

Titel der Drucksache:

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den  
Bereich Johannesvorstadt "Leipziger  
Straße/östlich Greifswalder Straße" - Billigung  
des Entwurfes und öffentliche Auslegung**

Drucksache

**0256/21**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.12.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	11.01.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	26.01.2022	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. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" in seiner Fassung vom 09.12.2021 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) 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.

16.12.2021 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>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 09.12.2021
- Anlage 3 Begründung – Entwurf, Stand 09.12.2021
- Anlage 3.1 Umweltbericht zur FNP-Änderung Nr.37, Stand 09.12.2021
- Anlage 3.2 Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37, Stand 07/2021
- Anlage 4.1 Zwischenabwägung öffentlich, Stand 09.12.2021
- Anlage 4.2 Zwischenabwägung (nicht öffentlich), Stand 09.12.2021
- Anlage 5.1 JOV416 -Schallimmissionsprognose, Stand 26.11.2018
- Anlage 5.2 JOV416 -Artenschutzrechtliche Vorprüfung 1, Stand 10/2018
- Anlage 5.3 JOV416 -Artenschutzrechtliche Vorprüfung 2, Stand 07.09.2020
- Anlage 5.4 JOV416 -Revitalisierungskosten ehemaliger Schlachthof, Stand 16.09.2016
- Anlage 5.5 JOV416 -Stellungnahmen Bodenschutz und Altlasten
- Anlage 5.6 JOV752 – Umweltbericht, Stand 03.12.2021
- Anlage 5.7 JOV752 – Schallimmissionsprognose, Stand 24.09.2021
- Anlage 5.8 JOV752 -Artenschutzbeitrag, Stand 27.09.2021
- Anlage 5.9 JOV752 -Abfallwirtschaftliche Bewertung, Stand 22.04.2021
- Anlage 5.10 JOV752 -Verkehrstechnische Untersuchung, Stand 07.06.2021
- Anlage 5.11 JOV752 – Baugrundgutachten, Stand 22.04.2021
- Anlage 5.12 JOV752 -Versickerungsfähigkeit 1, Stand 23.04.2021
- Anlage 5.13 JOV752 – Versickerungsfähigkeit 2, Stand 03.12.2021
- Anlage 5.14 JOV752 – Verfahrensweise Versickerungsfähigkeit, Stand 03.12.2021
- Anlage 5.15 JOV753 -Altlastengutachten Gebäude
- Anlage 5.16 JOV753 -Altlastengutachten Boden

Die Anlagen 2 bis 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Die Anlagen 5.1-5.16 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-Änderungen Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020

### **Sachverhalt**

Das Plangebiet der FNP-Änderung befindet sich im östlichen Bereich des kompakt bebauten Stadtgebietes von Erfurt im Ortsteil Johannesvorstadt. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- im Süden: die Leipziger Straße
- im Westen: die Greifswalder Straße
- im Norden: den Kreuzungspunkt Greifswalder Straße, Am Kühlhaus, Heckerstieg sowie die Bahnlinie Erfurt - Nordhausen
- im Osten: die Bahnlinie Erfurt - Nordhausen

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Im Plangebiet der 37. FNP-Änderung führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen überwiegend brach gefallen sind. Im Bereich des Plangebietes befanden sich ursprünglich die Liegenschaften des ehemaligen Erfurter Schlachthofes. Diese Brachflächen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge dar, welcher einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Mit der FNP-Änderung soll ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt planungsrechtlich vorbereitet werden. Dieser soll an die bereits laufende städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Bereiches "Äußere Oststadt" auch nördlich der Leipziger Straße anschließen.

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung, und den damit verbundenen Bedarfen zur künftigen Nutzung innerstädtischer und hocherschlossener Flächen wurde dafür eine Neubetrachtung der baulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig.

Die vorliegende Änderung des FNP ist erforderlich, da sich im Plangebiet aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen die städtebauliche Konzeption

grundsätzlich geändert hat, was betrifft:

- das Umschlagen der Bevölkerungsentwicklung von der damaligen Schrumpfung hin zu einem nachhaltigen, moderaten Wachstum,
- eine stabile Wohnraumnachfrage durch zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum
- eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Erfurter Altstadt und in Innenstadtnähe
- das Ziel Brachen im Stadtgebiet mit gutem ÖPNV-Anschluss im Sinne der Stadt der kurzen Wege auch bei Lärmvorbelastungen für Wohnungsbau zu mobilisieren
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), welches das Plangebiet als Wohnungsbauschwerpunkt benennt
- die Zielstellung des integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ (2016) auf den weitläufigen Brachflächen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt entlang der Bahnlinie Erfurt - Nordhausen schrittweise in einen, energieeffizienten urbanen Stadtteil entstehen zu lassen
- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) 2017 (vom STR am 10.04.2019 beschlossen), welches im Bereich des Plangebietes ein Nahversorgungszentrum oder -standort vorsieht
- die dringend notwendige Entlastung und Ergänzung der Bestandsschulen durch einen Schulneubau im Bereich Greifswalder Straße, wie im Schulnetzplan 2019/20 bis 2023/2024 enthalten

Durch die zunehmende Anzahl der Haushalte und sich wandelnde Anforderungen an den Wohnraum ist in der Stadt Erfurt absehbar von einer stabilen Wohnraumnachfrage auszugehen.

Für das Segment des Geschosswohnungsbaus, für welchen das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Einbindung in den Stadtkörper prädestiniert ist, bedeutet diese prognostizierte Haushaltszunahme einen rechnerisch ermittelten Mehrbedarf an ca. 4.000 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Da der Erfurter Wohnungsmarkt derzeit eine Leerstandsquote von lediglich ca. 3% aufweist, kann dieser Wohnungsmehrbedarf nicht mehr aus den Reserven im Bestand gedeckt werden, sondern im Wesentlichen nur durch den Bau von neuem Wohnraum.

Mit der vorliegenden Planung soll dementsprechend u.a. ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfes der Stadt Erfurt in innerstädtischen Lagen vorbereitet werden. Aktuell beabsichtigt ein Vorhabenträger hierfür ein konkretes Bauvorhaben mit ca. 450 bis 500 Geschosswohnungen im Plangebiet zu entwickeln.

Gleichzeitig soll für eine urbane Stadtteilentwicklung und die zu erwartende steigende Bewohneranzahl, die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung gestärkt sowie zur Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt beigetragen werden. Daher soll im Plangebiet in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt an der Leipziger Straße und Greifswalder Straße die Errichtung eines Nahversorgungszentrums erfolgen. An diesem Standort ist das Nahversorgungszentrum von der umliegenden Wohnbebauung sowohl aus dem Plangebiet wie auch dem Bereich südlich der Leipziger Straße sehr gut erreichbar.

Hierfür liegt bereits ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vor. Bezüglich der Vereinbarkeit dieses Vorhabens mit dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt, wurde im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ u.a. eine Wirkungsanalyse anhand des standardisierten Erfurter Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht erstellt.

Des Weiteren ist im Plangebiet die Schaffung weiterer Schulplätze im Bereich der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt beabsichtigt. Mit der 37. Änderung des FNP sollen somit u.a. notwendige Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung von Schulneubauten und einer Schulsporthalle planungsrechtlich vorbereitet werden. Auf diese Weise soll zur Bereitstellung der insgesamt in der Stadt Erfurt benötigten zusätzlichen Schulplätze beigetragen werden.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Ergebnis des Verkehrsentwicklungsplanes 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt und in den wirksamen FNP integriert wurde. Um den v.g. Planerfordernissen bzgl. des Wohnens, des Gemeinbedarfes - Schulnutzungen sowie der Nahversorgung entsprechen zu können, wird es in der Folge auch erforderlich, einen bisher im Plangebiet der 37. FNP-Änderung vorgesehenen geänderten Streckenverlauf einer bestehenden Hauptverkehrsverbindung zu überplanen.

Hierfür wurde auf der Planungsebene des FNP die Möglichkeit einer alternativen Verkehrsführung betrachtet. Diese Varianten wurden hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Eignung und Leistungsfähigkeit geprüft sowie städtebaulich, hinsichtlich relevanter Umweltbelange und zur voraussichtlichen Umsetzbarkeit bewertet. Hinsichtlich der resultierenden Lärmauswirkungen auch auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (u.a. Zumutbarkeit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die Immissionswerte) wurde bereits auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Stellungnahme erstellt.

Im Einzelnen werden mit der FNP-Änderung Nr. 37 im Plangebiet folgende Planungsziele angestrebt:

- Revitalisierung und Neustrukturierung untergenutzter innenstadtnaher Flächen
- Schaffung eines modernen und attraktiven urbanen Stadtquartiers
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau
- Ansiedlung von Schulneubauten inklusive Schulsporthalle
- Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums
- städtebauliche Integration des Plangebietes in die Stadtstruktur
- planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Hauptverkehrsstraße
- Gewährleistung des Immissionsschutzes für alle Bereiche mit vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen

Das Planungserfordernis ergibt sich auch aus dem Einleitungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße", DS 2430/18. Die im Vorentwurf des Bebauungsplans JOV416 / 1. Änderung vorgesehene Art der Nutzung (im weiteren Planungsverlauf sollen für die angestrebten Nutzungen jeweils eigenständige Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden) entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen FNP.

Mit der 37. Änderung des FNP soll die Darstellung des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellungen für das Plangebiet geändert und dabei eine mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen übereinstimmende, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet 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 wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die FNP-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.