

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44

Bereich Gispersleben

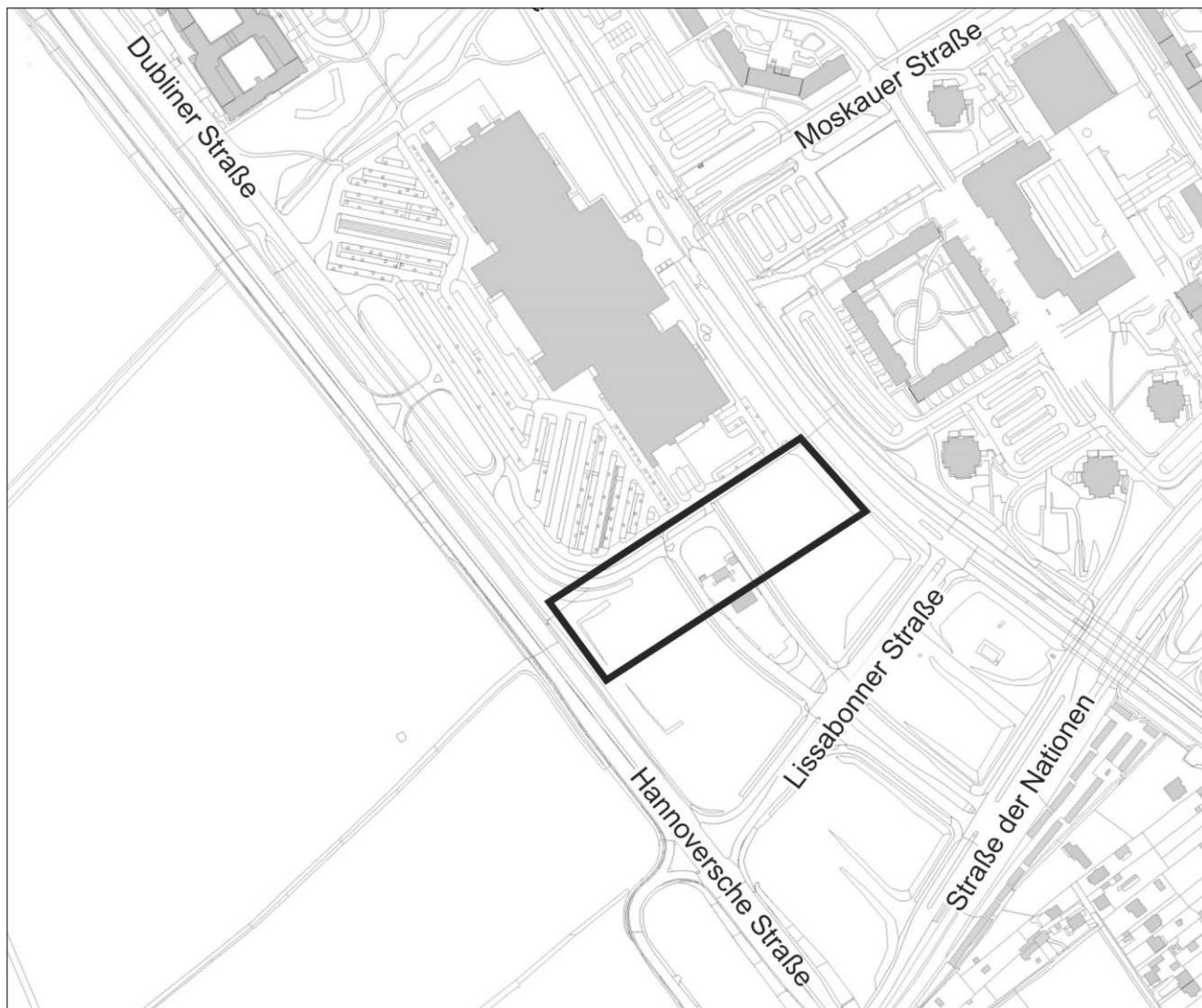
„Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“

Entwurf



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
21.12.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Grundlagen.....	1
1.2	Verfahren	1
2	Allgemeine Begründung	2
2.1	Planungsanlass und -erfordernis	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2.3	Plangebiet	3
2.4	Planungsalternativen	6
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP	6
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Landesplanung.....	8
3.2	Regionalplanung	9
3.3	Kommunale Planungen.....	11
3.3.1	Formelle Planungen	11
3.3.2	Informelle Planungen	11
3.4	Fachplanungen.....	14
4	Hinweise.....	14
4.1	Denkmalschutz.....	14
4.2	Altlasten.....	14
5	Inhalte der Planung	15
5.1	Darstellungen	15
6	Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde.....	16

1 Einleitung

1.1 Grundlagen

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

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

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

1.2 Verfahren

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

Da die vorgesehene FNP-Änderung die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt.

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

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen, § 4 c BauGB wird nicht angewandt.

Folgende Verfahrensschritte sind bisher erfolgt:

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1124/19 vom 25.09.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 vom 18.10.2019) zum Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Als nächster Verfahrensschritt ist vorgesehen, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu geben und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

2 Allgemeine Begründung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die 44. Änderung des FNP ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt.

Es ist beabsichtigt, die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt an seinem bestehenden Standort zu vergrößern. Das Plangebiet der 44. Änderung des FNP schließt unmittelbar an den Thüringen-Park Erfurt an. Bisher wurde das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die betroffenen Flächen werden bereits teilweise für Zufahrtstraßen zum Thüringen-Park Erfurt sowie für den Betrieb einer Tankstelle genutzt. Eine weitere gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist jedoch bisher nicht zur Umsetzung gekommen.

Mit der FNP-Änderung Nr. 44 sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für mit dem Thüringen-Park Erfurt im funktionalen Zusammenhang stehende Kundenstellplätze und Anlieferbereiche vorbereitet werden. Dabei ist beabsichtigt, die bereits vorhandene Tankstelle neu zu errichten. Eine Schaffung neuer Verkaufsflächen ist im vorliegenden Plangebiet nicht vorgesehen.

Durch die beabsichtigte Verlagerung von Stellplätzen und Anlieferbereichen wird auf dem bisherigen Gelände des Thüringen-Park Erfurt eine Verkaufsflächenerweiterung möglich. Die 44. Änderung des FNP hat entsprechend einen deutlichen gesamtgemeindlichen Bezug.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 (EHK) der Stadt Erfurt beinhaltet den Thüringen-Park Erfurt als Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft. Es weist für das Einkaufszentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 23.500 m² zuzüglich einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung von 4.500 m² zentrenrelevante Sortimente aus (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017).

Dabei ist festzustellen, dass der Thüringen-Park-Erfurt bereits heute mit umfangreichen kostenlosen Stellplatzangeboten und der zulässigen Verkaufsfläche eine herausragende Position in der Erfurter Einzelhandelslandschaft besitzt. Dies wird durch die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung voraussichtlich noch verstärkt werden. Ein zentrales Hauptanliegen des EHK 2017 ist aber insbesondere der Schutz und die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Altstadt.

Aus gesamtstädtischer Sicht kann jedoch davon ausgegangen werden, dass mit der FNP-Änderung Nr. 44 die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt bleiben. Die dem wirksamen Flächennutzungsplan zu Grunde liegende planerische Konzeption zur Organisation des Einzelhandels im Stadtgebiet (vgl. Pkt. 2.5 "Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" dieser Begründung) bleibt im Wesentlichen unangetastet. Das Planungsziel der 44. Änderung des FNP ist auf die Errichtung von einer angrenzenden Einzelhandelsnutzung untergeordneten Nebenanlagen beschränkt (vgl. Pkt. 2.2 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung). Im Plangebiet werden somit nur Nebenfunktionen vorgesehen. Diese

sind fast vollständig nicht hochbaulicher Art (Stellplätze, Lieferbereiche, Neuerrichtung Tankstelle).

Nach einer mehrjährigen Diskussion um die Erweiterungsabsichten des Thüringen-Parks Erfurt und die damit einhergehenden Risiken für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in der Erfurter Altstadt hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0704/19 vom 10.04.2019 die Stadtverwaltung beauftragt, die v. g. Verkaufsflächenerweiterung des Thüringen-Parks Erfurt planungsrechtlich vorzubereiten. Dementsprechend wurde ein Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" durch den Stadtrat gefasst (Nr. 1124/19 vom 25.09.2019). Es ist beabsichtigt, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen.

Das Planungserfordernis zur 44. Änderung des FNP ergibt sich somit auch aus dem v. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 44 vorgesehene Art der Nutzung kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Damit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Mit der FNP-Änderung werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Plangebiet geändert.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die 44. Änderung des FNP beinhaltet eine Erweiterung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Thüringen-Park Erfurt dargestellten Sondergebietes "Handel". Das Planungsziel ist dabei die langfristige planungsrechtliche Flächensicherung für Nutzungen, die zum v. g. Einkaufszentrum zugehörig und untergeordnet sind (Stellplätze, Anlieferbereich, etc.).

Hiermit wird dazu beigetragen, dass sich der angrenzende Thüringen-Park Erfurt vereinbar mit dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept weiter entwickeln kann. (vgl. Pkt.3.3.2. "Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017" dieser Begründung). Im Plangebiet der FNP-Änderung selbst sind keine neuen Verkaufsflächen vorgesehen.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung zusätzlich erforderlicher Stellplätze und weiterer, untergeordneter Nebenanlagen eines bestehenden Einkaufszentrums (Thüringen-Park Erfurt)

Die vorliegende 44. Änderung des FNP soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleisten. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

2.3 Plangebiet

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Erfurt im Ortsteil Gispersle-

ben. Der Bereich der 44. Änderung des FNP betrifft eine Fläche von rund 1,5 ha nördlich der Erfurter Innenstadt im Stadtteil Gispersleben. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum/Anger beträgt ca. 4.400 m, zum Domplatz ca. 3.800 m.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt.

- im Norden: bestehender Parkplatz bzw. Anlieferbereich des Thüringen-Park Erfurt
- im Osten: die Nordhäuser Straße
- im Süden: Flächen nördlich der Lissabonner Straße
- im Westen: die Hannoversche Straße

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur 44. Änderung des FNP.



Abbildung 1 - Schemakarte zur Lage
im Stadtgebiet

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich tlw. Erschließungsanlagen (Straßen mit begleitenden Baumreihen) und eine Tankstelle. Im Übrigen handelt es sich um noch nicht aufgesiedelte und tlw. durch Selbstaussaat begrünte potenzielle Bauflächen.

Planungsumfeld

Im Norden grenzt das Plangebiet an das großflächige Einkaufszentrum Thüringen-Park Erfurt, welches überwiegend durch das bestehende Einkaufszentrum und zugehörige Stellplatzanlagen geprägt wird. Weiter nördlich existieren im Bereich des Europaplatzes bereits ein großmaßstäblicher Bürokomplex und Grünanlagen. Außerdem entsteht hier derzeit ein neues Wohngebiet ("Europakarree"). Südlich der Demminer Straße befindet sich ein Gewerbegebiet, mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen und tlw. noch unbebauten Flächen.

Östlich des Plangebietes befinden sich die Nordhäuser Straße und angrenzend das Wohngebiet Moskauer Platz sowie südöstlich das Wohngebiet Berliner Platz. Diese Wohngebiete

(Großwohnsiedlungen in serieller Plattenbauweise) sind durch eine verdichtete Wohnbebauung gekennzeichnet. Dem Plangebietes direkt gegenüber befinden sich u.a. Punktwohnhochhäuser sowie großflächige Stellplatzanlagen und Grünflächen.

Im Süden des Plangebietes bestehen bis zur Lissabonner Straße sowie zwischen der Lissabonner Straße und der Straße der Nationen noch unbebaute potenzielle Bauflächen, welche teilweise durch Ruderalvegetation bewachsen sind. Im weiteren Planungsumfeld schließen sich südlich der Straße der Nationen sowohl bereits bestehende Wohnbebauungen und weitere großflächige Einzelhandelsstrukturen wie auch noch nicht aufgesiedete Bauflächen und tlw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Hannoverische Straße und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im weiteren Planungsumfeld liegt sich der durch Einfamilienhausbebauung geprägte Ortsteil Marbach.

Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.

Für den KFZ- Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Durch die Dubliner Straße ist es über die Lissabonner Straße an das bestehende Hauptstraßennetz angebunden. Im Umfeld des Plangebietes ist der ÖPNV mit Straßenbahn und Bus in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.



Abbildung 2 - Luftbild M 1 :10.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereiches der 44. Änderung des FNP

2.4 Planungsalternativen

Die FNP-Änderung Nr. 44 ist auf Grund der beabsichtigten Erweiterung des angrenzend bereits bestehenden Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt und der hierfür erforderlichen Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze und weiterer, untergeordneter Nebenanlagen erforderlich (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung). Eine Betrachtung von Alternativstandorten im Erfurter Stadtgebiet scheidet somit aus, da sich das Planerfordernis aus dem Standort selbst ergibt.

Einer flächensparende vertikalen Mehrfachnutzung für Stellplätze besteht bereits auf dem Dach des Einkaufszentrums Thüringenpark. Der angrenzend bereits vorhandene, ebenerdige Parkplatz ist u.a. durch langjährige Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen gekennzeichnet. Es ist nicht vorgesehen, den bestehenden Parkplatz durch eine Parkpalette oder ein Parkhaus neu zu überbauen. Die hier bestehenden Baumstandorte sollen erhalten bleiben.

Im Umfeld des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt würden einer alternativen Nutzung bisher unbebauter Flächen westlich der Hannoverschen Straße grundsätzliche funktionale und verkehrstechnische Gründe entgegenstehen (fehlende fußläufige Erreichbarkeit der Handelseinrichtung gegeben, trennende Verkehrswege, zu weiter Weg). Außerdem würde diese Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen dem Nachhaltigkeitsprinzip widersprechen. Es sollen bevorzugt die im vorliegenden Plangebiet verfügbaren unter- bzw. ungenutzte Siedlungsflächen zur Umsetzung der Planungsziele genutzt werden.

Das bisherige Entwicklungsziel einer gewerblichen Nutzung für das Plangebiet soll nicht weiter verfolgt werden, da die Fläche für die Erweiterung des angrenzenden Einkaufszentrums erforderlich ist. Im Übrigen stehen südlich des Plangebietes weiterhin unbebaute gewerbliche Bauflächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung noch zur Verfügung (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030" dieser Begründung).

2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha, welche im wirksamen FNP vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Maßgeblich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Im Erläuterungsbericht zum FNP wird die Bedeutung des Stadtzentrums als Handlungsschwerpunkt sowie der Nahversorgungszentren herausgehoben. Diese sollen durch den großflächigen Einzelhandel, der außerhalb dieser Zentren liegt, nicht beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird die Aufgabe des Thüringenparks neben der Versorgung des nordwestlichen Stadtgebietes insbesondere in der gesamtstädtischen und überregionalen Ausrichtung gesehen. Die außerhalb der Zentren dargestellten Sondergebiete „Handel“ (großflächiger Einzelhandel) sollen im Hinblick ihres gesamtstädtischen und überregionalen Einzugsbereichs eine Ergänzungsfunktion zu den Zentren übernehmen.



Abbildung 1 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017

Der Erläuterungsbericht zum 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. Entsprechend der oberzentralen Funktion ist die Erfurter Innenstadt Einzelhandelsschwerpunkt zur Deckung überregionaler und gesamtstädtischer Versorgungsbedarfe. Weiterhin gewährleisten großflächige Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Branchen und Strukturprägung die Deckung des Versorgungsbedarfes der Bewohner der Stadt Erfurt, der Region Mittelthüringen und des Freistaates Thüringen. Die wohnortnahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, wird durch zahlreiche größere und kleinere Einzelhandelseinrichtungen sichergestellt, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. (...)

Punkt 2.10.1 Forderungen zum Handeln

Versorgung mit Waren und Dienstleistungen; Kultur und Freizeit

(...)

- Großflächiger Einzelhandel. In der äußeren Stadt, zum größten Teil am Stadtrand, bestehen kleinere Zentren der Versorgung, die im Kern aus großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bestehen. Sie ergänzen das Angebot der City in Bereichen, die durch diese nicht bedient werden. (...).

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

Punkt 3.6.1 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO - Ausgangslage

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 (...)

Auch in der Region Erfurt wurden nach der Wiedervereinigung Deutschlands mehrere großflächige Einzelhandelseinrichtungen geplant und realisiert. Der Bezug zu Wohngebieten ist trotz überregionaler Bedeutung meistens gewährleistet, da bei der Standortsuche und -entwicklung darauf geachtet wurde, dass die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bestehenden Wohnschwerpunkten zugeordnet sind und auch mit dem ÖPNV gut erreichbar sind. Dieser Planungsansatz entspricht der Handelsnetzkonzeption der Stadt Erfurt von 1991/92. Zu nennen sind der Thüringen-Park Erfurt, der fußläufig von den Bewohnern der Stadtteile Moskauer Platz und Berliner Platz erreicht werden kann, (...)

Punkt 3.6.1 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO - Planungsziele
(...)

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

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

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

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.

G 2.2.6

In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere ... - zentrale Einzelhandelsfunktion, ...

G 2.4.2

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

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 (Beeinträchtungsverbot).

G 2.6.4

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

3.2 Regionalplanung

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

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

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

Z 1-2

In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen ist durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gem. LEP, 2.2 bzw. die Grundzentren gem. Regionalplan, 1.2.4 die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern.

Kreisfreie Stadt Erfurt: Grundversorgungsbereich Erfurt (Oberzentrum) – Stadt Erfurt sowie die Gemeinden (...) Alperstedt, Andisleben, Eckstedt, Elxleben, Großmölsen, Großrudstedt, Kleinmölsen, Markvippach, Nöda, Ollendorf, Riethnordhausen, Udestedt, Walschleben und Witterda im Landkreis Sömmerda (...)

G 2-2

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

G 2-3

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

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)

Das Einkaufszentrum Thüringen Park ist gemäß REHK Mittelthüringen (Beschluss der Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen vom 18. März.2015) gegenüber den festgelegten Zentren als nicht integrierter einzelhandelsgeprägter Standort zu bewerten. Für diese Kategorie ist im REHK prinzipiell eine Modifizierung im Bestand ohne Flächenerweiterungen vorgesehen. Zentrenrelevante Sortimente können ausnahmsweise um 10% aber maximal 800 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Das REHK Mittelthüringen wurde unter Maßgabe der kommunalen Einzelhandelskonzepte erarbeitet. Zum Zeitpunkt des Beschlusses war dies für die Stadt Erfurt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009.

Hinsichtlich der 44. Änderung des FNP ist diesbezüglich festzustellen, dass im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für den Sonderstandort Thüringenpark eine Verkaufsflächenerweiterung von 4.500 m² für zentrenrelevante Sortimente enthalten ist (aufgrund des Stadtratsbeschlusses Nr. 0704/19 vor Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Des Weiteren wurde im Rahmen des parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/ Erweiterung des Thüringenparks in Erfurt durchgeführt (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017" dieser Begründung).

Da die Erweiterung des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung) hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche die Aufgreifschwelle des REHK Mittelthüringen überschreitet, soll ein Moderationsverfahren gemäß REHK Mittelthüringen durchgeführt werden.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der 44. Änderung des FNP befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" in Aufstellung, um neues Baurecht zu schaffen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIK017 "Thüringenpark".

Mit der 44. Änderung des FNP kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" entsprechend aufgestellt werden.

3.3.2 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

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

Kapitel 2 "Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung"

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
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel (...)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht für die Einzelhandelsentwicklung eine funktionale Gliederung in:

- Zentrale Versorgungsbereiche Hauptzentrum Altstadt, Nebenzentrum Magdeburger Allee sowie Nahversorgungszentren, die in ihrer Funktion zu stärken sind,
- ein möglichst engmaschiges Netz aus Nahversorgungsstandorten zur wohnortnahen Grundversorgung,
- sowie Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels als Ergänzungsstandorte.

Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"

Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel

(...)

- Einzelhandels- und Zentrenstrategie fortschreiben und weiterhin konsequent umsetzen
- Standortmarketing mit der Wortmarke "Einkaufsstadt Erfurt" ausbauen, um attraktive neue Einzelhändler zu gewinnen (...)

Kapitel 5 "Strategie – Konzeptbausteine"

In Karte 24 – Räumliches Leitbild Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile liegt das Plangebiet im Bereich eines "Solitären Einzelhandelschwerpunktes".

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

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

Kapitel 4 " Einzelhandelssituation in der Landeshauptstadt Erfurt"

4.3 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. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren. ...

Kapitel 6 " Fortschreibung des EHK für die Landeshauptstadt Erfurt "

6.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der 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. (...)

6.4 Sonderstandorte

6.4.6 Standortprofil: Sonderstandort Thüringenpark

Eckdaten Einzelhandelsangebot: ... (gerundet) 23.500 m² Gesamtverkaufsfläche (ca. 5,5 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt) zuzüglich 4.500 m² VKF zentrenrelevante Sortimente (aufgrund des Stadtratsbeschlusses Nr. 0704/19 vor Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) ...

Des Weiteren wird der Thüringen- Park Erfurt als Sonderstandort mit zentrenrelevanten (mit nahversorgungsrelevantem) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot beschrieben .

Es ist neben dem Standort Innenstadt ein bedeutender Einzelhandelsstandort Erfurts, besitzt regionale Ausstrahlungskraft, steht mit seinem zentrenrelevanten Angebot in direktem Wettbewerb zur Innenstadt und übernimmt teilweise Nahversorgungsfunktion für benachbarte Wohngebiete. Weitere Entwicklung sollen im Sinne der Ziele und unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes 8 des EHK erfolgen.

Hinweis:

Für das der FNP-Änderung Nr. 44 zu Grunde liegende Planvorhaben wurde im Rahmen des parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/ Erweiterung des Thüringenparks in Erfurt durchgeführt (Stadt+Handel, Juni 2020).

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zum Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 4.500 m² für zentrenrelevante Sortimente (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung) im Einklang mit dem EHK 2017 steht. Es greift Grundsatz 8.1 des EHK, wonach der Bestandsschutz und vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des EHK erfolgt sind, nicht durch das EHK berührt sind. Gemäß Grundsatz 8.3 können Umstrukturierungen innerhalb bestehender Sonderstandorte bei Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden, soweit durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse negative städtebauliche Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren wird in der v. g. Verträglichkeitsanalyse zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung u.a. ausgeführt:

- Die Stadt Erfurt erfüllt als Oberzentrum grundsätzlich die Voraussetzungen zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten. Dem Grundsatz 2.2.6, dem Konzentrationsgebot gemäß Z 2.6.1 sowie dem Kongruenzgebot gemäß G 2.6.2 Landesentwicklungsplan wird damit entsprochen.
- Die Planung ist konform zum Beeinträchtungsverbot gemäß G 2.6.3 Landesentwicklungsplan, da mit den vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen zu erwarten ist.
- Hinsichtlich des Integrationsgebotes gemäß G 2.6.4 Landesentwicklungsplan wird festgestellt, dass sich der Standort zwar in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang befindet und verkehrlich (insbesondere auch durch den ÖPNV und im Fuß- und Radwegenetz) sehr gut angebunden ist. Er liegt jedoch nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Erfurt. Dem Integrationsgebot wird demnach durch die Planung nicht entsprochen. Grundsätze der Raumordnung können jedoch im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren überwunden werden.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt wurde am 06.04.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 Erfurt sieht für den Bereich des sogenannten "Thüringengewerbeparkes" kleingewerbliche verdichtete Gewerbeformen mit erhöhten

Anforderungen an die städtebauliche Integration sowie eine vorrangige gewerbliche Entwicklung im Bereich südlich des Thüringen-Park Erfurt vor.

Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

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

Entsprechend der Darstellungen der Klimafunktionskarte befindet sich das Plangebiet nach aktueller Flächennutzung weitgehend im Bereich eines Durchlüftungskorridors, der sich stadtklimatisch in ein Gebiet mit "Misch- und Übergangsklima" einordnet. In der Klimaschutzzonenkarte befindet sich das Plangebiet deshalb in der Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches. Durch die mit der Flächennutzungsplan-Änderung absehbar angestrebte Nutzung (Erweiterung der Parkplatzflächen des Thüringen Parks) lassen sich diese stadtklimatischen und lufthygienischen Belange besser berücksichtigen als gegenüber der bisherigen Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Nutzung als Gewerbegebiet mit deutlich höherer Bebauungsdichte.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Der Landschaftsplan beinhaltet im Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen.

Landschaftsplan Rahmenkonzept "Masterplan Grün"

In Vorbereitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt wurde der Masterplan Grün erstellt. Im Rahmenkonzept wird als Leitbild "Gewerbe- und Verkehrslandschaft für das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 44 ausgewiesen.

4 Hinweise

4.1 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. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

4.2 Altlasten

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Bereich der FNP-Änderung befindet sich der betriebene Standort der Tankstelle Dubliner Straße 3. Dieser Standort unterliegt derzeit dem Rechtsgebiet des Wasserrechtes. Inwieweit

bei Verlagerung der Tankstelle, d. h. vor oder während eines Rückbaus weitere Maßnahmen erforderlich sind, ist bei den hierfür erforderlichen Prüfungen durch einen Sachverständigen festzustellen. Im Ergebnis können ggf. weitere bodenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich werden, die vor Umsetzung der geplanten Erweiterungen erforderlich sind.

5 Inhalte der Planung

5.1 Darstellungen

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

Den allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend (vgl. Pkt. 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

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

Maßgeblich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 44. Änderung des FNP.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben:

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

Die Darstellung beinhaltet eine Erweiterung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt dargestellten Sonstigen Sondergebietes "Handel".

Das Planungsziel für das Plangebiet ist eine langfristige planungsrechtliche Flächensicherung für Nutzungen, die zum v. g. Einkaufszentrum zugehörig und untergeordnet sind (Stellplätze, Anlieferbereich, etc.). Außerdem ist vorgesehen, die südlich des Thüringen-Park Erfurt bestehende Tankstelle, welche ebenfalls in einem funktionalen Zusammenhang zum Einkaufszentrum Thüringen-Park steht, neu zu errichten.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sollen daher ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet "Handel" dargestellt werden.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, (die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können), sonstige großflächige Handelsbetriebe (die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dabei erfolgt die Abgrenzung des Sondergebietes regelmäßig so, dass dieses neben den Hochbauten der Einzelhandelsgebäude auch die Stellplatz- und Nebenanlagen umfasst.

Mit der gewählten Darstellung wird dazu beigetragen, dass sich der bestehende Standort des Thüringen-Park Erfurt mit dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept

vereinbar weiter entwickeln kann (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Im Plangebiet der 44. Änderung des FNP sind dabei keine neuen Verkaufsflächen vorgesehen. Eine entsprechende Konkretisierung der für das Plangebiet zulässigen Nutzungen kann im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" erfolgen.

6 Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 44. Änderung des FNP innerhalb des Geltungsbereiches:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		44. Änderung	
	ca.	ca.	ca.	ca.
Gewerbliche Baufläche (G)	1,5 ha	100 %	-	-
Sonstiges Sondergebiet (SO) <i>Zweckbestimmung: Handel</i>	-	-	1,5 ha	100 %
Gesamtfläche der 44. Änderung	1,5 ha	100,0%	1,5 ha	100,0%

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