

# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36

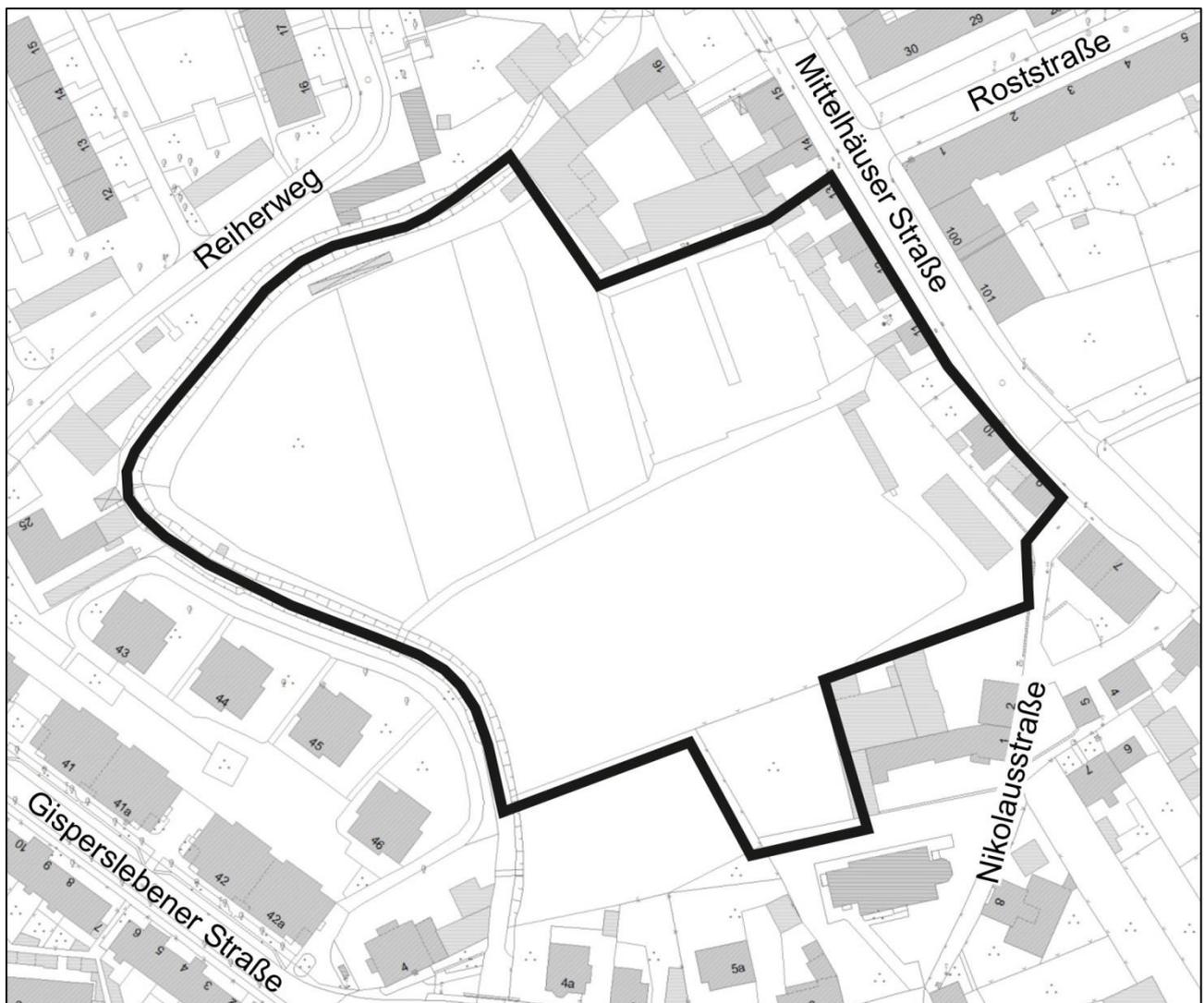
## Bereich Ilversgehofen

## „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

**Datum:**  
04.09.2020

# 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 .....                                                       | 3         |
| 2.4      | Planungsalternativen .....                                             | 6         |
| 2.5      | Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....                             | 7         |
| <b>3</b> | <b>Planungsvorgaben.....</b>                                           | <b>8</b>  |
| 3.1      | Landesplanung .....                                                    | 8         |
| 3.2      | Regionalplanung.....                                                   | 9         |
| 3.3      | Kommunale Planungen.....                                               | 10        |
| 3.3.1    | Formelle Planungen .....                                               | 10        |
| 3.3.2    | Informelle Planungen .....                                             | 10        |
| <b>4</b> | <b>Hinweise.....</b>                                                   | <b>15</b> |
| 4.1      | Denkmalschutz.....                                                     | 15        |
| 4.2      | Altlasten.....                                                         | 16        |
| <b>5</b> | <b>Inhalte der Planung.....</b>                                        | <b>16</b> |
| 5.1      | Darstellungen .....                                                    | 16        |
| <b>6</b> | <b>Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde .....</b> | <b>18</b> |
| <b>7</b> | <b>Umweltbericht.....</b>                                              | <b>19</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 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 Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 1066/18 vom 25.09.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 02.11.2019) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" wurde auch die vorliegende Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 11.11.2019 bis zum 13.12.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 02.11.2019.

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 BauGB beteiligt werden.

## **2 Allgemeine Begründung**

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

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind neue städtebauliche Entwicklungsziele. Auf Grund der bestehenden Wohnungsnachfrage sowie zur Neustrukturierung und Weiterentwicklung eines im Erfurter Ortsteil Ilversgehofen befindlichen Siedlungsbereiches ist die Änderung des FNP erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend brachliegende Flächen. Früher war hier eine Gärtnerei. Das Gebiet ist bisher insgesamt sehr unterversorgt bezüglich der Freiraumstruktur. An der Mittelhäuser Straße besteht bereits eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Die ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Mit der vorgesehenen Entwicklung dieser Brachflächen wird daher ein großer Beitrag für die Quartiersentwicklung geleistet.

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine geteilte Entwicklung des Bereiches. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dies wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen.

Die vorgesehene Bebauung soll durch Geschosswohnungsbau mit hochwertigen Freiraumbezügen erfolgen. Der angrenzende öffentliche Freiraum soll als Parkanlage gestaltet werden. Dabei soll auch die Erlebbarkeit der "Schmalen Gera" verbessert werden. Hierfür soll u.a. eine den Gewässerlauf begleitende Wegeverbindung angelegt werden. Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. An anderen Abschnitten des Flusslaufes sind bereits Wegestücke vorhanden. Diese sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Die mit der Planung geschaffenen qualitativ hochwertigen Freiräume haben für die städtische Lebensqualität und für den Umweltschutz (z.B. klimatische Belange) dabei eine sehr hohe Bedeutung.

Hierzu beabsichtigt ein Vorhabenträger ein konkretes Bauvorhaben für Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu realisieren. In diesem Vorhaben ist auch ein Anteil an sozialem Wohnungsbau vorgesehen.

Die Umsetzung des v. g. Bauvorhabens ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Einleitung und die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens.

Das Planungserfordernis ergibt sich somit auch aus dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle". Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Mit der 36. 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**

Mit der 36. FNP-Änderung soll ein wesentlicher Beitrag zur Quartiersentwicklung im Bereich an der Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße erfolgen. Im Plangebiet ist eine

Flächenentwicklung für Wohnungsbau sowie die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Auf diese Weise wird dem städtebaulichen Leitbild einer "Kompakten Stadt", einer "Stadt der kurzen Wege" sowie der "Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand (Innen – vor Außenentwicklung)" gefolgt.

Mit der FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der folgenden Planungsziele im Einzelnen geschaffen werden:

- Vitalisierung untergenutzter innerstädtischer Flächen
- Entwicklung eines modernen Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug
- Sicherung von Grünflächen als Parkanlage mit einer Durchwegungs- und Aufenthaltsfunktion im Bereich der "Schmalen Gera"
- Städtebauliche Weiterentwicklung von an der Mittelhäuser Straße bereits bestehenden Siedlungsstrukturen zu einem modernen und zeitgemäßen Stadtquartier
- Städtebauliche Vereinbarkeit mit dem an das Plangebiet angrenzenden Gastronomie – und Veranstaltungsort der denkmalgeschützten "Heiligen Mühle" unter besonderer Beachtung der relevanten immissionsrechtlichen Belange

Die vorliegende 36. Änderung des FNP soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleisten. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" 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 FNP der Stadt Erfurt befindet sich im nördlichen Bereich des kompakt bebauten Stadtgebietes von Erfurt im Ortsteil Ilversgehofen. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- im Osten: die Mittelhäuser Straße
- im Süden: Gebäude und Hausgärten nördlich der Nikolausstraße und der Tiergartenstraße
- im Westen und Norden : die "Schmale Gera"

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 2,9 km, zum Domplatz ca. 2,6 km.



Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

## Beschreibung

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich entlang der Mittelhäuser Straße eine vorrangig kleinteilige tlw. noch dörflich geprägte Wohnbebauung in überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine zur Martinikirche zugehörige Grünfläche. Im Westen und Nordwesten bildet der Verlauf der Schmalen Gera den Plangebietsrand, in dessen Bereich sich gewässerbegleitende Gehölzstrukturen befinden.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesenflächen) und Bereiche, die seit der Aufgabe der Nutzung durch eine Gärtnerei weiterhin für die Anlage von Frühbeeten genutzt wurden. Teilweise erfolgte auch eine Verpachtung als private Erholungs- und Gartenflächen. Diese Nutzungen erfolgen in Vorbereitung der geplanten Bebauung aktuell nur noch in geringem Umfang.

## Planungsumfeld

Der Stadtteil Ilversgehofen wird städtebaulich vorrangig geprägt durch gründerzeitliche Blockbebauung sowie u.a. durch dörfliche Baustrukturen des alten Dorfes Ilversgehofen, größere zusammenhängende gewerbliche Nutzungen und wichtige Hauptverkehrsstraßen. Innerhalb dieses Gefüges existierten bisher strukturelle, bauliche und nutzungsbedingte Brüche unterschiedlicher Art.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich an der Mittelhäuser Straße der denkmalgeschützte historische Gebäudekomplex der "Heiligen Mühle". Das Gebäude und die Freiflächen der "Heilige Mühle" werden als Veranstaltungsort mit temporärer Gastronomie betrieben.

Im weiteren Verlauf sind zum Einen kleinteilige, tlw. noch dörflich geprägte Wohnbebauungen in überwiegend ein bis zweigeschossiger Bauweise sowie zum Anderen auch neuzeitlicher mehrgeschossiger Wohnungsbau (u.a. im Bereich Roststraße) zu verzeichnen.

Südlich grenzen an der Nikolausstraße an das Plangebiet ein durch eine gewerbliche Möbeltischlerei und für Wohnen genutzter Gebäudekomplex sowie die einschließlich Einfriedung und ehemaligen Kirchhof denkmalgeschützte Martinikirche an. Außerdem befinden sich beidseitig der Nikolausstraße neuere Einfamilienhäuser in ein- bis zweistöckiger freistehender Bauweise und deren Hausgärten.

Westlich des Plangebietes befinden sich die "Schmale Gera" und daran anschließend vorrangig drei- bis vierstöckiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise zum einen aus den 1950er - 1960er Jahren im Bereich Reiherweg und den 2000er Jahren an der Gisperslebener Straße.

Der am westlichen Rand des Plangebiets verlaufende Flusslauf ist Bestandteil der sich als Nebenarm der Gera von der Erfurter Altstadt in Richtung des nördlichen Stadtgebietes ziehenden "Schmalen Gera". Mit der südlich des Plangebietes im Bereich Mahlmühlenweg erfolgten Neubebauung wurde bereits parallel zum Flusslauf der "Schmalen Gera" ein öffentlicher Fuß- und Radweg errichtet, welcher bisher an der Tiergartenstraße endet.

Nördlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls die "Schmale Gera" und darin anschließend Garagenkomplexe sowie vierstöckiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise aus den 1950er - 1960er Jahren im Bereich Reiherweg.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich sowohl entlang der Magdeburger Allee wie auch an der Riethstraße neben Wohnnutzungen zahlreiche Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

### **Erschließung und Infrastruktur**

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

Das Plangebiet kann über die Mittelhäuser Straße an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden werden. Es verfügt außerdem über gute Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV. Im Norden befindet sich in der Riethstraße / Vollbrachtstraße die nächstliegende Stadtbahnhaltestelle "Mittelhäuser Straße". Diese ist über die Mittelhäuser Straße in ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet erreichbar.

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Das Plangebiet ist über die Mittelhäuser Straße an das Hauptstraßennetz angebunden.

Bei Realisierung der im Plangebiet vorgesehen Wohnbebauung ist von einem Mehrbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen und an Schulplätzen auszugehen.



Abbildung 2 – Luftbild (unmaßstäblich), Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016

## 2.4 Planungsalternativen

Die vorliegende Planung entspricht dem städtebaulichen Ziel vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand bestehende innerstädtische Potentiale für eine Bauflächenentwicklung zu nutzen.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend brachliegende Flächen. Früher war hier eine Gärtnerei. Das Gebiet ist bisher insgesamt sehr unterversorgt bezüglich der Freiraumstruktur. An der Mittelhäuser Straße besteht bereits eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Die ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund ist mit der 36. FNP-Änderung eine geteilte Entwicklung des Bereiches vorgesehen. Zum einen soll eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen ist die Entwicklung eines öffentlichen Freiraumes beabsichtigt. Dies wird insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Eine Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet somit aus, da sich das Planungserfordernis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen sollen als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Wohnbauflächendarstellung umfasst dabei auch bereits bebaute Flächen an der Mittelhäuser Straße, welche im wirksamen FNP bisher als gemischte Bauflächen dargestellt wurden. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt Erfurt geprüft, ob die v. g. bisherige Darstellung von gemischten Bauflächen im Plangebiet beibehalten werden soll.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 36 vorgesehene Darstellung von Wohnbauflächen zum einen die teilweise entlang der Mittelhäuser Straße bereits tatsächlich vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigt. Zum anderen entspricht sie den für das Plangebiet mit der FNP-Änderung angestrebten Planungszielen (vgl. Pkt. 2.2 "Ziele und Zwecke der Planung dieser Begründung). Diese beinhalten u.a. die Entwicklung eines modernen Wohnquartieres mit hochwertigem Freiraumbezug im Plangebiet. Den Planungszielen wird mit der Darstellung von Wohnbauflächen u.a. auch durch die hieraus folgenden höheren Emissionsschutzgrenzwerte gefolgt. Hingegen würde eine Darstellung gemischter Bauflächen mit einer anteilig erforderlichen Entwicklung gewerblicher Nutzungen nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet entsprechen.

Die vorliegende Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Wohngebäuden, in denen Mietwohnungen entstehen sollen. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens wurde durch die Stadtverwaltung geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die beabsichtigte Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten in Verbindung mit einem als Parkanlage gestalteten öffentlichen Freiraum entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet.

## 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

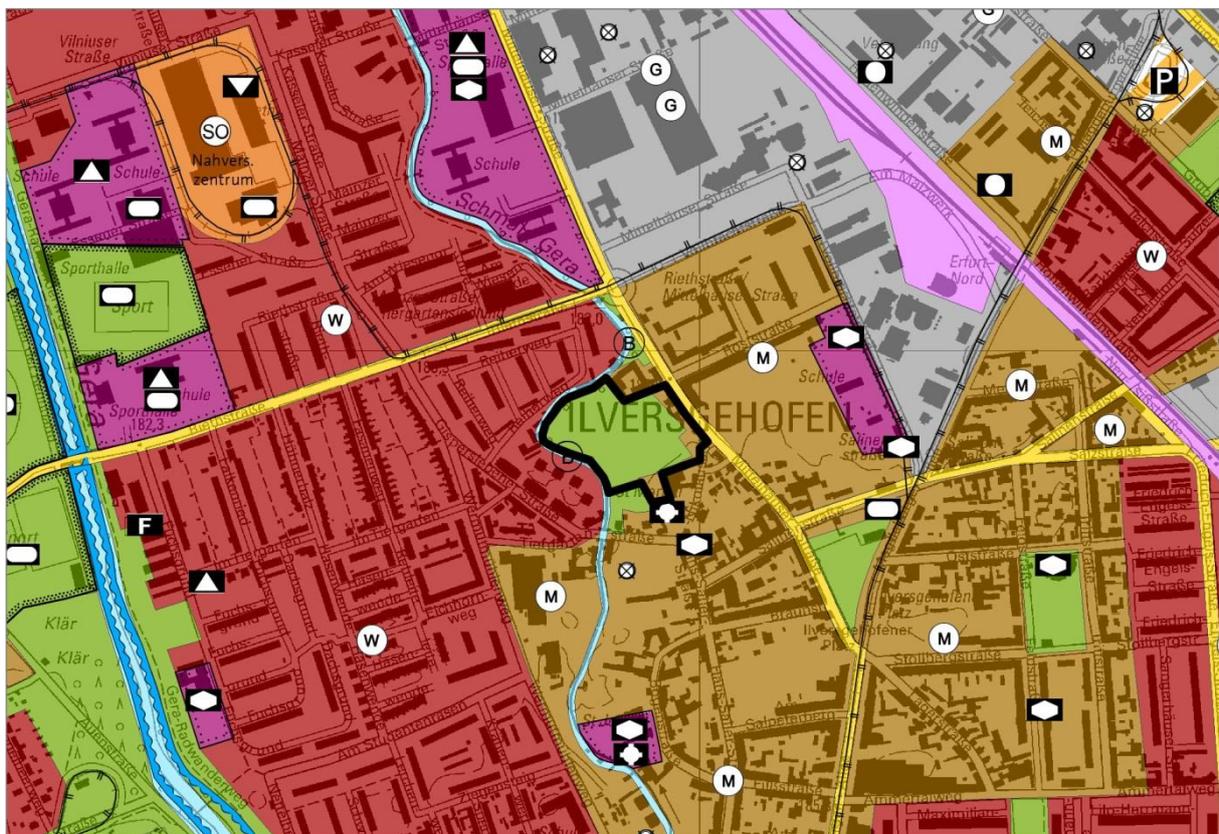


Abbildung 3- Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017 (M 1: 10.000), Stand 13.02.2019

Der Geltungsbereich der 36. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha, welche im wirksamen FNP als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt ist. (Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.)

Der Erläuterungsbericht zum wirksamen FNP führt unter anderem aus:

Punkt 3.2 Grundkonzeption - 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."

Punkt 3.5.2 Gemischte Bauflächen - Planungsziele

Gestalterische Aufwertung der Magdeburger Allee und angrenzender Bereiche zur Unterstützung der Entwicklung ansässiger Strukturen sowie die Verbesserung und Erweiterung des Angebotes.

Punkt 3.10.1 Grünflächen – Ausgangslage

"Grundgerüst der weiterzuentwickelnden Grün- und Freiflächensysteme der Stadt sind: (...)

- die natürlichen und künstlichen Wasserläufe mit ihrem Uferbegleitgrün (...)

Defizite im Angebot öffentlicher Grünflächen bestehen insbesondere (...) im Stadtteil Ilversgehofen. (...) Ziel ist die Sicherung, Mehrung und Vernetzung von Grün- und Freiraumbereichen, ohne dabei die städtische Komponente preiszugeben ...."

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Landesplanung**

##### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)**

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

##### **G 2.4.1**

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

##### **G 2.4.2**

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

##### **G 2.5.1**

In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

## 3.2 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

### 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 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 2-2

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

#### 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

#### Anmerkung:

Die Plansätze zum Hochwasserschutz sind noch gültig. Die prognostizierte räumliche Ausdehnung des den Darstellungen im RPMT jeweils zugrunde liegenden Hochwasserereignis HQ200 wurde jedoch mittlerweile seitens der zuständigen Fachbehörde TLUG in signifikanter Weise neu ermittelt. (Quelle: <https://www.thueringen.de/th8/tlug/umweltthemen/wasserwirtschaft/kartendienst/index.aspx>)

Im Zuge der gegenwärtigen Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen (s.u.) werden die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz den vorliegenden aktuellen Berechnungen der zuständigen Wasserbehörde entsprechend neu ausgewiesen. Nach dem 1. Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes Mittelthüringen erfolgt für den Planbereich keine Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz.

### 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.

### **3.3 Kommunale Planungen**

#### **3.3.1 Formelle Planungen**

##### **Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich der 36. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan ILV674 "An der "Schmalen Gera" in Aufstellung, um neues Baurecht zu schaffen. Die 36. Änderung des FNP steht dem v. g. Aufstellungsbeschluss nicht entgegen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV674 „An der "Schmalen Gera". Mit der 36. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ dementsprechend aufgestellt werden.

#### **3.3.2 Informelle Planungen**

##### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept 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 ein Anstieg um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden 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 Bautätigkeits-

---

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

raten auf diese Altersgruppe und ihre zukünftige Entwicklung bezogen. Aufgrund von Einflussfaktoren wie der demografischen Entwicklung, dem Wohnungs- und Grundstücksangebot, der wirtschaftlichen Entwicklung und 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 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.

#### *Konsequenzen und Aufgabenfelder für die Stadtentwicklung*

Kompaktes, nachhaltiges Stadtwachstum: (...) Eine gezielte Flächenentwicklung unter Abwägung aller Erfordernisse des Wohnungsbedarfs, des Schutzes der Umwelt oder der Landwirtschaft ist notwendig. Die Entwicklung nach innen muss unter Inanspruchnahme von Brachen, Umnutzung von Bauten und Verdichtung Priorität erhalten. Die Aufbereitung innerstädtischer und innenstadtnaher Flächen für Wohnungsbau und Dienstleistungen soll auch das ländlich geprägte Umland mit schützenswerten Naturräumen und hochwertigen Böden vor einer unstrukturierten Entwicklung schützen. ...

### **Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"**

#### *Wirtschaft, Arbeit, Handel*

- Entwicklungsachsen für durchmischte Wohn- sowie Gewerbegebiete definieren

#### *Wohnen*

- Vielfalt an bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangeboten durch privates und kommunales Investment sowie durch Genossenschaften ausbauen
- barrierearmen, bezahlbaren Wohnraum fördern
- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- Zielstellung der "kompakten europäischen Stadt" bei allen städtebaulichen Entscheidungen konsequent umsetzen / neue Baugebiete nur in den Ortsteilen ausweisen, die über eine entsprechende Infrastruktur verfügen

#### *Freiraum für Natur und Freizeit*

- Wasserläufe zu Stadtbild bestimmenden Grünachsen entwickeln und für die Naherholung zugänglich machen
- fußläufig erreichbare Grüninseln in Quartieren schaffen, Qualität vorhandener Freiflächen sichern und Stadtteilparks als neue grüne Mitte entwickeln
- öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen, auch zwischen Kernstadt und Ortsteilen aufbauen

### **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

### *Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Erfurt*

- Vorrangiger Entwicklungsbereich:  
Entlang der Ziele, die Entwicklung der Kernstadt vorrangig durch Innenentwicklung sowie die erforderliche Siedlungsflächenerweiterung gemäß der kompakten Stadt der kurzen Wege zu vollziehen, wurde ein vorrangiger Entwicklungsbereich räumlich definiert. Die künftigen Entwicklungspotenziale des Wohnungsneubaus werden dementsprechend vorrangig in den Innenbereichen der Stadt sowie auf Erweiterungsflächen in Nähe zu den urbanen Stadtquartieren und entlang der Mobilitätsachsen verortet. Hierbei stellt die mögliche Erschließbarkeit insbesondere durch die Stadtbahn oder gebündelte Linienäste des Stadtbusses mit attraktivem Takt ein wesentliches Kriterium dar...

## **Kapitel 5 – Strategie. Konzeptbausteine**

### *Wirtschaft und Innovation*

#### Strategisches Projekt P 2    Kreativquartier Ilversgehofen

... Das aus dem Stadtteil heraus aufgebrachte und beispielhafte Engagement zur Renaissance Ilversgehofens muss weiterhin und möglichst umfassend gestärkt werden. So soll sich Ilversgehofen weiter zu einem Stadtteil entwickeln, der auch für seinen Facettenreichtum an Wohn-, Arbeits- und Gewerbemöglichkeiten bekannt ist. ....

### *Wohnen und Städtebau*

#### Leitsatz L 14    Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum

Die Stadt benötigt infolge von Zuwanderung und Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2030 pro Jahr 700 bis 900 neue Wohnungen, davon etwa 200 im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgelasten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

#### Leitsatz L 16    Soziale Durchmischung statt weiterer Segregation

Einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen im Stadtgebiet muss entschieden entgegengewirkt werden. (...) In neuen planbedürftigen Wohnungsbauvorhaben soll künftig ein Anteil von 20 % geförderten Sozialwohnungen angestrebt werden. ....

#### Leitsatz L 18    Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren. (...) Damit wird nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen, sondern es können auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem Strukturwandel der 1990er Jahre beseitigt werden.

#### Leitsatz L 20 Mittelfristig neue kompakte, nachhaltige Stadtquartiere in Innenstadtnähe vorbereiten

... Dem Leitbild der Europäischen Stadt folgend, ist einer dichteren, kompakten, für Stadtbahn und Radverkehr gut erschließbaren, innenstadtnahen Quartiersentwicklung der Vorrang zu geben. (...)

#### Strategisches Projekt P 12 Neue Stadtteilparks in Stadtteilen mit hohen Gründefiziten

Die kompakten Wohnquartiere der Erfurter Gründerzeit, insbesondere im Osten (Kämpfervorstadt) und Norden (Johannesvorstadt und Ilversgehofen) weisen noch immer ein hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen aus. Im Zusammenhang mit der Mobilisierung von Brachflächen und anderen Baulandreserven für den Wohnungsneubau sollen alle Möglichkeiten genutzt werden, kleine neue Stadtteilparks zu schaffen, die insbesondere den Bewohnern der angrenzenden Quartiere und der neuen Wohnbebauung zur Verfügung stehen. ...

In Karte 21 – räumliches Leitbild und Städtebau liegt das Plangebiet der 36. Änderung des FNP im vorrangigen Entwicklungsbereich.

#### *Stadt – und Freizeitlandschaft*

#### Leitsatz L 36 Lebensqualität in der Stadt – Starkes Grün für starke Quartiere

... So geht es neben der Sicherung und Aufwertung der zentralen Freiräume sowie der Stadtteilparks auch um die Pflege, Aufwertung und Nutzungsqualität der kleinteiligen Grün- und Freiräume in den Quartieren. „Grüne Inseln“ sollten in jedem Quartier fußläufig erreichbar sein. Dies hilft auch, klimatisch belastete Stadtquartiere zu entlasten und auf die zunehmend spürbaren Folgen des Klimawandels vorzubereiten. (...) Zugleich sollten wenn möglich vorhandene Brachflächen genutzt werden, den Freiraumanteil in den verdichteten Wohnquartieren zu erhöhen, vorhandene Freiräume zu vernetzen und den Anteil unversiegelter Flächen zur Verbesserung des Stadtklimas zu steigern. Dies kann auch durch sehr kleine Maßnahmen, die sogenannten „Pocket-Parks“, erreicht werden. ...

#### Leitsatz L 37 Wasser in der Stadt – Erleb- und Nutzbarkeit Erfurter Gewässer

... Voraussetzung für den Einklang zwischen urbaner Nutzung und Natur ist die Sensibilität für den Schutz der biologischen Funktionen der Gewässer, insbesondere im Übergangsbereich zwischen Land- und Wasserfläche. Die qualitätvolle Entwicklung ihrer Erreich- und Erlebbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist in Abstimmung mit Hochwasser-, Natur- und Umweltschutz sowie mit den Ansprüchen eines qualitätvollen Städtebaus zu vollziehen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf dem Flusslauf der das ganze Stadtgebiet durchziehenden Gera und ihrer Seitenarme liegen. Als in sich zusammengehöriges, grünes Rückgrat eignet sich die Gerae hervorragend für die Vernetzung der angrenzenden Stadtteile mit der Altstadt. Zugleich bietet es einen zentral gelegenen, urbanen Freiraum. Dieses grüne Rückgrat muss in seiner Dimension und seinen Potenzialen in das Bewusstsein der Bevölkerung zurückgeholt und dringend angemessen in Wert gesetzt werden. (...)

#### Leitsatz L 40 Freiraumbezogene Naherholung und Freizeitgestaltung

Neben der Bedeutung für Natur und Umwelt kommen den städtischen Frei- und Grünflächen auch wichtige soziale Funktionen sowie Aufgaben der Freizeitgestaltung, Gesunder-

haltung und der Kultur zu. So sind sie Räume der Begegnung, Identifikation und der Teilhabe und von hohem Wert für das Zusammenleben und das Lebensgefühl in einer Stadt, (...).

### **Verkehrsentwicklungsplan 1993**

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 1993 ist in den wirksamen FNP eingeflossen.

### **Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsermittlung bis 2025**

In der mittelfristigen Bedarfsermittlung für Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege bis 2025 wurden umfassend auf der Grundlage der bekannten Wohnbebauungen konkrete Maßnahmen für die Schaffung neuer Betreuungsplätze benannt. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Gründerzeit Oststadt". Da in der mittelfristigen Bedarfsermittlung insgesamt von einem gesamtstädtisch steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter zwei Jahren ausgegangen wird, besteht grundsätzlich auch im Ortsteil Ilversgehofen Handlungsbedarf hinsichtlich des Ausbaus an Betreuungsplätzen für die Altersgruppe ab einem Jahr (z.B. durch Bau- und Sanierung an Bestandseinrichtungen).

### **Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsplanung**

Aktuell ist die Bedarfsplanung für Tageseinrichtungen für Kinder/Tagespflege 2020 bis 2021 gültig. In diesem werden die Einrichtungen und Betreuungsplätze in der Landeshauptstadt Erfurt für den Zeitraum 01. August 2020 bis 31. Juli 2021 ausgewiesen, die zur Erfüllung des Anspruchs auf einen Betreuungsplatz ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt nach §2 ThürKitaG (Thüringer Kindertageseinrichtungsgesetz) erforderlich sind. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Gründerzeit Oststadt". Es wird davon ausgegangen, dass der absehbar im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 36 durch Zuzug zusätzlich entstehende Betreuungsbedarf mit den aktuell im Ortsteil zur Verfügung stehenden Betreuungsplätzen gedeckt werden kann.

### **Schulnetzplan**

Aktuell ist der Schulnetzplan 2019/20 bis 2023/2024 gültig. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Gründerzeit Oststadt". Im Planungsraum Oststadt soll zur notwendigen Entlastung und zur absehbar erforderlichen Ergänzung der vorhandenen Bestandsschulen, ein an der Greifswalder Straße vorgesehener Schulneubau beitragen.

### **Landschaftsplan 1997**

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Flächendarstellungen vorhanden, wie sie auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden. Der Landschaftsplan 1997 beinhaltet für das Plangebiet der Gewässeraue der Schmalen Gera eine Grünfläche. An der Mittelhäuser Straße wurde die bereits vorhandene Bebauung dargestellt.

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte sollen gesondert in der Umweltprüfung zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt werden. (vgl. Pkt. 7 "Umweltbericht" dieser Begründung)

### **Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“**

In Vorbereitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt wurde der Masterplan Grün erstellt. Im Rahmenkonzept wird das Plangebiet der 36. Änderung des FNP wie folgt dargestellt.

Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“:

- Sonstiges „Bebautes Stadtgebiet“, überlagert mit der Darstellung „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“

Karte „Erfurter Grünes Leitbild“

Bereich der Bauflächendarstellung der 36. Änderung des FNP:

- Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“; Beschreibung: In den Gebieten mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnah Grünflächen (Höfe, Vorgärten u.ä.) vorhanden.

Bereich der Grünflächendarstellung der 36. Änderung des FNP:

- Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“; Beschreibung: In Wohngebieten mit mittlerer Durchgrünung sind Abstandsflächen und ehemalige Abrissflächen (Stadtumbau) in attraktive Grünverbindungen zu größeren Grünanlagen integriert und zu für die Erholung nutzbaren Freiräumen umgestaltet. Das Grünflächenangebot wird durch private Wohngärten ergänzt
- Biotopverbundachse mit Erholungsfunktion – Fließgewässer; Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen: Entwicklung einer Grünverbindung von der Geraaue zu den Erfurter Seen (über Schmale Gera, Roter Berg, Sulzer Siedlung / Integration von Rad- und Fußwegen)

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

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt nach diesem gesamtstädtischen Klimaanpassungskonzept in der "Klimaschutzzone 2".

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

## **4 Hinweise**

### **4.1 Denkmalschutz**

#### **Archäologische Funde**

Das Plangebiet 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**

An den nördlichen Bereich des Plangebietes angrenzend, befindet sich an der Mittelhäuser Straße das im Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen verzeichnete Kulturdenkmal "Heilmühle"; eine vierseitig umbauten Hofanlage mit Mühlengebäude und umfangreich erhaltener Mühlentechnik. Es gilt das Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die einschließlich Einfriedung und ehemaligen Kirchhof denkmalgeschützte Martinikirche.

## **4.2 Altlasten**

### **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Innerhalb des Planungsraums sind keine Altlasten bekannt. Für den Fall, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Da bei Eingriffen in das Grundwasser im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche mit einer Verfrachtung vom LHKW-kontaminierten Wassers aus dem räumlichen Umfeld in bisher unbelastete Grundwasserbereiche gerechnet werden muss, wird einer Bebauung, die in den Grundwasserleiter reicht, aus bodenschutzfachlicher/wasserrechtlicher Sicht nicht zugestimmt. Vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen im betrachteten Areal ist daher der Bodenschutzbehörde eine Planungsunterlage vorzulegen, die sicherstellt, dass mit der vorgesehenen Baumaßnahme keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen.

## **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 Pkt.2.2 Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

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

In Anbetracht aktueller Tendenzen und Perspektiven, insbesondere bzgl. der Entwicklung der Erfurter Bevölkerung und Haushalte sowie der örtlichen Wohnraumnachfrage, ist es erforderlich entsprechende Angebote zu schaffen.

Im Plangebiet sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Geschosswohnungsbau zur Weiterentwicklung und Nachverdichtung der an der Mittelhäuser Straße bereits bestehen Wohnbebauung geschaffen werden. Dies soll in Verbindung mit einer freiraumplanerischen Aufwertung des Plangebietes erfolgen (s.u. "Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"). Im Ergebnis soll ein modernes, attraktives Wohnquartier entstehen.

Mit der in der 36. Änderung des FNP vorgesehenen Darstellung von Wohnbauflächen können die Ziele der Planung entsprechend in nachfolgenden Planungen bauplanungsrechtlich konkretisiert und umgesetzt werden.

Der Planung liegt ein entsprechendes aktuelles Vorhabenkonzept eines Vorhabenträgers zu Grunde. Dieses verbindet die erforderliche Entwicklung von Wohnungsbau mit einer frei- und grünraumplanerischen Aufwertung an der "Schmalen Gera", welche durch die überwiegend von gründerzeitlicher Bebauung geprägten Stadtquartiere nördlich der Erfurter Innenstadt verläuft.

#### Immissionsschutz

Insbesondere im Bereich der Mittelhäuser Straße bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung (u.a. durch Straßenverkehr, Einrichtungen und Anlagen sowie gewerbliche Betriebe) erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes könnte z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich wäre u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

#### Kulturdenkmale

An den nördlichen Bereich des Plangebietes angrenzend, befindet sich an der Mittelhäuser Straße die "Heilige Mühle", welche als Kulturdenkmal von besonderem städtebaulichem Wert ist.

#### **Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB**

Die 36. Änderung des FNP stellt zu Gunsten der im Plangebiet erforderlichen Entwicklung von Wohnbauflächen eine gegenüber der Darstellung im wirksamen FNP verkleinerte Grünfläche dar. Die neue Grünflächendarstellung erhält zukünftig eine Zweckbestimmung als „Parkanlage“, also einer Fläche, die als planerische Zielstellung von Bebauung freizuhalten ist und eine bestimmte Erholungsfunktion erfüllen soll.

Das Gebiet ist bisher sehr unterversorgt bezüglich der Freiraumstruktur. Die betroffenen ungenutzten Brachflächen sind für die Bewohnerschaft im Quartier derzeit nicht zugänglich. Die beabsichtigte anteilige Entwicklung des Plangebietes als Parkanlage wird daher insgesamt zu einer erheblichen Qualitätssteigerung im Quartier beitragen. Die mit der Planung geschaffenen qualitativ nutzbaren Freiräume haben für die städtische Lebensqualität und für den Umweltschutz (z.B. klimatische Belange) eine sehr hohe Bedeutung (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Mit der Grünflächendarstellung wird somit ein Beitrag zur Schaffung von für die Öffentlichkeit erlebbaren und verfügbaren Grün-, Spiel- und Freizeitflächen geleistet. Außerdem werden hierdurch die angrenzenden Bauflächen gegliedert. Gleichzeitig werden u.a. grünordnerische, naturschutzfachliche, klimatische Funktionen erfüllt.

Dabei wird angestrebt die Wahrnehmbarkeit der "Schmalen Gera" als zusammenhängendes Landschaftselement zu erhöhen. Hierfür soll u.a. eine den Gewässerlauf begleitende Wegeverbindung angelegt werden. Ziel ist eine überörtliche Wegeverbindung entlang der "Schmalen Gera" zu schaffen. An anderen Abschnitten des Flusslaufes sind bereits Wegestücke vorhanden. Diese sollen perspektivisch miteinander vernetzt werden. Die Verknüpfung des Plangebietes mit dem Wegenetz im Stadtteil Rieth, könnte z.B. durch die Errichtung einer Brücke über die "Schmale Gera" am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

Mit der für die Grünflächendarstellung gewählten Zweckbestimmung als Parkanlage ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der v. g. Entwicklungsziele möglich.

Grundsätzlich sind im FNP die der baulichen Hauptnutzung untergeordneten objektbezogenen Freiflächen generell ein Bestandteil der Bauflächendarstellung. Dennoch wurde am südlichen Rand des Plangebietes der 36. Änderung des FNP auch eine als Pfarrgarten der Martinigemeinde genutzte Fläche einbezogen, welche bisher im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt wurde. Die Fläche betrifft einen ehemaligen Friedhof, welcher bereits als Grünfläche angelegt wurde und u.a. mit großen Bäumen bewachsen ist.

Auf der v. g. ehemaligen Friedhofsfläche soll eine Art "Eingangs – bzw. Übergangsbereich" in die Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" entstehen können. Über sie soll eine öffentliche Zugangsmöglichkeit zur vorgesehenen Wegeführung entlang der "Schmalen Gera" erfolgen.

Der Flusslauf der "Schmalen Gera" sowie die Freiflächen im Plangebiet haben eine Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung bzw. die Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt. Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte wurden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (siehe Punkt 7 "Umweltbericht" dieser Begründung).

## 6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 36. Änderung des FNP:

| Flächendarstellung im Geltungsbereich | Wirksamer FNP |               | 36. Änderung  |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                       | ca.           |               | ca.           |               |
| Wohnbauflächen                        | 0 ha          | 0%            | 1,2 ha        | 57,1 %        |
| Gemischte Bauflächen                  | 0,3 ha        | 14,3%         | 0 ha          | 0%            |
| Grünflächen ohne Zweckbestimmung      | 1,8 ha        | 85,7 %        | 0 ha          | 0%            |
| Grünflächen "Parkanlage"              | 0 ha          | 0%            | 0,9 ha        | 42,9 %        |
| <b>Gesamtfläche der 36 Änderung</b>   | <b>2,1 ha</b> | <b>100,0%</b> | <b>2,1 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.

## **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 (siehe Anlage).