

Titel der Drucksache:

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den
Bereich Johannesvorstadt "Leipziger
Straße/östlich Greifswalder Straße" -
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Drucksache

0219/23

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.05.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.05.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße/östlich Greifswalder Straße" in der Fassung vom 17.04.2023 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.

08.05.2023, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2024	2025	2026	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2023	2024	2025	2026																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Übersichtsskizze

Anlage 2 Planzeichnung

Anlage 3 Begründung

Anlage 3.1 Umweltbericht zur FNP-Änderung Nr.37

Anlage 3.2 Schalltechnische Stellungnahme zur FNP-Änderung Nr. 37

Anlage 4.1 Abwägung öffentlich

Anlage 4.2 Abwägung (nicht öffentlich)

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

Sachverhalt

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 Flächennutzungsplan- [Änderungen Nr. 28 und 29, wirksam mit Veröffentlichung vom 12.04.2023 im Amtsblatt Nr. 7/2023](#)

Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 37:

- Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 2430/18 vom 21.03.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 08 vom 03.05.2019) zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung 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 mit Beschluss Nr. 0256/21 vom 26.01.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 03 vom 16.02.2022

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 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 eine 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 / 2023 Beschluß der Fortschreibung vorgesehen) auf den weitläufigen Brachflächen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt entlang der Bahnlinie Erfurt - Nordhausen schrittweise einen neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil entstehen zu lassen
- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) 2017 (vom STR am 10.04.2019 beschlossen), welches im Bereich des Plangebietes perspektivisch 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 sowie weitere soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte)

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. Dazu liegt ein konkretes Bauvorhaben eines Vorhabenträgers für ca. 450 bis 500 Geschosswohnungen vor.

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 ebenfalls 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 des parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ eine Wirkungsanalyse anhand des standardisierten Erfurter Verfahrens für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht erstellt.

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

Des Weiteren 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 vorgenannten 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 Stadtquartieres
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnungsbau sowie sozialer Infrastruktur
- 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 aus den vom Stadtrat beschlossenen geänderten Planungszielen für den Bereich östlich der Greifswalder Straße (1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße", DS 2430/18 – Vorentwurf) und den darauf aufbauenden Bauleitplanverfahren (JOV752, JOV753, JOV754). Die darin vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen FNP.

Mit der 37. Änderung des FNP soll die Darstellung des wirksamen FNP entsprechend der o. g. neuen planerischen Zielstellungen für das Plangebiet geändert und dabei eine mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen übereinstimmende, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde bereits eine Zwischenabwägung durch den Stadtrat beschlossen (Nr. 0256/21 vom 26.0.2022). Für die Gesamtabwägung hat die Stadtverwaltung nun auch nach Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einen Abwägungsvorschlag erarbeitet und legt diesen hiermit dem Stadtrat zur Beschlussfassung vor.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Begründung sowie der Umweltbericht zur FNP-Änderung redaktionell korrigiert, aktualisiert und ergänzt.

Im Rahmen der Offenlegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindliche Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die dem Feststellungsbeschluss der 37. FNP-Änderung entgegenstehen.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Die 37. Änderung des FNP wird gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur

Genehmigung vorgelegt.

Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB wird die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wird angegeben, wo die 37. Änderung des FNP einschließlich der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

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.
