in Tabellenform zusammengefasst.

#### **4. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

##### *Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025*

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025<sup>1</sup> wird Weimar als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen (Z 2.2.7). Hinsichtlich der angestrebten Siedlungsentwicklung führt das Landesentwicklungsprogramm aus: „Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip Innen- vor Außenentwicklung orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (G 2.4.1)

##### *Regionalplan Mittelthüringen (2011)*

Im Regionalplan Mittelthüringen<sup>2</sup> wird in der Begründung zum Grundsatz G 2-1 (Siedlungsstruktur) ausgeführt, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt auf die Innenbereiche konzentrieren soll, damit die vorhandene soziale und technische Infrastruktur besser ausgelastet und die Landwirtschaft vom hohen Flächenentzug entlastet wird. Im Regionalplan Mittelthüringen ist der Bereich der 7. Flächennutzungsplanänderung als Siedlungsbereich dargestellt.

##### *Fazit*

Das mit der 7. Flächennutzungsplanänderung verfolgte Planungsziel, auf einer Fläche in städtebaulich integrierter Lage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen zu schaffen, steht angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan sind städtebauliche Entwicklungsziele formuliert, welche ebenfalls die vorrangige städtebauliche Entwicklung von innen nach außen und die Abrundung bestehender Siedlungsteile zum Inhalt haben.

#### **5. Aktuelle Nutzungen**

Die 7. Flächennutzungsplanänderung betrifft einen Bereich, welcher derzeit überwiegend kleingärtnerisch genutzt wird. Die von der Planung betroffenen, auf privaten Flächen gelegenen Kleingärten, gehören zur Kleingartenanlage „Sonnenblick“ e.V. Verkehrlich erschlossen sind diese Kleingärten über einen parallel zur Belvederer Allee verlaufenden, teilweise unbefestigten Weg zwischen Ziegeleiweg und Albert-Kuntz-Straße. Nördlich der Gärten, am Ziegeleiweg, befinden sich Wohngebäude und eine Pension.

Östlich des Änderungsbereichs hat die Internationale Schule „ThIS“ ihren Standort, nördlich und südlich des Schulgeländes schließt Wohnbebauung an (Ein- und Mehrfamilienhäuser). An der denkmalgeschützten Belvederer Allee befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Villen aus dem ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhundert. Südlich des Änderungsbereichs verläuft die Albert-Kuntz-Straße, welche einseitig mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Die eingeschossigen Wohngebäude verfügen über Satteldächer und sind überwiegend als Doppelhäuser ausgeführt. Westlich und nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die Kleingartenanlage „Sonnenblick“ e.V.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 15. Mai 2014; in Kraft getreten am 5. Juli 2014

<sup>2</sup> Regionalplan Mittelthüringen, in Kraft getreten am 01.08.2011

## 6. Standortalternativen

Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung auf Grund der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Belvederer Allee. Dort befinden sich auch Haltestellen der Stadtbuslinie 1. Die nächste Haltstelle ist ca. 150m entfernt. Der Fußweg zur Grundschule in Ehringsdorf und zur Waldorfschule in Oberweimar beträgt etwa 600m. In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Wohnstandortes liegt die Internationale Schule „ThIS“. Südlich des geplanten Wohnstandortes befinden sich Kindertagesstätten an der Belvederer Allee und in Ehringsdorf. Weitere Kindertagesstätten sind an der Freiherr-vom-Stein-Allee und im Wohngebiet „Über der großen Sackpfeife“ vorhanden. Am Steinbrückenweg - Entfernung zum geplanten Wohnstandort ca. 350m - gibt es einen Jugendclub. Die Entfernung zwischen dem geplanten Wohnstandort und dem Ortszentrum von Oberweimar beträgt etwa 700m. Dort befinden sich Dienstleistungseinrichtungen (Sparkasse, Friseur) und kleine Einzelhandelsgeschäfte (Bäckerei, Fleischer, Lebensmittelladen). Nahversorgungsmärkte gibt es an der Rainer-Maria-Rilke-Straße (Entfernung ca. 1200m) und an der Taubacher Straße (Entfernung ca. 1400m). Das Ortszentrum von Ehringsdorf ist ca. 900m entfernt. Dort befindet sich ein Getränkemarkt. Der Park an der Ilm, der Schlosspark Belvedere und das Ilmtal bieten in der näheren Umgebung Möglichkeiten zur Naherholung. Die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Nutzung der Fläche als Wohnstandort sind somit gegeben (siehe auch Abb.1).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein grundstücksbezogenes Projekt (vorhabenbezogener Bebauungsplan), Standortalternativen sind nicht vorhanden. Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB MERK 05 „Zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg“ wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Vertrag unterzeichnet, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehenden Kosten zu tragen und das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

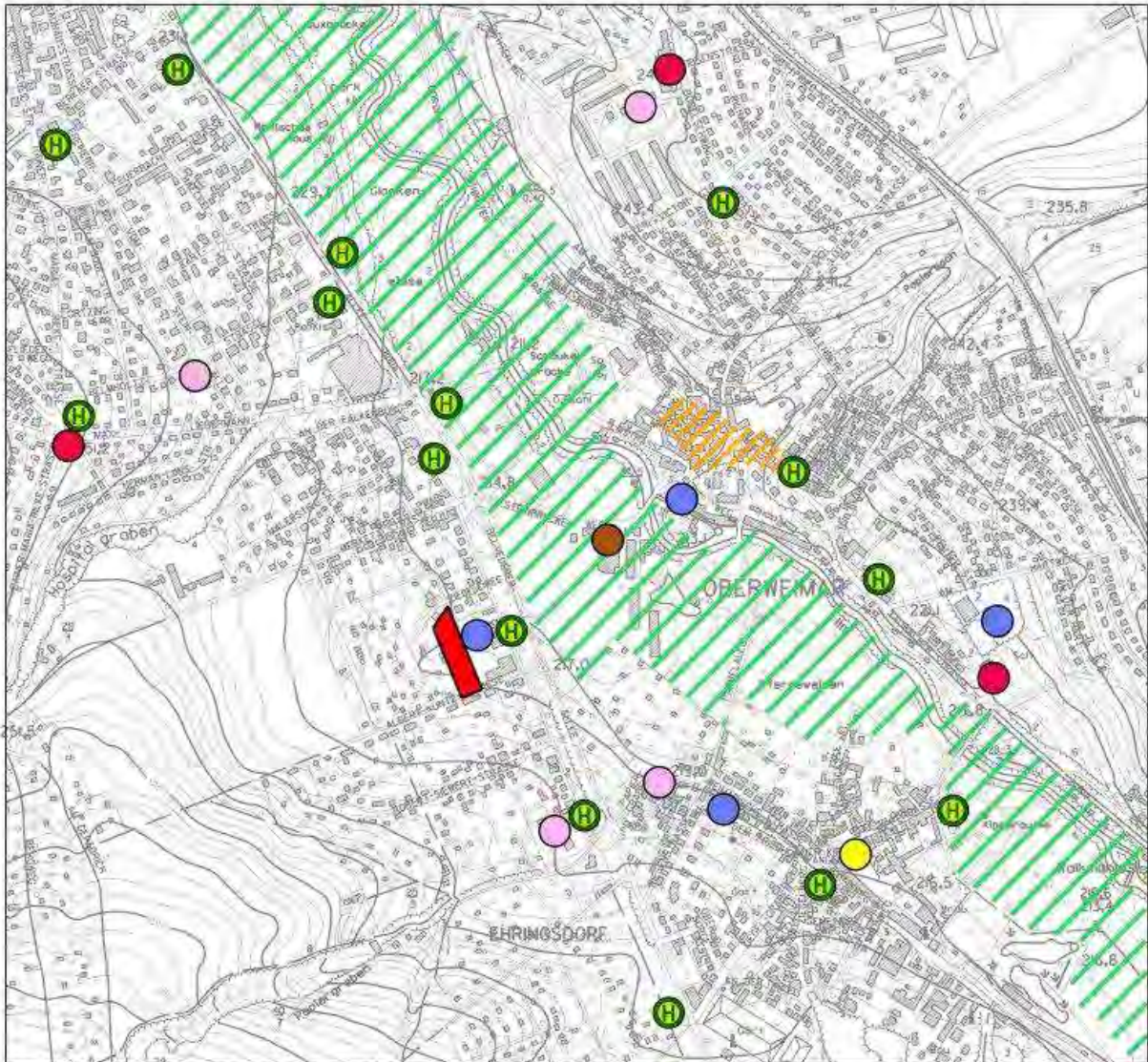





Abb. 1 : Infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld des geplanten Wohnbaustandortes  
 "Zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg"

Legende:

-  Kita
-  Schule
-  Jugendclub
-  Nahversorger
-  Getränkemarkt
-  Haltestelle Stadtbus



-  Ortszentrum Oberweimar mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen
-  Park an der Ilm / Ilmtal
-  geplanter Wohnbaustandort "Zwischen Albert Kuntz-Straße und Ziegeleiweg"

## 7. Erläuterung und Begründung der Änderungen

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grundlage der planerischen Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB MERK 05. Auf Grund der positiven Einwohnerentwicklung benötigt die Stadt Weimar Flächen für den Wohnungsbau. Der Eigentümer zweier Flurstücke zwischen Ziegeleiweg und Albert-Kuntz-Straße beabsichtigt die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 31 Wohnungen. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und werden derzeit kleingärtnerisch genutzt. Die Gärten sind Bestandteil der Kleingartenanlage „Sonnenblick“ e.V.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Wohnungsbauvorhabens bisher als Grünfläche sowie an der Albert-Kuntz-Straße als Wohnbaufläche dar. Östlich davon sind eine Wohnbaufläche und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt, im Norden und Westen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“. Auf der Nordseite der Albert-Kuntz-Straße stellt der wirksame Flächennutzungsplan straßenbegleitend bereits eine Wohnbaufläche dar. In diesem Bereich werden eventuell Flächen für die Erschließung des Wohnstandortes „Merketal“ benötigt (z.B. für Straßenverbreiterung/ -verschwenkung sowie Nebenanlagen wie Fußwege, Stellplätze, Baumreihe).

Die mit der 7. Flächennutzungsplanänderung neu darzustellende Wohnbaufläche beinhaltet

1. den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB MERK 05 zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg, welcher im Flächennutzungsplan bisher noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist und
2. einen Bereich mit bereits vorhandener Wohnbebauung am westlichen Ziegeleiweg (im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt).

Für die im Norden und Westen an die neu darzustellende Wohnbaufläche angrenzende Kleingartenanlage „Sonnenblick“ e.V. wird die bisherige Darstellung „Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage“ beibehalten.

### Flächenbilanz innerhalb des Änderungsbereiches:

Darstellung	Größe in ha	
	im wirksamen FNP	nach der 7. Änderung
Wohnbaufläche	0	0,6
Grünfläche	0,6	0

## 8. Verkehr

Der Bereich der 7. Flächennutzungsplanänderung verfügt auf Grund der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Belvederer Allee über eine gute Anbindung an das örtliche Straßennetz, an den städtischen ÖPNV und an das überörtliche Straßennetz. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 3,6 km, der Goetheplatz (zentrale Bushaltestelle Innenstadt) ist ca. 2,5 km entfernt. In der Belvederer Allee verkehrt eine Stadtbuslinie mit hoher Taktung in Richtung Ehringsdorf/ Oberweimar und von dort in die Innenstadt. Die Innenstadt ist für Fußgänger und Radfahrer über die Fuß- und Radwege an der Belvederer Allee oder durch den Park an der Ilm erreichbar. Auch zu den Ortsteilen Ehringsdorf und Oberweimar existieren Wegeverbindungen, worüber die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Schulen, Kindertagesstätten, Jugendclub und Einzelhandelseinrichtungen erreichbar sind.

Die Erschließung des geplanten Wohnbaustandortes für den motorisierten Anliegerverkehr soll laut vorhabenbezogenem Bebauungsplan über die Albert-Kuntz-Straße erfolgen. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist zu überprüfen, ob und inwieweit der Straßenquerschnitt dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angepasst werden muss<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Stadt Weimar, Abt. Tiefbau / Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 07.03.2016 zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: za 60.32



## 9. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung der geplanten Baufläche sind sowohl im Ziegeleiweg als auch in der Albert-Kuntz-Straße vorhanden. Die Konkretisierung der Erschließung erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen.

## 10. Denkmalschutz

Das Gebiet der 7. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im unmittelbaren Umgebungsbereich der Belvederer Allee. Die Belvederer Allee ist Kulturdenkmal, ausgewiesen als kennzeichnendes Straßen-, Platz- und Ortsbild und als historische Gartenanlage im Sinne von § 2 Abs.4 und Abs.6 ThürDSchG. Das Denkmalensemble Belvederer Allee umfasst den historischen Straßenzug mit Alleebepflanzung und dazugehörigen Freiräumen sowie alle westlich angrenzenden Grundstücke mit Bebauung vom Schanzengraben bis Höhe Papiergraben. Die Bebauung ist geprägt durch villenartige Wohngebäude, welche zum Ende des 19. bis Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden sind. In den wirksamen Flächennutzungsplan ist das Denkmalensemble nachrichtlich übernommen worden (Linien-signatur). Die Darstellung wird unverändert beibehalten.

Der vom Wohnungsbauvorhaben betroffene Bereich befindet sich in der Nähe bekannter Bodendenkmale nach § 2 Abs.7 ThürDSchG und gilt daher als Teil einer archäologischen Relevanzfläche.

## 11. Altlasten

Der Bereich der 7. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am Rand einer Fläche, welche mit dem Symbol „Altlasten nachgewiesen“ gekennzeichnet ist (Kennzeichnung gemäß § 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“).

Ein Großteil der Kleingartenanlage „Sonnenblick e.V.“ befindet sich auf dem ehemaligen Grundstück eines Weimarer Baugeschäftes, welches dort eine Dampfziegelei mit Tongrube betrieb. Die Tongrube wurde bis Anfang der 1920er Jahre genutzt. Danach diente das Gelände bis Ende der 1930er Jahre als Müllablagerungsplatz. Die ehemalige Tongrube wurde mit Asche, Schlacke, Ziegel- und Keramikresten, schluffigen Sanden und Hausmüll verfüllt. Die Auffüllung ist bis zu 12m mächtig.<sup>4</sup> Laut der geotechnischen Untersuchungen<sup>5</sup>, welche im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden, befindet sich die ehemalige und später mit Hausmüll verfüllte Tongrube westlich des geplanten Wohnstandortes und damit außerhalb der von der 7. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Fläche.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Baugrund im Vorhabengebiet einer geotechnischen Prüfung und Bewertung unterzogen. Im Bereich der Auffüllungen sind -ungleichmäßig verteilt- erhöhte Werte für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Sulfate festgestellt worden. Laut geotechnischem Bericht (Geotechnischer Bericht vom 21.07.2016, Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH) und den dazu durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen werden in der Mischprobe aus Auffüllungen die Prüfwerte für Wohngebiete eingehalten.

Laut Bergbaulicher Stellungnahme Nr. 15466 vom 28.10.2015 liegen für den Planbereich (Gem. Oberweimar, Flur 8, Flurstücke 152, 153) „keine neuen Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.Mai 2011) vor“.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt/Tierheim, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme zum „Vorhaben für die Flurstücke 152 und 153, Gem. Oberweimar, Flur 8 – Merketal“ vom 02.07.2015

<sup>5</sup> Geotechnisches Sachverständigengutachten vom 08.01.2016 und Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach EC7) vom 21.07.2016, Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH

<sup>6</sup> Bergbauliche Stellungnahme Nr. 15466, Archäologische Relevanzfläche, Vorhaben Flurstück 152, 153, Gemarkung Oberweimar, Flur 8, Merketal; Thüringer Landesbergamt; Gera, 28.10.2015

## **12. Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Beschreibung der Auswirkungen der 7. Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt wird als Bestandteil der Begründung ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB MERK 05 „Zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg“ wird ebenfalls ein Umweltbericht erarbeitet.

# **UMWELTBERICHT**

## **A EINLEITUNG**

### **A 1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Im Bereich zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnstandortes geschaffen werden. Laut Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage geplant.

Die für Wohnungsbau vorgesehene Fläche befindet sich in privatem Eigentum. Die darauf befindlichen Gärten sind Bestandteil der Kleingartenanlage „Sonnenblick“ e.V. Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung soll dieser Bereich von der Darstellung „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Auf der Nordseite der Albert-Kuntz-Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan straßenbegleitend bereits eine Wohnbaufläche dargestellt.

Von der 7. Flächennutzungsplanänderung ist eine Fläche von ca. 0,6 ha betroffen. Die Flächenbilanz befindet sich in Kapitel 7 dieser Begründung.

### **A 2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

Laut Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 hat Weimar die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Die Siedlungstätigkeit soll sich auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf zentrale Orte konzentrieren. Als Erfordernis der Raumordnung wird in Grundsatz 2.4.1. u.a. ausgeführt, dass sich die Siedlungsentwicklung am „Prinzip Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren soll. In der Begründung zum Grundsatz 2.4.1 wird darauf verwiesen, dass das Vorhandensein von ausreichender Infrastruktur und die Orientierung an den Einzugsbereichen des Öffentlichen Personennahverkehrs diesen fördert bzw. stützt und zum Erhalt gewachsener Kulturräume beiträgt.

Im Regionalplan Mittelthüringen 2011 ist der von der 7. Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Weimar dargestellt. Es gibt keine Einschränkungen durch Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete. Bei dem Standort zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg handelt es sich um einen „integrierten“ Standort mit zahlreichen Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur im Umfeld (siehe dazu auch Kapitel 6 der Begründung). Die Inanspruchnahme des Standortes zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg für die Errichtung von Wohngebäuden steht im Einklang mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Im Landschaftsplan Weimar ist der Bereich der 7. Flächennutzungsplanänderung Bestandteil einer geplanten Wohnbaufläche zwischen Albert-Kuntz-Straße und Merketalstraße. Innerhalb der im Landschaftsplan dargestellten Wohnbaufläche befindet sich das Symbol „Dauerkleingartenanlage“. Im Maßnahmenverzeichnis zum Landschaftsplan werden Vorschläge zur Minderung von klimaökologischen Belastungen gemacht: intensive Begrünung in Siedlungsgebieten, umfangreiche Gehölzpflanzungen, Bauwerksbegrünung, Verschattung von Straßen und Parkplätzen.

## **B BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **SCHUTZGÜTER**

#### **B 1 Boden**

##### *Ausgangssituation*

Der geplante Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Unteren Keupers, einer Wechselfolge von vorwiegend Ton- und Schluffsteinen mit Sand-, Dolomit- und Kalksteinen. Diese sind in Oberflächennähe zu einem tonig-schluffigen, mehr oder weniger steinigen lockergesteinsähnlichen Material verwittert. Die triassischen Feldgesteine werden von tonig-feinsandigen Schluffen brauner bis gelbbrauner Färbung überlagert, deren Mächtigkeit engräumig schwanken kann. Bei dem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm, welches an der Basis eine kiesige Komponente aufweisen kann.<sup>7</sup>

Ein Großteil der Gartenanlage „Sonnenblick“ e.V. befindet sich auf dem ehemaligen Grundstück eines Weimarer Baugeschäftes, welches dort eine Dampfziegelei mit Tongrube betrieb. Die Tongrube wurde bis Anfang der 1920er Jahre genutzt. Danach diente das Gelände bis Ende der 1930er Jahre als Müllablagerungsplatz. Die ehemalige Tongrube wurde mit Asche, Schlacke, Ziegel- und Keramikresten, schluffigen Sanden und Hausmüll verfüllt. Die anthropogene Auffüllung ist bis zu 12m mächtig.<sup>8</sup> Der Boden im Plangebiet weist im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung am Ziegeleiweg normale Versiegelungen auf, im Bereich der Gärten ist der Boden gering versiegelt.

Die im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführten geotechnischen Untersuchungen<sup>9</sup> erbrachten den Nachweis, dass sich die ehemalige, später mit Hausmüll verfüllte Tongrube westlich der geplanten Wohnbebauung befindet. Im Vorhabengebiet sind im Bereich der Auffüllungen Mischproben entnommen worden. Die umwelttechnischen Untersuchungen ergaben erhöhte Werte für PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Sulfate. Die Stoffe sind in der Fläche nicht gleichmäßig verteilt. Für anthropogene Auffüllungen sind diese Ergebnisse nicht untypisch und naturgemäß von der Zusammensetzung des Materials (Kohle, Teerpappenreste, Ziegelmaterial, Böden mit geogen bedingt hohen Sulfat-Gehalten) abhängig. Der für die Wirkungspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt) und Boden-Nutzpflanze maßgebende PAK-Einzelparameter Benzo(a)pyren überschreitet den Prüfwert für Wohngebiete nicht. Für den Parameter Sulfat ist weder ein Prüfwert noch ein Maßnahmenwert aufgeführt.

Bergbauliche Belange werden durch das Vorhaben „7. Flächennutzungsplanänderung“ nicht berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Es liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.Mai 2001) vor.<sup>10</sup>

##### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Die mit der 7. Flächennutzungsplanänderung neu darzustellende Baufläche hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Die vorhandene Wohnbebauung am westlichen Ziegeleiweg belegt ca. 1/3 dieser Fläche (= ca. 2000 m<sup>2</sup>). Südlich der vorhandenen Wohnbebauung soll mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) mit Tiefgarage geschaffen werden. In diesem Bereich wird sich die Versiegelung deutlich erhöhen. Dadurch kommt es zu einem Verlust an unversiegeltem Boden und seiner Funktionen (z.B. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Grundwasserfilter- und speicher).

<sup>7</sup> Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie, Stellungnahme vom 02.03.2016 zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: 62-96121/5033 mei-röp. 0178

<sup>8</sup> Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt/Tierheim, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme zum „Vorhaben für die Flurstücke 152 und 153, Gem. Oberweimar, Flur 8 – Merketal“ vom 02.07.2015

<sup>9</sup> Geotechnisches Sachverständigen Gutachten vom 08.01.2016 und Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach EC7) vom 21.07.2016, Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH

<sup>10</sup> Thüringer Landesbergamt, Bergbauliche Stellungnahme Nr. 16116 vom 01.März 2016 zur 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: PE 11190-2016 R4-76h1610

Der aufgefüllte Boden im Vorhabengebiet wird durch die Baumaßnahme zum großen Teil abgetragen. Wird ausgehobener Boden aus Auffüllungen im Plangebiet wieder eingebaut, sind die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete einzuhalten.<sup>11</sup> Eine Gefahr für das Schutzgut Mensch geht aus der Sicht des Gutachters vom Auffüllungsmaterial nicht aus.

## **B 2 Klima/ Luft**

### *Ausgangssituation*

Die Stadt Weimar gehört zum Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel. Die Region ist verhältnismäßig warm und gehört zu den trockensten Regionen in Thüringen. Im Sommer sind konvektive Niederschläge möglich. Die Niederschlagssummen liegen zwischen 619 bis 755 mm pro Jahr (Mittelwert 667 mm). Damit befinden sich die höchsten Werte für Weimar noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt (837 mm pro Jahr). Die überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen ist West bis Südsüdwest.<sup>12</sup>

In der „Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Weimar – Planungshinweise Stadtklima“<sup>13</sup> ist der Bereich der 7. Flächennutzungsplanänderung als Siedlungsraum mit guter Durchlüftung dargestellt. Östlich der Belvederer Allee befindet sich das Ilmtal, welches auf Grund seiner Funktion als Kaltluftleitbahn eine hohe stadtklimatische Bedeutung besitzt.

### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Durch die geplante Bebauung wird die Versiegelung am Standort erhöht und der Anteil der Vegetationsflächen reduziert. Dadurch ergeben sich Änderungen bezüglich der Durchlüftung und der Frischluftentstehung am Standort. Eine erheblich negative Veränderung des lokalen Mikroklimas ist durch die geplante Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.

## **B 3 Wasser**

### *Ausgangssituation*

Das Gebiet der 7. Flächennutzungsplanänderung befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Entfernung zur Ilm beträgt etwa 450m. Angrenzend an die Ilmaue ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen<sup>14</sup>. Natürliche Oberflächengewässer, Fließgewässer, Quellen oder Brunnen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Aus den geotechnischen Untersuchungen und Stellungnahmen geht hervor, dass eine Gefährdung der Grundwasserverhältnisse nicht zu erwarten ist. Der Oberflächenabfluss (Niederschlagswasser) wird sich bei Umsetzung des geplanten Vorhabens auf Grund der Bodenversiegelung erhöhen.

## **B 4 Tiere und Pflanzen**

### *Ausgangssituation*

#### *Pflanzen*

Im Bereich der 7. Flächennutzungsplanänderung befinden sich Nutz- und Erholungsgärten. Die Gärten werden überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Dementsprechend besteht die Vegetation aus einer Mischung von Rasenflächen, Nutz- und Zierpflanzen sowie einigen Gehölzen.

#### *Tiere*

Die Kleingartenanlage sowie die im Umfeld reichlich vorhandenen Hausgärten bilden einen Lebensraum für Kleintiere und Insekten. Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

<sup>11</sup> Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt/Tierheim, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.08.2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB MERK 05 „Zwischen A.-Kuntz-Str. und Ziegeleiweg“, Zeichen: 690.03-60.60-01/16-da1

<sup>12</sup> [http://www.tlug-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/we/we09.html](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/we/we09.html) (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena), Internetrecherche am 02.02.2016

<sup>13</sup> Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Weimar – Planungshinweise Stadtklima, Entwurf, GEO-Net Umweltconsulting GmbH in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. G. Gross, Hannover, Juni 2006

<sup>14</sup> Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie, Stellungnahme vom 02.03.2016 zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: 62-96121/5033 mei-röp..0178

VB MERK 05 wurde eine faunistische Untersuchung<sup>15</sup> durchgeführt. Durch das beauftragte Büro konnte ein Braunbrustigel im Untersuchungsgebiet beobachtet werden. Die Beobachtung wurde durch Gartenpächter bestätigt. Braunbrustigel gehören zu den besonders geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Auf Grund der geringen Ausdehnung der betroffenen Gärten wird davon ausgegangen, dass dieser Bereich für den Braunbrustigel nur einen Teillebensraum darstellt. Das Untersuchungsgebiet beherbergt nur eine geringe Zahl an weitverbreiteten, ubiquitären Brutvogelarten. Es wurden 25 Vogelarten dokumentiert. Davon befinden sich 5 in der Roten Liste Deutschlands bzw. Thüringens. Für die meisten Vogelarten stellt das Untersuchungsgebiet nur einen Teillebensraum dar, welcher für die Nahrungssuche und zur Führung der Jungvögel genutzt wird. Niststandorte sind vielfach in der Umgebung zu suchen. Aussagen der Gartenpächter und die vorhandenen Habitatbedingungen lassen auf ein geringes Vorkommen von Ringelnatter und Zauneidechse schließen.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

##### *Pflanzen*

Die bisher vorhandene Vegetation in den vom Vorhaben betroffenen Gärten wird durch die geplante Baumaßnahme zum Großteil verschwinden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen wird eine Begrünung der Freiflächen erfolgen. Festsetzungen dazu erfolgen auf der nächsten Planungsebene.

##### *Tiere*

Die vom Vorhaben betroffenen Gärten stellen einen Teillebensraum für die dokumentierten Arten dar. Mit der Beräumung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB MERK 05 geht der Lebensraum der dort ansässigen Tiere zunächst verloren. Der größte Teil der Kleingartenanlage „Sonnenblick“ e.V. bleibt aber erhalten. Es ist davon auszugehen, dass der am Standort beobachtete Braunbrustigel die gesamte Kleingartenanlage sowie auch Hausgärten und den angrenzenden Landschaftsraum als Lebensraum nutzt. Für Brutvogelarten sind in der Umgebung ebenfalls Nistmöglichkeiten und Nahrungshabitate vorhanden. Auch für Zauneidechse und Ringelnatter ist ein Ausweichen in umliegende Lebensräume möglich. Beeinträchtigungen der Lokalpopulationen werden nicht erwartet.

## **B 5 Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter**

### *Ausgangssituation*

Die Fläche zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg liegt im westlichen Randbereich des Ilmtales, westlich der Belvederer Allee. Nach Norden steigt das Gelände leicht an. Östlich der Fläche befinden sich der Schulkomplex der Internationalen Schule „THIS“ und Wohngebäude, im Norden, Westen und Süden grenzen Kleingärten der Gartenanlage „Sonnenblick“ e.V. an. Der von der Änderung betroffene Bereich wurde bisher ebenfalls kleingärtnerisch genutzt. Insbesondere für die Gartenpächter besitzt die Fläche einen Erholungs- und Freizeitwert.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist unterschiedlich geprägt. Das Hauptgebäude der Schule ist 4-geschossig und ca. 14m hoch. Unmittelbar nördlich angrenzend am Ziegeleiweg befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit einer max. Höhe von ca. 12m. Die Wohnbebauung an der Albert-Kuntz-Straße ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Belvederer Allee sind villenartige Wohngebäude vorhanden. Östlich der Belvederer Allee grenzt der Landschaftsraum des Ilmtales mit Möglichkeiten zur Naherholung an.

Das angrenzende Denkmalensemble umfasst den historischen Straßenzug Belvederer Allee mit Alleebeplantzung und den dazugehörigen Freiräumen sowie vom Schanzengraben bis Höhe Papiergraben alle westlich angrenzenden Grundstücke einschließlich Bebauung (siehe dazu auch Punkt 10 der Begründung).

---

<sup>15</sup> Faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan VB MERK 05; Lasius – Büro für Ökologie, Landschaftsplanung und Umweltbildung, Halle, 29.06.2016

Der von der 7. Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich befindet sich in der Nähe bekannter Bodendenkmale nach § 2 (7) ThürDSchG und gilt daher als Teil einer archäologischen Relevanzfläche. Das Gelände war bereits in vorgeschichtlicher Zeit besiedelt. Aus der Umgebung gibt es Hinweise auf urgeschichtliche Siedlungsreste.<sup>16</sup>

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Bei Umsetzung des Vorhabens ist eine gärtnerische Nutzung der Fläche nicht mehr möglich. Durch die geplante Wohnbebauung verändert sich das Orts- und Landschaftsbild im Bereich Albert-Kuntz-Straße / Ziegeleiweg. Während der Baumaßnahmen kann es zu archäologischen Funden und Befunden kommen.

### **B 6 Mensch (Lärmimmissionen)**

#### *Ausgangssituation*

Die Verkehrsbelastung der Albert-Kuntz-Straße wird zurzeit überwiegend durch die Bewohner der Einfamilienhäuser sowie durch einen Teil der Nutzer der Kleingartenanlage erzeugt. Der Schülerbringe- und Abholverkehr der Internationalen Schule erfolgt überwiegend über die Anliegerstraße vor der Schule, der Schülertransport mit Kleinbussen über den Ziegeleiweg. Die Verkehrsspitzen in diesen Straßen treten in der Zeit vor Unterrichtsbeginn (8:30 Uhr) konzentriert innerhalb von 15-30 Minuten auf.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Für die geplante Wohnbebauung soll die Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr vorrangig über die Albert-Kuntz-Straße und den Verbindungsweg zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg erfolgen. Dafür soll der Verbindungsweg durch den Vorhabenträger grundhaft erneuert werden. Die Ausbaubreite des Weges sollte einen ungehinderten Begegnungsverkehr ermöglichen<sup>17</sup>. Die relativ geringe zusätzliche Verkehrsbelastung durch die geplante Neubebauung wird zu keiner nennenswerten Verschlechterung der Verkehrssituation führen. Zur Beurteilung der in der Umgebung zu erwartenden Geräuschimmissionen wird im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

### **C WECHSELWIRKUNGEN**

Die Neuversiegelung von bisher unbebauten Flächen führt unweigerlich zu Verlusten bei der bisherigen Vegetation und ggf. zu einer Veränderung des Mikroklimas. Durch den Verlust an Vegetation kommt es zunächst auch zu einem Rückgang der Tierpopulation und der Biotopvielfalt. Die Neuversiegelung führt zur Einschränkung der Bodenfunktion als Grundwasserspeicher und zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Die geplanten Wohngebäude verändern das bisherige Orts- und Landschaftsbild. Die aufgezeigten Wechselwirkungen verursachen jedoch keine wesentliche Verstärkung der Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.

### **D PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Ohne Flächennutzungsplanänderung bliebe es bei den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Der Bereich würde voraussichtlich weiter kleingärtnerisch genutzt werden.

### **E GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

Die Neuversiegelung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, welcher durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen ist. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Zuge der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB MERK 05 „Zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg“ eine umfassende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Im Ergebnis

<sup>16</sup> Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Stellungnahme Archäologie vom 27.11.2015, Zeichen: D\_Ref\_V-5692-WE-Stell./185-19401/2015

<sup>17</sup> Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt Abt. Tiefbau / Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 07.03.2016 zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: za 60.32

können die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich mittels Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im zugehörigen Grünordnungsplan näher bestimmt werden. Ausgleich bzw. Ersatz kann z.B. durch entsprechende Gestaltung und Bepflanzung des Außenraumes der Wohngebäude geschaffen werden. Die Bodenversiegelung und –verdichtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Mit der entsprechenden Gestaltung der Freiflächen (z.B. Belassen einiger höherer Gehölze, Gebüsch- und Baumpflanzungen, naturnah gestaltete Freiflächen) können nach Beendigung der Bauarbeiten wieder Lebensräume für Kleintiere geschaffen werden. Konkrete Maßnahmen zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Tierarten werden auf den nachfolgenden Planungsebenen festgelegt. Ist der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches VB MERK 05 nicht auszugleichen, müssen externe Flächen in Anspruch genommen werden.

Für die Bewertung und Entsorgung der Auffüllungen sind baubegleitend Deklarationsanalysen durchzuführen. Wird ausgehobener Boden aus Auffüllungen im Plangebiet wieder eingebaut, ist nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete eingehalten werden.<sup>18</sup>

Die Erkundung und Bewertung des Baugrundes ist entsprechend der vermutet erhöhten Grundwasserstände auszulegen<sup>19</sup>. Die Erschließungs- und Gründungsarbeiten für das geplante Gebiet sollten sich nicht auf den Bereich der verfüllten Tongrube bzw. auf den Deponiekörper erstrecken, um Auswirkungen auf das Grundwasser durch Deponiesickerwasser zu vermeiden. Die natürlichen Barrieren (Tonwände) der Tongrube sind zu erhalten.<sup>20</sup>

Das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Umgebungsbereich des Kulturdenkmals Belvederer Allee. Die Belange des Umgebungsschutzes sind bei der konkreten Planung zu beachten. Die Baukörper sind so zu gestalten, dass eine wesentliche Störwirkung für das Kulturdenkmal ausgeschlossen und die Denkmaleigenschaft der geschützten Park- und Gartenanlage nicht beeinträchtigt wird. Beim Abtrag des Oberbodens sollte der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eingebunden werden, um eine fachliche Beurteilung zu ermöglichen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weimar drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

## **F NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN**

Die Planung soll die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich ermöglichen, soweit dies mit den baulichen Anforderungen vereinbar ist. Im Flächennutzungsplan erfolgen dazu keine gesonderten Darstellungen oder Kennzeichnungen.

## **G ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohnungen auf einer im privaten Eigentum befindlichen, bisher kleingärtnerisch genutzten Fläche. Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan zum Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Errichtung von Wohnungen in städtebaulich integrierten Lagen ist auf Grund der positiven Einwohnerentwicklung der Stadt Weimar und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum ein Ziel der Stadtentwicklung. Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung. In der näheren Umgebung befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Haltestellen der Stadtbuslinien und Möglichkeiten zur Naherholung. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein grundstücksbezogenes Projekt, Standortalternativen sind nicht vorhanden.

<sup>18</sup> Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt/Tierheim, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.08.2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB MERK 05 „Zwischen A.-Kuntz-Str. und Ziegeleiweg“, Zeichen: 690.03-60.60-01/16-da1

<sup>19</sup> Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie, Stellungnahme vom 02.03.2016 zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: 62-96121/5033 mei-röp..0178

<sup>20</sup> Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt/Tierheim, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 14.03.2016 zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: 690.03-60.60-01/16-da

## **H METHODISCHES VORGEHEN**

Die im Flächennutzungsplan in den Grundzügen darzustellende städtebauliche Entwicklung bestimmt den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes. Die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB mit den voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die verwendeten Quellen sind im Quellenverzeichnis benannt.

## **I MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Die geplante Flächennutzungsplanänderung führt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt keine Überwachung.

## **J ZUSAMMENFASSUNG**

Ziel der 7. Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen auf einer bisher kleingärtnerisch genutzten Fläche zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs.3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VB MERK 05 „Zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg“. Die bisherige Darstellung wird von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Durch die positive Einwohnerentwicklung sowie den anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung besteht in Weimar ein erhöhter Wohnraumbedarf. Die Bereitstellung von Bauland für die Errichtung von Wohnungen ist daher dringend erforderlich.

Gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan wird sich der Versiegelungsgrad der Flächen durch die 7. Flächennutzungsplanänderung erhöhen. Erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima sind nicht zu erwarten. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelt und festgesetzt.

Im Vorhabengebiet wurden im Bereich der Auffüllungen erhöhte Werte für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Sulfate festgestellt. Die Prüfwerte für Wohngebiete werden nicht überschritten. Baubegleitend sind Deklarationsanalysen für die Auffüllungen durchzuführen. Wird ausgehobener Boden aus Auffüllungen im Plangebiet wieder eingebaut, ist nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete eingehalten werden.<sup>21</sup>

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine archäologische Relevanzfläche. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzubeziehen.

Die vom Vorhaben betroffenen Gärten stellen einen Teillebensraum für Kleintiere dar. Die angrenzenden Gartenflächen und der Landschaftsraum, welche ebenfalls zur Nahrungssuche und als Lebensraum genutzt werden, stehen als Ausweichfläche zur Verfügung. Beeinträchtigungen der Lokalpopulationen werden nicht erwartet.

Das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Umgebungsbereich des Kulturdenkmals Belvederer Allee. Bei der konkreten Planung sind die Belange des Umgebungsschutzes zu beachten. Mit der Errichtung von Wohngebäuden auf einer bisher kleingärtnerisch genutzten Fläche zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg wird sich das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich dauerhaft verändern. Erhebliche Lärmemissionen sind durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten.

---

<sup>21</sup> Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt/Tierheim, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.08.2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB MERK 05 „Zwischen A.-Kuntz-Str. und Ziegeleiweg“, Zeichen: 690.03-60.60-01/16-da1



### Quellenverzeichnis:

- Landesentwicklungsprogramm - LEP Thüringen 2025, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr; in Kraft getreten am 5.Juli 2014
- Regionalplan Mittelthüringen, Regionale Planungsstelle Mittelthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt, in Kraft getreten am 01.08.2011
- Flächennutzungsplan Stadt Weimar vom 02.02.2003, zuletzt geändert am 26.09.2015
- Landschaftsplan Stadt Weimar, GFL - Gesellschaft für Freiraumplanung und Landschaftsökologie mbH, Dezember 1995
- Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Weimar – Planungshinweise Stadtklima, Entwurf; GEO-Net Umweltconsulting GmbH in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. G. Gross, Hannover, Juni 2006
- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB), Wohnbebauung zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg, Vorhabenbeschreibung, SIGMA PLAN © Weimar GmbH, 16.11.2015
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB MERK 05 „Zwischen Albert-Kuntz-Straße und Ziegeleiweg“, SIGMA PLAN Weimar GmbH; Bearbeitungsstand: Entwurf
- Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Grünflächen und Friedhöfe, Betreff: Vorhaben für die Flurstücke 152 und 153, Gemarkung Oberweimar, Flur 8, A.-Kuntz-Str.; Stellungnahme vom 22.06.2015
- Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt/Tierheim, Untere Bodenschutzbehörde; Stellungnahme zum „Vorhaben für die Flurstücke 152 und 153, Gem. Oberweimar, Flur 8 – Merketal“ vom 02.07.2015
- Bergbauliche Stellungnahme Nr. 15466, Archäologische Relevanzfläche, Vorhaben Flurstück 152, 153, Gemarkung Oberweimar, Flur 8, Merketal; Thüringer Landesbergamt; Gera, 28.10.2015
- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Stellungnahme Archäologie vom 27.11.2015, Zeichen: D\_Ref\_V-5692-WE-Stell./185-19401/2015
- Geotechnisches Sachverständigengutachten, Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH, 08.01.2016
- Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach EC7), Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH, 21.07.2016
- [http://www.tlug-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/we/we09.html](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/we/we09.html) (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena), Internetrecherche, 02.02.2016
- Faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan VB MERK 05; Lasius – Büro für Ökologie, Landschaftsplanung und Umweltbildung, Halle, 29.06.2016
- Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie, Stellungnahme vom 02.03.2016 zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: 62-96121/5033 mei-röp.0178
- Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Tiefbau / Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 07.03.2016 zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: za 60.32
- Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt/Tierheim / Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 14.03.2016 zum Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, Zeichen: 690.03-60.60-01/16-da
- Stadt Weimar, Bau-, Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt/Tierheim, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.08.2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB MERK 05 „Zwischen A.-Kuntz-Str. und Ziegeleiweg“, Zeichen: 690.03-60.60-01/16-da1

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 96 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)

- **Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG -)** vom 20. Juli 2007 (GVBl. 2007, S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)
- **Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. 2004, S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)
- **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2016 (GVBl. S. 242, 244)
- **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** vom 11. Dezember 2012 (GVBl. 2012 S. 450)
- **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15. Mai 2014 (GVBl., Nr.06/2014 S. 205)
- **Regionalplan Mittelthüringen** vom 01. August 2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/ 2011, S. 1055 und Nr. 42/ 2012 S. 1566)

### Erläuterung der Abkürzungen

<b>Abs.</b>	Absatz
<b>AZ</b>	Aktenzeichen
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BGBI</b>	Bundesgesetzblatt
<b>e.V.</b>	eingetragener Verein
<b>FNP WE Ä07</b>	Bezeichnung / Nummerierung der Flächennutzungsplanänderung
<b>FNP</b>	Flächennutzungsplan
<b>G</b>	Grundsatz der Raumordnung
<b>GmbH</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>GVBl</b>	Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen
<b>ha</b>	Hektar
<b>Kita</b>	Kindertagesstätte
<b>km</b>	Kilometer
<b>LEP</b>	Landesentwicklungsprogramm
<b>m<sup>2</sup></b>	Quadratmeter
<b>mm</b>	Millimeter
<b>ÖPNV</b>	Öffentlicher Personennahverkehr
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung
<b>ROG</b>	Raumordnungsgesetz
<b>ThIS</b>	Thuringia International School Weimar
<b>ThürABbUHG</b>	Thüringer Gesetz über die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Objekten des Altbergbaus und in unterirdischen Hohlräumen (Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetz)
<b>ThürDSchG</b>	Thüringer Denkmalschutzgesetz
<b>VB MERK 05</b>	Bezeichnung / Nummerierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
<b>Z</b>	Ziel der Raumordnung