

Titel der Drucksache:

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den
Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/
nördlich Lissabonner Straße" - Billigung des
Entwurfes und öffentliche Auslegung**

Drucksache

0039/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.03.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	15.03.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	15.03.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	20.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.05.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße" in seiner Fassung vom 21.12.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

02

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße" und dessen Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

08.03.2021, 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			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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, Stand 21.12.2020

Anlage 3 – Begründung, Stand 21.12.2020

Die Anlagen 2 -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
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderungen Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

Sachverhalt

Das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 44 befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Gispersleben. Umgrenzt wird das Plangebiet durch:

- 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

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.

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 bleibt im Wesentlichen unangetastet, da im Plangebiet nur untergeordnete Nebenanlagen (Stellplätze, etc.) errichten werden sollen.

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

Die im vorgenannten 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.

Die 44. Änderung des FNP beinhaltet somit eine erforderliche 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. Einzelhandelszentrum 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.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung 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.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplan-Änderung unberücksichtigt bleiben können.

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.