

Titel der Drucksache:

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den
Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/
nördlich Lissabonner Straße" - Billigung des 2.
Entwurfes und öffentliche Auslegung**

Drucksache

1785/22

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.02.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Moskauer Platz	20.02.2023	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Gispersleben	27.02.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	14.03.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	19.04.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Beschlusspunkt 01 des Beschlusses zur Billigung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße", beschlossen am 05.05.2021 (Beschluss Nr. 0039/21), wird im 2. und 3. Absatz wie folgt geändert:

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird im Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB inklusive der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

02

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.

03

Der 2. Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße" (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) in der Fassung vom 10.10.2022 werden gebilligt.

04

Der 2. 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.

06.02.2023, 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			
↓				
	2022	2023	2024	2025
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 – 2. Entwurf
- Anlage 3 – Begründung – 2. Entwurf
- Anlage 3.1 – Umweltbericht zur FNP-Änderung Nr. 44
- Anlage 4.1 – Zwischenabwägung (öffentlich)
- Anlage 4.2 – Zwischenabwägung (nicht öffentlich)
- Anlage 5.1 GIS 727 – Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 5.2 GIS 727 – Artenschutzfachbeitrag
- Anlage 5.3 GIS 727 – Umweltbericht
- Anlage 5.4 GIS 727 – Verkehrsgutachten
- Anlage 6 – Beschluss 0039/21

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

Die Anlagen 5.1- 5.4 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.33, wirksam mit Veröffentlichung vom 20.04.2022 im Amtsblatt Nr. 07/2022

Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 44:

- Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1124/19 vom 25.09.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 vom 18.10.2019) zum Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

- Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung der FNP-Änderung 0039/21 vom 05.05.2021, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12 vom 02.07.2021

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, das Einkaufszentrum Thüringen-Park Erfurt innerhalb seines bereits vorhandenen Bestandes hinsichtlich seiner Verkaufsfläche zu vergrößern. Dabei soll eine Verkaufsflächenerweiterung um 4.500 m² zentrenrelevante Sortimente erfolgen. Dieser Verkaufsflächenerweiterung steht der wirksame Flächennutzungsplan nicht entgegen, da er keine konkreten Regelungen zum konkreten Verkaufsflächenumfang darstellt. Die Feinsteuerung der Einzelhandelsentwicklung von Erfurt soll mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt erfolgen. Maßgeblich für die vorgenannte Verkaufsflächenerweiterung ist somit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 (EHK) der Stadt Erfurt. Dieses beinhaltet den Thüringen-Park Erfurt als Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft. Es weist für ihn am bereits bestehenden Standort eine Gesamtverkaufsfläche von 23.500 m², zuzüglich der o.g. Verkaufsflächenerweiterung um 4.500 m² zentrenrelevante Sortimente, aus. Eine verbindliche Regelung der einzuhaltenden Verkaufsflächengrenzen soll der nachfolgenden konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes vorbehalten bleiben.

Im Zusammenhang mit der vorgenannten Entwicklung im Bestand soll auch eine flächige Erweiterung des Thüringen-Park Erfurt zur Neuordnung der bisher vorhandenen Stellplatzflächen erfolgen. Hierfür ist es erforderlich, mit der FNP-Änderung Nr. 44 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlagerung von mit dem Thüringen-Park Erfurt im funktionalen Zusammenhang stehenden Kundenstellplätzen und Anlieferbereichen in das vorliegende Plangebiet vorzubereiten. Dabei ist beabsichtigt, die bereits vorhandene Tankstelle zu verschieben und neu zu errichten. Der Bereich wurde bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen werden bereits teilweise für Zufahrtstraßen

zum Thüringen-Park Erfurt sowie für den Betrieb der o.g. Tankstelle genutzt. Eine weitere gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist bisher nicht zur Umsetzung gekommen.

Die Ziele der 44. Änderung des FNP sind im Einzelnen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung erforderlicher Stellplätze und weiterer, untergeordneter Nebenanlagen eines bestehenden Einkaufszentrums (Thüringen-Park Erfurt)

Mit der FNP-Änderung werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der vorgenannten planerischen Zielstellung für das Plangebiet geändert.

Aus gesamtstädtischer Sicht kann somit festgestellt werden, dass die vorliegende Planung nur die Vergrößerung einer im wirksamen FNP bereits dargestellten Sondergebietsfläche "Handel", zum Zwecke der Neuordnung und Verlagerung von bereits bestehenden untergeordneten Nebenanlagen und Stellplätzen, beinhalten soll. Die Entwicklung neuer Verkaufsflächen ist im vorliegenden Plangebiet nicht beabsichtigt.

Bisher wurde davon ausgegangen, dass die vorgesehene FNP-Änderung die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt. Daher sollte zunächst das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt werden. Hierfür hat der Stadtrat bereits den 1. Entwurf der 44. Änderung des FNP beschlossen (Nr. 0039/21 vom 05.05.2021). Da die FNP-Änderung nunmehr im Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden soll (s.u.), wurde die Erarbeitung des vorliegenden 2. Entwurfes der 44. Änderung des FNP erforderlich.

Insofern ist eine Anpassung des Beschlusspunktes 01 des Beschlusses zur Billigung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße"(Beschluss Nr. 0039/21) notwendig.

Das Planungserfordernis zur 44. Änderung des FNP ergibt sich auch aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark". Die FNP-Änderung soll u.a. zur Klarstellung erfolgen, dass die in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet der 44. Änderung des FNP vorgesehene Art der Nutzung (Nebenanlagen und Stellplätze) aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann und kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vorliegt.

Damit soll auf FNP-Ebene dazu beigetragen werden, dass sich der angrenzende Thüringen-Park Erfurt rechtssicher entsprechend der o. g. Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weiter entwickeln und eine Umsetzung des aktuell beabsichtigten neuen städtebaulich-architektonischen Konzeptes für den Thüringen-Park erfolgen kann.

Dabei bleibt 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 insbesondere der Schutz und die Weiterent-

wicklung des Einzelhandelstandortes Altstadt.

Nach einer u.a. daraus resultierenden 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 zum EHK 2017 vom 10.04.2019 (Nr. 0704/19), die Stadtverwaltung beauftragt, die vorgenannte Verkaufsflächenerweiterung des Thüringen-Parks Erfurt planungsrechtlich vorzubereiten.

Dementsprechend wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans GIS 727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“ vom Stadtrat am 25.09.2019 (Nr. 1124/19) gefasst. Am 25.01.2021 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Dem Antrag wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 21.07.2021, in Verbindung mit dem Beschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 1269/20), zugestimmt.

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.

Das zum 1. Entwurf der FNP-Änderung gewählte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB könnte nur angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderungsplanung nicht berührt werden. Im Rahmen der Offenlegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindlichen Abstimmung zum 1. Entwurf der FNP-Änderung sind diesbezüglich Stellungnahmen eingegangen. Im Ergebnis ist eine Fortführung der FNP-Änderung im vollen Verfahren nach § 2 BauGB (Erstellung des 2. Entwurfes der FNP-Änderung) erforderlich.

Es wurde u.a. vorgebracht, dass die Abgrenzungslinie zwischen dem im FNP dargestellten Sonstigen Sondergebiet „Handel“: Großflächiger Einzelhandel und der angrenzend dargestellten gewerblichen Baufläche eine Bedeutung bezüglich des dem FNP zugrundeliegenden gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat. Mit der Verschiebung der Abgrenzungslinie zur Vergrößerung des Sondergebietes wird ein umfassender Beteiligungs- und Abwägungsbedarf auslöst.

Im durchzuführenden vollen Verfahren kann auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die vorangegangene Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf der 44. FNP-Änderung bereits hinreichend bekannt sind.

Eine zusätzliche Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Gelegenheit zur Stellungnahme bereits durch die vorangegangene Beteiligung zum Entwurf der 44. FNP-Änderung gegeben war.

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde die Begründung zur FNP-Änderung korrigiert,

aktualisiert und ergänzt. Da die FNP-Änderung nun im vollen Verfahren durchgeführt wird, wurde auch ein Umweltbericht erstellt.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes 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 44. 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.