

Titel der Drucksache:
**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 54 für den
Bereich Krämpfervorstadt "Südlich Annaberger
Weg / östlich Löbauer Weg" –
Aufstellungsbeschluss, Billigung Entwurf und
öffentliche Auslegung**

Drucksache

1219/26

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen
öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.09.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	01.10.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

- 01
Für den Bereich Krämpfervorstadt "Südlich Annaberger Weg / östlich Löbauer Weg" soll gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden (Anlage 1).
- 02
Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 54 für den Bereich Krämpfervorstadt "Südlich Annaberger Weg / östlich Löbauer Weg" in seiner Fassung vom 31.07.2026 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

17.09.2026, gez. A. Horn

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		
↓				
	2026	2027	2028	2029
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, Stand: 31.07.2026

Anlage 3 - Begründung, Stand: 31.07.2026

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 die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.41, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.09.2024 im Amtsblatt Nr. 17/18/2024

Das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 54 befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Krämpfervorstadt. Umgrenzt wird das Plangebiet durch:

- im Norden: Annaberger Weg
- im Osten: Klingenthaler Weg
- im Süden: Kleingartenanlage Am Ringelberg e. V.
- im Westen: Löbauer Weg

Die ehemalige „Station junger Naturforscher und Techniker“ (vormals ehemalige Gaststätte „Felsenkeller“) ist heute ein brachliegendes Gelände mit abgebrannten und eingestürzten Gebäudeteilen. Die Brachfläche ist aktuell stark mit Bäumen und Vegetation bewachsen. Alle

Nutzungen wurden vor längerer Zeit aufgegeben. Eine bauliche Nutzung konnte in den vergangenen Jahren nicht etabliert werden. Da durch den starken Bewuchs und die Lage des Plangebietes nicht mit einer Entwicklung zu rechnen ist, dient die 54. Änderung des Flächennutzungsplans (im Folgenden: FNP) der Anpassung der städtebaulichen Ziele der Stadt für das Plangebiet.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich südlich der Milchwerke Deutsche Milchkontor GmbH - DMK (im Folgenden: Milchwerke). Der Betrieb verfügt über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 16 BImSchG. Aufgrund der Erzeugung und Verarbeitung sowie Lagerung von Milch und Milcherzeugnissen etc. liegen u. a. erhebliche Lärmbelästigungen und z. B. auch Geruchsbelästigungen vor. Es ist nicht auszuschließen, dass eine heranrückende Wohn- bzw. Wohn-/ Gewerbebebauung die Milchwerke in ihrer Produktion einschränkt. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund des Schutzanspruches einer neuen Bebauung, die Milchwerke in Gänze in der Produktion eingeschränkt werden könnten (s. u.).

Das Plangebiet befindet sich weiterhin in der Klimaschutzzone I. Ordnung und ist somit für die Entstehung und Ausbreitung für die Innenstadt und angrenzende Stadtteile wichtiger Kaltluft von Bedeutung. Bei einer baulichen Entwicklung des Grundstücks muss von einem erheblichen Verlust an Altbäumen ausgegangen werden. Weiterhin sind auf den Grundstücken tlw. noch gut erhaltene historische Keller vorhanden, welche sich grundsätzlich als Habitate für unterschiedliche Arten eignen können. In diesen Bereichen wird vor allem mit Fledermausvorkommen gerechnet.

In den vergangenen ca. 20 Jahren wurden verschiedene Anfragen, bezüglich einer baulichen Entwicklung des Grundstückes Annaberger Weg 31 - ehemals Station der jungen Techniker gestellt. Insbesondere aufgrund der angrenzenden Milchwerke, dem Altbaumbestand, den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen, den Klimaaspekten sowie der Starkregenvorsorge konnte bisher keine Entwicklung stattfinden. Diese zählt auch nicht zu den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Erfurt.

Mit der nun vorliegenden 54. FNP-Änderung soll stattdessen ein wesentlicher Beitrag zur freiraumplanerischen Quartiersentwicklung im Bereich Ringelberg erfolgen. Im Plangebiet sollen insbesondere aus grünordnerischen und stadtökologischen Gründen zukünftig Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt werden. Dies könnte in Abhängigkeit der naturschutzfachlichen Bewertung, ggf. mit der nachrichtlichen Übernahme von nach Naturschutzrecht festgelegten Biotopen erfolgen.

Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll somit in erster Linie der Natur, der Erholung und dem Stadtklima dienen. Sie lässt die Nutzung als Ausflugsziel und ggf. die Errichtung einzelner kleinerer baulicher Anlagen, die dem Nutzungszweck „Grünfläche“ dienen dennoch offen.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird entsprechend der o. g. aktuellen Rahmenbedingungen, u. a. auch dem Gebot zur Konfliktminimierung im FNP gefolgt. Das Plangebiet wurde bereits umfassend schalltechnisch untersucht. Als kritisch erweisen sich dabei insbesondere die Lärmeinwirkungen der angrenzenden betrieblichen Anlage der Milchwerke, die sowohl tagsüber als auch nachts auf das Plangebiet einwirken (s. o. Ausführungen zur Problematik heranrückender Wohn- bzw. Wohn-/ Gewerbebebauung).

Das im Jahr 2020 in Auftrag gegebene schalltechnische Gutachten vom TÜV Thüringen kommt zu folgenden Ergebnissen: Es weist u. a. aus, dass die Immissionswerte gemäß TA Lärm in der Nacht für Wohngebiete an allen Messorten um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Selbst der

Immissionsrichtwert für Mischgebiete kann nicht sicher eingehalten werden. Hinzu kommt, dass zum Zeitpunkt der Messung nicht alle Produktionsmaschinen in Betrieb waren. Zudem bestehen für weitere Produktionsanlagen bereits immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, die zusätzliche Lärmquellen erlauben. Womit mit einem noch höheren Überschreiten der Grenzwerte zu rechnen wäre.

Auch ist zu berücksichtigen, dass die Milchwerke über einen rechtskräftigen Bestandsschutz als genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verfügen. Die im Genehmigungsbescheid festgelegten Emissionen und Betriebszustände sind bereits rechtlich gesichert. Somit könnte auch keine Verpflichtung erfolgen, die genehmigten Emissionen zu Gunsten einer heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung, wie einer Wohn- bzw. Wohn-/Gewerbebebauung zu reduzieren.

Mit der 54. Änderung des FNP sollen die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der o. g. neuen planerischen Zielstellung für den Änderungsbereich in einem Verfahren gemäß § 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert werden. Wie bereits ausgeführt, soll die Flächendarstellung von einer gemischten Baufläche zu einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ geändert werden. Da hierdurch die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen werden als erfüllt angesehen.

Mit dem vorliegenden Planverfahren wird somit eine mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Erfurt übereinstimmende, geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Entsprechend der gewählten Verfahrensart wird im FNP-Änderungsverfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der Entwurf der FNP-Änderung und dessen Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden. Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird u. a. 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 FNP-Verfahren 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.