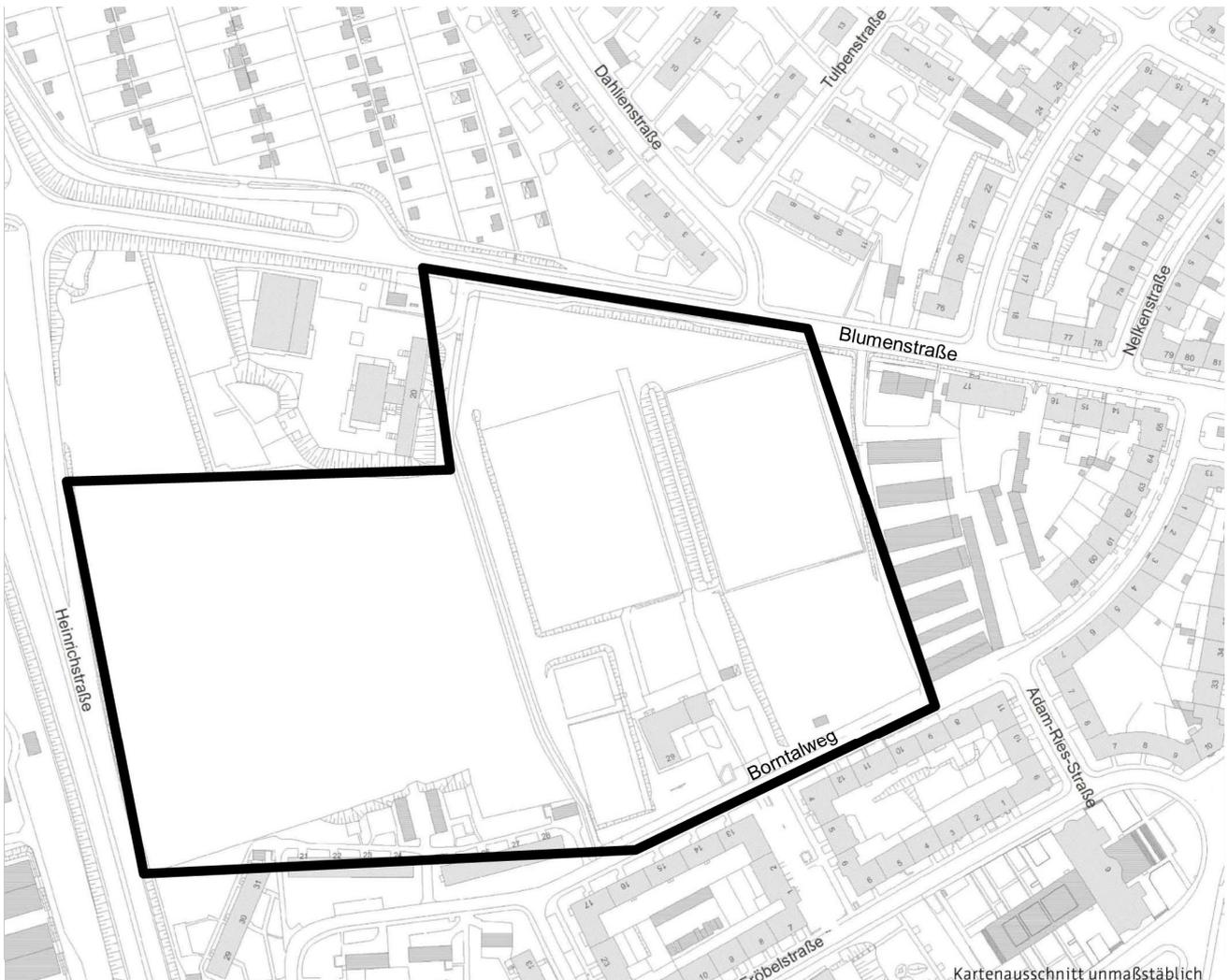


# Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 24

## Bereich Andreasvorstadt „Borntalbogen“

Entwurf

Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum:**  
26.02.2015

## 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.	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.4.	Planungsalternativen.....	5
2.5.	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP.....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
3.1.	Landesplanung.....	7
3.2.	Regionalplanung .....	8
3.3.	Kommunale Planungen.....	8
3.3.1.	Formelle Planungen.....	8
3.3.2.	Informelle Planungen.....	9
3.3.3.	Weitere beachtliche Planungen, Konzepte, Prognosen .....	9
<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 seit dem 27.05.2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt.

Der FNP ist aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

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

### **1.2. Verfahren**

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zugrunde, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

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.

Im Rahmen der 24. Änderung des FNP wurden bisher keine Verfahrensschritte durchgeführt.

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Entwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit wird die 24. Änderung des FNP eingeleitet.

Als nächster Verfahrensschritt ist vorgesehen, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu geben und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

## **2. Allgemeine Begründung**

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

Planungsanlass für die 24. Änderung des FNP ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt für das Plangebiet. Das bestehende Quartier am Borntalbogen, welches östlich an das Plangebiet anschließt, soll in Richtung Westen ergänzt und baulich erweitert werden. Dafür wurde der Bebauungsplan ANV665 „Borntalbogen“ aufgestellt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Im Anschluss ist geplant, dass die Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung von Wohngebäuden und einer Quartiersgarage stellen.

Der Bebauungsplan betrifft einen Teilbereich des FNP im Bereich Borntalbogen, für den sich bei Aufstellung des wirksamen FNP die Planungsziele im Laufe des Verfahrens geändert hatten. Dieser Bereich ist bei der Aufstellung des wirksamen FNP der Stadt Erfurt nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen ausgenommen worden. Im Zuge der vorliegenden 24. Änderung des FNP werden im Bereich Borntalbogen alle Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die bei der Aufstellung des wirksamen FNP von der Darstellung ausgenommen worden waren.

Das Planungserfordernis ergibt sich somit aus dem städtebaulichen Ordnungsbedarf der vorhandenen Nutzungen zur beabsichtigten Ergänzung eines bestehenden Wohnquartiers, aus dem Gebot, die tatsächliche und geplante Art der Nutzung im FNP überhaupt darzustellen, sowie aus dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren ANV665 „Borntalbogen“, welcher einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 24. Änderung des FNP betrifft. Da die Flächen im Geltungsbereich bei der Aufstellung des wirksamen FNP der Stadt Erfurt von den Darstellungen ausgenommen waren, kann die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung in dem genannten Teilbereich nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Damit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen.

Die bisherige Darstellung des FNP ist daher entsprechend zu ändern.

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

Das bestehende Wohnquartier am Borntalbogen soll erweitert werden. Zum Wohnquartier soll eine Parkierungsanlage errichtet werden. Die bestehenden öffentlichen Nutzungen in Form der Sporteinrichtungen und Anlagen sollen in ihrem Bestand dargestellt und gesichert werden. Die bestehende Landwirtschaftsfläche soll in ihrer bisherigen Nutzung wiedergegeben werden.

Hiermit verbunden werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnbauflächen
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Sport- und Spielanlage
- Wiedergabe der Landwirtschaftsfläche in ihrer bisherigen Nutzung

Zu diesem Zweck werden im Geltungsbereich der 24. Änderung des FNP die Flächen sowohl für die im Bestand befindlichen als auch die angestrebte Nutzung im FNP erstmalig dargestellt. Zur Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers am Borntalbogen nach Westen werden in einem Teilbereich die bestehenden Nutzungen neu strukturiert und eine Wohnbaufläche dargestellt. Dies ermöglicht die Aktivierung eines bisher untergenutzten innen-



Quelle Luftbild: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 22. April 2011

stadtnahen Standortes vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen z.B. am Stadtrand. Die zu erhaltenden Sportanlagen werden als Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt und damit planungsrechtlich gesichert. Ebenso soll die im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld bereits vorhandene technische, soziale und kommerzielle Infrastruktur effektiv genutzt werden. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den Bebauungsplan ANV665 „Borntalbogen“ aufstellen zu können. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (v. g. Bebauungsplan) konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

### **2.3. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt befindet sich von der Innenstadt aus gesehen nordwestlich hinter der Zitadelle Petersberg im Stadtteil Andreasvorstadt.

Die Fläche der Änderung umfasst ca. 7,5 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 1,8 km.

Der Bereich der 24. Änderung des FNP ist derzeit durch reale Nutzungen in Form von Sportanlagen und einer größeren landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Zu den Sportanlagen gehören zwei Großspielfelder, drei Kleinspielfelder, weitere Anlagen für Leichtathletik (u.a. Sprintlaufbahn), sowie ein Gebäude, in dem sich Umkleiden, sanitäre Einrichtungen, Vereinsräume und eine gastronomische Einrichtung befinden.



Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Umgeben wird der Änderungsbereich durch

- die Blumenstraße im Nordosten,
- die Jakob und Wilhelm Grimm-Schule im Nordwesten (Europaschule),
- die Heinrichstraße im Westen,
- Wohnbebauung der WBG Borntal im Südwesten,
- den Borntalweg im Südosten und
- die Garagenanlagen zwischen Borntalweg und Blumenstraße im Osten.

### Planungsumfeld

Das gesamte Gebiet südöstlich und nordöstlich des Plangebietes ist geprägt durch eine dichte, mehrgeschossige Wohnbebauung. Mehrgeschossige Wohnzeilen aus den 60er Jahren finden sich im Südosten und nördlich der Blumenstraße. Südlich des Borntalweges befinden sich in einer Blockrandbebauung mehrgeschossige Wohngebäude verschiedener Epochen. Östlich angrenzend zum Plangebiet, im Übergangsbereich zur geschlossenen Gründerzeitbebauung der Andreasvorstadt, befindet sich derzeit größere, zeilenförmige Garagenanlagen. Zur Entwicklung des Wohnbaustandortes sollen diese zugunsten der Errichtung von mehrgeschossigen Wohnhäusern zurückgebaut werden; als Ersatz wird eine Quartiersgarage errichtet. Das Plangebiet grenzt somit künftig östlich ebenfalls direkt an dichte Wohnbebauung. Nordwestlich jenseits der Blumenstraße befinden sich Kleingärten. Nordwestlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Europaschule (Jakob und Wilhelm Grimm-Schule). Südöstlich hinter der Wohnbebauung am Borntalweg befindet sich das Gutenberggymnasium.

### Erschließung und technische Infrastruktur:

Das Plangebiet ist für den KFZ-Verkehr sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz sehr gut zu erreichen. Die Blumenstraße schließt an die Hanno-

versche und die Heinrichstraße an. Sie ist somit eine Hauptverkehrsstraße von Erfurt, auf der die Anschlussstelle Erfurt Gispersleben der Bundesautobahn A 71 erreicht werden kann.

Eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad ist von der Innenstadt über die Blumenstraße und den Borntalweg möglich.

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Haltestellen der Straßenbahn in der Nordhäuser Straße und in der Andreasstraße. Diese sind jeweils nach wenigen hundert Metern Fußweg erreichbar.

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten.

## **2.4. Planungsalternativen**

Mit der FNP-Änderung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Areals an einer der westlichen Stadteinfahrten von Erfurt gewährleistet. Es ist vorgesehen, die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen am Borntalbogen nach Westen weiterzuführen. Bestehende Sportanlagen sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird das Wohnumfeld der Bewohner des bestehenden Bereiches des Wohngebietes geordnet und aufgewertet. Die Frage nach einer Planungsalternative zur Umsetzung der Planungsziele an einem anderen Standort im Stadtgebiet stellt sich somit nicht.

## **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 24. Änderung umfasst den gesamten, im wirksamen FNP im Bereich Borntalbogen bisher von der Darstellung ausgenommenen Bereich. Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur Änderung.

Der Erläuterungsbericht zum wirksamen FNP führt unter anderem aus:

### Punkt 1.3.2 Änderungen von Bauflächendarstellungen im Laufe des Flächennutzungsplan-Verfahrens

„Für folgende Gebiete haben sich die Planungsziele im Laufe des Verfahrens geändert. Bis zur abschließenden Klärung werden sie nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Planung ausgenommen. Die darzustellenden Grundzüge werden nicht berührt:“

Tabelle 5b „Von der Darstellung ausgenommene Flächen“:

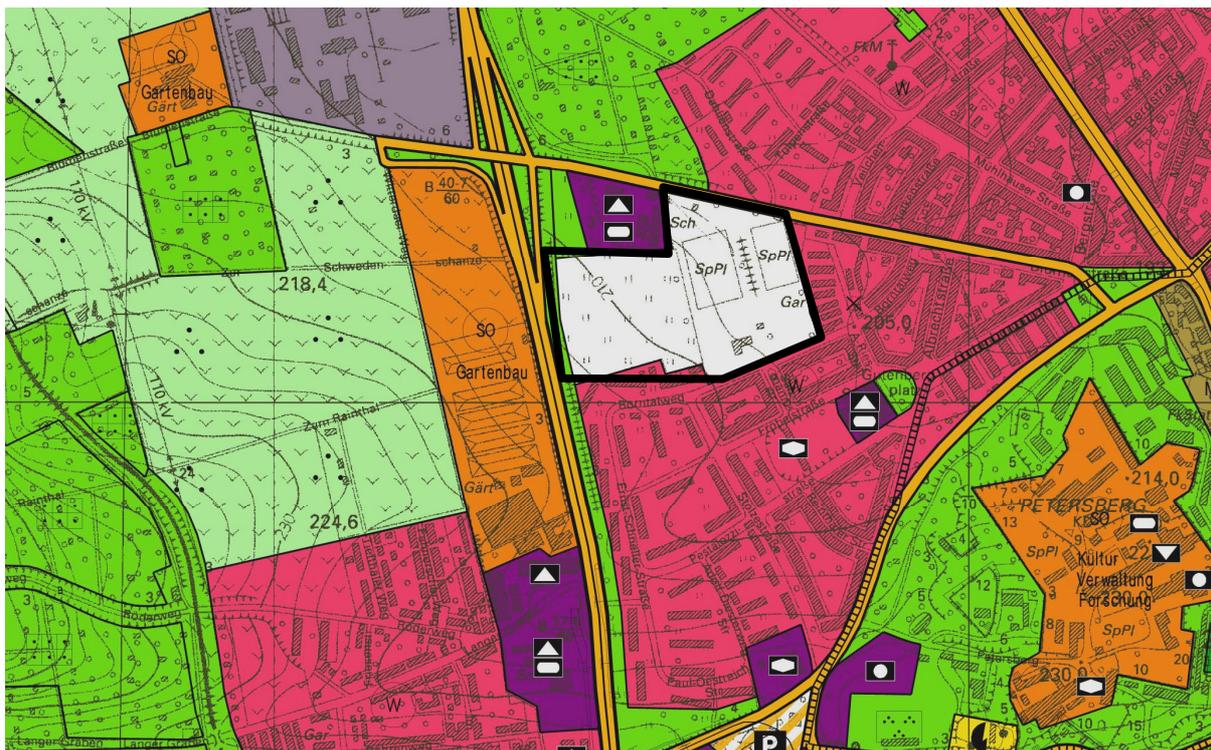
Standort: Borntalweg/ Blumenstraße

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche / Grünfläche / Sportplatz

Fläche: ca. 7 ha

### Punkt 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

Die Grundkonzeption des wirksamen FNP enthält eine Entwicklungspriorität für Bauflächen an „Entwicklungachsen“ zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastrukturen. Das Plangebiet liegt im südlichen Teilbereich der Entwicklung Achse Nord (West). Diese Achse gehört durch die dicht besiedelten Bereiche der Andreasvorstadt zu den Siedlungsschwerpunkten der Stadt Erfurt.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, M 1:10.000, Stand 27.05.2006

### Punkt 3.3.3. Wohnbauflächenentwicklung

„Das Ziel, im Bereich Blumenstraße/ Borntalweg ein Wohngebiet zu entwickeln und den Sportplatz zu verlagern, konnte bisher nicht verwirklicht werden. Die Stadt beabsichtigt, den Sportplatz zu erhalten. Bis zur abschließenden Klärung des Planungszieles wird die Fläche nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Planung ausgenommen.“

### Punkt 3.7. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Für sportliche Zwecke bestimmte Freiflächen sind im wirksamen FNP der Stadt Erfurt als Fläche für Sport- und Spielanlagen und durch entsprechende Symbole dargestellt (z. B. Sportplatzanlagen Wilhelm- Busch- Straße, Grubenstraße, und weitere). Flächen für Sport- und Spielanlagen gehören im Sinne der BauNVO zu den Flächen für den Gemeinbedarf. Die abweichende Art der Darstellung (Grünfläche mit überlagernder Randsignatur und Gemeinbedarfssymbol) verdeutlicht eine wesentliche Eigenart dieser Einrichtungen, nämlich ihren Freiflächencharakter. Sportanlagen sind nicht untergeordneter Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche, sie sind funktional (und oft auch gestalterisch) eigenständig. Meist bestehen sie aus einem Komplex mehrerer Anlagen (z. B. verschiedene Ballspielfelder, Freianlagen ...), oft sind bauliche Anlagen mit dienenden Nutzungen eingeordnet.

Der Aspekt der Versorgung der Erfurter mit Flächen für den Breiten- und Leistungssport sowie mit Spielplätzen steht bei Herstellung und Nutzung solcher Sport- und Spielanlagen vor dem Aspekt der Versorgung mit städtebaulich und ökologisch begründeten Grünflächen.

Tabelle 51, „Sportplätze“: Andreasvorstadt, Anlage Nr. 8, Sportplatzanlage Borntal, (2 Groß- u. 3 Kleinspielfelder, LA-Anl.), Borntalweg 29.

### Textkarte 3.7 / 13 „Sportplätze“:

Darstellung im Bereich Borntal als Anlage Nr. 8, „Sportplatzanlage, Sportforum, Stadion“

Fazit:

Die vorliegende Änderung ist mit der Grundkonzeption des FNP vereinbar.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1. Landesplanung**

##### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025**

Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014; verkündet im GVBl. Nr. 6/2014, S. 205; in Kraft getreten am 5. Juli 2014

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

Folgende relevante Aussagen des wirksamen LEP sind im Hinblick auf die im Änderungsbe-  
reich geplanten Nutzungen zu nennen:

##### **Grundsatz 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.

##### **Grundsatz 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.

##### **Grundsatz 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.

##### **Grundsatz 2.5.6**

In allen Landesteilen sollen Sportanlagen und -einrichtungen in zumutbarer Entfernung für alle sozialen Gruppen und Altersgruppen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Standorte für Sportanlagen und -einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sollen sich am System der Zentralen Orte orientieren. Sportanlagen und -einrichtungen sollen bedarfsgerecht in das Verkehrsnetz, insbesondere in den ÖPNV, eingebunden werden.

Fazit:

Die vorliegende Änderung erfolgt unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Landesplanung.

## **3.2. Regionalplanung**

### **Regionalplan Mittelthüringen**

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

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RPMT) 2011 (veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011) sind im Plangebiet die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen als weiße Fläche dargestellt, die übrigen Flächen sind nachrichtlich als Siedlungsfläche im Bestand gekennzeichnet.

#### **Grundsatz 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.

#### **Grundsatz 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.

#### **Grundsatz 3-55**

Die Ausstattung der Sportanlagen in den Grundzentren (Anm.: Erfurt erfüllt auch die grundzentralen Funktionen) soll sowohl die Erfordernisse des Schulsportes als auch die Anforderungen an den Breiten-, Behinderten- und Freizeitsport berücksichtigen.

#### **Fazit:**

Die vorliegende Änderung erfolgt unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Regionalplanung.

## **3.3. Kommunale Planungen**

### **3.3.1. Formelle Planungen**

#### **Bebauungspläne**

In einem Teilbereich des Plangebietes befindet sich folgender Bebauungsplan in Aufstellung: Bebauungsplan ANV665 „Borntalbogen“

#### **Fazit:**

Es erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ANV665 „Borntalbogen“. Dieser soll in seinem Geltungsbereich neues Baurecht schaffen. Mit der der 24. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend parallel zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden (Parallelverfahren).

### 3.3.2. Informelle Planungen

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 (vom Stadtrat am 29.10.2008 bestätigt) werden allgemeine Ziele der Stadtentwicklung benannt.

Insbesondere sind folgende relevante Aussagen im Hinblick auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zu nennen:

Handlungsfeld „Wohnen“- Ziele:

- Erfurt als attraktiven Wohnstandort in der Region etablieren
- nachfragegerechte Vielfalt an Wohnungsangeboten weiter ausbauen
- Gründerzeitgebiete konsolidieren, verlässliche Gebietsperspektiven eröffnen

Handlungsfeld „Sport“- Ziele:

- Sportangebote und Sportinfrastruktur wohnortnah erhalten

Als räumliches Leitbild „Wohn- und Lebensqualität“ wird für das Plangebiet dargestellt:

- Verdichtetes Wohnen am Innenstadtrand

Fazit:

Die Erweiterung des Wohnquartiers am Borntalbogen soll zur Deckung des aktuellen Bedarfes an Wohnbauflächen beitragen. Die vorgesehene Wohngebietsergänzung nutzt außerdem effektiv bereits bestehende Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung). Daher soll im Plangebiet dem Erweiterungsbedarf an Wohnbauflächen in einem Teilbereich Vorrang gegeben werden.

Die vorhandene Sportinfrastruktur am Borntalweg wird größtenteils erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Die FNP-Änderung entspricht somit den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 formulierten allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung.

### 3.3.3. Weitere beachtliche Planungen, Konzepte, Prognosen

#### Landschaftsplan

##### Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Zum Änderungsbereich sind folgende Ziel- und Darstellungen des Landschaftsplanes enthalten:

Karte 1, „Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen“, und ebenso Karte 18, „Entwicklungskarte“ stellen für den westlichen Bereich des Plangebietes *Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte* und für den östlichen Teilbereich *Sportanlage* dar.

In Karte 4, „Planungsräume auf naturräumlicher Grundlage“ ist das Plangebiet als *Besiedelter Bereich- Innere Stadt* dargestellt.

Wie in Punkt „5.2.5 Freizeitanlagen/Spiel- und Sportanlagen“ beschrieben, wurden die Standortvorschläge der einzelnen Sportflächen aus dem Sportstättenentwicklungsplan in den Landschaftsplan übernommen.

In der Karte „Raumempfindlichkeiten und Bestand“ ist der Planbereich dargestellt als „Bebautes Stadtgebiet“, der östliche Bereich ist zusätzlich dargestellt als „Sport- und Freizeitanlagen“. Das Plangebiet ist überlagert von einer Darstellung „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“ (Klimaschutzzone II Ordnung)

#### Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“, Entwurf 2014

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gem. § 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 Rahmenkonzept Masterplan Grün ist der Geltungsbereich als Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung dargestellt. Hierzu ist als Leitbild die Einbindung in die Umgebung durch Grünstrukturen definiert. Zudem sollen wohnungsnahen Grünflächen (Höfe, Vorgärten usw.) vorhanden sein, die Straßenräume sind durch Baumpflanzungen zu gliedern, die allgemeine Freiraumqualität ist zu erhöhen.

Fazit:

Für die im Landschaftsplan formulierten Ziele wurden die aus der Schutzgutbewertung entwickelten Ziele gegeneinander abgewogen bzw. miteinander gekoppelt, um das aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege optimale landschaftsplanerische Gesamtkonzept zu entwickeln. Aus der Darstellung im FNP als weiße Fläche wird deutlich, dass die damals relevanten Rahmenbedingungen nicht zu einer alleinigen Übernahme der Darstellungen aus dem Landschaftsplan von 1997 geführt haben und weitere städtebauliche Aspekte einbezogen werden sollten. Mit der Darstellung im Masterplan Grün als Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung wurde diesem Ziel bereits Rechnung getragen, so dass der Landschaftsplan mit seinen Vorgaben und Zielen dem Entwurf der 24. Änderung des FNP nicht entgegen steht.

#### **Sektorale Entwicklungskonzeption (SEK) Wohnen 2020- Teilbereich Neubau**

Die Integration und Schwerpunktsetzung der Siedlungsfunktion „Wohnen“ erfolgt im gesamtstädtischen Entwicklungskonzept mit den nachfolgenden Prämissen:

- Setzung der Entwicklungsprioritäten vorrangig auf den Stadtkern und die Entwicklungsachsen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Infrastrukturen.
- Differenzierung in Haupt- und Nebenachsen hinsichtlich ihrer funktionalen Bedeutung und weiterer zukünftiger Entwicklungsabsichten.
- Stützung und Stärkung der Altstadt als Stadtzentrum ersten Ranges.

Als Teil des gesamtstädtischen Achsen- und Zentrenkonzeptes sind Prioritäten für die Entwicklung der Erfurter Wohnpotentiale benannt. In der Karte „Siedlungskonzept Wohnen“, Anlage 6 zum SEK Wohnen, befindet sich das Plangebiet im Kern mit der 1. Priorität zur Entwicklung von Wohnbauflächen, und ist als „Siedlungsgebiet und Reservepotential nach 1990“ dargestellt.

Fazit:

Die in der 24. Änderung des FNP beabsichtigte Darstellung von Wohnbauflächen am Standort Borntal entspricht den Zielstellungen des SEK Wohnen 2020- Teilbereich Neubau.

### **Bevölkerungsprognose**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>1</sup> der Stadt Erfurt geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2025 kontinuierlich auf rund 208.300 Einwohner mit Hauptwohnsitz steigen wird. Dies ist, von der aktuellen Bevölkerungszahl von 205.112<sup>2</sup> Einwohnern ausgehend, ein Anstieg um 1,6 Prozent.

Fazit:

Die FNP-Änderung berücksichtigt mit der vorgesehenen Bauflächenausweisung die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung.

### **Wohnungsbedarfsprognose**

Die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose<sup>3</sup> für die Stadt Erfurt konstatiert bis 2025 aufbauend auf der genannten Bevölkerungsprognose in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten einen Bedarf an Wohnungsneubau. Durch einen erwarteten Anstieg der Anzahl der Familienhaushalte wird von einem weiteren Bedarf an mittleren und größerer Wohnungen inklusive Einfamilienhäusern ausgegangen. Weiterhin wird angenommen, dass durch einen Anstieg der Haushalte mit pflegebedürftigen Senioren ein weiterer Wohnungsbedarf für barrierefreie und spezielle Wohnformen entstehen wird.

Der zukünftige Wohnungsneubau soll der Schaffung neuer und fehlender Qualitäten beziehungsweise der Deckung spezieller Bedarfe (wie z. B. seniorenrechten Wohnraumes) dienen.

In der Wohnungsbedarfsprognose wird festgestellt, dass sich der Erfurter Wohnungsmarkt insgesamt als gut funktionierend mit einer relativ ausdifferenzierten Struktur darstellt. Dank des erfolgreichen Stadtumbaus befindet er sich mehr oder weniger im Gleichgewicht, sodass die Marktmechanismen wieder stärker greifen.

Fazit:

Die Feststellungen der Wohnungsbedarfsprognose spiegeln sich in dem erfolgenden Bevölkerungszuwachs und der bestehenden positiven Baukonjunktur- mit einem entsprechenden Flächenbedarf sowohl für den Eigenheimhaus- wie auch den Geschosswohnungsneubau wider. Die FNP-Änderung dient der Ergänzung eines bestehenden Wohngebietes für Geschosswohnungsbau. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ANV665 „Borntalbogen“ werden diesbezüglich die städtebaulichen Entwicklungsziele für Teile des Plangebietes der FNP-Änderung konkretisiert (vorgesehen ist Geschosswohnungsbau).

Die 24. Änderung des FNP trägt somit auch zur erforderlichen Bereitstellung bedarfs- und nachfragegerechter Wohnbauflächen für die Stadt Erfurt bei.

---

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 81, Ausgabe 11/2012

<sup>2</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 87, Ausgabe 12/2014

<sup>3</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Wohnungsbedarfsprognose Erfurt, 22.01.2013

## **Sportstättenleitplan, Fortschreibung 2010**

Im Sportstättenleitplan ist die im Plangebiet befindliche Sportanlage Borntal zugehörig zum „Planbereich 04 Ost A“, als „A 104 Sportplatzanlage Borntal, Borntalweg 29“, Beschreibung: „2 Großspielfelder, 3 Kleinspielfelder, Anlagen für Leichtathletik (u.a. Sprintlaufbahn)“, aufgeführt als Sportanlage mit zukünftigem Bestand.

Fazit:

Die FNP-Änderung berücksichtigt mit der Darstellung von Sport- und Spielanlagen der vorhandenen Sportanlage Borntal die Vorgaben des Sportstättenleitplanes.

### **Immissionsprognose**

Zur Beurteilung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf der Blumenstraße, des auf der Sportanlage Borntal stattfindenden Sportbetriebes und des von der geplanten Parkierungsanlage ausgehenden anlagebezogenen Lärms wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ANV665 „Borntalbogen“ eine Schallimmissionsprognose erstellt. Demnach sind für das Plangebiet mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm (Straße) und anlagebezogenen Lärm (Sportanlagen, Parkierungsanlagen) zu berücksichtigen.

Fazit:

Mögliche Emissionskonflikte aus der benachbarten Darstellung von Wohnbauflächen zu Verkehrsflächen und weiteren Emissionsorten anlagebezogenen Lärms sind im Rahmen nachfolgender Planungen (wie dem vorgenannten Bebauungsplan) bzw. von Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## **4. Hinweise**

### **4.1. Denkmalschutz**

#### **Archäologische Funde**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **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

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine relevanten Altlastenverdachtsflächen im Plan-  
gebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten  
auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und  
Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 5. Inhalte der Planung

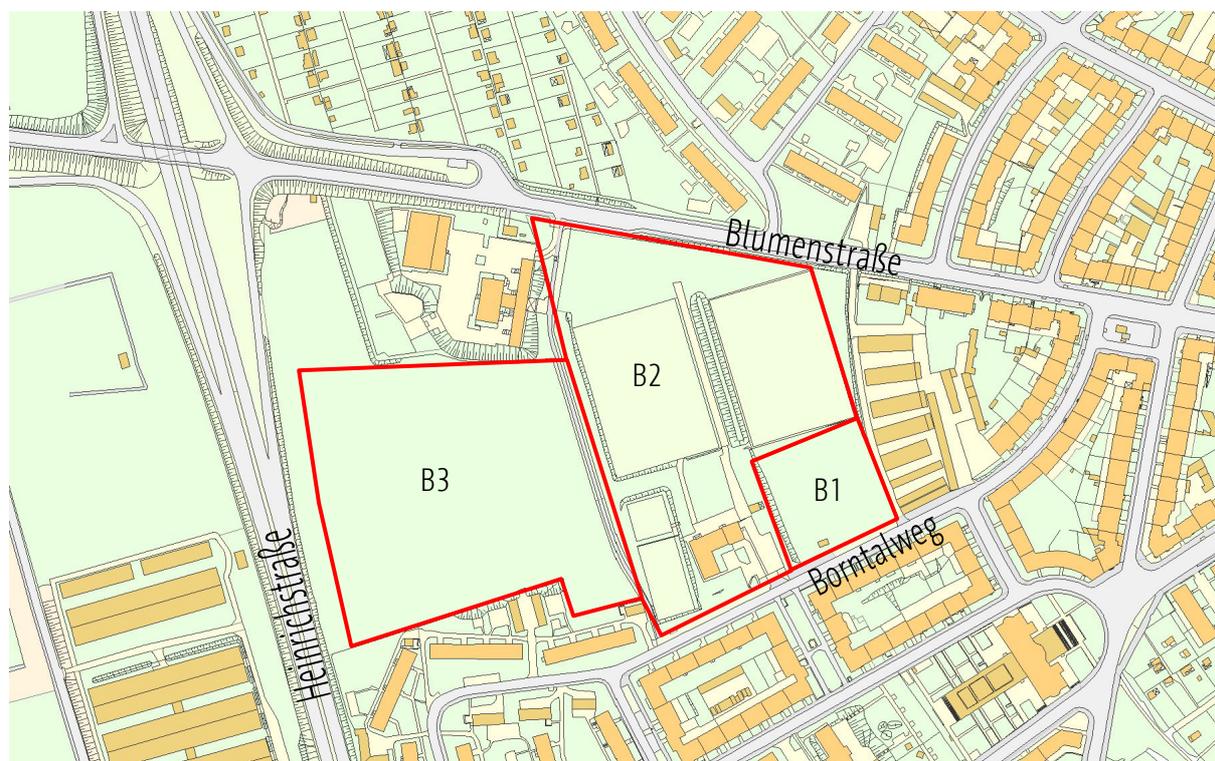
#### 5.1. Darstellungen

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Ge-  
meinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebauli-  
chen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden<sup>4</sup>.

Den allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend (☞ Kapitel 2.2. Ziele und Zwecke  
der Planung) werden im Plangebiet dargestellt:

- Wohnbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.



Übersicht Teilbereiche M 1:5.000

Im Flächennutzungsplan ergibt sich folgender Darstellungsbedarf:

<sup>4</sup> Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 5 Rn. 19

Standort, Bereich	bisherige Darstellung im FNP	zukünftige Darstellung im FNP
B1. Bereich nördlich Borntalweg/ westlich bestehender Garagenanlage	von den Darstellungen ausgenommen (weiße Fläche)	Wohnbaufläche
B2. Bereich Südlich Blumenstraße/ nördlich Borntalweg	von den Darstellungen ausgenommen (weiße Fläche)	Flächen für Sport- und Spielanlagen
B3. Bereich Südlich Europaschule/ westlich Heinrichstr./ nördlich Borntalweg	von den Darstellungen ausgenommen (weiße Fläche)	Fläche für die Landwirtschaft

Die zu ändernden Darstellungen im einzelnen:

### Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO

B1. Bereich nördlich Borntalweg/ westlich bestehender Garagenanlage:  
Bei dem künftig als Wohnbaufläche darzustellenden Bereich handelt es sich um einen Übergangs- bzw. Randbereiches zwischen einer im wirksamen FNP dargestellten Wohnbaufläche und einer im realen Bestand befindlichen und genutzten, jedoch im wirksamen FNP bisher nicht dargestellten Sport- und Spielanlage. Beide bestehende Nutzungen, die angrenzende Wohnbauflächen und Sport- und Spielanlagen, sollen grundsätzlich erhalten bleiben.

Das räumliche Leitbild des ISEK zielt für den Bereich der 24. Änderung des FNP, der unmittelbar in und an den Strukturen des sogenannten historischen Gründerzeitgürtels gelegen ist, auf verdichtetes Wohnen am Innenstadtrand. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen im vorliegenden Teilbereich wird eine Konkretisierung von planerischen Zielstellungen vorbereitet, welche eine strukturelle Konsolidierung in diesem Teil des Gründerzeitgebietes der Andreasvorstadt und eine verlässliche Gebietsperspektive als attraktiven Wohnstandort erwarten lässt.

Gemäß der Sektoralen Entwicklungskonzeption Wohnen 2020- Teilbereich Neubau, welche dem wirksamen FNP zu Grunde gelegt wurde, ist dem vorliegenden Bereich die Entwicklungspriorität I beigemessen worden. Mit der vorliegenden Änderung werden im Sinne einer nachhaltigen kompakten Siedlungsentwicklung bestehende Entwicklungspotentiale in der Siedlungsachse Nord (West) zunächst in den zum Stadtzentrum gewandten Bereich gelenkt. Bedarfs- und nachfragegerecht können Wohnbauflächen in einer integrierten und innenstadtnahen Lage geschaffen werden. Die vorhandenen infrastrukturellen Vorteile (vorhandene technische, verkehrliche, soziale und kommerzielle Infrastruktur) können für die Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem integrierten Standort optimal genutzt werden.

Die positive Entwicklungsdynamik und der damit einhergehende Bevölkerungswachstum (☛ Kapitel 3.3.3; Bevölkerungsprognose Erfurt 2035) in der Landeshauptstadt Erfurt lässt den Entwicklungsdruck für Wohnbauprojekte (☛ Kapitel 3.3.3; Wohnungsbedarfsprognose Erfurt) insbesondere auf gut erschlossene, jedoch untergenutzte Standorte wie den Bereich am Borntalbogen steigen. Die Erweiterung des Wohnquartiers am Borntalbogen soll somit zur Deckung des aktuellen Bedarfes an Wohnbauflächen beitragen.

Aufgrund der vorgenannten Punkte soll in diesem Teilbereich dem Erweiterungsbedarf an Wohnbauflächen Vorrang gegeben werden. Es ist die planerische Konzeption der Stadt Erfurt, das bestehende Wohnquartier am Borntalbogen entlang des Borntalweges nach Westen zu ergänzen. Dazu soll eine im wirksamen FNP bestehende Darstellung von Wohnbau-

flächen östlich und südlich des Änderungsbereiches auf einer Teilfläche nach Westen ergänzt werden. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt.

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche beschränkt sich die FNP-Änderung auf die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung. Der Bereich wird als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

### **Darstellung von Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB**

B2. Bereich Südlich Blumenstraße/ nördlich Borntalweg:

Der Teilbereich der Planung wird bereits im Bestand real als Sport- und Spielanlage genutzt. Entsprechend der Vorgaben des Sportstättenleitplanes Fortschreibung 2010 soll die Sportanlage am Standort Borntal für die Andreasvorstadt auch künftig Bestand haben. Der Freiflächencharakter dieser eigenständigen Sportanlage soll gewahrt bleiben.

Entsprechend der Darstellungssystematik des wirksamen Flächennutzungsplanes (☞ Kapitel 2.5. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP) wird der Planbereich demzufolge als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB dargestellt, mit abweichender Darstellung Grünfläche mit überlagernder Randsignatur und Gemeinbedarfssymbol. Damit wird die reale Nutzung im Bestand wiedergegeben und planungsrechtlich gesichert.

### **Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB**

B3. Bereich Südlich Europaschule/ westlich Heinrichstraße/ nördlich Borntalweg:  
Die bestehende Fläche soll in ihrer bisherigen Nutzung als Landwirtschaftliche Nutzfläche in den FNP übernommen werden.

Der Planbereich wird daher als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

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

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		24. Änderung	
Von Darstellung ausgenommen („Weiße Fläche“)	7,5 ha	100%	-	-
Wohnbaufläche	-		0,7 ha	9,3%
Fläche für Sport- und Spielanlagen	-		3,6 ha	48,0%
Fläche für die Landwirtschaft	-		3,2 ha	42,7%
<b>Gesamtfläche der 24. Änderung</b>	<b>7,5 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,5 ha</b>	<b>100,0%</b>
davon Bauflächen gesamt:			0,7 ha	9,3%

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