

# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29

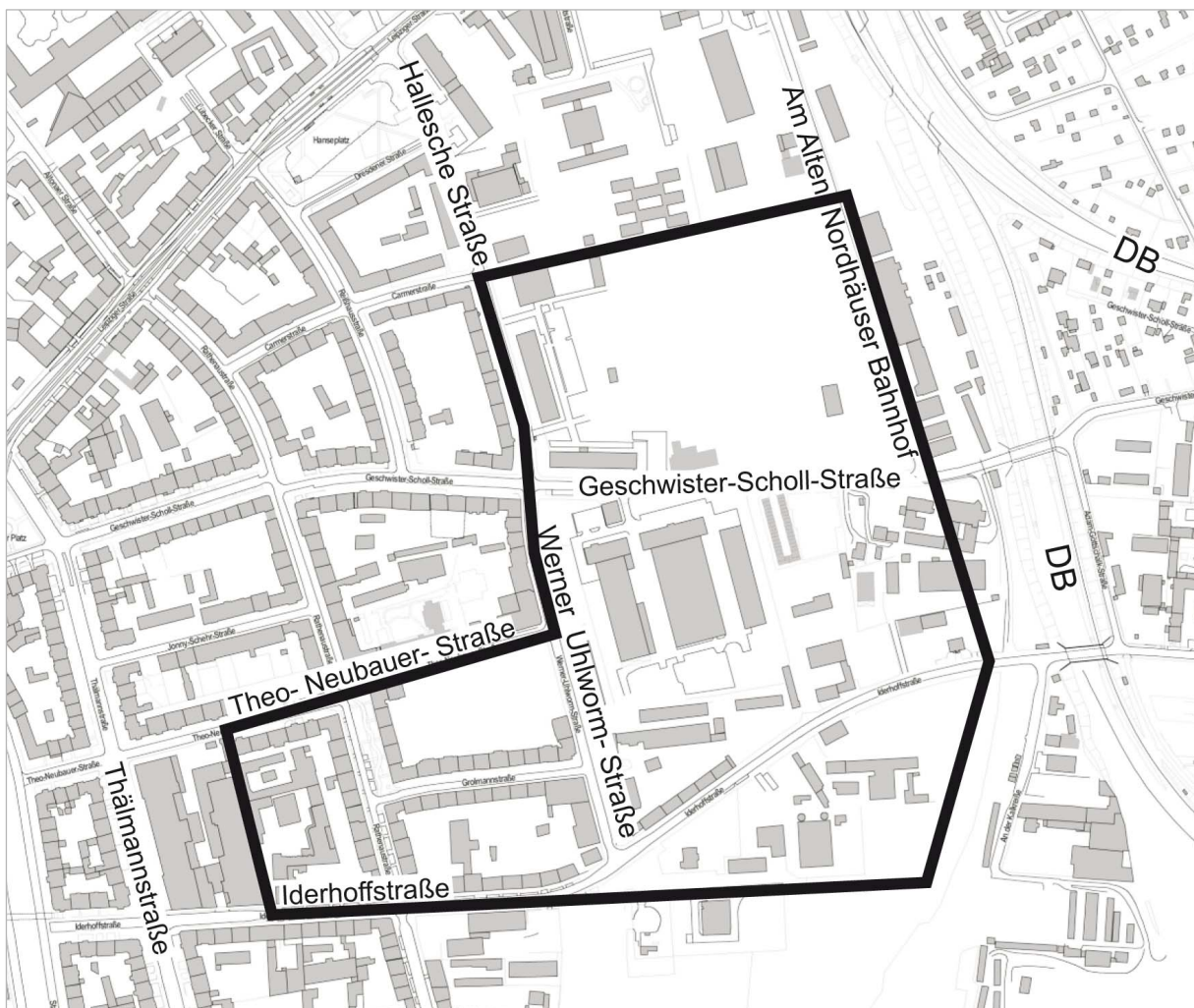
## Bereich Krämpfervorstadt

## „Iderhoffstraße, westlich Am Alten Nordhäuser Bahnhof“

Vorentwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

**Datum:**  
10.05.2016

# 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>1</b>  |
| 2.1      | Planungsanlass und -erfordernis .....                                 | 1         |
| 2.2      | Ziele und Zwecke der Planung.....                                     | 2         |
| 2.3      | Plangebiet .....  | 3         |
| 2.4      | Planungsalternativen .....  | 8         |
| 2.5      | Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....                            | 8         |
| <b>3</b> | <b>Planungsvorgaben .....</b>   | <b>11</b> |
| 3.1      | Landesplanung.....  | 11        |
| 3.2      | Regionalplanung .....   | 11        |
| 3.3      | Kommunale Planungen.....  | 12        |
| 3.3.1    | Formelle Planungen.....   | 12        |
| 3.3.2    | Informelle Planungen.....   | 13        |
| 3.4      | Fachplanungen.....  | 16        |
| <b>4</b> | <b>Hinweise.....</b>  | <b>17</b> |
| 4.1      | Denkmalschutz.....  | 17        |
| 4.2      | Altlasten.....  | 17        |
| <b>5</b> | <b>Inhalte der Planung .....</b>                                      | <b>18</b> |
| 5.1      | Darstellungen .....   | 18        |
| <b>6</b> | <b>Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde.....</b> | <b>20</b> |
| <b>7</b> | <b>Umweltbericht .....</b>  | <b>20</b> |



## **1 Einleitung**

### **1.1 Grundlagen**

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

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

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

### **1.2 Verfahren**

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) zu Grunde.

Die FNP-Änderung soll im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden, somit muss auch ein Umweltbericht erstellt werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Im Rahmen der 29. Änderung des FNP wurden bisher keine Verfahrensschritte durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt zur 29. FNP-Änderung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Ebenso wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Danach soll der Auslegungsbeschluss und die Billigung des Entwurfes der 29. FNP-Änderung im Stadtrat gefasst werden.

## **2 Allgemeine Begründung**

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

Planungsanlass für die 29. Änderung des FNP ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt in der Krämpfervorstadt.

In Anbetracht der anhaltenden und weiter im erheblichen Umfang prognostizierten Bevölkerungszuwächse und der weitgehend erschöpften Leerstandsreserven im Wohnungsaltbestand wird in der Landeshauptstadt Erfurt zukünftig eine fortgesetzt starke Wohnungs-

nachfrage bestehen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Landeshauptstadt Erfurt untergenutzte und innenstadtnahe Flächenpotenziale mit guter infrastruktureller Ausstattung, wie in der Äußeren Oststadt, für die Wohnbedarfsdeckung zu entwickeln.

Für die gesamte südliche Krämpfervorstadt wurde aufgrund der Entwicklung der vergangenen Jahre und dem einhergehenden gesellschaftlichen und wirtschaftsstrukturellen Wandel eine grundsätzliche Neubetrachtung der Entwicklungsziele, unter Betrachtung der aktuellen Entwicklungstendenzen und Perspektiven, insbesondere der wachsenden Einwohnerzahl und des bestehenden Entwicklungsdrucks, auf im großen Umfang brach gefallene Nutzungen notwendig.

Für den gesamten Planungsraum der Äußeren Oststadt, der sich östlich an die Innere Krämpfervorstadt, der sogenannten Inneren Oststadt anschließt, wurde daher ein integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ erarbeitet. Dieses legt für das Gebiet Entwicklungsziele fest und gibt Empfehlungen zur weiteren Umsetzung. Für einen nördlichen Teilbereich, in dem sich auch das Plangebiet der 29. Änderung des FNP befindet, wurde dieses Integrierte Rahmenkonzept „Äußere Oststadt, Teilbereich 1“ vom Stadtrat am 21.01.2016 beschlossen (☛ Punkt 3.3.2 Informelle Planungen – Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1). Mit den Darstellungen des seit 2006 wirksamen FNP ist das Rahmenkonzept mit den dort aufgestellten Zielen jedoch nicht umsetzbar.

Weiterhin ist für die Fläche des ehemaligen Posthofes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplanverfahren KRV684 „Alter Posthof“ zur Entwicklung von Wohnungsbau eingeleitet worden. Das Vorhaben entspricht den Zielen des v. g. Rahmenkonzeptes, der Vorentwurf wurde vom Stadtrat positiv beschieden. Ein weiterer Bebauungsplan KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße“ befindet sich in Vorbereitung.

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

Das Planungserfordernis ergibt sich somit aus dem Beschluss des Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1 und den vorgenannten Bebauungsplänen.

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

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

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

Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden Planung die in der Äußeren Oststadt befindlichen untergenutzten und innenstadtnahen Flächen revitalisiert und die planungsrechtli-

chen Voraussetzung für die Umsetzung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers geschaffen werden.

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

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

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Übertragung der im Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1 erarbeiteten und vom Stadtrat beschlossenen planerischen Zielstellungen für den Bereich der Äußeren Oststadt in den wirksamen FNP
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Bedarfsabdeckung der starken Wohnraumnachfrage, welche durch fortgesetztes Bevölkerungswachstum und veränderte Wohnansprüche entsteht
- Entwicklung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Revitalisierung und Neuordnung von innenstadtnahen, untergenutzten Flächen
- Einbindung des Areal in das städtebauliche Gefüge der Stadt
- planerische Bewältigung bestehender Gemengelagen
- Einbeziehung von gewerblichen Nutzungen mit dauerhaftem Bestand
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen entsprechend der perspektivischen Entwicklung

Die vorliegende 29. Änderung des FNP gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vom Stadtrat beschlossenen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1 sowie für die nachfolgende Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die Bebauungspläne KRV684 „Alter Posthof“ und KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

## 2.3 Plangebiet

### Lage

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

- die ehemalige Malzfabrik an der Ecke Thälmann-/ Iderhoffstraße im Westen,
- die Theo-Neubauer-Straße und die Hallesche Straße im Nordwesten,

- das Gelände mit den Sozial- und Bildungseinrichtungen (Heinrich-Mann-Schule, Jugendclub, Weltentdecker-Kindergarten, Löwenzahn- Krippe) an der Halleschen Straße im Norden
- die Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof und eine aus deren Verlauf in südliche Richtung gedachten Linie im Osten
- die für den Bahnverkehr gewidmeten Flächen im Südosten
- die westliche Ilderhoffstraße und eine aus deren Verlauf nach Osten entlang des Fernwärmespeichers der Stadtwerke gedachten Linie im Süden

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22,8 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 1 km, zum Domplatz ca. 1,8 km.



Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

### Abgrenzung

Das erarbeitete Integrierte Städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ empfiehlt bereits, das Konzept selbst insgesamt in zwei Teilbereiche aufzuteilen:

- einen nördlichen Teilbereich, in dem die Entwicklungsziele weitgehend feststehen, zur zeitnahen Entwicklung und
- einen südlichen Teilbereich, bei dem die Entwicklungsziele und Aussagen des Rahmenkonzeptes noch anzupassen sind, zur Fertigstellung zu einem späteren Zeitpunkt.

Dementsprechend wurde der Nördliche Teilbereich am 21.01.2016 als Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1 beschlossen.



Dass für einzelne Flächen konkrete Entwicklungsabsichten vorliegen, während für andere Bereiche noch ergänzende Grundlagenuntersuchungen zur Eignung für neue Nutzungen durchgeführt werden müssen, ergibt sich auch aus genauerer Untersuchung des Planungsraumes im Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Diese Betrachtung schlägt sich unmittelbar in die Festlegung des Geltungsbereiches der vorliegenden 29. Änderung des Flächennutzungsplanes nieder. Aufgenommen wurden demnach nur die Flächen, wo die Entwicklungsziele bereits feststehen bzw. angenommen werden kann, dass die geplanten Nutzungen sich auch wie konzipiert umsetzen lassen, d.h. die geplanten Darstellungen des FNP vollziehbar sein werden.

Einbezogen in den Geltungsbereich wurden auch weitere, unmittelbar angrenzende Flächen der Inneren Oststadt, bei denen die geplante Art der Bodennutzung aufgrund der tatsächlichen Entwicklung anzupassen ist.

Flächen, für die zunächst noch eine weitere, vertiefende planerische Untersuchung erforderlich gesehen werden, wurden zum jetzigen Zeitpunkt außen vor gelassen, da hier die angestrebte Art der Bodennutzung noch nicht hinreichend zugeordnet werden kann. Die Änderung der Darstellungen entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für diese Bereiche wird somit in weiteren, einzelnen Abschnitten erfolgen.

## **Beschreibung**

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

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

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

Im Bereich der Äußeren Oststadt, östlich der Werner-Uhlworm-Straße, besteht ein Bruch hinsichtlich Typologie und Nutzung. Allgemein betrachtet stellt dieses Areal bis zur Nordhäuser Bahn ein ehemaliges, traditionelles Industrie- und Gewerbegebiet dar, das bis in die 1980er Jahre dicht mit verschiedenen größeren, gewerblichen Betrieben und Anlagen belegt war. Durch strukturellen Wandel sind viele der großen Betriebe aufgegeben, verlagert oder rationalisiert worden. Im Ergebnis ist das Gebiet heute geprägt von teilweise großen Freiflächen, sofern ein Rückbau der Einrichtungen und Anlagen erfolgte. Bei den kleineren Gewerben haben sich die Nutzungen teils bis heute gehalten. Teilweise haben sich im Gebiet auch Folgenutzungen unterschiedlicher Qualität etabliert, welche zusammen mit einzelnen eingelagerten Wohnobjekten eine Gemengelage bilden. Größter (und einziger groß-) gewerblicher Betrieb ist eine Großwäscherei an der Geschwister-Scholl-Straße. Im gesamten Plangebiet verteilt befinden sich diverse Dienstleister, Kleingewerbe, Handelsbetriebe und ein Beherbergungsbetrieb. Insbesondere der östliche Planungsbereich ist durch eine Vielzahl von Betrieben mit Gebrauchtfahrzeughandel



Abbildung 2 - Luftbild, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 17.04.2014

und -verwertung einschließlich Freilagerflächen mit entsprechendem Erscheinungsbild geprägt.

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

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

### **Planungsumfeld**

Das westliche Planungsumfeld, wie auch der westliche Teil des Plangebietes, ist geprägt durch die dichte Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern der Inneren Oststadt. Wie auch im Plangebiet wurden vorhandene Nutzungen des produzierenden Gewerbes über einen längeren Zeitraum schrittweise aufgegeben und i.d.R. entweder durch Wohn-, Handels- und Dienstleistungsobjekte ersetzt oder dafür umgenutzt. Bei weiteren leer stehenden Objekten ist von einer perspektivischen Umnutzung zu Wohnzwecken auszugehen, wie zum Beispiel bei dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Malzwerk und dem Energiearbeiterclubhaus. Die umgenutzten Bereiche weisen heute teilweise noch immer eine teils starke Versiegelung und wenige nutzbare Grün- und Freiflächen auf.

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

### **Erschließung und Infrastruktur**

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

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

licher Bedeutung. Eine sichere fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad ist von der Innenstadt über die Iderhoffstraße und weitere Quartiersstraßen, von Norden über die Hallesche Straße und von Westen über die Kalkreiße möglich.

Der Hauptbahnhof als ICE- und Nahverkehrsknoten und der Busbahnhof befinden sich, von der Mitte des Plangebietes aus betrachtet, in südwestlicher Richtung in nur 1.000 m Entfernung (Luftlinie) und sind damit gut fußläufig erreichbar. Eine direkte Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nicht; großräumig betrachtet befindet sich im Norden in der Leipziger Straße eine Straßenbahnlinie in ca. 400 m Entfernung (Haltestelle Hanseplatz), westlich ist der Anger als Straßenbahnknoten in 1.000 m Entfernung fußläufig direkt über die Iderhoffstraße weiterführend erreichbar.

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

## 2.4 Planungsalternativen

Die 29. Änderung folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der 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 übernimmt dabei die Planungsziele des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1, welches am 21.01.2016 vom Stadtrat beschlossenen wurde, in den wirksamen Flächennutzungsplan. Die übernommenen Planungsziele sind das Ergebnis umfangreicher Untersuchungen für den Betrachtungsbereich im Rahmen der Erarbeitung des vorgenannten Konzeptes, in dem auch hinreichend die verschiedenen Entwicklungsperspektiven betrachtet worden sind. Eine erneute Betrachtung alternativer Planungsziele kann im vorliegenden Verfahren daher entfallen.

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

Eine Beibehaltung der gegenwärtigen planerischen Zielstellung mit den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNP scheidet ebenfalls aus. In diesem Fall ließen sich weder die Ziele des vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1, noch die Ziele der vom Stadtrat zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne KRV684 „Alter Posthof“ und KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße“ umsetzen.

## 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Erfurt ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006 wirksam.



Der Geltungsbereich der 29. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 22,8 ha, davon sind im wirksamen FNP 20,3 ha als Baufläche dargestellt. Als Grünfläche sind 1,1 ha dargestellt und als Versorgungsfläche 1,4 ha, mit Darstellung eines Symbols für Einrichtungen und Anlagen: Elektrizität. Im Bereich östlich des Geltungsbereiches der 29. Änderung ist im wirksamen FNP als Planungsziel ein örtlicher Hauptverkehrs zug „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur Änderung.

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

### 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

#### *Kompakte Stadt*

Die Flächennutzungsplanung Erfurts ist auf den Erhalt und die Weiterentwicklung einer kompakten Stadt ausgerichtet. Damit soll die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv ausgelastet und ihr ökonomischer Ausbau gesichert werden. (...) Entwicklungsschwerpunkte sind neben dem Wohngebiet Ringelberg die Flächen des ehemaligen Schlachthofes und die Gewerbebrachen in den Bereichen Iderhoffstraße / Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Ladestraße.

### 3.9 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

#### 3.10.1 Grünflächen – Ausgangslage

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

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

Die Grünausstattung erfolgt im Wesentlichen in den Innenhöfen.

#### 3.10.2 Grünflächen – Planungsziele

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

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

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

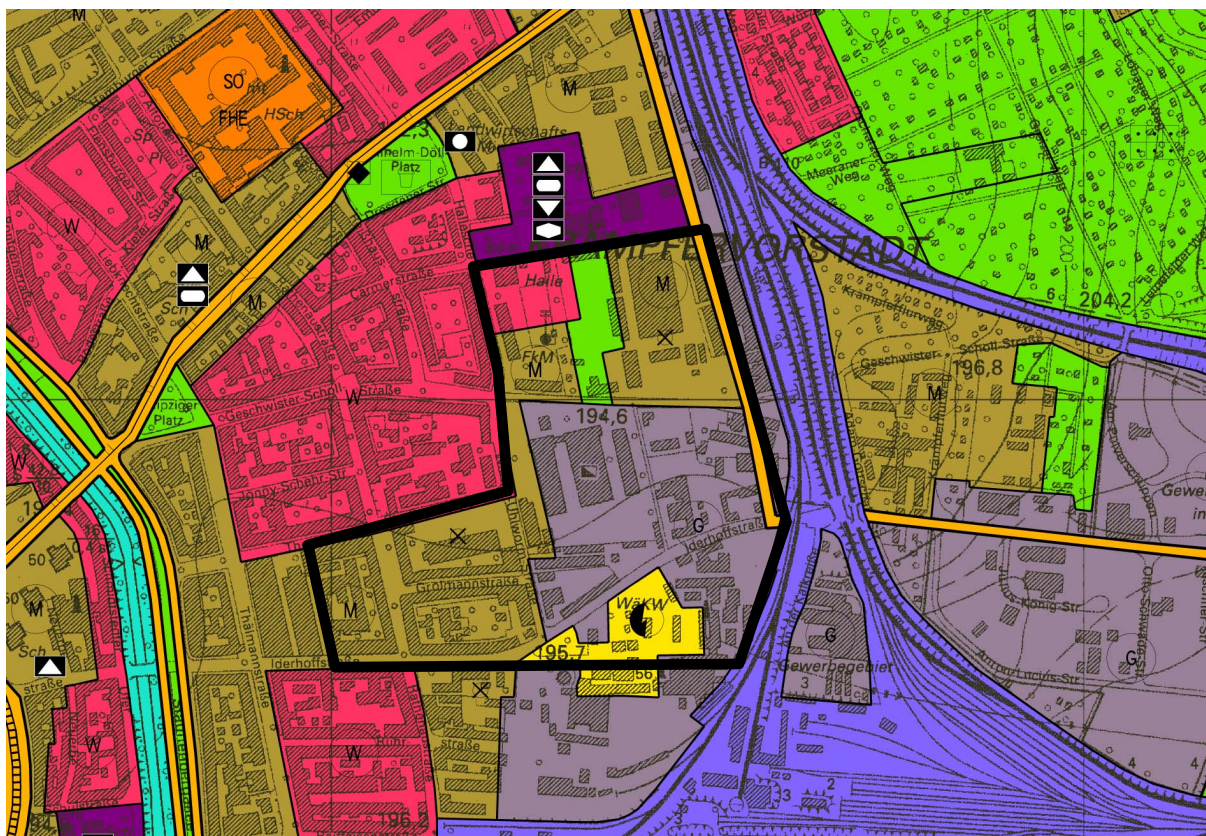


Abbildung 3 - Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, unmaßstäblich, Stand 27.05.2006

#### Fazit:

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

Die als planerisches Ziel dargestellte Grünfläche sollte als gliederndes Element für die ursprüngliche Planung dienen. Mit der planerischen Neuordnung des Gebietes und zur Umsetzung der gesetzten Planungsziele wird das gesamte Gebiet, und damit auch die dargestellte Grünfläche überplant.

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

Die 29. Änderung des FNP entspricht mit der Entwicklung der Bauflächen für den Planbereich der Grundkonzeption des wirksamen FNP.

### **3 Planungsvorgaben**

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen als „Risikobereich Hochwassergefahr“ und im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen als Siedlungsbereich (Bestand) sowie als „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ dargestellt. Beide Pläne treffen zudem allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung, die eine Nachnutzung von brachliegenden und mindergenutzten Flächen in den Siedlungskernen einer Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen für Siedlungszwecke vorzieht:

#### **3.1 Landesplanung**

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

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

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

##### G 2.4.1

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

##### G 2.4.2

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

##### G 6.4.3

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

#### **3.2 Regionalplanung**

##### **Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)**

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

### G 2-1

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

### G 2-3

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

### G 4-7

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

(...)

- hw-3 – Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut

(...)

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

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

## **3.3 Kommunale Planungen**

### **3.3.1 Formelle Planungen**

#### **Bebauungspläne**

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

Mit der 29. Änderung des FNP können die Bebauungspläne dementsprechend aufgestellt werden.



### 3.3.2 Informelle Planungen

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020

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

##### Handlungsfelder

###### *Wohnen, Ziele*

- Erfurt als attraktiven Wohnstandort in der Region etablieren
- Nachfragegerechte Vielfalt an Wohnungsangeboten weiter ausbauen
- Flächenrecycling in innenstadtnahen Lagen unterstützen

##### Konzeptbausteine

###### *Wohnen und Lebensqualität, Leitsätze:*

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

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

#### Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1

Das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1 wurde am 21.01.2016 vom Stadtrat beschlossen.

##### Punkt 5, Entwicklungsziele

###### *Lebendiges Stadtquartier Äußere Oststadt*

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

###### *An das urbane Erscheinungsbild der Krämpfervorstadt anknüpfen*

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

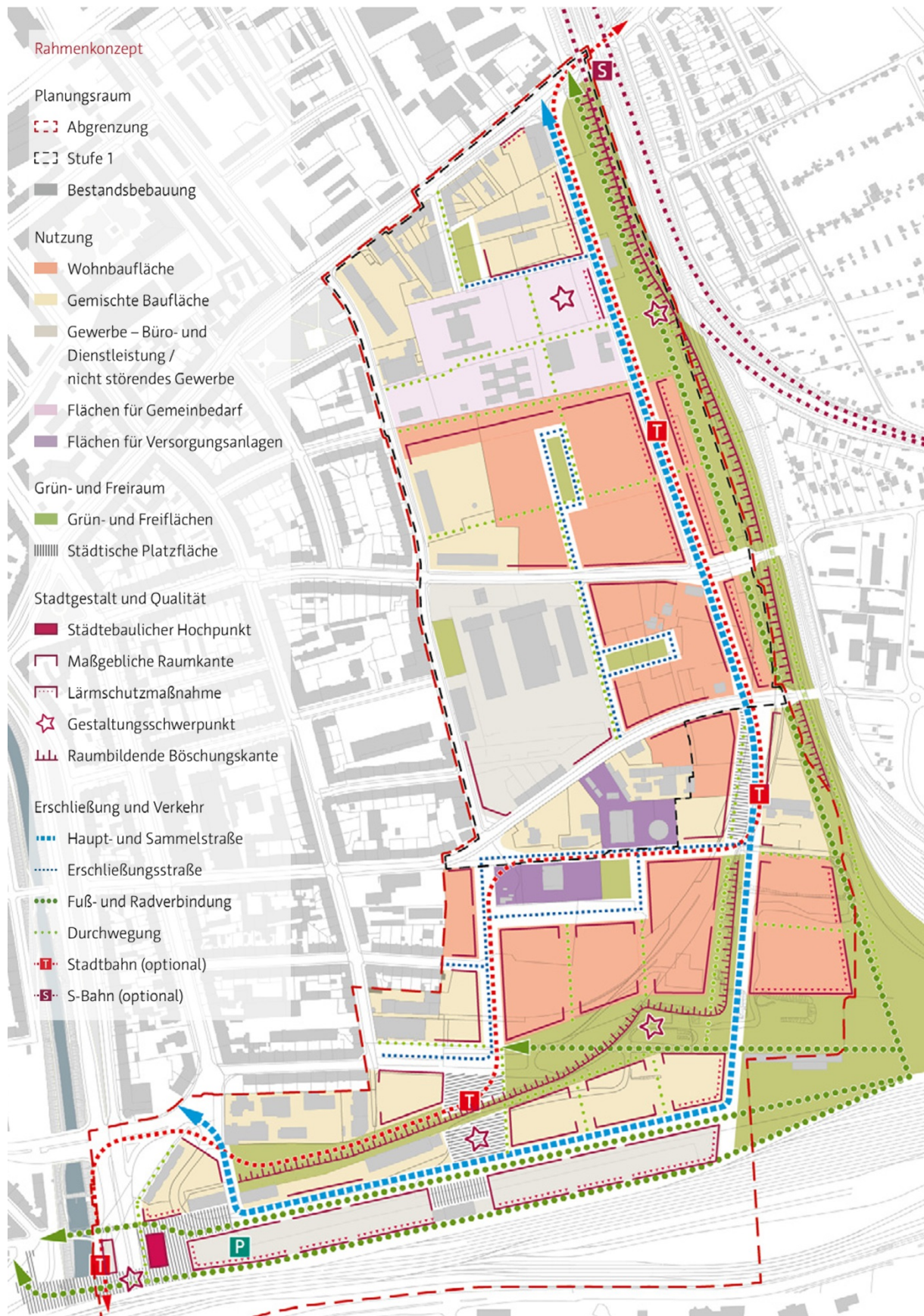


Abbildung 4 - Karte Rahmenkonzept, Teilbereich 1 (schwarze Markierung), Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt, Entwurf September 2015, ohne Maßstab

### *Vielfältige Angebote für alle Lebensalter und -bedingungen*

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

### *Einen durchlässigen und grünen Stadtteil entwickeln*

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

### *Förderung einer zukunftsfähigen urbanen Mobilität*

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

### *Erhaltenswerte Strukturen integrieren*

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

### *Das Außenbild der Äußeren Oststadt profilieren*

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

## Punkt 6, Rahmenkonzept

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

Die vorhandenen Angebote der Nahversorgung, sozialen Infrastruktur und Bildungseinrichtungen im Planungsraum als auch die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet sind tragfähige Anknüpfungspunkte.

punkte zur Weiterentwicklung. (...) Das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt verfolgt die Aufgabe, in dieser Situation eine tragfähige Entwicklungsperspektive für den Gesamttraum aufzuzeigen. Da die Entwicklung des Gebietes weder zeitlich noch räumlich in vollem Umfang zu überblicken ist, schlägt das Rahmenkonzept mehrere städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrsplanerische Ansätze und Qualitäten auf einer abstrakten planerischen Ebene vor, die stufenweise umgesetzt werden können. (...)

### **3.4 Fachplanungen**

#### **Landschaftsplan 1997**

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

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

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

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

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

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

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

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“, stellt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung als Landschaftseinheit im Bereich der Inneren Oststadt, westlich der Werner-Uhlworm-/ Halleschen Straße „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ dar; Beschreibung: In den Ge-

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

Im Bereich der Äußeren Oststadt, östlich der Werner-Uhlworm-/ Halleschen Straße ist „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ dargestellt; Beschreibung: Grünstrukturen in die Umgebung eingebunden. Grünverbindungen entlang der Erholungsachsen führen durch die Gewerbe- und Verkehrslandschaften. Auf Teilen der ehemaligen Brachflächen insbesondere im Übergangsbereich zur Wohnbebauung wurden Grünflächen und Grünzüge entwickelt. Weiter ist eine räumlich vom Flutgraben am Schmidtstedter Knoten zum Ringelberg verlaufende „Verbundachse zu den Grünräumen“ dargestellt, welche im Plangebiet ungefähr im Bereich der Iderhoffstraße verläuft.

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

## **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 Thüringer Denkmalschutzgesetz (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.

#### **Kulturdenkmale**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Diesbezüglich sind die Vorschriften des ThürDSchG zu beachten.

### **4.2 Altlasten**

#### **Munitionsgefährdung**

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

## **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

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

## **5 Inhalte der Planung**

### **5.1 Darstellungen**

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden<sup>1</sup>.

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

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

Die zu ändernden Darstellungen im Einzelnen:

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

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

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

Eine im wirksamen FNP in diesem Bereich bisher als planerisches Ziel dargestellte Grünfläche sollte als gliederndes Element für die ursprüngliche Planung dienen. Die Planung folgt dabei den Vorgaben des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“, Teilbereich 1, welches für das gesamte Gebiet eine Grün- und Freiraumkonzeption enthält und die Verteilung von Grünflächen festlegt. Als zusammenhängendes Grünsystem sollen künftig freigewordene Bahnflächen entwickelt werden, welche an das Plangebiet der 29. Änderung angrenzen (☞ Punkt 2.3 Plangebiet – Abgrenzung). Im Bereich der Wohn-

---

<sup>1</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 5 Rn. 19

baulichen sollen kleinere öffentliche Grünflächen im Zusammenspiel mit den jeweiligen Blöcken entwickelt werden, die genaue Verortung und Konkretisierung erfolgt in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Mit der planerischen Neuordnung des Gebietes und zur Umsetzung der gesetzten Planungsziele wird das gesamte Gebiet und damit auch die bisher dargestellte Grünfläche überplant.

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

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

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

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



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

Die Darstellung im wirksamen FNP erfolgt im Plangebiet aus dem Bestand heraus. Ehemals auf den Flächen vorhandene Anlagen und Einrichtungen bzw. Funktionen wurden zeitweilig verlagert (Heizkraftwerk Ilderhoffstraße) bzw. andere errichtet (Heißwasserspeicher für Fernwärme). Dabei sind Flächen freigeworden, welche dauerhaft nicht mehr für Versorgungsanlagen in dem Umfang genutzt werden, dass eine Darstellung im FNP erforderlich und sinnvoll wäre. Die Darstellung wird entsprechend des tatsächlichen und zu erwartenden Nutzungsumfanges angepasst. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Anlage und Einrichtung des Heißwasserspeichers der Stadtwerke Erfurt auf einer Fläche von rd. 0,5 ha dargestellt mit einem Symbol für Einrichtungen und Anlagen für Fernwärme.

## 6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

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

| Flächendarstellung<br>im Geltungsbereich    | Wirksamer FNP  |               | 29. Änderung   |               |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
|   | Fläche         | Anteil        | Fläche         | Anteil        |
| Wohnbaufläche (W)                           | 1,2 ha         | 5,3%          | 11,4 ha        | 50,0%         |
| Gemischte Baufläche (M)                     | 10,5 ha        | 46,1%         | 10,9 ha        | 47,8%         |
| Gewerbliche Bauflächen (G)                  | 8,6 ha         | 37,7%         | -              | -             |
| Flächen für Versorgungsanlagen (...)        | 1,4 ha         | 6,1%          | 0,5 ha         | 2,2%          |
| <i>Anlagen und Einrichtungen: Fernwärme</i> | -              |               | ×              |               |
| <i>Elektrizität</i>                         | ×              |               | -              |               |
| Grünfläche ohne Zweckbestimmung             | 1,1 ha         | 4,8%          | -              | -             |
| <b>Gesamtfläche der 29. Änderung</b>        | <b>22,8 ha</b> | <b>100,0%</b> | <b>22,8 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

Für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Umweltbericht wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstellt nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden, die zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefördert werden.