

Titel der Drucksache:

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41 im  
Bereich Schmira, Teilbereiche 1 Eisenacher  
Straße, Am Knotenberg, Fienstedter Straße; 2  
Südlich im Brühl; 3 Südlich Kornweg; 4 Südlich  
Seestraße - Zwischenabwägung, Billigung  
Entwurf und öffentliche Auslegung

Drucksache

**0668/21**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Schmira	27.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	19.10.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.11.2021	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

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

##### 02

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41 im Bereich Schmira, Teilbereiche 1 Eisenacher Straße, Am Knotenberg, Fienstedter Straße; 2 Südlich im Brühl; 3 Südlich Kornweg; 4 Südlich Seestraße (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) in seiner Fassung vom 27.08.2021 werden gebilligt.

##### 03

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung und deren Begründung werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

16.09.2021 i.V. gez. A. Horn

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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</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, Stand 27.08.2021
- Anlage 3 ..... Begründung Entwurf, Stand 27.08.2021
- Anlage 3.1 ..... Umweltbericht Stand 01.09.2021
- Anlage 3.2 ..... Städtebauliche Rahmenplanung Schmira SCH014
- Anlage 4a ..... Zwischenabwägung – öffentlich
- Anlage 4b ..... Zwischenabwägung – nicht öffentlich
- Anlage 5.1 ..... Bereich Schmira – Endbericht Feldhamsterkartierung
- Anlage 5.2 ..... Bebauungsplan SCH718, Teil A – Umweltbericht Entwurf
- Anlage 5.3 ..... Bebauungsplan SCH718, Teil A – Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Anlage 5.4 ..... Bebauungsplan SCH718 – Immissionsprognose für Geruch
- Anlage 5.5 ..... Bebauungsplan SCH718 – Entwässerungskonzept
- Anlage 5.6 ..... Bebauungsplan SCH718 – Schallimmissionsprognose

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

#### Sachverhalt

Der Geltungsbereich der 41. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von 30,0 ha im Bereich des Ortsteils Schmira, einem Vorort im westlichen Teil der Stadt Erfurt. Die mittlere Entfernung des Ortsteils Schmira zum Domplatz beträgt ca. 4,5 km, zum Stadtzentrum/Anger ca. 5,0 km.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Ortsteils Schmira und umfasst einen großen und drei kleinere Teilbereiche: Den Teilbereich 1 mit dem westlichen und nördlichen Ortsteilrand im Bereich Am Knotenberg bis zur Fienstedter Straße einschließlich der ehemaligen Stallanlagen westlich der Fienstedter Straße im Norden Schmiras sowie Flächen am östlichen Ortsteileingang südlich an der Eisenacher Straße, den Teilbereich 2 Südlich Im Brühl mit Gartenflächen, den Teilbereich 3 Südlich Kornweg ebenfalls mit Gartenflächen und Einfamilienhausbebauung, sowie zum Entwurf neu den Teilbereich 4 Südlich Seestraße mit Garten- und Landwirtschaftsfläche.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf der 41. Änderung des FNP.

Bereits 1994 wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für die Entwicklung des Ortsteils Schmira erarbeitet. Im Ergebnis dieser städtebaulichen Rahmenplanung wurden in größerem Umfang zusätzliche Siedlungsflächen als Erweiterungsflächen für Schmira vorgesehen. Entsprechend wurden umfangreiche Flächen für eine Wohnungsbauentwicklung bereits im seit 2006 wirksamen FNP dargestellt. Die Erarbeitung der Bebauungspläne für den Ortsteil Schmira wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch nur in einem sehr geringen Umfang fortgeführt. Die bisher im Ortsteil Schmira als Ziel der Planung dargestellten Gemeinbedarfseinrichtungen und die Erweiterung der Straßenbahn in die Ortsmitte konnten bisher auch mangels Bedarf aus dem Ort Schmira heraus nicht umgesetzt werden.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt fortgeschrieben und am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Für das Stadtgebiet in Erfurt wurden Suchräume für eine künftige Entwicklung von Wohnbauflächen bestimmt. Für den Bereich des Ortsteils Schmira ergeben sich damit neue planerische Zielstellungen.

In einem darauf aufbauenden Entwicklungskonzept für den Ortsteil Schmira erfolgte eine Prüfung und Bewertung der möglichen Entwicklungspotentiale für einzelne Teilflächen. Die daraus entwickelte städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) wurde durch den Stadtrat am 21.03.2019 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung gebilligt.

Ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Umsetzung von Wohnnutzungen wurde darauffolgend nach pflichtgemäßem Ermessen durch den Stadtrat am 22.05.2019 gebilligt und das Bebauungsplanverfahren SCH718 „Am Knotenberg“ eingeleitet.

Die im städtebaulichen Rahmenplan Schmira und im Bebauungsplan SCH718 „Am Knotenberg“ 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 der vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplanung aus dem wirksamen FNP entwickeln zu können. Ein weiteres grundsätzliches

Planungserfordernis besteht darin, dass der wirksame FNP im Hinblick der Umstrukturierungsprozesse in Schmira 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.

Für den Ortsteil Schmira ergeben sich in verschiedenen Teilbereichen neue städtebauliche Entwicklungsziele. Mit der 41. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

\*\*\*

Die Landeshauptstadt Erfurt befindet sich seit Jahren in einem kontinuierlichen Wachstumsprozess mit entsprechend steigendem Bedarf an Wohnraum. Ein aktuelles gesamtstädtisches Mengengerüst an Wohnbedarfen und Segmenten ist im ISEK Erfurt 2030 enthalten. Fest steht, dass der Bedarf an Wohnraum in absehbarer Zeit aufgrund einer inzwischen geringen Leerstandsquote im Wohnungsbestand durch den Wohnungsneubau gedeckt werden muss.

Mit dem ISEK Erfurt 2030 bestehen für das Stadtgebiet Erfurt neue planerische Zielstellungen für die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen. Im gesamtstädtischen Leitbild Erfurt ist Schmira als „Ortsteil im vorrangigen Entwicklungsbereich“ verortet. Der östliche an Schmira anschließende Raum bis Hochheim stellt einen „Suchraum der Wohnungsbauentwicklung“ dar und ist weiter als konzeptionell zu untersetzender Schwerpunktraum der Stadtentwicklung „10 Hochheim-Schmira“ benannt. Somit soll die beabsichtigte Erweiterung Schmiras städtebaulich nicht mehr im Sinne einer Arrondierung und Ortsabrundung erfolgen. Stattdessen ist der Ortsteil Schmira vom Stadtzentrum Erfurt aus langfristig im Sinne der kompakten Stadt zu entwickeln.

Mit der aktuellen städtebaulichen Rahmenplanung Schmira erfolgte vorab eine Untersuchung und Bewertung der möglichen Entwicklungspotentiale für einzelne Teilflächen und unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte wie Landwirtschaft, Naturschutz, Immissionsschutz, Klima, Lufthygiene und Lärm und Erschließung unter den heutigen Rahmenbedingungen. So liegt Schmira im aktuellen Klimaanpassungskonzept in den Klimaschutzzonen 1. und 2. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs. Hieraus ergeben sich Restriktionen für im wirksamen FNP dargestellte Bauflächen sowie erweiterte Anforderungen an neue Bauflächendarstellungen.

Im Ergebnis soll die geplante künftige bauliche Entwicklung von Schmira mehr im nordwestlichen Teil von Schmira verortet werden. In klimatisch und naturräumlich schützenswerten Bereichen im südwestlichen Teil von Schmira werden größere Flächen künftig nicht mehr für eine bauliche Entwicklung vorgesehen und somit Bauflächen von ca. 5,5 ha zurückgenommen. Die bestehenden, durch den Eselsgraben geprägte Grünräume, welche aus der Agrarlandschaft im Südwesten sowie als Grünzug mit Wasserlauf und dichter Vegetation in nordöstliche Richtung hin zum Stadtgebiet entwickeln, sollen erhalten und qualifiziert werden. Diese Grünräume stellen wichtige naturräumliche Ausgleichsflächen dar und besitzen für die heutigen und zukünftigen Bewohner Schmira einen hohen Stellenwert als Erholungsraum. Der im Südwesten Schmiras bestehende lockere Dorfrand mit Übergang in die offene Landschaft, welcher ein typisches Merkmal und eine besondere Qualität darstellt, kann gesichert werden. Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 3,5 ha an zusätzlicher Grün- und Freifläche neu dargestellt werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf zur Umsetzung eines Schulstandortes als „Neue Mitte“ sollen entsprechend der neuen planerischen Zielstellung des Rahmenplanes am östlichen Ortsrand neu verortet werden. Es sollen nicht mehr nur Bedarfe aus Schmira, sondern auch aus Hochheim und

der Brühler Vorstadt abgedeckt werden können. Der Standort lässt sich hierzu einfacher erreichen, und auch mit der geplanten Verlängerung der Straßenbahn besser anbinden. Zudem besteht eine bessere potenzielle Anbindung an den im ISEK verorteten Schwerpunktraum für den Wohnungsbau „10 Hochheim-Schmira“. An dem neuen Standort bestehen aufgrund der räumlichen Gegebenheiten auch künftig Erweiterungsmöglichkeiten für weitere Gemeinbedarfseinrichtungen und -anlagen. Die Flächen für Infrastrukturen insgesamt vergrößern sich um ca. 1,6 ha, da für den neuen Schulstandort konzeptionell mehr Fläche vorgesehen wird.

Ergänzend zum Vorentwurf soll nun auch der Standort für einen Kindergarten in Schmira neu bestimmt werden. Vorzugsweise soll eine Umsetzung im südöstlichen Teil von Schmira im Übergangsbereich vom bebauten Siedlungsbereich in die Freie Landschaft auf einer städtischen Fläche südlich der Seestraße und östlich des Bürgerhauses erfolgen. Der Rahmenplan Schmira hatte dazu ursprünglich eine Fläche unmittelbar westlich angrenzend vorgesehen. Diese Fläche steht jedoch nicht zur Verfügung, hier befindet sich der Sportplatz Schmira, dieser soll auch künftig erhalten bleiben. Die im wirksamen FNP dargestellte Einrichtung im Bereich der Eisenacher Straße entfällt dafür.

Ziel der Planung ist die Entwicklung Schmiras gemäß der Zielstellungen des ISEK Erfurt 2030 als Ortsteil im vorrangigen Entwicklungsbereich der Stadt Erfurt. Dem entsprechend soll eine Neustrukturierung einer bestehenden planerischen Zielstellung im FNP für den Ortsteil Schmira entsprechend der Zielstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung Schmira erfolgen. Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden 41. Änderung des FNP die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Ortsteiles Schmira zur Umsetzung von Wohnnutzungen und der entsprechenden Infrastruktur geschaffen werden.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Anpassung der planerischen Zielstellungen im FNP für den Ortsteil Schmira entsprechend der Zielstellungen des ISEK Erfurt 2030 und der städtebaulichen Rahmenplanung Schmira
- Geordnete, bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung eines stadtnahen, gut erschließbaren Wohnungsbaustandortes
- Sicherung von klimarelevanten Flächen vor Überformung durch Baugebiete
- Ausbildung und Sicherung des Übergangsbereiches von den Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft im südwestlichen Bereich Schmiras
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere zur Umsetzung von Wohnnutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und der weiteren vorgenannten Zielstellungen

Die Erweiterung und Entwicklung des Ortsteils Schmira für den Wohnungsbau entspricht grundsätzlich der Grundkonzeption des wirksamen FNP der Stadt Erfurt. Aufgrund der mit der Rahmenplanung Schmira angepassten städtebaulichen Zielstellungen ergeben sich für den Bereich des Ortsteils Schmira weitreichende Änderungsbedarfe an der Darstellung des wirksamen FNP.

Die vorliegende 41. Änderung des FNP gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Schmira. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan SCH718 „Am Knotenberg“ sowie weitere entsprechend aufzustellende Bebauungspläne geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

**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 41. 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.