

Titel der Drucksache:

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 für  
den Bereich Löbervorstadt "Südlich  
Schillerstraße/Am Stadtpark - Braugoldareal" -  
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Drucksache

**0411/20**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.04.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	12.05.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.05.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

**01**

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

**02**

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ in der Fassung vom 21.02.2020 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

02.04.2020 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Planzeichnung

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4.1 – Abwägung – öffentlicher Teil

Anlage 4.2 – Abwägung – nicht öffentlicher Teil

Die Anlagen 2 bis 4 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
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.02.2020 im Amtsblatt Nr. 03/2020.

##### Sachverhalt

Der Bereich der 38. Änderung des FNP betrifft eine Fläche von rund 3,4 ha südlich der Erfurter Innenstadt im Stadtteil Löbvorstadt. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 800 m, zum Domplatz ca. 1 100 m.

Umgrenzt wird der Änderungsbereich durch

- die Schillerstraße im Nordwesten,
- den Stadtpark und die gleichnamige Straße im Nordosten,
- die Robert-Koch-Straße im Südosten sowie
- die Semmelweißstraße im Südwesten.

Planungsanlass für die 38. Änderung des FNP ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt für das Plangebiet. Auf dem seit 1888 genutzten Brauereigelände in der Erfurter Löbervorstadt, auf dem sich zuletzt die bekannte Erfurter Brauerei Braugold befand, wurde im Jahr 2011 endgültig der Betrieb eingestellt.

Bereits am 17.04.2014 wurde durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 2274/13 ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ zur Entwicklung von Wohnnutzungen gefasst. Mit Beschluss Nr. 0436/18 wurden am 16.05.2018 durch den Stadtrat die Grundzüge für eine Wettbewerbsauslobung gebilligt und im Anschluss ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse zwischenzeitlich vorliegen. Am 25.09.2019 wurde mit Beschluss Nr. 1073/19 der Vorentwurf zum Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Stadtrat beschlossen.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Revitalisierung und Neustrukturierung einer innenstadtnahen, ehemals durch die Braugold Brauerei gewerblich genutzten Fläche
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen entsprechend der tatsächlichen und perspektivischen Entwicklung
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von neuem Wohnraum
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen

Mit der Anpassung der Planungsziele für die Fläche der ehemaligen Braugold Brauerei ergeben sich auch Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Nutzungen. Für diese werden im wirksamen FNP im Bereich der Semmelweißstraße gewerbliche Nutzungen, und im Bereich Am Stadtpark gemischte Nutzungen vorgesehen. Strukturell handelt es sich bei der dort befindlichen Bebauung ausnahmslos um Blockrandbebauung in offener und geschlossener Bauweise, in den Gebäuden befinden sich überwiegend Wohnnutzungen sowie vereinzelte, untergeordnete, nicht störende, mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbare Nutzungen. Entsprechend wird der gesamte Block als Quartier in den Geltungsbereich einbezogen, die Wohnnutzung soll in Qualität und Funktion planungsrechtlich gesichert werden. Die Planungsziele werden hier entsprechend der tatsächlichen und perspektivischen Nutzung angepasst.

Die Entwicklung des Quartiers durch Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche in zentrumsnaher Lage und Einbindung in das bestehende städtebauliche Gefüge folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Die vorliegende 38. Änderung des FNP gewährleistet die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

#### **Weitere Schritte nach Beschlussfassung**

Die 38. Änderung des FNP wird gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB wird die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wird angegeben, wo die 38. Änderung des FNP einschließlich der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

#### **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.