

**Titel der Drucksache:**

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den  
Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße /  
nördlich Lissabonner Straße"- Abwägungs- und  
Feststellungsbeschluss**

**Drucksache**

**2148/23**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.11.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	13.11.2023	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Moskauer Platz	13.11.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.11.2023	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	13.12.2023	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße" eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße" in der Fassung vom 22.09.2023 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

02.11.2023, 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>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</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 – Feststellungsexemplar
- Anlage 3 - Begründung – Feststellungsexemplar
- Anlage 3.1 – Umweltbericht - Feststellungsexemplar
- Anlage 4a - Abwägung
- Anlage 4b - Abwägung (nicht öffentlich)

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

#### Sachverhalt

Flächennutzungsplan:

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/05 vom 13.07.05
- Genehmigung (Az.: 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/06 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.06,
- zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderungen Nr. 28 und 29, wirksam mit Veröffentlichung vom 12.04.2023 im Amtsblatt Nr. 07/2023.

Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 44:

- Billigung des 2.Entwurfes und öffentliche Auslegung der FNP-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Lissabonner Straße " Nr.1785/22 vom 19.04.2023,

veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 09 vom 17.05.2023, Auslegung vom 30.05.2023 bis zum 30.06.2023, Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, erfolgt am 22.05.2023.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, zuzüglich der o.g. Verkaufsflächenerweiterung um 4.500 m<sup>2</sup> 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. Dabei ist beabsichtigt, die bereits vorhandene Tankstelle zu verschieben und neu zu errichten. Dieser Planbereich 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.

Aus gesamtstädtischer Sicht ist somit festzustellen, dass die vorliegende Planung 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.

Die Ziele der 44. Änderung des FNP sind daher 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.

Das Planungserfordernis ergibt sich dabei auch aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark". Mit der 44. Änderung des FNP kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS 727 unstrittig unter Einhaltung des Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

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

\*\*\*\*

Zunächst sollte für die vorgesehene FNP-Änderung ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu Anwendung kommen. Hierfür hat der Stadtrat den 1. Entwurf der 44. Änderung des FNP beschlossen (Nr. 0039/21 vom 05.05.2021). Zu den im Rahmen der Beteiligung zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Zwischenabwägung durch den Stadtrat beschlossen (Nr. 1785/22 vom 19.04.2023). Im Ergebnis erfolgte im weiteren Verfahren eine Umstellung auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB und die Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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 44. FNP-Änderung entgegenstehen. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Begründung der FNP-Änderung redaktionell korrigiert, aktualisiert und ergänzt.

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

Die 44. 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 44. 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.