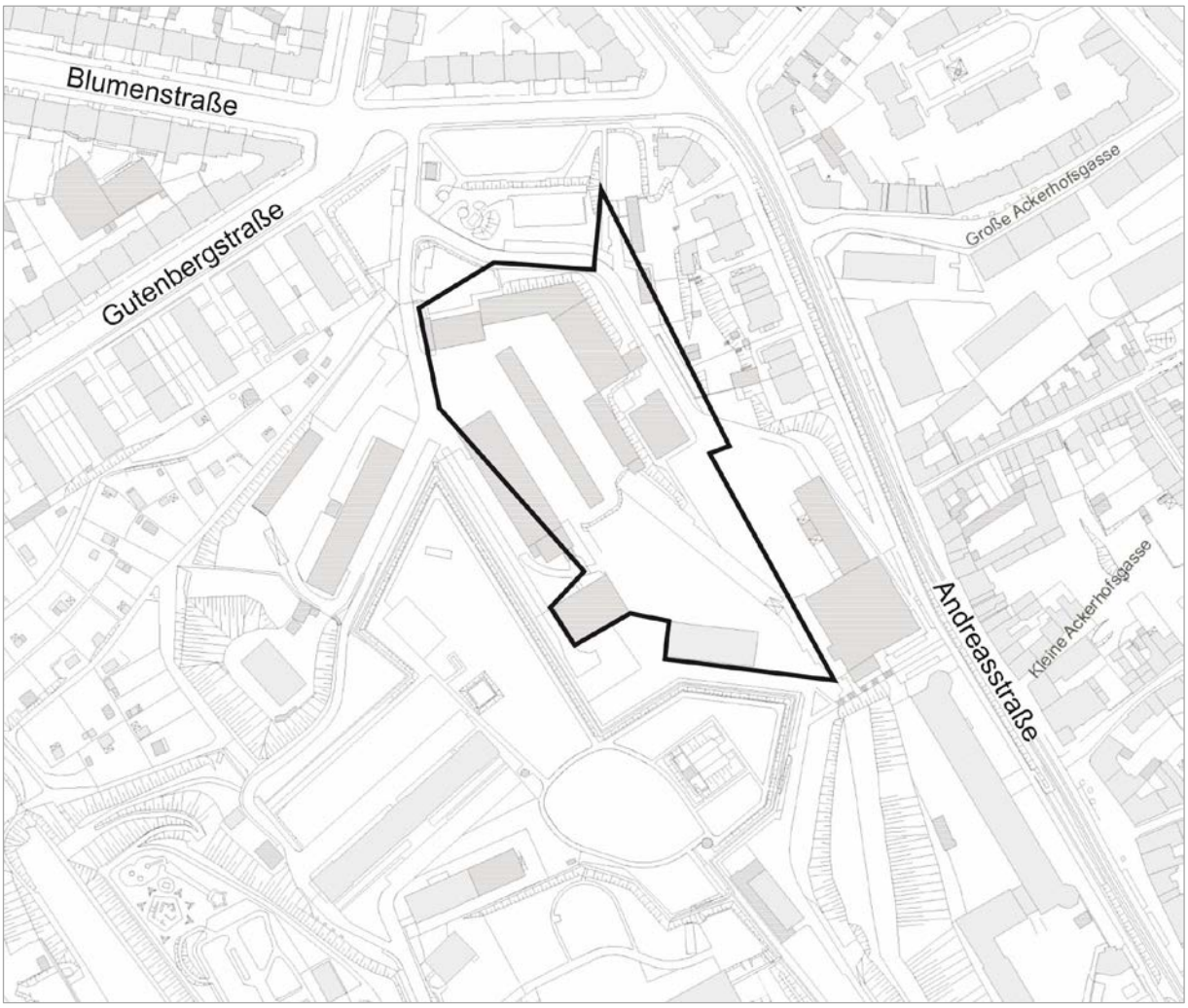
# Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 27

## Bereich Altstadt
## „Nördlich Zitadelle Petersberg – Andreasgärten“

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

# Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

**Datum:**
26.01.2017

# Inhaltsverzeichnis


**1 Einleitung ..... 1**

1.1 Grundlagen ..... 1
1.2 Verfahren ..... 1

**2 Allgemeine Begründung ..... 2**

2.1 Planungsanlass und -erfordernis ..... 2
2.2 Ziele und Zwecke der Planung ..... 2
2.3 Lage und Beschreibung des Plangebietes ..... 4
2.4 Planungsalternativen ..... 5
2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP ..... 6

**3 Planungsvorgaben ..... 8**

3.1 Landesplanung ..... 8
3.2 Regionalplanung ..... 8
3.3 Kommunale Planungen ..... 9
3.3.1 Formelle Planungen ..... 9
3.3.2 Informelle Planungen ..... 9
3.4 Fachplanungen ..... 10

**4 Hinweise ..... 12**

4.1 Denkmalschutz ..... 12
4.2 Altlasten ..... 12

**5 Inhalte der Planung ..... 13**

5.1 Darstellungen ..... 13

**6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde ..... 14**

**7 Umweltbericht ..... 14**

# 1 Einleitung

## 1.1 Grundlagen

Die Stadt Erfurt verfügt seit dem 27. Mai 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt.

Der FNP ist aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1 : 10 000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

Für die Stadt Erfurt selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

## 1.2 Verfahren

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zugrunde, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Mit dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses, der Billigung des 2. Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1976/15 vom 03.03.2016 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 04/2016 vom 18.03.2016) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT645 „Johanniterzentrum – Andreasgärten“ wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die FNP-Änderung wird im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt, wobei jedoch auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorgenannten Bebauungsplan bereits hinreichend bekannt sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan ALT645 „Johanniterzentrum – Andreasgärten“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.03.2016 bis 29.04.2016, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 04/2016 vom 18.03.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP Änderung mit Schreiben vom 26.04.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Da die FNP-Änderung im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt wird, wurde somit auch ein Umweltbericht erstellt (➲ Punkt 7 Umweltbericht).

Im nächsten Verfahrensschritt soll der Entwurf der FNP Änderung, dessen Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Des Weiteren sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB informiert und gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt werden.

# 2 Allgemeine Begründung

## 2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind neue städtebauliche Entwicklungsziele.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplanverfahren zur Realisierung einer Wohnnutzung mit ergänzenden Anlagen für soziale und kirchliche Zwecke und einer Tiefgarage eingeleitet worden. Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde auch der Auftrag zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ALT645 „Johanniterzentrum – Andreasgärten“. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

## 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Areal auf dem nördlichen Glacis vor der Zitadelle wird derzeit von untergenutzten Flächen mit maroden Anlagen und einem im ganzen negativen Erscheinungsbild geprägt. Aufgrund seiner Lage unmittelbar neben den Bastionen Johann und Franz, welche als Aussichtspunkte eine beliebte Besucherattraktion darstellen, ist das Areal sehr gut einsehbar und wird damit fortgesetzt in die öffentliche Wahrnehmung gerückt.
Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, das Areal zu revitalisieren und in das historische Glacis als räumlichen Übergangsbereich von der Festung zur Stadt in Form des großzügigen öffentlichen Grün- und Freiraums einzubinden. Damit soll der fragmentierte Grüngürtel rund um die Zitadelle geschlossen und die Freistellung der Zitadelle Petersberg gesichert werden. Das im wirksamen FNP dargestellte Ziel, den Bereich vollständig als Grünfläche zu entwickeln, konnte aus verschiedenen Gründen bisher nicht umgesetzt werden. Unter anderem bestehen vertragliche Bindungen, auf den Flächen in diesem Bereich dauerhaft 250 Stellplätze für die Thüringer Landespolizei bereitzustellen.
Mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes in Zusammenarbeit mit einem Investor wurde eine teilweise Bebauung des Areals untersucht. Aufgezeigt wurde auch, wie eine Anpassung der Entwicklungsziele in diesem Bereich unter Einbeziehung des ursprünglichen Planungszieles erreicht werden kann. Das Wettbewerbsergebnis sieht nun die Entwicklung eines eigenständigen Quartiers und zugleich neuen Teils der Stadt mit verschiedenen Wohnformen und einem Kindergarten unter größtmöglicher Grünraumverzahnung und Freistellung der Festung vor. Sowohl der aus dem Gebiet erwachsende

Stellplatzbedarf, als auch die Stellplätze für die Landespolizei sollen in einer Tiefgarage bereitgestellt werden. Daraus folgend kann das ursprüngliche Ziel, die Zitadelle Petersberg mit der Entwicklung eines zusammenhängenden Grün- und Freiraumgürtels freizustellen, auch mit einer maßvollen Bebauung in Teilbereichen gewährleistet werden.
Die räumliche und bauliche Freistellung der Zitadelle Petersberg soll dabei gesichert werden.

Abbildung 1 - Luftbild, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 17.04.2014

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Andreasstraße sollen vorhandene, einem Bürogebäude (Deutsche Telekom) zuzuordnende Einrichtungen und Anlagen (Stellplätze, technische Gebäude), von deren Bestand auch künftig auszugehen ist, planungsrechtlich gesichert werden.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Revitalisierung einer innerstädtischen, untergenutzten Fläche
- Einbindung des Areals in das historische Glacis als räumlichen Übergangsbereich von der Festung zur Stadt
- Sicherung der räumlichen und baulichen Freistellung der Festung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines eigenständigen Quartiers und zugleich neuen Teils der Stadt mit verschiedenen Wohnformen und einem Kindergarten
- Unterbringung des Stellplatzbedarfes von Nutzungen außerhalb des Gebietes
- Bestandswidergabe bestehender Nutzungen im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Andreasstraße

Die vorliegende 27. Änderung des FNP gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan ALT645 „Johanniterzentrum – Andreasgärten“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

## 2.3 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt befindet sich im nordwestlichen Teil der Erfurter Altstadt. Umgrenzt wird der Änderungsbereich durch:

- die Bastion Johann der Zitadelle Petersberg im Westen,
- eine öffentliche Grünanlage südlich der Blumenstraße im Norden,
- die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Andreasstraße im Osten
- die Bastion Franz der Zitadelle Petersberg im Süden

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 1,5 km, zum Domplatz ca. 500 m.

Der gesamte Bereich ist im seit Mai 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt auf ca. 2 ha als Grünfläche dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des historischen Glacis als räumlicher Übergangsbereich von der Festung zur Stadt. Dieser stellt einen großzügigen öffentlichen Freiraum in Gestalt eines Grüngürtels um die Festung dar, welcher durch das Areal im Plangebiet unterbrochen wird. Das Areal ist derzeit nahezu vollständig versiegelt und mit teils maroden Lagern und Garagen bestanden. Derzeit wird das Gelände als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Im südlichen Bereich des Areals befinden sich Überreste des Mitte des

Abbildung 2 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

19. Jh. abgetragenen Ravelins Wilhelm und zwei unter Denkmalschutz stehende, baufällige Gebäude. Im östlichen Bereich befinden sich die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Andreasstraße, hier befinden sich eine einem markanten Bürogebäude zugeordnete Parkierungsanlage und ein technisches Gebäude.

### Planungsumfeld

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am nördlichen Fuße der Zitadelle Petersberg, östlich der Bastion Johann, nördlich der Bastion Franz. Auf der gegenüberliegenden, westlichen Seite der Bastion Johann befindet sich längs zur Bastionsmauer eine Bauhütte. Im Nordwesten und im Süden schließt der im Bereich des historischen Glacis als räumlicher Übergangsbereich von der Festung zur Stadt um den Petersberg herum verlaufende Grün- und Freiraumgürtel unmittelbar an, welcher durch das Plangebiet unterbrochen wird. Im Nordwesten ist der Grüngürtel durch Kleingärten, im Süden durch kleine, besonders geschützte Wäldchen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit einem Bolzplatz. Nördlich verläuft großräumig von West nach Nordost der Erfurter Stadtring in Form mehrerer Hauptverkehrsstraßen. Im Nordwesten, südlich des Gutenbergstraße als Teil des Stadtrings am Fuße des Petersberges, befindet sich eine zeilenförmige Mehrfamilienwohnhausbebauung aus den 1930er Jahren. Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt die Bebauung der östlich verlaufenden Andreasstraße an. Östlich besteht die Bebauung entlang der Straße aus freistehenden Mehrfamilien/- Geschäftshäusern, im rückwärtigen Bereich, dem Plangebiet zugewandt, aus einzelnen Garagen und Schuppen. Im weiteren nördlichen und östlichen Umfeld schließt dichte Wohnbebauung in Blockrandbauweise aus der Zeit der Industrialisierung an. Südöstlich befindet sich ein markantes Bürogebäude mit einer dem Petersberg zugewandten, vollflächigen Glasfassade.

### Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist für den KFZ- Verkehr sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Über die Straße Petersberg ist das Plangebiet unmittelbar an die Blumenstraße angebunden. Diese ist als Teil des Stadtringes eine Hauptverkehrsstraße von Erfurt.
Eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad ist von der Innenstadt über die Andreasstraße und von Norden über die Straße Petersberg möglich.
Eine direkte Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Straßenbahnhaltestellen „Bergstraße“ und „Webergasse/ Andreaskirche“ in der Andreasstraße, diese sind jeweils in wenigen Metern Fußweg erreichbar.
Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten.

## 2.4 Planungsalternativen

Mit der FNP- Änderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines untergenutzten innerstädtischen Areals gewährleistet werden, das sich aufgrund seiner Lage ständig in der öffentlichen Wahrnehmung befindet. Alternativ zur vorliegenden Planung an diesem Standort würde die Fläche als Ziel der Planung weiterhin als Grünfläche dargestellt blei-

ben (status quo) mit dem Ziel, diese künftig von Bebauung freizuhalten und vollständig zu begrünen. Um dieses Ziel objektiv umsetzen zu können, müssten Aufwendungen für die Beräumung der vollständig versiegelten Flächen und der maroden Bausubstanz einschließlich mutmaßlich vorhandener Altlasten aufgebracht werden. Die auf der Fläche befindlichen umfangreichen Stellplätze der Landespolizei sind aufgrund vertraglicher Bindungen jedoch auch weiterhin beizubehalten, und wären alternativ vor Ort in eine ebenfalls noch zu errichtende, eigene bauliche Anlage zu verlagern (z.B. Tiefgarage, Parkpalette o.ä.).
Bisher bestand dazu weder durch die Öffentlichkeit, noch durch Investoren ein Anreiz. Es wird unterstellt, dass bei Beibehaltung der derzeit bestehenden Planungsziele innerhalb des Planungshorizontes des FNPs nicht mit einer positiven Veränderung der Situation an diesem Standort gerechnet werden kann.
Da sich bei der vorliegenden 27. Änderung des FNP Planungsanlass und -erfordernis aus dem Standort selbst ergeben, scheidet die Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele aus.

## 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Erfurt ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006 wirksam.
Der Geltungsbereich der 27. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 2 ha, welche im wirksamen FNP als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *„Parkanlage“* dargestellt ist. Im Bereich nördlich des Geltungsbereiches der 27. Änderung ist im wirksamen FNP als Planungsziel ein örtlicher Hauptverkehrszug *„Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“* dargestellt. Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur Änderung.

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

*Kompakte Stadt*
Die Flächennutzungsplanung Erfurts ist auf den Erhalt und die Weiterentwicklung einer kompakten Stadt ausgerichtet. Damit soll die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv ausgelastet und ihr ökonomischer Ausbau gesichert werden. (...)

3.8.2 Verkehrsflächen – Planungsziele
Im Stadtgebiet werden weitere Netzergänzungen bzw. Umgestaltungen von Hauptverkehrswegen erforderlich und im FNP dargestellt:

- Ausbau des nördlichen Teils des Stadtringes (Biereyestraße / Moritzwallstraße).

Beiplan 9 „Verkehr“ stellt den Verkehrszug als „Hauptverkehrsstraße mit hoher Verbindungsfunktion“ dar. Der Abschnitt ist Bestandteil des Stadtringes.

3.10.1 Grünflächen – Ausgangslage
Grundgerüst der weiterzuentwickelnden Grün- und Freiflächensysteme der Stadt sind:

- die Cyriaksburg und der Petersberg als ehemalige Festungsanlagen,

### 3.10.2 Grünflächen – Planungsziele

- Die Geraaue als eines der bedeutendsten Rückgrate des Freiflächensystems der Stadt ist als Grünfläche ausgewiesen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Nutzflächen oder Abbauflächen handelt. Der Abschnitt der Geraaue im Innenstadtbereich muss für die Erholung der Bevölkerung und für die Imagepflege der Stadt aufgewertet, das heißt, in Ausstattung und Gestaltung dem hier herrschenden hohen Nutzungsdruck angepasst werden.
- Gleiches trifft auf den Petersberg zu, dem neben der Geraaue für die Innenstadt bedeutsamsten Ansatz für das Freiflächensystem.

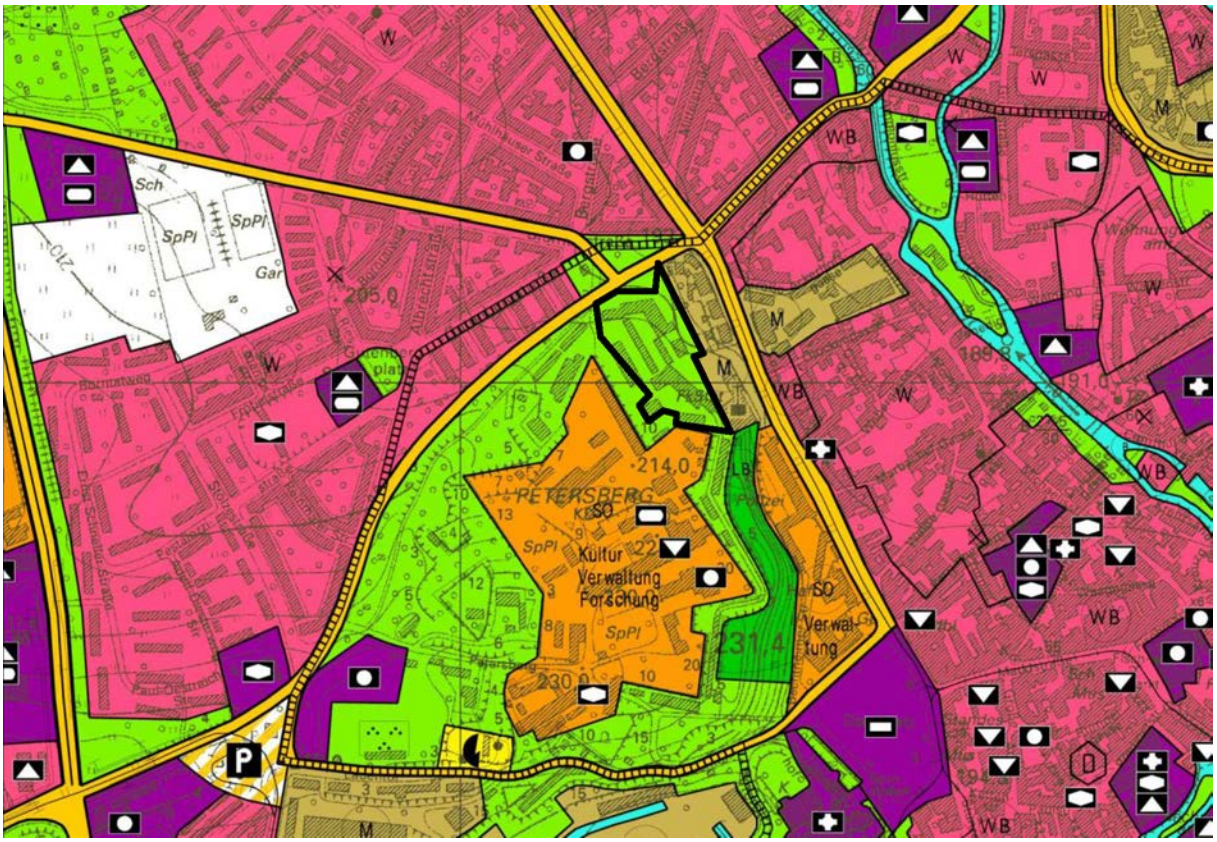



Abbildung 3 - Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, unmaßstäblich, Stand 27.05.2006

Der wirksame Flächennutzungsplan beinhaltet damit als Grundzug die bauliche und räumliche Freistellung der Zitadelle und die Einbindung des Petersberges in das Grün- und Freiflächensystem der Stadt. Der fragmentierte Grüngürtel im Bereich des Glacis rund um die Zitadelle sollte geschlossen und für die Erholung der Bevölkerung aufgewertet werden. Zu diesem Zweck stellt der wirksame FNP als Art der Bodennutzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar, also eine Fläche, die als planerische Zielstellung von Bebauung freizuhalten ist und eine bestimmte Erholungsfunktion erfüllen soll. Mit der 27. Änderung des FNP sollen in Teilbereichen Bauflächen dargestellt werden, welche damit auf Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung ein Baugebiet ermöglichen.
Die 27. Änderung des FNP weicht mit der Entwicklung von Bauflächen für den Planbereich von der Grundkonzeption des wirksamen FNP ab.

Die teilweise Überplanung mit Bauflächen sowie einer Fläche für Gemeinbedarf der im wirksamen FNP geplanten und als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *„Parkanlage“* dargestellten Fläche begründet sich mit den gesetzten Planungszielen (➲ Punkt 2.2 Ziele und Zwecke der Planung) in Verbindung mit den Eigenheiten des Plangebiets (➲ Punkt 2.3 Lage und Beschreibung des Plangebietes) und dem sich daraus ergebenden besonderen Planungserfordernis.

## 3 Planungsvorgaben

Den räumlichen Geltungsbereich betreffend enthalten der Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen keine spezifischen kartografischen oder textlichen Festlegungen. Beide Pläne treffen jedoch allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung, die eine Nachnutzung von brachliegenden und mindergenutzten Flächen in den Siedlungskernen einer Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen für Siedlungszwecke vorzieht:

### 3.1 Landesplanung

#### Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014; verkündet im GVBl. Nr. 6/2014, S. 205; inkraft getreten am 5. Juli 2014.
„Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.“

G 2.4.1
Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 2.4.2
Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

### 3.2 Regionalplanung

#### Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (=Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012.

G 2-1
Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen (Regionalplan, 4.2) sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

G 2-3
Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

## 3.3 Kommunale Planungen

### 3.3.1 Formelle Planungen

#### Bebauungspläne

Im Bereich des Geltungsbereiches der 27. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan ALT645 „Johanniterzentrum – Andreasgärten“ in Aufstellung, um in seinem Geltungsbereich neues Baurecht zu schaffen.

Mit der 27. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend parallel zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (Parallelverfahren).

### 3.3.2 Informelle Planungen

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 wurde am 29.10.2008 vom Stadtrat bestätigt.

Handlungsfelder

*4 Wohnen, Ziele*
- Erfurt als attraktiven Wohnstandort in der Region etablieren
- Nachfragegerechte Vielfalt an Wohnungsangeboten weiter ausbauen
- Flächenrecycling in innenstadtnahen Lagen unterstützen

Konzeptbausteine

*Wohnen und Lebensqualität, Leitsätze:*
- Familienfreundliches und seniorengerechtes Wohnen in der Stadt und ihren verschiedenen Stadtteilen sichern, verbessern und ermöglichen
- Sich verändernde Lebensstile respektieren, differenzierte und nachfragegerechte Wohnungsangebote entwickeln, Stadtteile in ihrer Besonderheit stärken

*Stadt- und Freizeitlandschaft, Leitsätze:*

- Freiraumangebote in der historischen Altstadt qualifizieren und erweitern

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 wird mit Bestätigung des Stadtrates vom 03.09.2014 derzeit fortgeschrieben.

## 3.4 Fachplanungen

### Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 1994 und 1. Fortschreibung VEP 1998

Der VEP wurde 1994 vom Rat der Stadt Erfurt bestätigt. Die 1. Fortschreibung des VEP wurde 1998 beschlossen. Für den nördlich angrenzenden Bereich der 27. Änderung des FNP enthält der VEP folgende Aussagen:

*2.4 Fließender Kraftfahrzeugverkehr,*
*Verkehrsbelastungen – MÄNGEL (S. 13):*
Der Stadtring weist keinen durchgängigen Ausbaustandard auf. Insbesondere der nordwestliche Abschnitt Biereyestraße – Gutenbergstraße – Blumenstraße stellt einen Engpass zwischen der B4 und dem leistungsfähigen östlichen Abschnitt des Stadtringes dar. (...)

*5 Konzept für den MIV,*
*Ergebnisse zu den Einzelmaßnahmen (S. 27):*
*Ausbau des nördlichen Stadtringes*
Im gesamten Abschnitt sind die nicht zu negierenden Nachteile (z.B. Inanspruchnahme von vorhandenen Kleingärten am Petersberg) geringer zu bewerten als die mit dem Ausbau der Moritzwallstraße/ Schlüterstraße verbundenen Vorteile (Beruhigung Quartiere Bergstraße). Die Maßnahme wird daher zur Umsetzung empfohlen.

*Handlungskonzept mit Dringlichkeitsreihung (S. 31):*
Als Netzergänzungen bzw. Umgestaltungen im Hauptverkehrsstraßennetz sind kurzfristig zu realisieren:

- der Ausbau des Stadtringes Nord mit dem Tunnel Petersberg[1]
  (...)

Der VEP 1994 mit den dort enthalten verkehrsplanerischen Zielen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) stellt die derzeitige Beschlusslage dar. Die Entwicklungsziele wurden in den wirksamen Flächennutzungsplan übernommen (➲ Punkt 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP).

Unter rein technischen Aspekten wird der genannte „Ausbau des Stadtringes Nord mit dem Tunnel Petersberg“ sowohl bisher, als auch mit Umsetzung des Vorhabens Andreasgärten als grundsätzlich umsetzbar angesehen; aufgrund gegebener Rahmenbedingungen würde sich eine Lösung jedoch ausgesprochen kompliziert darstellen. In verschiedenen nachgelagerten Untersuchungen wurden wesentliche immissionsschutzrechtliche und straßen-

[1] In der Fortschreibung 1998 Wortlaut und Priorität geändert: „2.2 Mittelfristige Netzergänzungen bzw. Umgestaltungen im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt (gemäß VEP 1994): *Ausbau des Stadtringes Nord (Biereyestraße, Moritzwallstraße)*“

räumliche Konflikte aufgezeigt, die eine Umsetzung in der ursprünglich geplanten Form nicht mehr möglich erscheinen lässt. Weiterführende alternative Lösungsansätze im bestehenden Straßenraum wurden durch erhebliche finanzielle Aufwendungen ebenfalls verworfen.

Grundsätzlich wird somit unter rein technischen Aspekten die im wirksamen FNP geplante, als *Hauptverkehrszug von örtlicher Bedeutung* dargestellte Verkehrstrasse im Verlauf Biereyestraße – Blumenstraße – Moritzwallstraße als durchaus vollziehbar erachtet. Damit ist die vorliegende 27. Änderung des FNP mit den Zielen des Verkehrsentwicklungsplanes 1994 grundsätzlich vereinbar.

Faktisch ist aufgrund der vorgenannten Aspekte unter den heutigen Rahmenbedingungen jedoch nicht mehr von einer Umsetzung der Maßnahme in der geplanten Form auszugehen. Für die Anpassung der verkehrsplanerischen Zielstellung zum MIV einschließlich der erforderlichen verkehrsplanerischen Untersuchung und der folgenden Übernahme dieser in die Darstellungen des FNP wird ein umfangreicher Abstimmungs- und Beteiligungsprozess erforderlich. Aufgrund der Komplexität dieses Prozesses kann die grundsätzlich erforderliche Anpassung der verkehrsplanerischen Zielstellung nicht Gegenstand der vorliegenden 27. Änderung des FNP sein. Dies erfolgt in einem gesonderten Planverfahren zur Anpassung der verkehrsplanerischen Zielstellung einschließlich der dazu erforderlichen verkehrsplanerischen Untersuchungen (Aufstellung der 26. Änderung des FNP „Großräumige Verkehrsführung im Nordwestraum der Stadt“ mit Beschluss Nr. 2711/15 des Stadtrates vom 15.06.2016).

### Landschaftsplan 1997

Im Geltungsbereich der Planung stellt der Landschaftsplan 1997 in Karte 1 „Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen“ als sonstige Strukturen und Nutzungstypen „Industrie- und Gewerbegebiet“ dar.

Die Karte 18 „Entwicklungskarte“ stellt für den Bereich „öffentliche Grünfläche“ dar, der Bereich unmittelbar unterhalb der Bastion Johann mit dem Bereich des ehemaligen Ravelin Wilhelm ist dargestellt als Siedlungsstruktur der Stadt „erweiterte Altstadt“; Beschreibung Ziel: „ Erhalt der historisch gewachsenen Raumstrukturen und wertvoller Vegetationsstrukturen mit Refugialfunktion, Fassaden- und Dachbegrünung, Aufwertung der Stadtplätze.“

### Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept (Masterplan Grün, 2011), welche anschließend in einzelnen Detailplanungen konkretisiert werden.

Im Geltungsbereich der Planung stellt das Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ als Sonstiges, „Bebautes Stadtgebiet“ dar.

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“, stellt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung als Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit hoher Durchgrünung“ dar; Beschreibung: In den

Gebieten mit hoher Durchgrünung dienen vor allem private Grünflächen der Erholung und als naturnahe Flächen.

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP- Änderung dargestellt und bewertet (➲ Punkt 7 Umweltbericht).

# 4 Hinweise

## 4.1 Denkmalschutz

### Archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Neben der Befestigungsanlage Petersberg ist von der Planung auch der mittelalterliche Stadtmauerzug betroffen, der den Petersberg mit der Stadt verband. Sein unterirdischer Verlauf quert das beplante Areal. Bei Bauarbeiten ist daher von mittelalterlichen und möglicherweise auch urgeschichtlichen Befunden und Funden auszugehen.

Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### Denkmale

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich das Bau- und Bodendenkmal „Bauliche Gesamtanlage Festung Petersberg“ betroffen. Die Vorschriften des ThürDSchG sind zu beachten.

## 4.2 Altlasten

### Munitionsgefährdung

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im Vorfeld von Bauarbeiten sollten entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie Luftbildauswertungen oder Sondierungen durch geeignete Unternehmen, durchgeführt werden.

### Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Planungsgebiet sind altlastenverdächtige bzw. kontaminationsverdächtige Flächen bekannt (➲ Punkt 7 Umweltbericht). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auf dem Gelände zu Kontaminationen durch vorhergehende Nutzungen gekommen ist. Hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Durchführung und Umsetzung von Maßnahmen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

# 5 Inhalte der Planung

## 5.1 Darstellungen

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden[2].

Den allgemeinen Zielen der der FNP- Änderung entsprechend (➲ Punkt 2.2 Ziele und Zwecke der Planung) wird im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Gemischte Bauflächen
- Flächen für Gemeinbedarf, Symbol Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP- Änderung.

Die zu ändernden Darstellungen im Einzelnen:

### Darstellung einer gemischten Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Geplant ist die bauliche Umsetzung des Ergebnisses eines städtebaulichen Wettbewerbes. Vorgesehen ist die Entwicklung eines eigenständigen Quartiers und zugleich neuen Teils der Stadt unter größtmöglicher Grünraumverzahnung und Freistellung der Festung. Umgesetzt werden sollen verschiedene Wohnformen und ein Kindergarten, sowie eine Tiefgarage insbesondere auch zur Unterbringung des Stellplatzbedarfes von Nutzungen außerhalb des Gebietes. Das ursprüngliche im wirksamen Flächennutzungsplan verankerte Ziel, die Zitadelle Petersberg mit der Entwicklung eines zusammenhängenden Grün- und Freiraumgürtels freizustellen, kann im Ergebnis des Wettbewerbes auch mit einer maßvollen Bebauung in Teilbereichen gewährleistet werden (➲ Punkt 2.2 Ziele und Zwecke der Planung). Weiter sollen vorhandene Einrichtungen und Anlagen (Stellplätze, technische Gebäude) im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Andreasstraße planungsrechtlich gesichert werden, von deren Bestand auch künftig auszugehen ist.
Im Zusammenhang betrachtet, ergeben die im Bereich der 27. Änderung des FNP geplanten und die östlich im Bereich der Andreasstraße angrenzenden vorhandenen Nutzungen eine Nutzungsmischung, welche durch verschiedene Betriebe des Dienstleistungs-, Beherbergungs- und Gastronomiegewerbes sowie verschiedene Wohnformen geprägt ist. Daher erfolgt eine Darstellung einer gemischte Baufläche, welche an die bereits bestehende Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich der Andreasstraße angegliedert wird. Zur Sicherung der räumlichen und baulichen Freistellung der Zitadelle Petersberg wird die Darstellung der gemischten Baufläche von der Zitadelle deutlich abgegrenzt. Zwischen der Zitadelle und der künftigen gemischten Baufläche wird ein von Bebauung freizuhaltender Bereich als Grünfläche beibehalten.

[2] Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 5 Rn. 19

### Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf, Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB

Gegenstand des Wettbewerbes und des daraus folgenden Bebauungsplanes ALT645 ist auch die Realisierung eines Kindergartens im Bereich auf dem Ravelin Wilhelm in zwei im Bestand vorhandenen, denkmalgeschützten Objekten. Um diese Nutzung in diesem Bereich entwickeln zu können, wird die Darstellungen im FNP angepasst und dementsprechend in einem Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Zur Sicherung der räumlichen und baulichen Freistellung der Zitadelle Petersberg wird (analog zur Darstellung der gemischten Baufläche) in Abgrenzung zwischen der Zitadelle und der künftigen Fläche für Gemeinbedarf ein von Bebauung freizuhaltender Bereich als Grünfläche beibehalten.

## 6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 27. Änderung des FNP:

| Flächendarstellung im Geltungsbereich | Wirksamer FNP | | 27. Änderung | |
|---|---|---|---|---|
| Gemischte Baufläche | - | - | 1,5 ha | 75 % |
| Fläche für Gemeinbedarf | - | - | 0,5 ha | 25 % |
| Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ | 2,0 ha | 100% | - | - |
| Gesamtfläche der 27. Änderung | 2,0 ha | 100% | 2,0 ha | 100,0 % |

Folgekosten für die Stadt Erfurt, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der FNP- Änderung ergeben, sind nicht zu erwarten.

## 7 Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet.