

Titel der Drucksache:

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 im
Bereich Krämpfervorstadt "Zum
Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten
Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" -
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Drucksache

1218/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB | 29.11.2018 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 11.12.2018 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Stadtrat | 19.12.2018 | öffentlich | Entscheidung |

Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich Krämpfervorstadt „Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof – ICE-City Ost“ soll gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden (Anlage 1).

02

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 für den Bereich Krämpfervorstadt „Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof – ICE-City Ost“ in seiner Fassung vom 19.10.2018 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

29.11.2018 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

| | | | | |
|--|--|-------------|-------------|-------------|
| Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage | Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage | | | |
| Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → | Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt | | | |
| ↓ | Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE) | | | |
| Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | Gesamtkosten EUR | | | |
| ↓ | | | | |
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Verwaltungshaushalt Einnahmen | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Verwaltungshaushalt Ausgaben | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Vermögenshaushalt Einnahmen | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Vermögenshaushalt Ausgaben | EUR | EUR | EUR | EUR |
| <input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag | | | | |

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Planzeichnung, Vorentwurf

Anlage 3 – Begründung, Vorentwurf

Die Anlagen 2 und 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017

Sachverhalt

Für den gesamten Planungsraum der Äußeren Oststadt wurde in den Jahren 2014/15 das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ erarbeitet, welches durch den Stadtrat am 21.01.2016 (DS 2161/15) als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung bestätigt wurde. Zugleich war der "Teilbereich 1" zwischen Iderhoffstraße und Leipziger Straße als Sanierungsziel gemäß §140 Nr.3 BauGB beschlossen worden.

Das Gebiet ist in einzelne sehr unterschiedliche Quartiere aufgeteilt, für die das Rahmenkonzept Entwicklungsziele bei der nachfolgenden Aufstellung formeller Planungen festlegt und

Empfehlungen zur weiteren Umsetzung gibt.

In den Folgejahren wurden, den jeweiligen Rahmenbedingungen für die Flächenentwicklung folgend, für unterschiedliche Teilflächen Bebauungsplanverfahren aufgestellt (KRV690 "Geschwister-Scholl-Straße/Iderhoffstraße" oder bereits weitgehend zum Abschluss gebracht (KRV 684 "Alter Posthof") bzw. gehen dem Stadtrat in Kürze zu (KRV 706 "ICE-City Ost/Teil A")

Parallel dazu wurden teils umfangreiche weitergehende Untersuchungen beauftragt, die im Vorfeld von entsprechenden Projektentwicklungen erforderlich waren (insbesondere die vertiefende Altlasten- und städtebauliche Untersuchungen für das in Teilen hochkontaminierte Stadtwerke-Areal sowie ein vertiefendes Verkehrsgutachten für die äußere Oststadt insgesamt.

Parallel dazu war auch an der südlichen Schnittstelle zum Areal "ICE-City Ost" durch den Fortgang der Projektentwicklung durch die LEG sowie insbesondere auch durch das relativ kurzfristig geplante Bauvorhaben der Deutschen Bahn AG ein erheblicher Erkenntniszuwachs zu verzeichnen, der in die entsprechenden Planverfahren Eingang finden wird.

Nicht zuletzt ist es auch gelungen, mit dem Zwischenerwerb des "Zughafens" diesen wichtigen kreativwirtschaftlichen Ankerpunkt für die Entwicklung sowohl der äußeren Oststadt als auch der ICE-City grundstücksseitig dauerhaft zu sichern. Hierfür ist nun die dauerhafte planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Jeder Bebauungsplan muss aus dem FNP "entwickelt", d.h. hergeleitet sein. Der rechtsverbindliche FNP der Stadt Erfurt stammt aus dem Jahr 2006 und wird derzeit mehrfach jährlich in kleinen Teilbereichen geändert. Der FNP gibt die groben Eckpunkte dafür vor, welche Inhalte im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Die im Rahmenkonzept und in den aufzustellenden Bebauungsplänen vorgesehenen Arten der Nutzung entsprechen in Teilbereichen nicht den Darstellungen des derzeit wirksamen FNP. Das Planungserfordernis ergibt sich somit aus der Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, um Bebauungspläne entsprechend des vom Stadtrat beschlossenen Rahmenkonzeptes aus dem wirksamen FNP entwickeln zu können.

Einem FNP-Änderungsverfahren muss jedoch ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept zugrunde gelegt werden, das keine in der nachfolgenden Planung nicht zu bewältigenden Konflikte hervorruft. Daher kann im Bereich der äußeren Oststadt und der ICE-City nicht für jeden Bebauungsplan, wenn seine Planinhalte hinreichend feststehen, ein eigenes, eng abgegrenztes FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden. Vielmehr müssen etwas größere zusammenhängende, in sich abgeschlossene, jedoch aufeinander aufbauende Änderungsverfahren in Gang gesetzt werden.

Aus diesem Grund befinden sich im Bereich der Oststadt gegenwärtig zwei FNP-Verfahren in Bearbeitung, die 29. Änderung Bereich Iderhoffstraße (inkl. Posthof) und die mit der DS 1218/18 vorliegende 28. Änderung des FNP, mit denen die Voraussetzungen geschaffen werden sollen, die Ziele des Rahmenplanes zur Entwicklung eines der äußeren Oststadt planungsrechtlich umzusetzen.

Wiederholt hat das Landesverwaltungsamt darauf hingewiesen, dass die Ziele für den *gesamten Bereich des Rahmenplanes „Äußere Oststadt“* in den FNP Eingang finden müssen. Die beiden Planbereiche stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang.

Im Einzelnen betrifft der Bereich der beschlussgegenständlichen 28.Änderung des FNP größere

Flächen von insgesamt rd. 27,4 ha östlich der Erfurter Innenstadt. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 1 500 m, zum Domplatz ca. 2 000 m.

Der Änderungsbereich liegt im Wesentlichen östlich der dicht bebauten Krämpfervorstadt (Innere Oststadt) und umfasst mehrere Teile: Den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs/ Straße Zum Güterbahnhof, den Bereich im Gleisdreieck An der Kalkreiße nördlich des Gleisfeldes des Rangierbahnhofes Erfurt an der Fernbahnstrecke Halle – Bebra sowie westlich den Bereich der noch in Betrieb befindlichen Bahnanlagen der Bahnstrecke Wolframshausen – Erfurt des ehemaligen Nordhäuser Bahnhofs an der gleichnamigen Straße.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf der 28. Änderung des FNP.

Mit der 28. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

Im Zuge der Abstimmungen mit der DBAG hinsichtlich der Bahnflächen hat sich ergeben, dass größere Teilflächen südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP (östlich des Hauptgebäudes des "Zughafens") mittelfristig noch für den Eisenbahnbetrieb genutzt werden müssen und absehbar noch nicht aus der Widmung als Bahnanlage entlassen werden können.

Diese Flächen werden für die im Rahmenkonzept vorgesehene (Neu-) Nutzung erst dann zur Verfügung stehen, wenn die Umverlegung der vorhandenen Gleisanlagen wirtschaftlich aus dem Projekt refinanzierbar ist. Hierfür ist ein entsprechender Projekterfolg auf den weiter westlich gelegenen Flächen naheliegender Weise Voraussetzung.

Mit der vorliegenden 28. Änderung des FNP soll auf Ebene der formellen, vorbereitenden Bauleitplanung die Anpassung der planerischen Zielstellungen des FNP für all die Flächen aus dem Konzept erfolgen, die nicht bereits mit der nördlich angrenzenden 29. Änderung des FNP im Bereich Krämpfervorstadt, „Ilderhoffstraße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof“ beplant werden und wo seitens der Stadt Erfurt davon ausgegangen werden kann, dass absehbar innerhalb des Planungshorizontes des FNP ein planerischer Zugriff möglich sein wird.

Hiermit verbunden werden im Einzelnen die folgenden Planungsziele angestrebt:

- planungsrechtliche Umsetzung der planerischen Zielstellungen des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Äußere Oststadt“ sowie der Rahmenplanung "ICE-City-Ost" in den wirksamen FNP
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Bedarfsabdeckung der starken Wohnraumnachfrage, welche durch fortgesetztes Bevölkerungswachstum und veränderte Wohnansprüche entsteht
- Entwicklung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Revitalisierung und Neuordnung von innenstadtnahen, untergenutzten Flächen
- Einbindung des Areals in das städtebauliche Gefüge der Stadt
- geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter und in Abhängigkeit vom Quartier gemischt genutzter Baustrukturen
- Sicherung des Areals "Zughafen" als wichtiger Ort der Kreativwirtschaft
- Integration nichtstörender Gewerbebetriebe
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen entsprechend der perspektivischen Entwicklung

- Einordnung einer öffentlichen Grünanlage

Die vorliegende 28. Änderung des FNP gewährleistet die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des integrierten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ sowie für die nachfolgende Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für entsprechende Bebauungspläne wie den KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der Bebauungspläne konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

Mit der vorliegenden Drucksache soll durch den Stadtrat der Vorentwurf der 28. Änderung des FNP gebilligt werden. Dies stellt den ersten Verfahrensschritt für die vorliegende Planung dar.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses und der Erstellung des Entwurfs werden die planerischen Inhalte in Abstimmung mit den beteiligten Ämtern weiterentwickelt. Regelmäßig können im Laufe des Verfahrens im Zuge von Konzepten, Gutachten und Studien zur Umsetzung von nachgelagerten Vorhaben und Maßnahmen neue Erkenntnisse hinzukommen, die auf die weitere Planung Einfluss haben können.

Stellenweise ist eine genaue räumliche Verortung im Allgemeinen und eine Gewährleistung der Umsetzung bestimmter Zielstellungen im Einzelnen zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht absehbar.

Ein Übertrag der detaillierten und weiterentwickelten Planungsziele aus dem Rahmenkonzept Äußere Oststadt (Führung der Freihaltetrasse für den ÖPNV bzw. eine Stadtbahn, Einordnung von Kitas, Schulen, Nahversorgern etc. sowie der detaillierten Einordnung von Grünflächen und Grünräumen in den Baugebieten) kann hier nur abgestuft in die formelle Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen.

Nicht alle Zielstellungen, die auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu beachten und einzuarbeiten sind, können im Rahmen der generalisierten, Darstellungsweise im FNP berücksichtigt werden..

Die mit dem vorliegenden Vorentwurf dargestellten Planungsziele auf Ebene des FNP wurden so getroffen, dass diese einer Umsetzung der vorgenannten Themen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Es wird sich im Zuge des weiteren Arbeits- und Abstimmungsprozesses zeigen, inwiefern diese einzelnen Zielstellungen in der weiteren Umsetzung tatsächlich abgesichert werden können. Die planerischen Zielstellungen können dann gegebenenfalls zum Entwurf angepasst und in die Planung Eingang finden.

Beispielsweise ist die Notwendigkeit, auf die u.a. im Schulnetzplan dargestellten absehbaren Mehrbedarfe an sozialer Infrastruktur (Schulen, Kita) im Gebiet der äußeren Oststadt planerisch zu reagieren selbstverständlich unabweisbar und prioritär. Bis dato sind aber die hierfür in Frage kommenden Grundstücke noch nicht identifiziert bzw. eigentumsrechtlich gesichert. Daher ist es nicht zweckmäßig, hierfür bereits im FNP Flächen zu sichern, die dann enteignet werden müssten.

Die Errichtung von Kindertagesstätten und Schulen ist jedoch in allen in der 28. FNP-Änderung enthaltenen künftigen Baugebietstypen regelmäßig zulässig. Insofern steht die 28. FNP-Änderung diesem berechtigten Ziel nicht entgegen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 für den Bereich Krämpfervorstadt „Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof – ICE-City Ost“ und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, beteiligt.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Flächennutzungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Planverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Verfahrens und müssen nicht gesondert erfolgen.