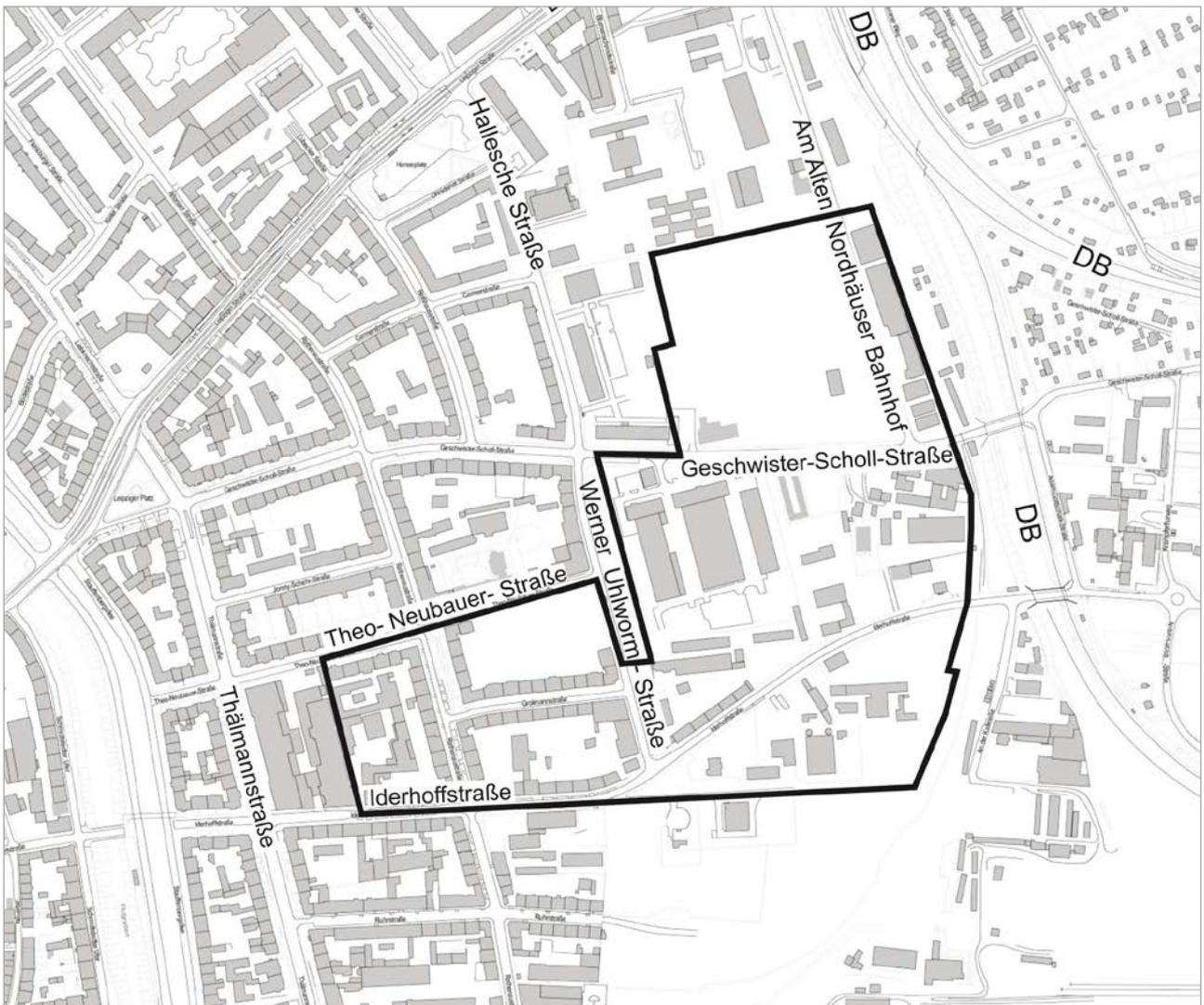


Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29

Bereich Krämpfervorstadt „Ilderhoffstraße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof“

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
15.11.2017

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.....	3
2.3	Plangebiet	4
2.4	Planungsalternativen	8
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP	8
3	Planungsvorgaben	10
3.1	Landesplanung.....	11
3.2	Regionalplanung	11
3.3	Kommunale Planungen.....	12
3.3.1	Formelle Planungen	12
3.3.2	Informelle Planungen	12
3.3.3	Prognosen.....	16
3.4	Fachplanungen.....	16
4	Hinweise.....	17
4.1	Denkmalschutz.....	17
4.2	Altlasten.....	18
5	Inhalte der Planung	18
5.1	Darstellungen	18
6	Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde.....	22
7	Umweltbericht	23

1 Einleitung

1.1 Grundlagen

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen.

Der FNP 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. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 1143/16 vom 07.09.2016 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 16/2016 vom 07.10.2016) wurde die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16/2016 vom 07.10.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP Änderung mit Schreiben vom 10.10.2016 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 (siehe 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

In der gesamten südliche Krämpfervorstadt führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass Nutzungen in größerem Umfang brach gefallen sind. Unter Betrachtung der aktuellen Entwicklungstendenzen und Perspektiven, insbesondere der wachsenden Einwohnerzahl und des bestehenden Entwicklungsdrucks, ist in diesem Bereich eine grundsätzliche Neubetrachtung der Entwicklungsziele notwendig.

Für den gesamten Planungsraum der Äußeren Oststadt wurde das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ erarbeitet, welches als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat am 21.01.2016 bestätigt wurde. Das Gebiet ist in einzelne Quartiere aufgeteilt, für die das Rahmenkonzept Entwicklungsziele bei der nachfolgenden Aufstellung formeller Planungen festlegt und Empfehlungen zur weiteren Umsetzung gibt. Für den nördlichen Teilbereich (Teilbereich 1), welcher die Quartiere «Blumenschmidtstraße», «Posthof» und «Iderhoffstraße» umfasst, wurde das „Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt“ als Sanierungsziel gemäß § 140 Nr. 3 BauGB beschlossen (Punkt 3.3.2 Informelle Planungen – Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“).

Daraus folgend wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Quartier «Posthof» der Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ am 03.03.2016 und für das Quartier «Iderhoffstraße» der Bebauungsplan KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße“ am 15.06.2016 durch den Stadtrat zur Aufstellung beschlossen.

Die in den Bebauungsplänen vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen, die Bebauungspläne können nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Das Planungserfordernis ergibt sich somit aus dem Beschluss zum ersten Teilbereich des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ und den vorgenannten Bebauungsplänen.

Mit der 29. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

Nicht in die Planung einbezogen werden Teilflächen, für die in dem vom Stadtrat beschlossenen Teilbereich des Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ perspektivisch zwar eine neue Nutzung vorgesehen ist, die jedoch derzeit noch Bahnzwecken gewidmet sind. Im FNP sind zwar von der Planfeststellung abweichende Darstellungen grundsätzlich zulässig und können verfahrensmäßig abgeschlossen werden, wenn die Beendigung der Rechtswirkung des Planfeststellungsbeschlusses bzw. der Widmung in absehbarer Zeit in Aussicht steht und der Fachplanungsträger zustimmt. Der Zeithorizont, ebenso wie Umfang der ggf. freizustellenden Flächen, ist jedoch derzeit nicht absehbar – und damit auch nicht die Vollziehbarkeit neuer Planungsziele im Planungshorizont des FNP. Des Weiteren kann eine eingeleitete Bauleitplanung, die auf eine höherwertige Nutzung zielt, gegebenenfalls zu einer Verkehrswerterhöhung der Flächen führen, wodurch die weitere Entwicklung dieser Flächen zunächst gehemmt werden kann.

Sobald in diesen vorgenannten Punkten eine hinreichende Klärung erfolgt ist, können die

Flächen entsprechend in eine Planung mit einbezogen und die Flächendarstellung des FNP geändert werden.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das grundlegende Ziel der Planung ist die Sicherung bestehender und die Entwicklung weiterer Wohnstandorte in zentrumsnaher Lage. Dies soll unter Wahrung der städtebaulichen Leitbilder einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand erfolgen.

Die weitere Umsetzung der Wohnstandorte soll verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau in offenen und geschlossenen Bauweisen erfolgen. Grundsätzlich können gemischte Wohnformen umgesetzt werden, um neben funktionaler auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Auf Basis des Rahmenplanes ist in den beiden Quartieren «Posthof» und «Ilderhoffstraße» die Neuerrichtung von ca. 1.100 WE vorgesehen.

Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden Planung die in der Äußeren Oststadt befindlichen untergenutzten und innenstadtnahen Flächen revitalisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers geschaffen werden.

Im Zuge der Entwicklung muss auf im Bestand befindliche Gewerbebetriebe eingegangen werden. In einem Teilbereich ist planerisch einer gewachsenen Gemengelage zu begegnen, welche aus verschiedenen und teils unverträglichen Nutzungen besteht.

Grundsätzlich werden Angebote für Wohnen und Arbeiten angestrebt, von einem generellen Verbleib der gewerblichen Betriebe kann jedoch nicht ausgegangen werden. Ziel der Sanierung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter und in Abhängigkeit vom Quartier gemischt genutzter Baustrukturen mit z.T. Geschosswohnungsbau. Im Rahmen der Sanierung wird weiter die Integration nichtstörender Gewerbebetriebe untersucht und die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen geprüft.

Im gewachsenen Wohnquartier in der Inneren Oststadt wurden mit der Umsetzung der geltenden Sanierungsziele in den Blockinnenhöfen vorhandene gewerbliche Nutzungen weitgehend aufgegeben. Die Blöcke haben sich zu teilweise reinen Wohnstandorten entwickelt, diese Nutzung soll in Qualität und Funktion planungsrechtlich gesichert werden. Die Planungsziele werden hier entsprechen der tatsächlichen und perspektivischen Nutzung angepasst.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Einbeziehung der vom Stadtrat für den ersten Teilbereich beschlossenen planerischen Zielstellungen des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Äußere Oststadt“ in den wirksamen FNP
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Bedarfsabdeckung der starken Wohnraumnachfrage, welche durch fortgesetztes Bevölkerungswachstum und veränderte Wohnansprüche entsteht
- Entwicklung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Revitalisierung und Neuordnung von innenstadtnahen, untergenutzten Flächen
- Einbindung des Areals in das städtebauliche Gefüge der Stadt

- planerische Bewältigung bestehender Gemengelage
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter und in Abhängigkeit vom Quartier gemischt genutzter Baustrukturen
- Integration nichtstörender Gewerbebetriebe
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen entsprechend der perspektivischen Entwicklung

Die vorliegende 29. Änderung des FNP gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vom Stadtrat für den ersten Teilbereich beschlossenen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ sowie für die nachfolgende Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die Bebauungspläne KRV684 „Alter Posthof“ und KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

2.3 Plangebiet

Lage

Der Änderungsbereich für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt befindet sich in der Erfurter Krämpfervorstadt. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- die ehemalige Malzfabrik an der Ecke Thälmann-/ Iderhoffstraße im Westen,
- die Theo-Neubauer-Straße und die Hallesche Straße im Nordwesten,
- das Gelände mit den Sozial- und Bildungseinrichtungen (Heinrich-Mann-Schule, Jugendclub, Weltentdecker-Kindergarten, Löwenzahn- Krippe) an der Halleschen Straße im Norden
- die für den Bahnverkehr gewidmeten Flächen (Nordhäuser Bahn mit den ehemaligen Rangierflächen) im Osten und Südosten



Abbildung 1- Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

- die westliche Iderhoffstraße und eine aus deren Verlauf nach Osten entlang des Fernwärmespeichers der Stadtwerke gedachten Linie im Süden

Der Plangeltungsbereich wurde gegenüber dem Vorentwurf im Teilbereichen angepasst. Maßgeblich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 29. Änderung des FNP.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 1 km, zum Domplatz ca. 1,8 km.

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von der gewachsenen, dichten Wohnbebauung mit eingelagerten, ehemals gewerblich genutzten Strukturen der Inneren Oststadt zur ehemals durch Industrie- und Gewerbebetriebe geprägten Äußeren Oststadt.

Der westliche Teil des Plangebiets, westlich der Werner-Uhlworm-Straße, befindet sich im Bereich der Inneren Oststadt. Geprägt ist dieser Bereich durch eine dichte Blockrandbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern. Der Block zur Theo-Neubauer-Straße ist geprägt durch eine große Freifläche, das dort befindliche Gebäude des Textilgroßhandels wurde abgetragen. Es erfolgt eine Schließung des Blockrandes mit einer reinen Mehrfamilienwohnhausbebauung. Die ursprünglich in allen Blöcken befindlichen, z.T. störenden gewerblichen Nutzungen wurden schrittweise aufgegeben. Mit der Umsetzung der Sanierungsziele konnte die dadurch hohe Nutzungsdichte und dementsprechend hohe Versiegelung der Blockinnenbereiche teilweise reduziert werden. Nachgenutzte Objekte wurden meist von Büronutzungen belegt, auf welche Nutzungen durch verschiedene Wohnformen folgen, ein Prozess, der sich bis heute fortsetzt. Der letzte verbliebene produzierende Betrieb in diesem Bereich befindet sich in einem Wohngebäude.

Im Plangebiet, in der Bebauung der Rathenaustraße und Iderhoffstraße, befanden sich in den Erdgeschossen ursprünglich üblicherweise gewerbliche Nutzungen in Form von Ladengeschäften. Ein Großteil ist davon im Laufe der Zeit schrittweise zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Dieser Vorgang hält bis heute an. Dieser Bereich der Inneren Oststadt, westlich der Werner-Uhlworm-Straße, entwickelt sich bis heute weiter in Richtung eines reinen Wohnstandortes.

Im Bereich der Äußeren Oststadt, östlich der Werner-Uhlworm-Straße, besteht ein Bruch hinsichtlich Typologie und Nutzung. Allgemein betrachtet stellt dieses Areal bis zur Nordhäuser Bahn ein ehemaliges, traditionelles Industrie- und Gewerbegebiet dar, das bis in die 1980er Jahre dicht mit verschiedenen größeren, gewerblichen Betrieben und Anlagen belegt war. Durch strukturellen Wandel sind viele der großen Betriebe aufgegeben, verlagert oder rationalisiert worden. Im Ergebnis ist das Gebiet heute geprägt von teilweise großen Freiflächen, sofern ein Rückbau der Einrichtungen und Anlagen erfolgte. Bei den kleineren Gewerben haben sich die Nutzungen teils bis heute gehalten. Teilweise haben sich im Gebiet auch Folgenutzungen unterschiedlicher Qualität etabliert, welche zusammen mit einzelnen eingelagerten Wohnobjekten eine Gemengelage bilden.

Größter (und einziger groß-) gewerblicher Betrieb ist eine Großwäscherei an der Geschwister-Scholl-Straße. Im gesamten Plangebiet verteilt befinden sich diverse Dienstleister, Kleingewerbe, Handelsbetriebe und ein Beherbergungsbetrieb. Insbesondere der östliche Planungsbereich ist durch eine Vielzahl von Betrieben mit Gebrauchtfahrzeughandel und -verwertung einschließlich Freilagerflächen mit entsprechendem Erscheinungsbild geprägt.



Abbildung 3 - Luftbild, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016

Im Bereich westlich Am Alten Nordhäuser Bahnhof und nördlich der Iderhoffstraße befindet sich eine große zusammenhängende Freifläche, das Areal des alten Posthofs. Südlich der Iderhoffstraße befinden sich Anlagen der Stadtwerke; markantes Objekt ist ein großer Heißwasserspeicher.

Die Wohnbebauung ist dispers verteilt und besteht aus einem Blockrandfragment an der Iderhoffstraße und wenigen einzelnen freistehenden Wohnobjekten im östlichen Plangebiet. Weitere Wohnnutzungen haben sich verteilt in einzelnen ehemals gewerblich genutzten Objekten etabliert.

Planungsumfeld

Das westliche Planungsumfeld, wie auch der westliche Teil des Plangebietes, ist geprägt durch die dichte Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern der Inneren Oststadt. Wie auch im Plangebiet wurden vorhandene Nutzungen des produzierenden Gewerbes über einen längeren Zeitraum schrittweise aufgegeben und in der Regel entweder durch Wohn-,

Handels- und Dienstleistungsobjekte ersetzt oder dafür umgenutzt. Bei weiteren leerstehenden Objekten ist von einer perspektivischen Umnutzung zu Wohnzwecken auszugehen, wie zum Beispiel bei dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Malzwerk und dem Energiearbeiterclubhaus. Die umgenutzten Bereiche weisen heute stellenweise noch immer eine teils starke Versiegelung und wenige nutzbare Grün- und Freiflächen auf.

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Anlage mit einem Schulkomplex und Kinderbetreuungseinrichtungen und Spielanlagen an. Östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof befinden sich die Flächen und Anlagen des ehemaligen Nordhäuser Bahnhofs, welche derzeit durch kleine KFZ-Dienstleister und Handelsbetriebe, sowie für Pachtgärten genutzt werden. Östlich wird das gesamte Areal räumlich von einem Bahndamm in Nord-Südaustrichtung begrenzt. Die ehemals sehr umfangreichen Bahnanlagen wurden weitgehend zurückgebaut. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Flächen der Bahn, das dort ehemals vorhandene Gleisfeld und weitere, nicht mehr vorhandene gewerbliche Nutzungen wurde vollständig zurückgebaut. Südöstlich davon, im Bogen eingelagert in das ehemalige Gleisdreieck zur Nordhäuser Bahn, befindet sich eine dispers verteilte Bebauung mit weiteren Dienstleistern und Kleingewerben und eingestreuten Wohnnutzungen. Im Süden wird das Areal räumlich begrenzt durch derzeit noch in Nutzung befindliche Bahnanlagen.

Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten.

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Über die Ilderhoffstraße ist das Plangebiet unmittelbar westlich an die Thälmannstraße, eine Hauptverkehrsstraße, angebunden. In westliche Richtung besteht über das Gewerbegebiet Kalkreiße eine weiterführende Verbindung zur Weimarischen Straße, über die Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof besteht Anschluss an die Leipziger Straße, und somit Anbindung an Hauptverkehrsstraßen von örtlicher Bedeutung.

Der Hauptbahnhof als ICE- und Nahverkehrsknoten und der Busbahnhof befinden sich, von der Mitte des Plangebietes aus betrachtet, in südwestlicher Richtung in nur 1.000 m Entfernung (Luftlinie).

Von der Innenstadt ist über die Ilderhoffstraße und weitere Quartiersstraßen eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad gegeben, wie auch von Norden über die Hallesche Straße und von Westen über die Kalkreiße. In Bezug auf die direkte Verbindung zur Innenstadt über die Ilderhoffstraße – Meyfarthstraße werden auch aufgrund des nicht barrierefreien Fußgängertunnels in der Stauffenbergallee Defizite hinsichtlich Attraktivität, Qualität und öffentlicher Sicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr gesehen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht an Randbereichen des Plangebietes; im Norden befindet sich in ca. 400 m Entfernung eine Straßenbahnlinie (Haltestelle Hanseplatz) in der Leipziger Straße, sowie eine Buslinie in der Thälmannstraße (Haltestelle Ruhrstraße). Westlich ist der Anger als Straßenbahnknoten in 1.000 m Entfer-

nung fußläufig direkt über die Verbindung Iderhoffstraße – Meyfarthstraße weiterführend erreichbar.

Die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist derzeit auch Gegenstand einer integrierten verkehrlichen Studie zur Vertiefung der Rahmenplanung für die Äußere Oststadt.

An Bildungs- und Sozialinfrastruktur befinden sich unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend ein Schulkomplex (Heinrich-Mann-Schule) mit Grund- und Regelschule sowie eine Filiale der Stadt- und Regionalbibliothek Erfurt, eine Sporthalle, ein Kindergarten (Weltentdecker) und eine Krippe (Löwenzahn), sowie ein Jugendclub (Domizil). Im Freige-lände befinden sich eine große Skaterbahn sowie Spielplätze und -anlagen für Kinder aller Altersklassen.

2.4 Planungsalternativen

Die 29. Änderung folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Aus-bildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

Die vorliegende FNP-Änderung übernimmt dabei vom Stadtrat für den ersten Teilbereich beschlossenen Planungsziele des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ in den wirksamen Flächennutzungsplan. Die übernommenen Planungsziele sind das Ergebnis umfangreicher Untersuchungen für den Betrachtungsbereich im Rahmen der Erarbeitung des vorgenannten Konzeptes, in dem auch hinreichend die verschiedenen Entwicklungsperspektiven betrachtet worden sind. Eine erneute Betrachtung alternativer Planungsziele kann im vorliegenden Verfahren daher entfallen.

Die Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet aus, da sich bei der vorliegenden 29. Änderung des FNP Planungsanlass und -erfordernis aus dem Standort selbst ergeben.

Eine Beibehaltung der gegenwärtigen planerischen Zielstellung mit den bisherigen Dar-stellungen des wirksamen FNP scheidet ebenfalls aus. In diesem Fall ließen sich weder die vom Stadtrat für den ersten Teilbereich beschlossenen Ziele des Integrierten Städtebau-lichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“, noch die Ziele der vom Stadtrat zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne KRV684 „Alter Posthof“ und KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße“ umsetzen.

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 29. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 21 ha, davon sind im wirksamen FNP 18,6 ha als Baufläche dargestellt. Als Grünfläche sind 1,1 ha dargestellt und als Versorgungsfläche 1,3 ha, mit Darstellung eines Symbols für Einrichtungen und Anlagen «Elektrizität». Im Bereich östlich des Geltungsbereiches der 29. Änderung ist im wirksamen FNP als Planungsziel ein örtlicher Hauptverkehrszug „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur Ände-rung.

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. (...) Entwicklungsschwerpunkte sind neben dem Wohngebiet Ringelberg die Flächen des ehemaligen Schlachthofes und die in den Bereichen Iderhoffstraße / Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Ladestraße.

3.9 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Im FNP sind nur die für die Ver- und Entsorgung wichtigsten Einrichtungen mit Symbolen und bei Anlagen mit einer Fläche über 0,5 ha auch die Flächen dargestellt. (...)

3.10.1 Grünflächen – Ausgangslage

Defizite im Angebot öffentlicher Grünflächen bestehen insbesondere in der Altstadt, in (...) Wohngebieten der Krämpfervorstadt (...).

Ziel ist die Sicherung, Mehrung und Vernetzung von Grün- und Freiraumbereichen, ohne dabei die städtische Komponente preiszugeben (...).

Die Grünausstattung erfolgt im Wesentlichen in den Innenhöfen.

3.10.2 Grünflächen – Planungsziele

Bestimmte Gründarstellungen sollen zum Ausdruck bringen, dass das Grün als gliederndes Element der städtebaulichen Entwicklung dienen soll (...).

Beiplan 9 „Verkehr“ stellt für die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof mit Verlängerung zur Iderhoffstraße, Kalkreiße und den Azmannsdorfer Weg bis zur Weimarischen Straße einen Verkehrszug als „Hauptverkehrsstraße mit hoher Verbindungsfunktion“ dar. Eine Begründung oder Beschreibung zu diesem Planungsziel ist nicht vorhanden.

Beiplan 11 „Grünstruktur“ stellt für den Straßenzug Geschwister-Scholl-Straße vom Leipziger Platz bis zum Azmannsdorfer Weg eine „Auszubauende Grünvernetzung“ dar. Die im wirksamen FNP im nördlichen Bereich als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellte Fläche ist als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt.

Schlussfolgerung für die vorliegende Planung:

Die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen (...) und den Symbolen für Anlagen und Einrichtungen im Plangebiet erfolgt im wirksamen FNP aus dem Bestand heraus. Die Darstellung wird entsprechend des tatsächlichen und zu erwartenden Nutzungsumfanges angepasst.

Eine im wirksamen FNP in diesem Bereich bisher als planerisches Ziel dargestellte Grünfläche sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Planung zur Realisierung von Wohn- und Gewerbenutzungen (KRV417 Hallesche Straße/ Am alten Nordhäuser Bahnhof, nicht rechtskräftig) schaffen. Diese Planung wurde nicht realisiert. Als reines gliederndes Element und Nutzungstrennung verfügt die Grünfläche über keine Zweckbestimmung und ist auch nicht Bestandteil eines übergeordneten, räumlich bedeutsamen Grünsystems. Mit

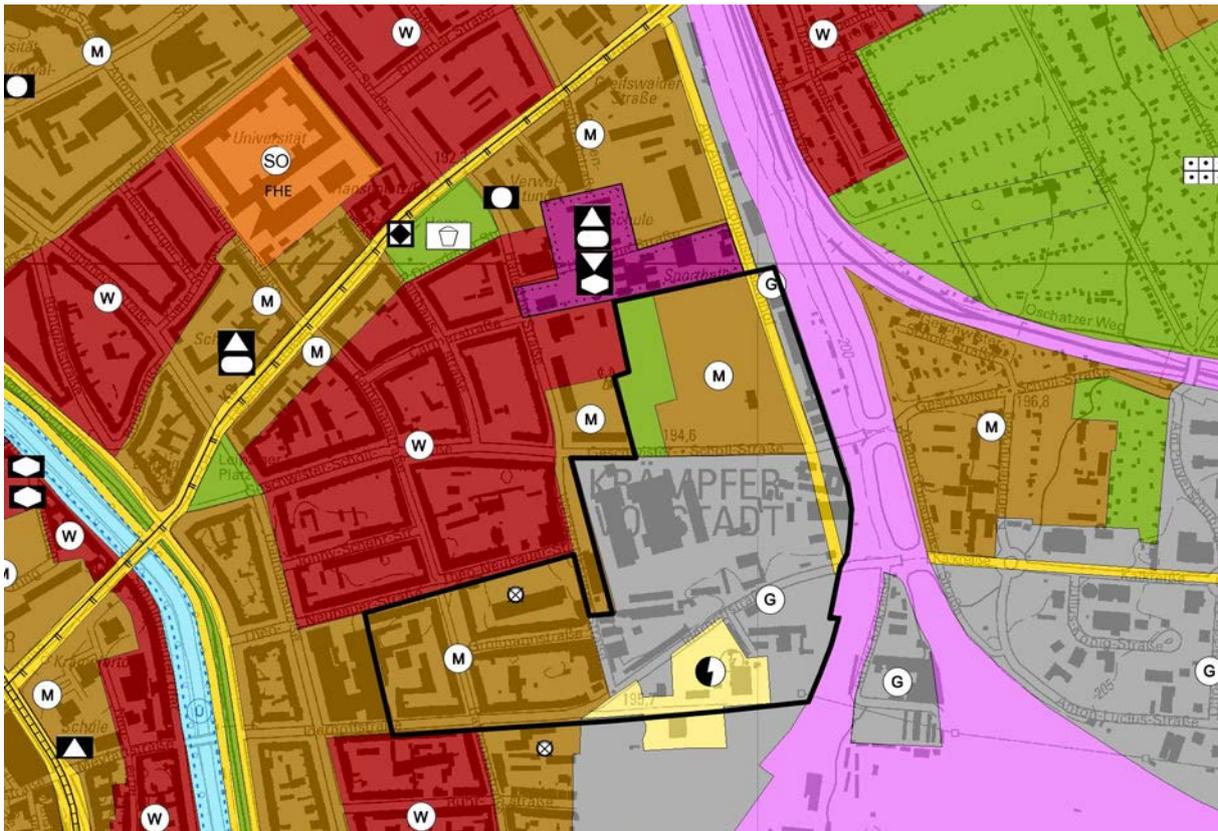


Abbildung 4 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, Maßstab 1 : 10.000, Stand 24.03.2017

der planerischen Neuordnung des Gebietes, welche sich an dem vom Stadtrat beschlossenen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ für den Teilbereich 1 orientiert, wird das gesamte Gebiet, und damit auch die dargestellte Grünfläche, zur Umsetzung der Planungsziele überplant (siehe auch Punkt 5.1 Darstellungen – Darstellung von Wohnbauflächen).

Als Grundzug beinhaltet der wirksame Flächennutzungsplan insbesondere eine weitere Entwicklung des Areals mit den Gewerbebranchen u.a. in den Bereichen Ilderhoffstraße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof. Die in der 29. Änderung des FNP vorgesehene Änderung der Art der Nutzung der im wirksamen FNP dargestellten Gemischten und Gewerblichen Bauflächen hin zu Wohnbau- und Gemischten Bauflächen begründet sich mit den gesetzten Planungszielen (siehe Punkt 2.2 Ziele und Zwecke der Planung) in Verbindung mit den Eigenheiten des Plangebiets (siehe Punkt 2.3 Plangebiet) und dem sich daraus ergebenden besonderen Planungserfordernis.

Mit der 29. Änderung des FNP werden Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs der Stadt Erfurt entwickelt, der Erhalt und die Weiterentwicklung der kompakten Stadt gewährleistet. Die vorliegende Änderung folgt somit der Grundkonzeption des wirksamen FNP.

3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen als „Risikobereich Hochwassergefahr“ und im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen als Siedlungsbereich (Bestand) sowie als „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ dargestellt. Beide Pläne treffen zudem allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung, die eine Nach-

nutzung 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.

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 Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

G 6.4.3

In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Risikobereichen Hochwassergefahr soll den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

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.

G 4-7

In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (...)

- hw-3 – Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut, (...)

Die Plansätze zur Siedlungsentwicklung sind Grundsätze der Raumordnung. Sie unterstützen das städtische Anliegen, die innerstädtisch gelegenen, gut erschlossenen, mindergenutzten Areale der Äußeren Oststadt einer Wohn- und Mischnutzung in verdichteter Bauweise unter Ausbau der entsprechenden Infrastruktur zuzuführen.

Die Plansätze zum Hochwasserschutz sind zwar noch gültig, jedoch ist ihre fachliche Grundlage entfallen. Die prognostizierte räumliche Ausdehnung des den Darstellungen jeweils zugrunde liegenden Hochwasserereignis' HQ200 wurde mittlerweile seitens der zuständigen Fachbehörde TLUG in signifikanter Weise anders berechnet. Insofern sollten diese Grundsätze der Raumordnung im Zuge der gebotenen Abwägung zurückzustellen sein.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

Im Bereich des Geltungsbereiches der 29. Änderung des FNP befinden sich die Bebauungspläne KRV684 „Alter Posthof“ und KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße“ in Aufstellung, um ihren jeweiligen Geltungsbereichen neues Baurecht zu schaffen. Mit der 29. Änderung des FNP können die Bebauungspläne dementsprechend aufgestellt werden.

3.3.2 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020

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

Handlungsfelder

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 seniorenrechtliches 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

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

Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“

Das Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ wurde am 21.01.2016 vom Stadtrat bestätigt. Für den nördlichen Teilbereich (Teilbereich 1), welcher die Quartiere «Blumenschmidtstraße», «Posthof» und «Ilderhoffstraße» umfasst, wurde das Rahmenkonzept als Sanierungsziel gemäß § 140 Nr. 3 BauGB beschlossen (siehe Abb. 4 und 5).

Punkt 5, Entwicklungsziele

Lebendiges Stadtquartier Äußere Oststadt

Die Äußere Oststadt soll so zu einem integrierten und lebendigen Stadtquartier mit sichtbarer Vergangenheit, eigenständiger Identität und zeitgemäßen Entwicklungsmöglichkeiten werden. Vielfältige Angebote zum Wohnen und Arbeiten, eine bedarfsgerechte Mischung aus sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen sowie attraktive, alltagsgerechte Freiräume sollen die Entstehung eines urbanen Stadtteils begünstigen.

An das urbane Erscheinungsbild der Krämpfervorstadt anknüpfen

Mit der Weiterentwicklung der Äußeren Oststadt entsteht ein Stadtteil in Bezug zur europäischen Stadt und in Fortschreibung des kompakten urbanen Erscheinungsbildes der Erfurter Vorstädte. Die künftige Äußere Oststadt soll sich in ihrer Struktur und Geschossigkeit an den städtebaulich-architektonischen Maßgaben der Inneren Oststadt orientieren und sich in das Stadtgefüge der Krämpfervorstadt einfügen.

Vielfältige Angebote für alle Lebensalter und -bedingungen

Mit den sich stetig wandelnden Familienformen und Lebensweisen entstehen neue Anforderungen an den Wohnraum und dessen Umfeld. Für einen gut erschlossenen Stadtteil wie die Äußere Oststadt sind daher differenzierte Raum- und Nutzungsstrukturen für unterschiedliche Zielgruppen und Nutzungsbedürfnisse anzubieten, die ein attraktives Leben im urbanen Kontext ermöglichen.

Einen durchlässigen und grünen Stadtteil entwickeln

In der Äußeren Oststadt kann durch die Schaffung attraktiver alltagsgerechter Grün- und Freiräume ein Ausgleich der Grünflächenversorgung der Inneren Oststadt gelingen und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden. Ziel ist es, einen durchlässigen und grünen Stadtteil mit einem vielfältigen und hochwertigen Angebot an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen zu schaffen, die maßgeblich zur Entstehung von Wohnqualität und zum Image des neuen Stadtteils beitragen.

Förderung einer zukunftsfähigen urbanen Mobilität

Die entstehenden Verkehre der neuen Raum- und Nutzungsstrukturen in der Äußeren Oststadt gilt es möglichst verträglich abzuwickeln. Dies erfordert mit Blick auf das sich verändernde Verkehrsverhalten in Großstädten ganzheitliche Antworten zu einer zukunftsfähigen Alltagsmobilität für einen innerstädtischen Standort. Ansätze hierzu sind ein attraktives Netz für den Fuß- und Radverkehr, der Ausbau eines bedarfsgerechten Öffentlichen Personalverkehrs und die Förderung alternativer Angebote zur Kfz-Nutzung.

Rahmenkonzept

Nutzung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbe – Büro- und Dienstleistung / nicht störendes Gewerbe
- Flächen für Gemeinbedarf
- Flächen für Versorgungsanlagen

Grün- und Freiraum

- Grün- und Freiflächen
- Städtische Platzfläche

Stadtgestalt und Qualität

- Städtebaulicher Hochpunkt
- Maßgebliche Raumkante
- Lärmschutzmaßnahme
- Gestaltungsschwerpunkt
- Raumbildende Böschungskante

Erschließung und Verkehr

- Haupt- und Sammelstraße
- Erschließungsstraße
- Fuß- und Radverbindung
- Durchwegung
- Stadtbahn (optional)
- S-Bahn (optional)

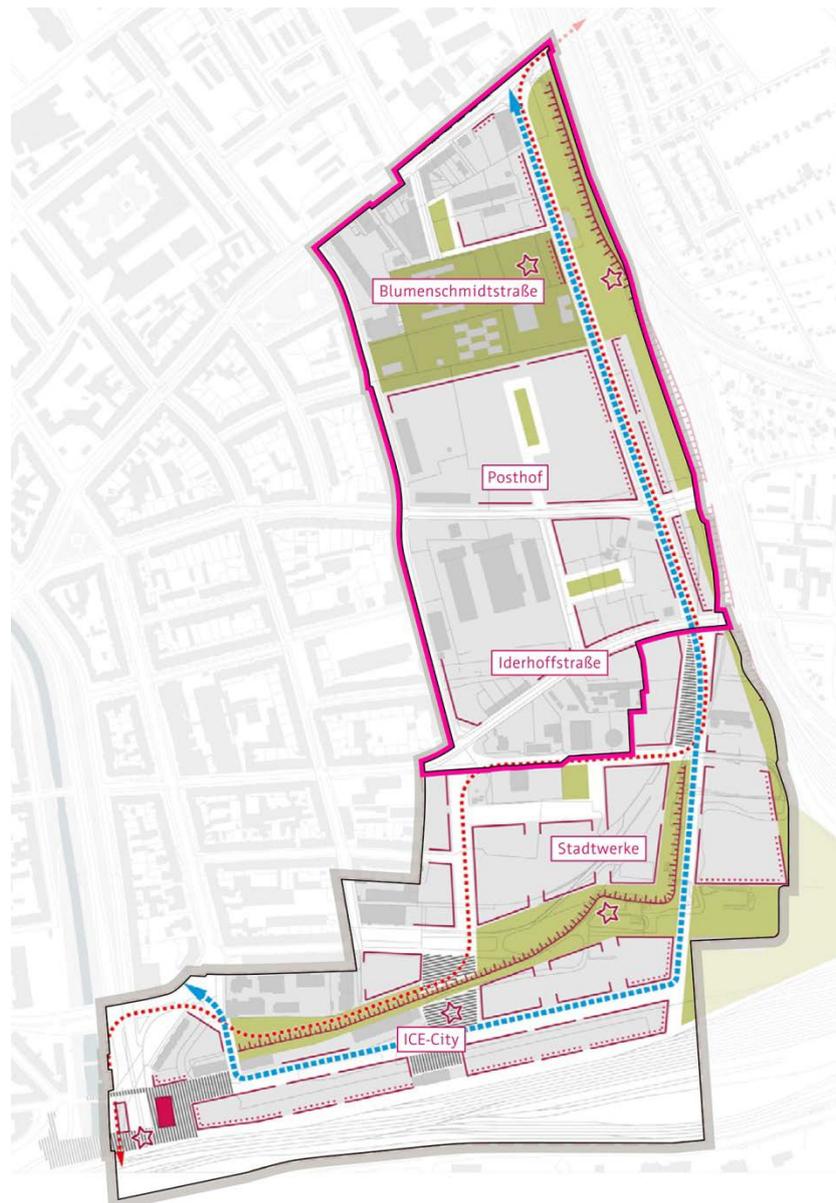


Abbildung 7 – Übersicht Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, mit Eingrenzung Teilbereich 1 (pink), Stand September 2015, ohne Maßstab

Erhaltenswerte Strukturen integrieren

Das Rahmenkonzept muss der Bausubstanz aus unterschiedlichen Epochen und den gewachsenen, stabilen Nutzungsstrukturen Rechnung tragen und ihnen differenzierte Antworten zu ihrer Einbeziehung geben. Ziel ist es daher, die denkmalgeschützten Baubestände und die weiteren erhaltenswerten Strukturen in das entstehende Gefüge zu integrieren und eine schrittweise Ertüchtigung für künftige Nutzungsansprüche zu ermöglichen.

Das Außenbild der Äußeren Oststadt profilieren

Mit der Entwicklung der Äußeren Oststadt und der besonderen Ausstrahlung der ICE-City verbindet sich für die gesamte Erfurter Oststadt die Perspektive, diesen oft übersehenen Teil der Landeshauptstadt als Begriff neu zu etablieren. Durch die anstehenden Entwicklungsprozesse und die damit verbundene Berichterstattung kann eine neue, positive Wahrnehmung des Gesamtgebietes gelingen.

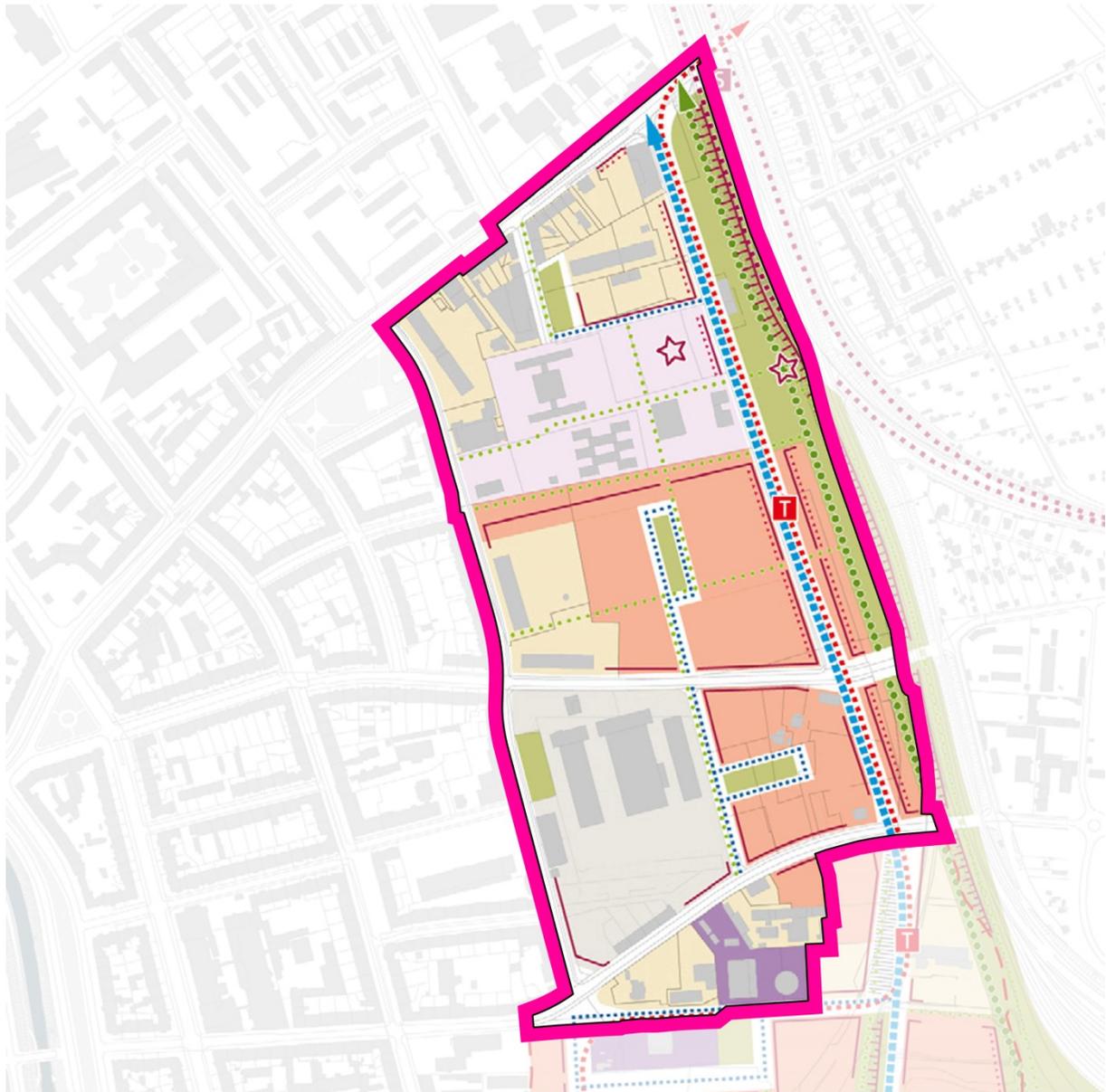


Abbildung 8 – Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt – Planerische Konzeption für den Teilbereich 1, Stand September 2015, ohne Maßstab

Punkt 6. Rahmenkonzept

Ausgangspunkt für die Entwicklung des Planungsraumes der Äußeren Oststadt sind die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, das meint die hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum bei begrenztem Flächenangebot einerseits und die Möglichkeiten zur Wiedernutzung un- und untergenutzter Flächen an einem innerstädtischen Standort andererseits.

Die vorhandenen Angebote der Nahversorgung, sozialen Infrastruktur und Bildungseinrichtungen im Planungsraum als auch die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet sind tragfähige Anknüpfungspunkte zur Weiterentwicklung. (...) Das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ verfolgt die Aufgabe, in dieser Situation eine tragfähige Entwicklungsperspektive für den Gesamtraum aufzuzeigen. Da die Entwicklung des Gebietes weder zeitlich noch räumlich in vollem Umfang zu überblicken ist, schlägt das Rahmenkonzept mehrere städ-

tebauliche, freiraumplanerische und verkehrsplanerische Ansätze und Qualitäten auf einer abstrakten planerischen Ebene vor, die stufenweise umgesetzt werden können. (...)

3.3.3 Prognosen

Bevölkerungsprognose bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose¹ der Stadt Erfurt geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2040 kontinuierlich auf rund 233.600 Einwohner mit Hauptwohnsitz steigen wird. Dies ist, von der aktuellen Bevölkerungszahl von 211.590² Einwohnern ausgehend (Stand 31.12.2016), ein Anstieg um 10,4 Prozent.

Wohnungsbedarfsprognose

Die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose³ für die Stadt Erfurt konstatiert bis 2025 aufbauend auf der positiven Bevölkerungsentwicklung in unterschiedlichen Wohnungsmarksegmenten einen Bedarf an Wohnungsneubau. Insgesamt ist mit einer Zunahme der Anzahl der Haushalte zu rechnen, hier vor allem sowohl an Familienhaushalten, als auch an Seniorenhaushalten. Ab 2025 ist mit einem verstärkten Zuwachs an Einpersonenhaushalten zu rechnen. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohnungsbedarfe in unterschiedlichen Segmenten zu decken sind, insbesondere bei mittleren und großen Wohnungen, aber auch altengerechten Wohnungen. Der zukünftige Wohnungsneubau soll der Schaffung neuer und fehlender Qualitäten beziehungsweise der Deckung spezieller Bedarfe dienen.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsplan 1997

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Darstellungen vorhanden, wie sie auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden. Karte 1 „Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen“ stellt als sonstige Strukturen und Nutzungstypen im Bereich der Inneren Oststadt „Historischer Ortskern, Alte Häuser“, an der Halleschen Straße „Mischgebiete“, östlich davon „Grünfläche“, für die Flächen der Stadwerke „Flächen für Ver- und Entsorgung, sowie für die verbleibenden Flächen im Bereich der Äußeren Oststadt zusammenhängend „Industrie- und Gewerbegebiet“ dar.

Die Karte 18 „Entwicklungskarte“ stellt für den Bereich an der Halleschen Straße als „Neue Bauflächen“ in der Stadt und in den Ortsteilen „Wohngebiete“ und „Mischgebiete“ dar, jeweils mit dem Ziel „Durchgrünung, Wasser, Abwasser- und Energiekonzepte (stadtökologische Zielkonzepte“ dar. Die weiteren Flächen der Äußeren Oststadt, westlich der Werner-Uhlworm-Straße sind dargestellt als „Gewerbegebiet“ mit dem Ziel „Gliederung durch Grünzüge, Durchgängigkeit mit Wegen, Sichtschutz nach außen“.

Die Flächen der Inneren Oststadt sind als „Siedlungsstrukturen in der Stadt“ als „Innere Stadt, Gründerzeitviertel und offene Blockbebauung“ dargestellt, mit dem Ziel „Erhalt historisch gewachsener Raumstruktur, Erhalt und Entwicklung von Vorgärten und begrünten Hinterhöfen (keine Umwandlung in Parkflächen), Erhalt und Sanierung der Alleen, Entsiegelung von Freiflächen“.

¹ Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

² Landeshauptstadt Erfurt, Erfurter Statistik, Daten und Fakten 2017, Ausgabe 03/2017

³ Landeshauptstadt Erfurt, Wohnungsbedarfsprognose Erfurt, 22.01.2013

Als „Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen (...)“ ist für die Werner-Uhlworm-, die Geschwister-Scholl- und die Iderhoffstraße sowie die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof „Allee, Baumreihe Laubbaum“ dargestellt. Für die Geschwister-Scholl-Straße ist eine „Grün-schneise durch das Baugebiet, hochwertige Verbindungsstruktur“ dargestellt.

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 im Bereich der Inneren Oststadt, westlich der Werner-Uhlworm-/ Halleschen Straße „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ dar; Beschreibung: In den Gebieten mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnahe Grünflächen (Höfe, Vorgärten u. ä.) vorhanden.

Im Bereich der Äußeren Oststadt, östlich der Werner-Uhlworm-/ Halleschen Straße ist „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ dargestellt; Beschreibung: Grünstrukturen in die Umgebung eingebunden. Grünverbindungen entlang der Erholungsachsen führen durch die Gewerbe- und Verkehrslandschaften. Auf Teilen der ehemaligen Brachflächen Insbesondere im Übergangsbereich zur Wohnbebauung wurden Grünflächen und Grünzüge entwickelt.

Weiter ist eine räumlich vom Flutgraben am Schmidtstedter Knoten zum Ringelberg verlaufende „Verbundachse zu den Grünräumen“ dargestellt, welche im Plangebiet ungefähr im Bereich der Iderhoffstraße verläuft.

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

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Archäologische Funde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Kulturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Es gilt das Thüringer Denkmalschutzgesetz (Neubekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert am 16.12.2008).

4.2 Altlasten

Munitionsgefährdung

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

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Planungsraums befinden sich mehrere Altlastverdachtsflächen, die im Altlastverdachtsflächenkataster des Landes Thüringen registriert sind. Für einen Teil dieser Flächen liegen Untersuchungsergebnisse vor, für einige Flächen besteht noch Erkundungsbedarf (siehe Punkt 7 Umweltbericht). Für den Fall, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten weitere auffällige Bereiche freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen 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.

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

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Symbol „Fernwärme“

Der Umfang der Darstellungen, und damit auch der Plangeltungsbereich, wurde gegenüber dem Vorentwurf im Teilbereichen angepasst. Maßgeblich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 29. Änderung des FNP.

Die zu ändernden Darstellungen im Einzelnen:

Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Für das gesamte Plangebiet soll grundsätzlich die Entwicklung eines neuen modernen Stadtquartiers ermöglicht und dafür eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines innenstadtnahen Areals gewährleistet werden.

Die Umsetzung soll verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau in offenen und geschlossenen Bauweisen erfolgen. Grundsätzlich können gemischte Wohnformen umgesetzt werden, um neben funktionaler auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Auf Basis des Rahmenplanes ist in den beiden Quartieren «Posthof» und «Ilderhoffstraße» die Neuerrichtung von ca. 1.100 WE vorgesehen.

Insbesondere der Bereich nördlich der Geschwister-Scholl-Straße bietet eine große, zusammenhängende freie Fläche zur Entwicklung für eine Wohnnutzung. Zur Gewährleistung der gesetzten Zielstellungen und Anforderungen an das zu entwickelnde Quartier sollen nur Nutzungen zugelassen werden, die allgemein mit dem Wohnen verträglich sind, Gewerbebetriebe sollen sich nicht ansiedeln.

Im südlich angrenzenden Bereich, am östlichen Ende der Geschwister-Scholl-Straße, befinden sich zwei freistehende Villen, welche als Kulturdenkmäler von besonderem städtebaulichem Wert sind. Dieser Bereich wird ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt; damit kann die weitere Qualifizierung der Wohnfunktion in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert werden. Das unmittelbare Umfeld soll künftig entsprechende Qualitäten für eine Wohnfunktion entwickeln können und weiter qualifiziert werden. Weiterhin soll die Geschwister-Scholl-Straße keine eindeutige geografische Abgrenzung der Art der Bodennutzung darstellen, vielmehr soll im weiteren südlichen Bereich der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend genügend Konkretisierungsspielraum gegeben werden, auch um mit dort im Bestand vorhandenen, teilweise nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben umzugehen.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes in der Inneren Oststadt hat sich im Laufe der vergangenen Jahre in einem Entwicklungsprozess, der bis heute anhält und fast abgeschlossen ist, mit der Umsetzung der Sanierungsziele hin zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Mit einer erneuten Ansiedelung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen zumindest nicht wesentlich stören, ist auch aufgrund der fortgesetzten Umwandlung der bestehenden Bausubstanz nicht mehr zu rechnen (siehe Punkt 2.3 Plangebiet). Die Art der Bodennutzung wird im Bestand wiedergegeben. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche kann die weitere Qualifizierung der Wohnfunktion in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert werden.

In einem kleinen Teilbereich grenzt diese neu darzustellende Wohnbaufläche im Bereich Ilderhoffstraße südlich an eine gewerbliche Baufläche. Grundsätzlich sollen unverträgliche Nutzungen in der Bauleitplanung voneinander räumlich getrennt werden. Die Einhaltung dieser Schutzabstände in idealer Form kann jedoch in erster Linie nur bei Neuplanungen erfolgen. Bei Planungen im Bestand kommen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch auf andere Weise Maßnahmen in Betracht, um einen ausreichenden Immissionsschutz sicherzustellen. Dies kann durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Darstellungen oder Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen.

Das Aneinandergrenzen einer faktisch im Bestand existierenden Wohnnutzung, und künftig so darzustellenden Wohnbaufläche an die südlich bestehende gewerbliche Bauflächen kann im vorliegenden Fall als vertretbar eingeschätzt werden:

So grenzen die genannten Nutzungen lediglich in einem sehr kleinen Teilbereich aneinander (max. 40 m) und sind durch einen Straßenraum voneinander getrennt. Bei der neuen Darstellung der Wohnbaufläche im Bereich Rathenaustraße/ Ilderhoffstraße/ Werner-Uhlworm-Straße handelt es sich um eine weitgehende Bestandsdarstellung für einen größeren Planbereich, welche zum Ziel hat, die im Bestand bereits vorhandene Wohnfunktion planungsrechtlich zu sichern und zu stärken.

Im Bereich der südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Baufläche existieren derzeit keine gewerblichen Nutzungen. Falls dort – was perspektivisch nicht beabsichtigt ist – Gewerbliche Nutzungen neu angesiedelt werden sollten, könnte grundsätzlich untere Wahrung des Entwicklungsgebotes auf diesen Bauflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kleinräumlich ein Mischgebiet festgesetzt werden, sowie die v. g. Festsetzungen mit Maßnahmen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes getroffen werden.

Damit ist die Wahrung des Trennungsgebotes durch entsprechende Maßnahmen in den konkretisierenden Planungsebenen auch mit den in der 29. Änderung des FNP vorgesehenen Darstellungen in dem benannten Bereich grundsätzlich möglich.

Eine Einbeziehung dieses vorgenannten südlichen Teilbereiches mit der Gewerblichen Baufläche mit der Maßgabe, diese als gemischte Baufläche darzustellen, wurde geprüft. Diese Variante wurde jedoch verworfen, da das langfristige Ziel besteht, die Flächen für Wohnnutzungen zu entwickeln. Dieses Ziel kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen werden. In diesem Bereich befindet sich das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ noch in Bearbeitung, eine durch den Stadtrat bestätigte Zielstellung besteht in diesem Bereich noch nicht (siehe Punkt 3.3.2 Informelle Planungen – Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“).

Grün- und Freiräume

Eine im nördlichen Bereich des Plangebietes im wirksamen FNP bisher als Grünfläche dargestellte Fläche sollte als gliederndes Element für eine vorangegangene Planung dienen. Mit der planerischen Neuordnung des Gebietes und zur Umsetzung der gesetzten Planungsziele wird das gesamte Gebiet, und damit auch die dargestellte Grünfläche überplant (siehe Punkt 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP). Im Bereich der Wohnbauflächen sollen – wie im Rahmenplan vorgesehen – kleinere Grünflächen im Zusammenspiel mit den jeweiligen Blöcken entwickelt werden, die genaue Verortung und Konkretisierung kann in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. So können die angesprochene (Grün-) Strukturen einerseits Bestandteil der gebäudebezogenen Freiflächen sein, welche Bestandteil der Bauflächendarstellungen sind. Diese Grünstrukturen können u.a. Straßenbäume, Vorgärten, Hofbegrünungen, grüne Quartiersvernetzungen sein. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP. Weitere, eigenständige Grünstrukturen und -räume können kleinräumlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Ausnutzung der Spielräume des Entwicklungsgebots als Grünflächen z.B. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder „Spielplatz“ festgesetzt werden.

Mit der Änderung der Gebietscharakteristik von einem überwiegend gewerblich zu nutzenden Standort zur Wohn-/ Mischbebauung ist insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad zu erwarten, und damit ein erhöhter Grünflächenanteil bei gleichzeitiger Verbesserung der Freiraumqualität. So kann bei den grundsätzlich aus Wohnbauflächen entwickelbaren Wohngebieten gem. BauNVO eine GRZ von 0,4 angenommen werden, wohingegen bei Mischgebieten eine GRZ von 0,6 und bei Gewerbegebieten eine GRZ von 0,8 angenommen werden kann. In der Summe ergibt sich mit der 29. Änderung des FNP auch bei Aufgabe des Planungsziels der Grünfläche von ca. 1 ha insgesamt auch hinsichtlich der absoluten Versiegelung eine Verbesserung (siehe Punkt 7 Umweltbericht).

Die Entwicklung einer Grün- und Freiraumkonzeption für den gesamten Bereich der äußeren Oststadt ist grundsätzlich Bestandteil des Rahmenplans „Äußere Oststadt“. Ein wesentliches Ziel ist die Ausbildung grüner Quartiersmitten – eine größere, zusammenhängende Fläche soll perspektivisch im südlichen Teilbereich des Rahmenplanes eingeordnet werden. Damit sollen qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden Inneren Oststadt in Bezug auf Grün- und Freiräume, öffentliche Spiel- und Freizeitflächen ausgeglichen sowie klimatische Funktionen erfüllt werden. Eine genaue räumliche Verortung der verschiedenen Nutzungen wird in diesen Bereichen erst im Rahmen einer städtebaulichen Studie erfolgen. Weiter sollen als zusammenhängendes Grünsystem perspektivisch freiwerdende Bahnflächen entwickelt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht abschließend geklärt, in welchem räumlichen und zeitlichen Umfang künftig tatsächlich noch Flächen für den Bahnbetrieb und seine Einrichtungen und Anlagen benötigt werden. Sowie die planerischen Zielstellungen für die weiteren Teilbereiche des Rahmenplans erarbeitet und vom Stadtrat bestätigt worden sind, können diese Eingang in die formelle Planung finden.

Immissionsschutz

Insbesondere im Bereich der geplanten Wohnquartiere «Posthof» und «Ilderhoffstraße» bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung u.a. durch bestehende Betriebe, Verkehr und Sportanlagen erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes kann z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich ist u.a. die Gliederung von Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Darstellung von gemischten Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Grundsätzlich soll für das gesamte Plangebiet die Entwicklung eines neuen modernen Stadtquartiers ermöglicht und dafür eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines innenstadtnahen Areals gewährleistet werden. Im Bereich westlich der Werner-Uhlworm-Straße und der östlichen Ilderhoffstraße befinden sich – sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes – verschiedene gewerbliche Betriebe im Bestand. Insbesondere das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe sollen weiterhin Bestand haben können bzw. in Teilbereichen sich auch in gewissem Umfang neu ansiedeln können. Mit der Darstellung von künftig Gemischten Bauflächen – im Anschluss an die im Bereich der Werner-Uhlworm-Straße bereits bestehende Darstellung von Gemischten Bauflächen – kann die angestrebte Wohnnutzung in größerem Umfang planungsrechtlich ermöglicht und die bestehenden nicht störenden Gewerbebetriebe planungsrechtlich eingebunden bzw. gesichert werden. An der Ilderhoffstraße werden dauerhaft nicht mehr als Fläche für Versorgungsanlagen genutzte Bereiche in die neue, angrenzende Darstellung von gemischten Bauflächen eingliedert.

Im Zuge des Planverfahrens und in Auswertung der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange hat sich ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Emissionsbelastung insbesondere im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße Teile der geplanten Wohnnutzung gegebenenfalls ohnehin erst mit einer eher langfristig zu sehenden Verlagerung bestimmter, derzeit im Bestand vorhandener, störender Gewerbebetriebe umgesetzt werden kön-

nen. Mit dieser Perspektive und dem grundsätzlichen Ziel des Rahmenplans „Äußere Oststadt“, ein neues modernes Stadtquartier zu entwickeln, werden im vorliegenden Änderungsverfahren die planerischen Zielstellungen in diesem Bereich angepasst; eine Fläche im nordöstlichen Plangeltungsbereich wird daher gegenüber dem Vorentwurf aus dem Plangebiet wieder herausgelöst, damit als langfristiges Planungsziel im FNP in diesem Bereich insgesamt ein größerer Wohnbauflächenanteil entsteht (siehe Planzeichnung zur 29. Änderung des FNP).

Ein östlich der Straße am Nordhäuser Bahnhofs befindlicher Bereich, im wirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt, war zum Vorentwurf nicht Gegenstand der Planung. Da auf der Fläche des Posthofareals westlich der Straße am Alten Nordhäuser Bahnhof Wohnnutzungen umgesetzt werden sollen, und die Flächen daher als Wohnbauflächen dargestellt werden (siehe Darstellung von Wohnbauflächen), muss eine Auseinandersetzung mit dem Trennungsgrundsatz unverträglicher Nutzungen erfolgen (§ 50 BImSchG). Ein Abrücken der schützenswerten Nutzung (Wohnen) bzw. die Einordnung abschirmender weniger sensibler Nutzungen ist dort nicht geplant. Die gewerbliche Baufläche östlich der Straße am Alten Nordhäuser Bahnhof ist von ihrer räumlichen Ausdehnung zu begrenzt, um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Randbereich ggf. mit Mischgebieten zu konkretisieren, ohne dabei die gewerbliche Baufläche im FNP infrage zu stellen. Die Fläche in Richtung einer Wohnbaufläche zu entwickeln, wie im Teilbereich 1 des Rahmenkonzeptes angedacht, wird für reine Wohnnutzungen durch die Emissionsbelastung – gleichzeitig durch die Straße am Nordhäuser Bahnhof und durch die östlich befindlichen Bahnanlagen – als kritisch eingeschätzt.

Die Fläche wird daher zum Entwurf in den Geltungsbereich der 29. Änderung mit einbezogen und künftig als gemischte Baufläche dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen zur Umsetzung eines gemischt genutzten Quartiers sowie zur Anordnung/ Gliederung von sensiblen und weniger sensiblen Nutzungen getroffen werden. Erheblich störende Nutzungen können ausgeschlossen werden.

Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Symbol „Fernwärme“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

Die Darstellung im wirksamen FNP erfolgt im Plangebiet aus dem Bestand heraus. Ehemals auf den Flächen vorhandene Anlagen und Einrichtungen bzw. Funktionen wurden zwischenzeitlich verlagert (Heizkraftwerk Ilderhoffstraße) bzw. andere errichtet (Heißwasserspeicher für Fernwärme). Dabei sind Flächen freigeworden, welche dauerhaft nicht mehr für Versorgungsanlagen in dem Umfang genutzt werden, dass eine Darstellung im FNP erforderlich wäre. Die Darstellung wird entsprechend des tatsächlichen und zu erwartenden Nutzungsumfanges angepasst. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Anlage und Einrichtung des Heißwasserspeichers der Stadtwerke Erfurt auf einer Fläche von rd. 0,6 ha dargestellt mit einem Symbol für Einrichtungen und Anlagen für Fernwärme.

6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 29. Änderung des FNP:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		29. Änderung	
Wohnbaufläche (W)	-	-	10,7 ha	50,9%
Gemischte Baufläche (M)	8,9 ha	42,4%	9,7 ha	46,2%
Gewerbliche Bauflächen (G)	9,7 ha	46,2%	-	-
Flächen für Versorgungsanlagen (...)	1,3 ha	6,2%	0,6 ha	2,9%
<i>Anlagen und Einrichtungen: Fernwärme</i>	-		×	
<i>Elektrizität</i>	×		-	
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	1,1 ha	5,2%	-	-
Gesamtfläche der 29. Änderung	21,0 ha	100,0%	21,0 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.