

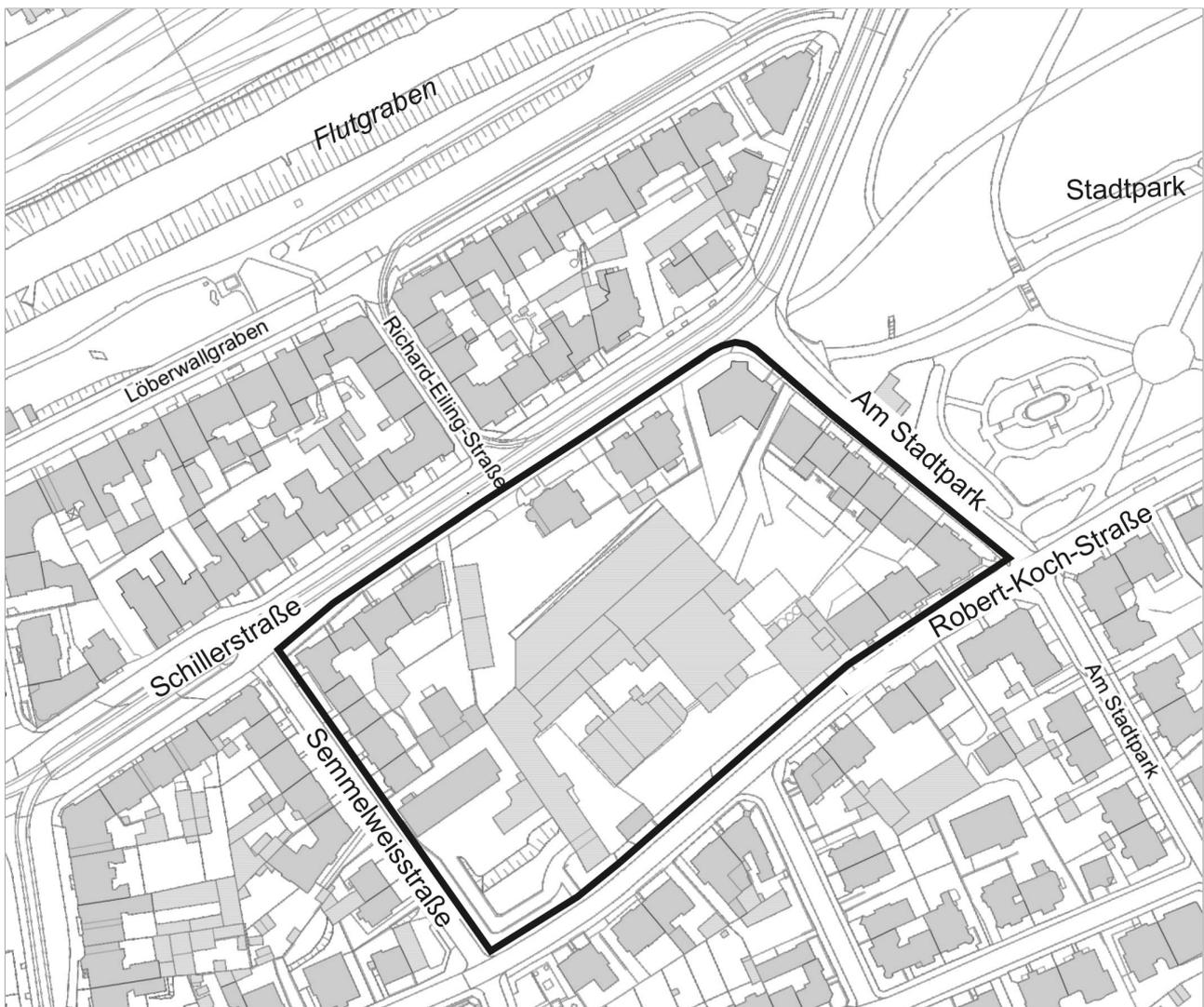
# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38

## Bereich Löbervorstadt

### „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“



## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

**Datum:**  
21.02.2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Grundlagen.....	1
1.2	Verfahren .....	1
<b>2</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>2</b>
2.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2.3	Plangebiet .....	4
2.4	Planungsalternativen.....	6
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....	6
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landesplanung.....	7
3.2	Regionalplanung .....	8
3.3	Kommunale Planungen.....	9
3.3.1	Formelle Planungen .....	9
3.3.2	Informelle Planungen .....	9
3.4	Fachplanungen.....	11
<b>4</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>12</b>
4.1	Denkmalschutz.....	12
4.2	Altlasten.....	12
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung</b> .....	<b>13</b>
5.1	Darstellungen .....	13
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>15</b>



## 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, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 35, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.02.2020 im Amtsblatt Nr. 03/2020.

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.

Da die vorgesehene FNP-Änderung die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt.

Somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen, § 4 c wird nicht angewandt.

Folgende Verfahrensschritte sind bisher erfolgt:

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Entwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 38. Änderung des FNP für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ Nr. 1093/19 vom 25.09.2019, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019, wurde die vorliegende Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet.

Der Stadtrat Erfurt hat den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beschluss-Nr. 1093/19 vom 25.09.2019 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019 ortsüblich bekannt

gemacht worden. Der Entwurf der FNP-Änderung und dessen Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf der FNP-Änderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll, nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und dem Beschluss der Abwägung, die FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Nach Erteilung der Genehmigung wird die FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

## **2 Allgemeine Begründung**

### **2.1 Planungsanlass und -erfordernis**

Planungsanlass für die 38. Änderung des FNP ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt für das Plangebiet. Auf dem seit 1888 genutzten Brauereigelände in der Erfurter Löbervorstadt, auf dem sich zuletzt die bekannte Erfurter Brauerei Braugold befand, wurde im Jahr 2011 endgültig der Betrieb eingestellt.

Bereits am 17.04.2014 wurde durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 2274/13 ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ zur Entwicklung von Wohnnutzungen gefasst. Mit Beschluss Nr. 0436/18 wurden am 16.05.2018 durch den Stadtrat die Grundzüge für eine Wettbewerbsauslobung gebilligt und im Anschluss ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse zwischenzeitlich vorliegen. Am 25.09.2019 wurde mit Beschluss Nr. 1073/19 der Vorentwurf zum Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Stadtrat beschlossen.

Das Planungserfordernis im Geltungsbereich der 38. Änderung des FNP ergibt sich somit aus dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ zur Umsetzung von Wohnnutzungen und aus dem sich ergebenden weiteren städtebaulichen Ordnungsbedarf vorhandener angrenzender Nutzungen.

Die im Bebauungsplan und vom Wettbewerb vorgesehene Art der Nutzung kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Damit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Mit der 38. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts sind mit der Gründerzeit auch in Erfurt durch Stadterweiterungen über die traditionellen Befestigung der Stadt hinaus in einer gemischten Struktur neue Wohnquartiere wie die Löbervorstadt und gewerbliche Betriebe wie die Braugold Brauerei entstanden. Heute befindet sich das Betriebsgelände im gewachsenen, dicht besiedelten Stadtgefüge und gleichzeitig in einem der beliebtesten und nachgefragtesten Wohnquartiere in Erfurt. Solche traditionellen Industrie- und Gewerbestandorte werden mit Einstellung oder Verlagerung der Betriebe regelmäßig nicht mehr neu gewerblich genutzt. Die Gründe dafür sind u.a. ein anhaltender struktureller Wandel, insbesondere ver-

änderte betriebliche Anforderungen an Einrichtungen und Anlagen und Prozessabläufe, einhergehende veränderte umweltrechtlicher Anforderungen z. B. hinsichtlich zulässiger Emissionen sowie Immissionen auf angrenzende schützenswerte Nutzungen, Verkehrsbelastung und auch veränderte qualitative Ansprüche an die Lebensqualität von Wohnquartieren im allgemeinen. Von diesem Prozess ist auch der aufgegeben Standort der Braugold Brauerei betroffen. Inmitten eines beliebten und nachgefragten Wohnstandortes gelegen, verfügt das Areal zudem über eine sehr gute infrastrukturelle Einbindung. Unmittelbar angrenzend befindet sich der Hauptbahnhof als ICE-Drehkreuz und Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV. Der Stadtpark liegt in direkter Nachbarschaft, die Innenstadt ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig weist die Stadt Erfurt eine nach wie vor stabile Entwicklungsdynamik mit einer entsprechenden Nachfrage nach neuem innenstadtnahen und infrastrukturell gut angebundenem Wohnraum auf. Entsprechend ergibt sich ein hoher Entwicklungsdruck für Wohnnutzungen auf die Fläche der ehemaligen Braugold Brauerei. Zwischenzeitlich wurde das nun brach liegende Gelände verkauft, der jetzige Eigentümer der Fläche beabsichtigt folgerichtig die Entwicklung vorrangig von Wohnnutzungen und damit eine Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche.

Mit der Anpassung der Planungsziele für die Fläche der ehemaligen Braugold Brauerei ergeben sich auch Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Nutzungen. Für diese werden im wirksamen FNP im Bereich der Semmelweißstraße gewerbliche Nutzungen, und im Bereich Am Stadtpark gemischte Nutzungen vorgesehen. Strukturell handelt es sich bei der dort befindlichen Bebauung ausnahmslos um Blockrandbebauung in offener und geschlossener Bauweise, in den Gebäuden befinden sich überwiegend Wohnnutzungen sowie vereinzelte, untergeordnete, nicht störende, mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbare Nutzungen. Entsprechend wird der gesamte Block als Quartier in den Geltungsbereich einbezogen, die Wohnnutzung soll in Qualität und Funktion planungsrechtlich gesichert werden. Die Planungsziele werden hier entsprechen der tatsächlichen und perspektivischen Nutzung angepasst.

Die Entwicklung des Quartiers durch Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche in zentrumsnaher Lage und Einbindung in das bestehende städtebauliche Gefüge folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Die weitere Umsetzung der Wohnnutzung im Quartier soll entsprechend des Wettbewerbsergebnisses größtenteils verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau erfolgen, Teile der denkmalgeschützten Strukturen sollen erhalten werden. Grundsätzlich können gemischte Wohnformen umgesetzt werden, um neben funktionaler auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Es wird derzeit von einer Neuerrichtung von rund 260 Wohneinheiten ausgegangen.

Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden Planung die in der Löbervorstadt befindlichen untergenutzten und innenstadtnahen Flächen qualifiziert und revitalisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers in der Löbervorstadt geschaffen werden.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Revitalisierung und Neustrukturierung einer innenstadtnahen, ehemals durch die Braugold Brauerei gewerblich genutzten Fläche

- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen entsprechend der tatsächlichen und perspektivischen Entwicklung
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von neuem Wohnraum
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen

Die vorliegende 38. Änderung des FNP gewährleistet die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

## 2.3 Plangebiet

### Lage

Der Bereich der 38. Änderung des FNP betrifft eine Fläche von rund 3,4 ha südlich der Erfurter Innenstadt im Stadtteil Löbervorstadt. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 800 m, zum Domplatz ca. 1 100 m.

Umgrenzt wird der Änderungsbereich durch

- die Schillerstraße im Nordwesten,
- den Stadtpark und die gleichnamige Straße im Nordosten,
- die Robert-Koch-Straße im Südosten sowie
- die Semmelweißstraße im Südwesten.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf der 38. Änderung des FNP.



Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

## Beschreibung

Das Plangebiet wird zentral von den Einrichtungen und Anlagen der aufgegebenen Braugold Brauerei geprägt, bestehend unter anderem aus dem ehemaligen Produktionsgebäude mit Gärkeller, Kessel- und Maschinenhaus, Produktionsgebäude mit Abfüllanlage und Lagerhalle und -keller. Die Anlagen sind im Laufe der Zeit mehrfach umgebaut worden und stammen aus verschiedenen Epochen. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt. An der Schillerstraße steht die zugehörige, Ende des 19. Jahrhundert errichtete, ehemalige Fabrikantenvilla und das ehemalige Verwaltungsgebäude. Ein Großteil der Objekte steht unter Denkmalschutz, siehe Punkt 4.1 Denkmalschutz – Denkmalgeschützte Objekte.

Westlich des eigentlichen Brauereigeländes an der Ecke Semmelweiß-/ Schillerstraße und östlich an der Ecke Am Stadtpark/ Robert-Koch-Straße befindet sich im gleichen Block des Quartiers eine geschlossene Blockrandbebauung. Diese besteht aus mehrgeschossigen Wohnhäusern aus dem späten 19. Jahrhundert, in denen sich auch Wohnnutzungen befinden. Im Bereich der nördlichen Ecke Schillerstraße/ Am Stadtpark befindet sich aus der gleichen Zeit ein einzelnes freistehendes, mehrgeschossiges Doppelwohnhaus. Unmittelbar an der Ecke befindet sich ein weiteres, erst kürzlich errichtetes freistehendes mehrgeschossiges Wohnhaus. In den Wohnhäusern an der Schillerstraße befinden sich neben Wohnnutzungen auch vereinzelt Arztpraxen und Büros.

## Planungsumfeld

Das Plangebiet ist Bestandteil des gründerzeitlich geprägten Stadtteils Löbervorstadt und in diese Struktur auch entsprechend weitgehend städtebaulich eingebunden. Nordwestlich der Schillerstraße sowie südwestlich der Semmelweißstraße befinden sich weitgehend geschlossene Blockrandbebauungsstrukturen, bestehend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern aus dem späten 19. Jahrhundert. Südöstlich der Robert-Koch-Straße schließen charak-



Abbildung 2 - Luftbild M 1 : 10.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereiches der 38. Änderung des FNP

teristische Strukturen bestehend aus gefluchteten, freistehenden, mehrgeschossigen Doppelwohnhäusern an, welche ebenfalls aus dem 19. Jahrhundert stammen. Vereinzelt finden sich hier auch kleiner Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie eine KFZ-Werkstatt. Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Erfurter Stadtpark an. Nördlich des Plangebietes befindet sich in kurzer Entfernung der Erfurter Hauptbahnhof.

### **Erschließung und Infrastruktur**

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.

Der Hauptbahnhof als ICE- und Nahverkehrsknoten und der Busbahnhof befinden sich, von der Mitte des Plangebietes aus betrachtet, in nordöstlicher Richtung in unter 400 m Entfernung (Luftlinie). Von der Innenstadt ist mit dem Fahrrad über die Löberstraße als auch über den Schmidtstedter Knoten jeweils zur Schillerstraße eine Erreichbarkeit gegeben, zu Fuß ist eine Erreichbarkeit zusätzlich über die Bahnhofstraße und den Bahnhofstunnel gegeben. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht unmittelbar in der Schillerstraße an die dort verkehrenden Straßenbahnlinien zur Steigerstraße und zur Thüringenhalle, respektive in die Innenstadt. An weitere Straßenbahn- und Buslinien besteht Anschluss am Hauptbahnhof. Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Schillerstraße, einer Hauptverkehrsstraße von örtlicher Bedeutung.

An Bildungs- und Sozialinfrastruktur befinden sich im weiteren Umfeld das staatliche Gymnasium «Zur Himmelspforte», das «Heinrich-Mann-Gymnasium Erfurt» in der Gustav-Freytag-Straße, die staatliche «Grundschule am Steigerwald» in der Goethestraße, die staatliche Grundschule «Puschkinschule» in der Karthäuser Straße, die staatliche Gemeinschaftsschule «Friedrich-Schiller-Schule» in der Schillerstraße, sowie an Kindergärten u. a. der Evangelische Kindergarten in der Goethestraße und der Walddorfkindergarten am Hirnzigenweg.

## **2.4 Planungsalternativen**

Die 38. Änderung des FNP folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung 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 überplant einen nicht mehr gewerblich genutzten Standort in einem gewachsenen innenstadtnahen Stadtviertel. Die Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet aus, da sich bei der vorliegenden 38. Änderung des FNP Planungsanlass und -erfordernis aus dem Standort und den Zielen der Planung selbst ergeben.

## **2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP**

Der Geltungsbereich der 38. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von rund 3,4 ha, welche im wirksamen FNP vollständig als Baufläche dargestellt ist. Davon sind 2,6 ha als gewerb-

liche Baufläche und weitere 0,8 ha als gemischte Bauflächen dargestellt. Maßgeblich ist 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. (...)

### 3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele

Wohnungsbauerweiterungen sollten vor allem dort lokalisiert werden, wo Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereits vorhanden sind bzw. der Ausbau vorgesehen ist. (...) Die Stärkung bestehender Infrastrukturen erscheint insbesondere im Bereich des ÖPNV sinnvoll. (...)

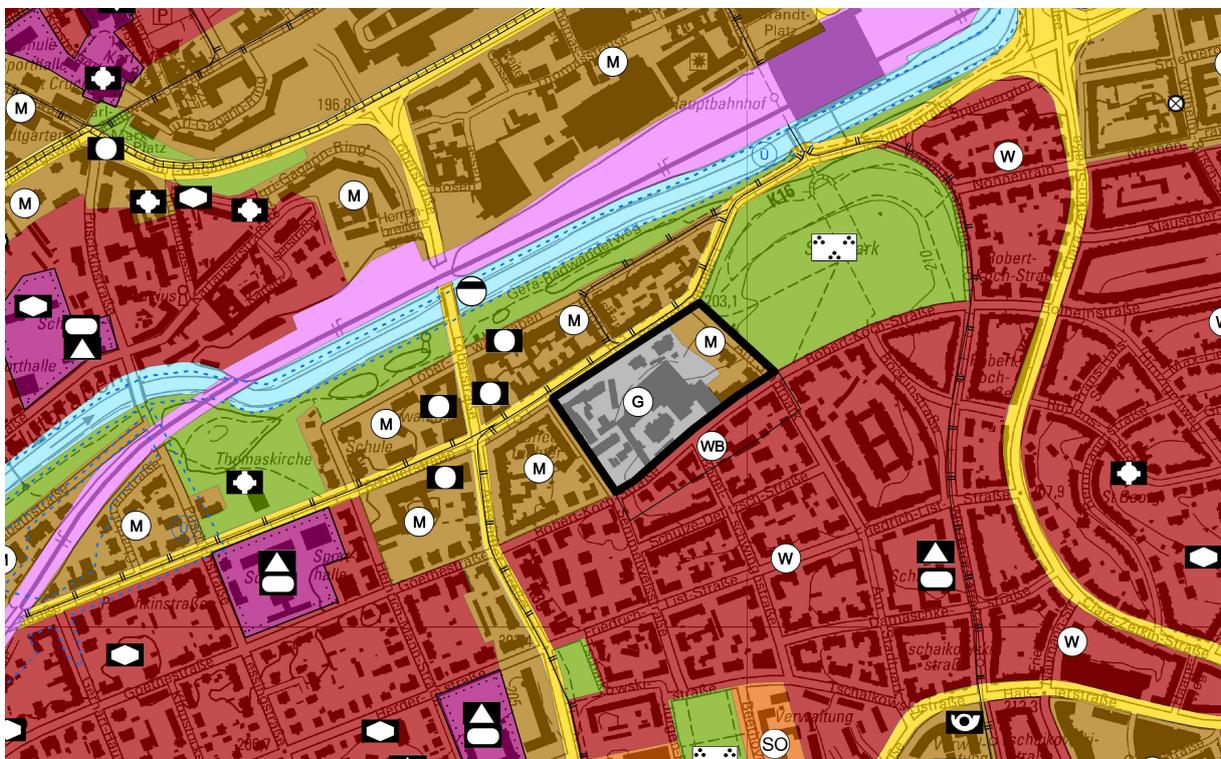


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017

## 3 Planungsvorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) und der Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT) treffen 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; in Kraft 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.

### **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.

#### Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen

Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen fand in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020 statt.

In diesem ersten Entwurf der Regionalplan-Fortschreibung haben sich die Darstellungen der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht geändert.

### 3.3 Kommunale Planungen

#### 3.3.1 Formelle Planungen

##### Bebauungspläne

Im Bereich des Geltungsbereiches der 38. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ in Aufstellung, um in dessen Geltungsbereich neues Baurecht zu schaffen. Mit der 38. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend aufgestellt werden.

#### 3.3.2 Informelle Planungen

##### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

#### Kapitel 2 Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

##### *Haushaltsprognose*

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>1</sup> der Stadt Erfurt bis 2040.

Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

##### *Wohnungsbedarfsprognose*

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von 12.950 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt ca. 925 Wohnungen pro Jahr.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Inwieweit sich in Zukunft die Nachfrage in diesem Segment entwickeln wird, hängt maßgeblich von der Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter-45-Jährigen ab. Denn diese ist der entscheidende Träger der Eigentumsbildung. Methodisch werden deswegen die Bautätigkeitsraten auf diese Altersgruppe und ihre zukünftige Entwicklung bezogen. Aufgrund von Einflussfaktoren wie der demografischen Entwicklung, dem Wohnungs- und Grundstücksangebot, der wirtschaftlichen Entwicklung und einer veränderten Lebens- und Wohnvorstellungen kann die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern künftig deutlich variieren. Geht man von einer konstanten Bautätigkeit der 30-bis-unter-45-Jährigen aus, entsteht von 2017 bis 2030 eine Nachfrage an 2.880 Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 10.070 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Mit durchschnittlich 420 bis

---

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

720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf in diesem Segment deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der oben genannten Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 12.950 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

### Kapitel 3 Handlungsfelder der Stadtentwicklung. Ziele

#### *Wohnen*

- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- neue Wohnbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- wohnungsnah Freiräume (...) aufwerten bzw. neu schaffen

#### *Freiraum für Natur und Freizeit*

- Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten erhalten und verbessern
- fußläufig erreichbare Grüninseln in Quartieren schaffen, Qualität vorhandener Freiflächen sichern und Stadtteilparks als neue grüne Mitte entwickeln

#### *Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz*

- unnötige neue Flächenversiegelungen so weit wie möglich vermeiden; Maßnahmen zur Innenentwicklung, zum Flächenrecycling oder zur Aktivierung von Brachflächen konsequent nutzen (...)
- kompakte, europäische Stadt wahren – Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner noch weiter senken

### Kapitel 4 Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

#### *Planerische Grundsätze*

- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung

### **Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“**

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Darstellungen der Klimafunktionskarte befindet sich das Plangebiet weitgehend im Bereich «Moderate Überwärmung». Dieser Bereich ist als «Stadtklima» beschrieben, charakterisiert durch „dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen; Belüftungsdefizite“.

In der Klimaschutzzonenkarte befindet sich das Plangebiet innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als «klimatische Sanierungszone» dargestellt, zusammengefassten Planungsempfehlungen:

- Einstufung als „Sanierungsbedarf“
- Maßnahmen zur Minderung der Überwärmung und Förderung der Durchlüftungen durchführen
- Entkernung, Entsiegelung und Begrünung

- Verringerung des Emissionsaufkommens
- bei nutzungsändernden Planungen bioklimatische Ausgleichsmaßnahmen durchführen

Der östliche Teilbereich Am Stadtpark ist als «Klimaschutzzone 1» dargestellt, zusammengefassten Planungsempfehlungen:

- Einstufung als „Sehr hohe Schutzwürdigkeit“
- kernstadtrelevante Durchlüftungs-, Kalt- und Frischluftbahnen sowie deren bedeutendste Einzugsbereiche
- Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Rauigkeit und Querbauung führen zu klimatisch bedenklichen Beeinträchtigungen
- Funktionsfähigkeit aufrechterhalten und bioklimatische Verschlechterungen ausschließen

### **3.4 Fachplanungen**

#### **Landschaftsplan 1997**

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Darstellungen vorhanden, wie sie weitgehend auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden.

Karte 1 „Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen“ stellt als sonstige Strukturen und Nutzungstypen im Bereich der Ecke Semmelweiß- und Schillerstraße sowie Am Stadtpark „Historischer Ortskern, alte Gebäude“ dar. Im Bereich der ehemaligen Brauerei Braugold ist „Industrie- und Gewerbegebiet“ dargestellt.

Die Karte 18 „Entwicklungskarte“ stellt für das gesamte Plangebiet „Siedlungsstrukturen der Stadt“ dar. Im Bereich der Ecke Semmelweiß- und Schillerstraße sowie Am Stadtpark wird konkret „Innere Stadt, Gründerzeitviertel und offene Blockbebauung GRZ < 0,5-0,8“ 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“. Im Bereich der ehemaligen Braugold Brauerei ist „Innere Stadt, Industrie- und Gewerbegebiete GRZ ≥ 0,8 dargestellt, Ziel „Erhalt und Entwicklung von Grüngürteln und Klimaschneisen, Erhaltung und Schaffung der Durchgängigkeit durch Fuß- und Radwegeverbindungen“.

Als „Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen (...)“ ist für die die Schillerstraße, die Semmelweißstraße und die Robert-Koch-Straße „Allee, Baumreihe Laubbaum“ 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 sollen.

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 „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ dargestellt; Beschreibung: „In den Gebieten

mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnaher Grünflächen (Höfe, Vorgärten u. ä.) vorhanden.“

Weiter ist eine räumlich vom Flutgraben Am Löberwallgraben über die Straße Am Stadtpark nach Süden über den Südpark zum Steigerwald verlaufende „Verbundachse zu den Grünräumen“ dargestellt.

## **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.

#### **Denkmalgeschützte Objekte**

Der größere Teil des Gebäudebestandes (Produktions- und Verwaltungsgebäude) wurde im Jahre 1993 zunächst in die Denkmalliste und im Jahre 2005 in das Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragen. Dazu gehören im Plangebiet folgende Objekte:

- Produktionsgebäude mit Gärkeller, 1920er Jahre
- Kessel- und Maschinenhaus, 1890er und 1950er Jahre
- Produktionsgebäude mit Abfüllanlage und Schwankhalle, 1900er und 1950er Jahre
- Lagerkeller (unterhalb des Plateaus), 1890er Jahre
- Wohnhaus, ehemalige Fabrikantenvilla, Schillerstraße 7, 1900er Jahre
- Verwaltungsgebäude, Schillerstraße 9, 1900er Jahre.

### **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**

Für das Plangebiet liegt eine «Altlastenuntersuchung für das Objekt Braugold Brauerei Riebeck GmbH & Co. KG, Schillerstraße 7 vom 11.04.2005» vor. Im Ergebnis der Untersuchung sind bei Teilflächen Kontaminationen der Bausubstanz bzw. des unterlagernden Bodens (Auffüllung) nachgewiesen worden:

- Werkstätten mit Arbeitsgruben und Garagen; Bausubstanz
- Waschplatz mit Einlauf; Bausubstanz
- Kessel- und Maschinenhaus; Bausubstanz, unterlagernder Boden (Auffüllung)
- bei allen Sondierungen Auffüllungen festgestellt

Böden, die erheblich belastet sind, wurden bislang im Bereich des Kessel- und Maschinenhauses festgestellt. Andere kontaminierte Bereiche betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich die Bausubstanz.

Im Vorfeld des Abbruches/ Umnutzung/ Neubebauung ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erarbeiten zu lassen und dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.

In Bezug auf weitere, konkrete Informationen sowie hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Durchführung und Umsetzung von Vorhaben ist eine Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt erforderlich.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Insbesondere im Bereich der Schillerstraße bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung u.a. durch Straßenverkehr und Straßenbahnbetrieb 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 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf das nachfolgende Verfahren zum Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ verwiesen.

### **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 Punkt 2.2 Ziele und Zwecke der Planung werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen

Maßgeblich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 38. Änderung des FNP.

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

Die Entwicklung des nicht mehr genutzten, innenstadtnahen Standortes der ehemaligen Braugold Brauerei zu einem Wohnstandort folgt den im ISEK 2030 formulierten Zielen der Stadtentwicklung und entspricht auch den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Mit der Anpassung der Planungsziele für die Fläche der ehemaligen Braugold Brauerei ergeben sich auch Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Flächen innerhalb des gleichen Blocks. Für diese Flächen wurden im wirksamen FNP im Bereich der Semmelweißstraße gewerbliche Nutzungen, und im Bereich Am Stadtpark gemischte Nutzungen vorgesehen. Tatsächlich befinden sich hier Wohnnutzungen im Bestand sowie vereinzelte, un-

tergeordnete, nicht störende, mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbare Nutzungen. Die im Bestand vorhandene Wohnnutzung kann mit der Darstellung einer Wohnbaufläche in Qualität und Funktion planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden.

Mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen können die Ziele der Planung, auf einer innenstadtnahen, gewerblich nicht mehr genutzten Fläche ein modernes, attraktives Wohnquartier zu entwickeln, dass in das städtebauliche Gefüge der Löbervorstadt integriert wird, entsprechend umgesetzt werden. Die vorliegende Änderung des FNP ist dabei hauptsächlich lokal im unmittelbaren städtebaulichen Bezug zu den umgebenden Strukturen der Löbervorstadt von Bedeutung. In Bezug zur Gesamtstadt wird die vorliegende 38. Änderung des FNP als von geringer städtebaulicher Bedeutung gesehen. Die Grundzüge der Planung des wirksamen Flächennutzungsplanes bleiben unberührt.

Mit der 38. Änderung des FNP werden Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs der Stadt Erfurt entwickelt, der Erhalt und die Weiterentwicklung der kompakten Stadt wird gewährleistet. Die vorliegende Änderung folgt der Grundkonzeption des wirksamen FNP.

Weiterführende, kleinräumige grünordnerische Zielstellungen des Wettbewerbes zum Vorhaben im Plangebiet können ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden; die objektbezogenen Freiflächen sind generell Bestandteil der Bauflächendarstellung.

#### Grün- und Freiräume, Klimaschutz

Mit der Änderung der Gebietscharakteristik von einem überwiegend gewerblich bzw. gemischt zu nutzenden Standort zur Wohnbebauung ist mit den Festsetzungen und Nutzungsregelungen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad als bisher zu erwarten. Die derzeit bestehende, nahezu vollständige Versiegelung des ehemaligen Brauereistandes wird künftig entfallen. So kann bei den grundsätzlich aus Wohnbauflächen entwickelbaren Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO von einer wesentlich geringeren GRZ ausgegangen werden. Insgesamt ist – auch im Rahmen der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses – ein erhöhter Grünflächenanteil bei gleichzeitiger Verbesserung der Freiraumqualität und in der Folge der klimatischen Situation zu erwarten. Die vorliegende 38. Änderung des FNP folgt damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich auch den Planungsempfehlungen des Klimaanpassungskonzeptes; weitergehende Maßnahmen und Nutzungsregelungen sind Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“.

Innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen auch entsprechend des Wettbewerbsergebnisses Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. So können Grünstrukturen einerseits Bestandteil der gebäudebezogenen Freiflächen sein, welche Bestandteil der Bauflächendarstellungen sind. Diese Grünstrukturen können grundsätzlich u.a. Straßenbäume, Vorgärten, Hofbegrünungen, grüne Quartiersnetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP. Weitere, eigenständige Grünstrukturen und -räume können kleinräumlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ unter Ausnutzung der Spielräume des Entwicklungsgebots als Grünflächen z.B. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder „Spielplatz“ festgesetzt werden.

## 6 Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 38. Änderung des FNP innerhalb des Geltungsbereiches:

Darstellungen im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		38. Änderung	
Wohnbaufläche (W)	-	-	3,4 ha	100,0%
Gemischte Baufläche (M)	0,8 ha	23,5%	-	-
Gewerbliche Bauflächen (G)	2,6 ha	76,5%	-	-
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,4 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,4 ha</b>	<b>100,0%</b>

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