

Titel der Drucksache:

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 im  
Bereich Krämpfervorstadt "Zum  
Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten  
Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost" -  
Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfes  
und öffentliche Auslegung

Drucksache

**0526/20**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	19.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	25.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.06.2021	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Stadtrat beschließt die Zwischenabwägung zu den bisher von der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

##### 02

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 im Bereich Krämpfervorstadt „Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof – ICE-City Ost“ in seiner Fassung vom 11.09.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

##### 03

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 im Bereich Krämpfervorstadt „Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof – ICE-City Ost“, dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

19.04.2021 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 Entwurf
- Anlage 3 - Begründung Entwurf
- Anlage 3.1 - Umweltbericht
- Anlage 4a - Zwischenabwägung – öffentlich
- Anlage 4b - Zwischenabwägung – nicht öffentlich
- Anlage 5.1 - Umweltbericht 29. Änderung des FNP
- Anlage 5.2 - KRV706 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP (Böscha 2020)
- Anlage 5.3 - KRV684 Umweltbericht.
- Anlage 5.4 - KRV684 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP (Friedemann&Weber 2018)
- Anlage 5.5 - KRV684 Faunistische Bestandserfassung (BIOS-JW 2016)
- Anlage 5.6 - KRV684 Schallimmissionsprognose (FÖRSTER&WOLGAST 2018)
- Anlage 5.7 - KRV684 Ergänzung Schallimmissionsprognose (FÖRSTER&WOLGAST 2018)

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

Die Anlagen 5.1- 5.7 stellen weitere verfügbare umweltrelevante Informationen dar, die mit öffentlich ausgelegt werden.

**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. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

#### 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“ sowie KRV706 „ICE-City Ost/Teil A“, oder bereits weitgehend zum Abschluss gebracht (KRV684 „Alter Posthof“).

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.

Gleichzeitig 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 findet.

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.

Zwischenzeitlich wurde für den Bereich der Äußeren Oststadt noch das „Energiekonzept Äußere Oststadt“ erstellt, welches durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 26.03.2019 und den Bau- und Verkehrsausschuss am 04.04.2019 zur Kenntnis genommen wurde. Dieses Konzept sieht für Bereiche östlich des Rahmenkonzeptes Flächen für Solarthermie vor.

Die im städtebaulichen Rahmenkonzept, dem Energiekonzept und dem Bebauungsplan KRV706 sowie in den entsprechend weiteren aufzustellenden Bebauungsplänen vorgesehenen Arten der Nutzung entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Das Planungserfordernis ergibt sich somit einerseits 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.

Ein weiteres grundsätzliches Planungserfordernis besteht auch darin, dass der wirksame FNP im Hinblick der Umstrukturierungsprozesse in der Äußeren Oststadt die in § 1 Abs. 1 BauGB und § 5

BauGB beschriebenen Anforderungen im Plangeltungsbereich auch künftig wahren muss und ein Änderungsverfahren auch nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Wiederholt hat das Thüringer Landesverwaltungsamt darauf hingewiesen, dass die Ziele für den gesamten Bereich des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in den FNP Eingang finden müssen. Auf Basis dieses Rahmenkonzeptes befinden sich somit im Bereich der Äußeren Oststadt gegenwärtig zwei FNP-Verfahren in Bearbeitung, siehe Punkt «1.3 Abhängigkeit zu weiteren FNP-Verfahren» der Begründung, Anlage 3. Das sind die 29. Änderung des FNP im Bereich der Iderhoffstraße (inkl. Posthof) und die mit der DS 0526/20 vorliegende 28. Änderung des FNP. Mit diesen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehenden Verfahren sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Ziele des Rahmenkonzeptes zur Entwicklung der Äußeren Oststadt planungsrechtlich umzusetzen.

\* \* \*

Der Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP befindet sich östlich der dichten Vorstadt-Quartiersbebauung der Krämpfervorstadt (Innere Oststadt) und umfasst auf einer Fläche von rund 37,8 ha 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 Entwurf 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 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der vorliegenden FNP-Änderung wurde vonseiten der zuständigen Träger mitgeteilt, welche Flächen im Bereich der Planung als für den Bahnbetrieb gewidmet anzusehen sind. Es wurde herausgestellt, für welche Flächen im Bereich der FNP-Änderung eine Überplanung betroffener Flächen in Aussicht gestellt werden kann, und welche Flächen dagegen absehbar weiter für den Eisenbahnbetrieb als erforderlich angesehen werden und nicht überplant werden können.

Aufgrund dieser neuen Sachlage kann der Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP zum Entwurf erheblich erweitert werden. Basis der weiteren planerischen Zielstellungen für die geplante Art der Bodennutzung sind entsprechend die Ziele des genannten Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ sowie das Energiekonzept Äußere Oststadt.

Gleichzeitig steht damit fest, dass Teilflächen im südlichen Bereich des städtebaulichen Rahmenkonzeptes auch künftig für den Eisenbahnbetrieb genutzt werden sollen und für die im Rahmenkonzept vorgesehene (Neu-) Nutzung absehbar nicht zur Verfügung stehen.

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 und die Flächen auch nicht mehr für sonstige Bahnnutzungen benötigt werden. Hierfür ist ein entsprechender Projekterfolg auf den weiter westlich gelegenen Flächen naheliegenderweise 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 künftig eine Beplanung möglich sein wird.

Im Einzelnen werden mit der FNP-Änderung Nr. 28 im Plangebiet folgende Planungsziele angestrebt:

- planungsrechtliche Umsetzung der Zielstellungen des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Äußere Oststadt“ in den wirksamen FNP
- Revitalisierung und Neuordnung von innenstadtnahen, untergenutzten Flächen
- Einbindung des Areals in das städtebauliche Gefüge der Stadt
- Entwicklung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Umsetzung von Wohnbauflächen zur Deckung bestehender Wohnraumnachfrage
- Entwicklung des Büro- und Dienstleistungsstandortes ICE-City
- geordnete städtebauliche Entwicklung von Quartieren mit gemischten Nutzungen
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen
- Integration gewerblicher Nutzungen wie Beherbergungsgewerbe, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie alternativer, kultureller und wirtschaftlicher Nutzungen
- Einordnung von Grün- und Freiräumen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien

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.

\* \* \*

Es wird sich im Zuge der weiteren Arbeits- und Abstimmungsprozesse zeigen, inwiefern diese einzelnen Zielstellungen in der weiteren Umsetzung tatsächlich abgesichert werden können. Die planerischen Zielstellungen können dann gegebenenfalls auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert werden und in die Planung Eingang finden.

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, sind für die Ebene der generalisierten Darstellungsweise im FNP relevant oder müssen bereits dort geregelt werden.

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

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses auch auf den nachfolgenden Planungsebenen 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.

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. Es ist auch nicht zweckmäßig, im FNP Flächen mit einer derartigen Zielstellungen darzustellen, wenn die Stadt Erfurt über diese Flächen nicht verfügen kann und die planerische Zielstellung somit nicht vollziehbar ist.

Die Errichtung von Kindertagesstätten und Schulen ist jedoch in den mit der 28. Änderung des FNP geplanten Darstellungen von Gemischten Bauflächen sowie Wohnbauflächen grundsätzlich möglich. Insofern steht die 28. Änderung des FNP diesem berechtigten Ziel nicht entgegen.

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

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 28. Änderung des FNP 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.