

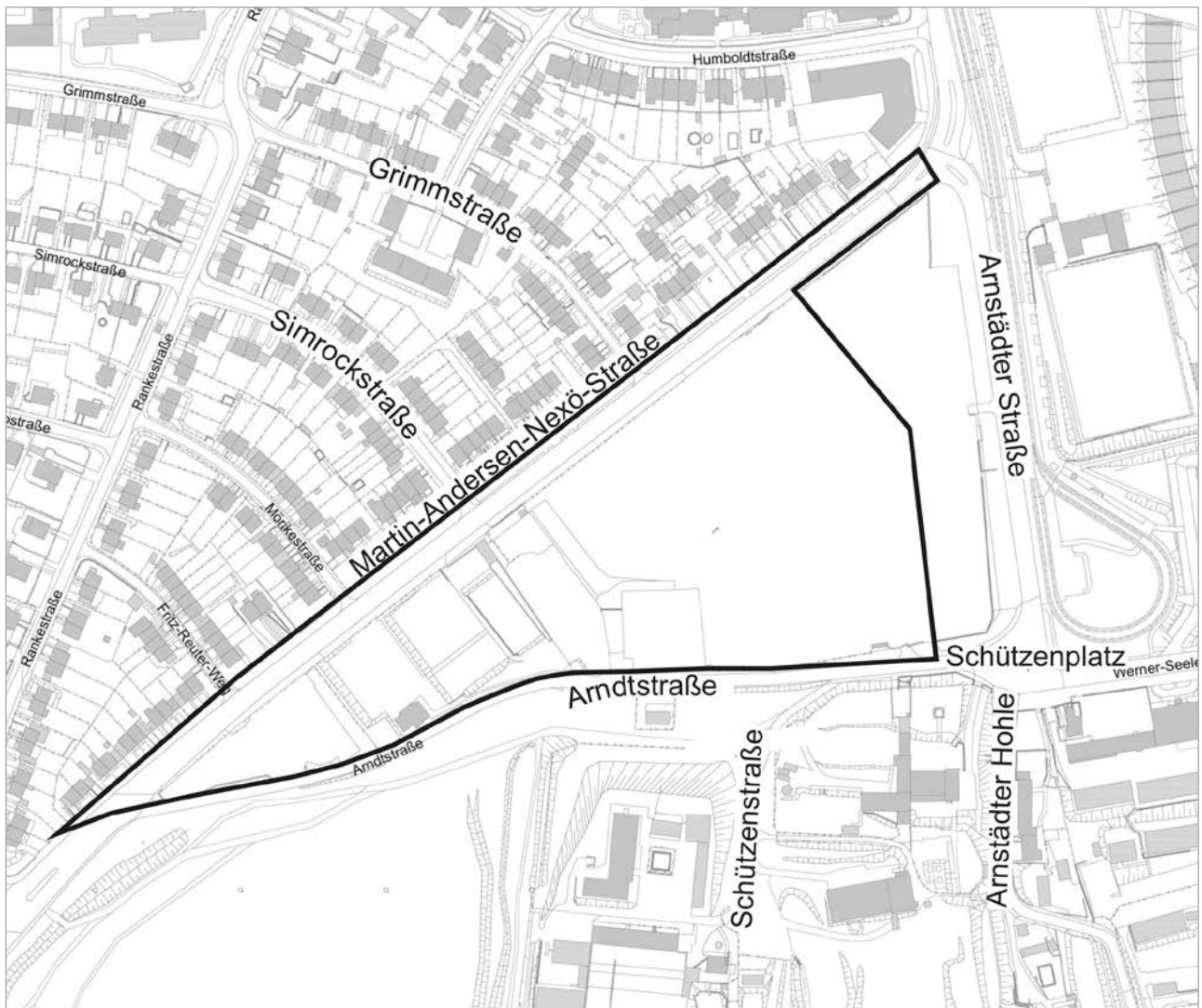
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33

Bereich Löbervorstadt

„Südlich Martin-Andersen-Nexö-Straße/ westlich Arnstädter Straße“

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
15.11.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Grundlagen.....	1
1.2	Verfahren	1
2	Allgemeine Begründung	1
2.1	Planungsanlass und -erfordernis	1
2.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2.3	Plangebiet	3
2.4	Planungsalternativen	5
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP	5
3	Planungsvorgaben	6
3.1	Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung	7
3.3	Kommunale Planungen.....	8
3.3.1	Formelle Planungen	8
3.3.2	Informelle Planungen	8
3.3.3	Prognosen	8
3.4	Fachplanungen.....	9
4	Hinweise.....	10
4.1	Denkmalschutz.....	10
4.2	Altlasten.....	10
5	Inhalte der Planung	10
5.1	Darstellungen	10
6	Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde.....	12
7	Umweltbericht	12

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.

Die 33. Änderung des FNP soll im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden, somit muss auch ein Umweltbericht erstellt werden. Bisher wurden keine Verfahrensschritte durchgeführt. Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird das Verfahren eingeleitet. Als nächster Verfahrensschritt werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 im Stadtrat gefasst werden.

2 Allgemeine Begründung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Unter Betrachtung der aktuellen Entwicklungstendenzen und Perspektiven, insbesondere der wachsenden Einwohnerzahl und des bestehenden Entwicklungsdrucks, wurde für die Fläche der ehemaligen Lingel-Schuhfabrik, welche seit Jahren ungenutzt ist, ein Realisierungswettbewerb „Wohnen am Steigerwald“ durchgeführt. Damit ergeben sich für diesen Bereich neue städtebauliche Entwicklungsziele, es soll ein Vorhaben für Wohn- und Büronutzungen umgesetzt werden. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dazu das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ eingeleitet worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich auch Auswirkungen auf weitere, umliegende Nutzungen und deren Darstellung im FNP, wie die bestehende Tennisanlage des TC Rotweiß Erfurt und die Martin-Andersen-Nexö-

Straße (M.A.N.-Straße). Die M.A.N.-Straße soll im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens angepasst werden. Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 0468/16 vom 01.02.2017 «Südliche Stadteinfahrt/ Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße – Sachstandsbericht und Empfehlung zu weiteren Planungsschritten» soll die Straße ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße zunächst beibehalten und instandgesetzt werden. Diese Nutzungen und deren Darstellung im wirksamen FNP sind daher in den Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP mit einzubeziehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das Planungserfordernis ergibt sich damit aus dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ und den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht in Teilen nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Mit der 33. 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

Im Ergebnis des Wettbewerbes „Wohnen am Steiger“ soll das Gelände der ehemaligen Lingel-Schuhfabrik als Wohn- und Geschäftsstandort in innenstadtnaher, gut erschlossener Lage entwickelt werden. Die Planung soll dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand folgen.

Die weitere Umsetzung des Wohnstandortes soll in Form von Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen und in Nachbarschaften gruppierten Reihenhäuser erfolgen. Insgesamt ist die Neuerichtung von ca. 300 WE vorgesehen. Entlang der Arnstädter Straße, am östlichen Rand des Geltungsbereichs der 33. Änderung des FNP, sind weitere Mischnutzungen aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen, wie Büros, Nahversorger (max. 200m² Verkaufsfläche) und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

Mit der vorliegenden 33. Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses „Wohnen am Steiger“ zur Entwicklung eines neuen, modernen und attraktiven Wohn- und Dienstleistungsquartiers geschaffen werden. Weiter soll die im westlichen Geltungsbereich befindliche Tennisanlage planungsrechtlich gesichert werden. Die im Bestand vorhandene Hauptverkehrsstraße soll auf Grundlage des vorgenannten Stadtratsbeschlusses aufgrund ihrer räumlichen Bedeutsamkeit planungsrechtlich im Bestand wiedergegeben werden (Punkt 5.1 Darstellungen).

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Revitalisierung und Neustrukturierung untergenutzter innenstadtnaher Flächen
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnbauflächen
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen
- planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Tennisplatzes
- Bestandswidrigkeit der vorhandenen Hauptverkehrsstraße

Die vorliegende 33. Änderung des FNP gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ 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 im Stadtteil Löbervorstadt, unmittelbar am nördlichen Hangfuß des Steigernordrandes. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- die Martin-Anderson-Nexö-Straße im Nordwesten,
- der Arnstädter Straße vorgelagerten Bereiche im Osten,
- und durch die Arndtstraße im Süden.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger und zum Domplatz beträgt jeweils ca. 2,7 km.



Abbildung 1 - Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Beschreibung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von den Freiflächen geprägt, auf denen sich die ehemalige Lingel-Schuhfabrik befand. Nach der Liquidation des Unternehmens im Jahr 1992 wurden die Flächen bis 2000 beräumt und die Bausubstanz vollständig abgetragen. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich die Tennisanlagen des Erfurter Tennisclub Rot-Weiß e.V. Am westlichen Rand des Plangebietes liegt eine weitere Freifläche, auf der sich ursprünglich ebenfalls Tennisanlagen befanden, die jedoch Mitte der 40er Jahre mit



Abbildung 2 – Luftbild M 1:5.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016

einem Gebäude für das sogenannte „Heim für schwer erziehbare Jugendliche“ überbaut wurden („Mutter Blum“). Das Heim besteht nicht mehr, das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgetragen; stellenweise hat sich ein teils dichter Ruderalbewuchs eingestellt. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes, zu den Wohngebieten der Löbervorstadt hin, verläuft die M.A.N.-Straße, eine zweispurige Hauptverkehrsstraße. Während auf der nördlichen, bebauten Straßenseite ein breiter, baumbestandener Gehweg vorhanden ist, ist die Seite zum Plangebiet hin unbefestigt und wird ungeordnet für den ruhenden Verkehr genutzt.

Planungsumfeld

Am unmittelbaren, östlichen Plangebietsrand schließen weitere, der Arnstädter Straße vorgelagerte Freiflächen an, welche ebenfalls zum Plangebiet des Vorhabens „Quartier Lintel am Steigerwald“ gehören. Östlich der Arnstädter Straße befindet sich eine Straßenbahnhendstation (Thüringenhalle) mit einem Park-and-ride-Platz. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Steigerwaldstadion („Multifunktionsarena“), in der auch Liga-Fußballspiele des Fußballclubs Rot-Weiß Erfurt stattfinden, sowie weitere umfangreiche Sportanlagen. Südöstlich befindet sich mit der Thüringenhalle ein städtischer Veranstaltungsort. Südlich schließt der Thüringer Steiger an, in dem zur Stadt hin orientierten Bereich befinden sich weitere Sportanlagen und Einrichtungen, wie das Schützenhaus. Nordwestlich der M.A.N.-Straße, entlang des gesamten nordwestlichen Randbereiches des Plangebietes, schließen Wohngebiete der Löbervorstadt an. Die Typologie der hier angrenzenden Bebauung ist überwiegend geprägt durch zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser, wobei letztere weitgehend durch tiefe Vorgärten von der M.A.N.-Straße zurückgesetzt sind.

Erschließung und Infrastruktur

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

Der östliche Teil des Plangebietes (ohne die Tennisanlagen) befindet sich im Fernwärme-satzungsgebiet der Stadt Erfurt (Anlage 6, Gebiet 0603).

Von der Innenstadt ist eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad über die Arnstädter Straße und die M.A.N.-Straße möglich.

An den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine direkte Anbindung; die Straßenbah-nendstation „Thüringenhalle“ befindet sich mit einem Park-and-ride-Platz unmittelbar östlich am Plangebiet. Es besteht eine Direktverbindung sowohl in die Innenstadt, als auch zum Hauptbahnhof.

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Über die Arnstädter Straße und die M.A.N.-Straße ist das Plangebiet unmittelbar angebunden; somit besteht Anbindung an Hauptver-kehrsstraßen von überörtlicher und örtlicher Bedeutung.

An Bildungs- und Sozialinfrastruktur befinden sich im weiteren Umfeld die Gymnasien «Staatliches Pierre-de-Coubertin Gymnasium» an der Mozartallee am Südpark, das staatli-che Gymnasium «Zur Himmelspforte», das «Heinrich-Mann-Gymnasium Erfurt» in der Gus-tav-Freytag-Straße, die Staatliche «Grundschule am Steigerwald» in der Goethestraße, die staatliche Gemeinschaftsschule «Friedrich-Schiller-Schule» in der Schillerstraße, sowie am Südpark zwei Kindergärten, «Springmäuse am Südpark» und der Waldorfkindergarten «Sonnenstrahl».

2.4 Planungsalternativen

Die vorliegende FNP-Änderung übernimmt die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbe-werbes für den vorliegenden Standort zur Nutzung einer innenstadtnahen, ehemals ge-werblich genutzten Fläche für Wohnnutzungen in den wirksamen FNP. Die 33. Änderung folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrs-armer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nut-zen.

2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 33. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 5,6 ha, welche im wirk-samen FNP größtenteils als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Ein Teilbereich im Verlauf der M.A.N.-Straße befindet sich im Bereich einer Darstellung als Wohnbaufläche. Maßgeb-lich ist hier die Planzeichnung zur Änderung; bei einer Betrachtung ist auf die Generalisie-rung der Darstellungen des FNP im Maßstab 1:10.000 zu verweisen. Der Erläuterungsbe-richt zum FNP führt unter anderem aus:

3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

Kompakte Stadt – die Flächennutzungsplanung Erfurts ist auf den Erhalt und die Weiter-entwicklung einer kompakten Stadt ausgerichtet. Damit soll die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv ausgelastet und ihr ökonomischer Ausbau gesichert werden.

3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele

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

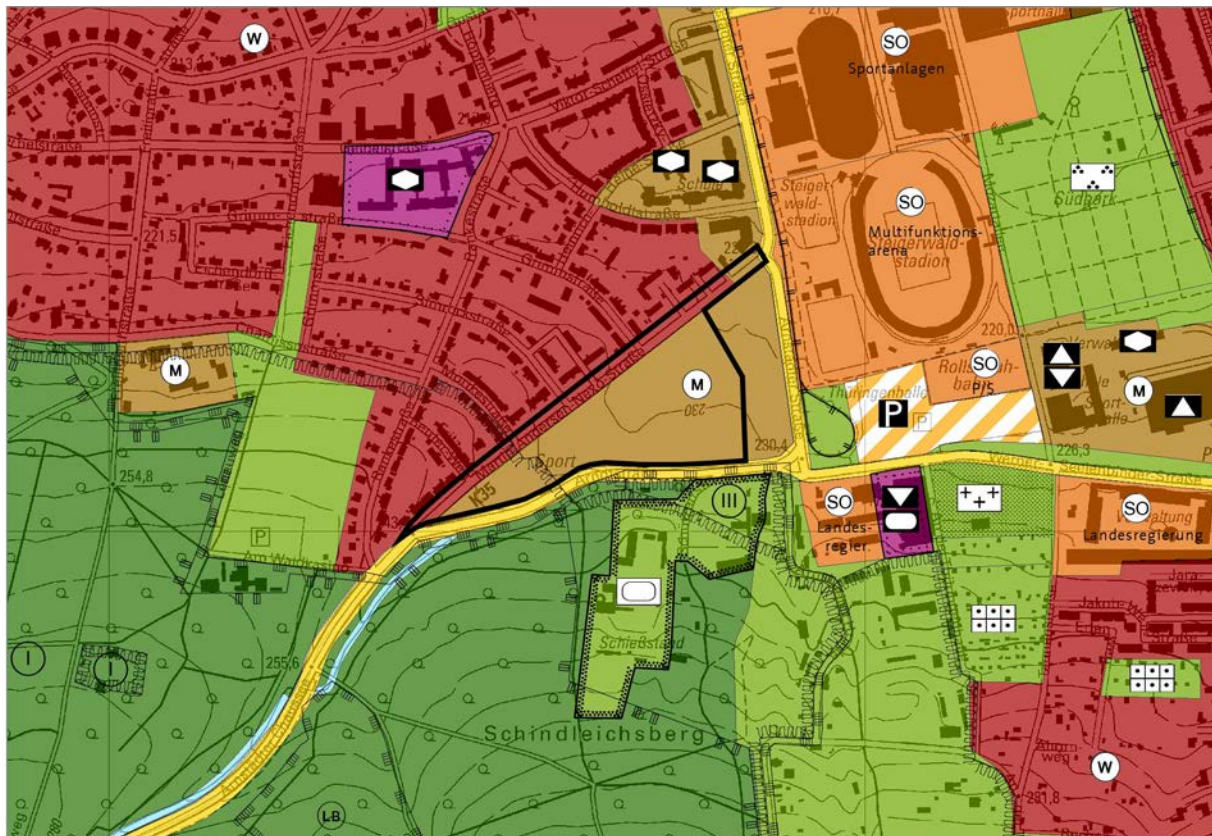


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, Maßstab 1 : 10.000, Stand 24.03.2017

3.6.1 Sondergebiete – Ausgangslage

Im FNP sind jene Flächen und Standorte als Sondergebiete (SO) dargestellt, die sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden und in ihrer Spezifik gesichert werden sollen (...).

3.6.2 Sondergebiete – Planungsziele

Mit der Darstellung der Sondergebiete (SO) -Sport- oder -Sport, Freizeit und Erholung- sollen Anlagen dieser Zweckbestimmung, aber mit zentraler Bedeutung gesichert werden.

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.

G 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,

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 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 3-56

Das in der Planungsregion vorhandene breite Angebot an Spezialsportanlagen soll bedarfsgerecht erhalten und auch unter Attraktivitätsaspekten weiterentwickelt werden. Neue Anlagen sollen bevorzugt in Zentralen Orten und Regional bedeutsamen Tourismus-

orten errichtet werden sowie über eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Eine Koordinierung hinsichtlich räumlicher Nähe und Nutzungssynergien mit geeigneten vorhandenen Anlagen soll angestrebt werden.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan LOV688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ in Aufstellung, um in dessen Geltungsbereich neues Bau-recht zu schaffen. Mit der 33. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementspre-chend 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

Sport, Ziele

- Sportangebote und Sportinfrastruktur wohnortnah erhalten
- Erhalt und qualitativer Ausbau der Sportanlagen und der Sportinfrastruktur

Konzeptbausteine

Wohnen und Lebensqualität, Leitsätze:

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

Zentrenfunktion, Stadtteile und Ortschaften, Leitsätze:

- Sport als wichtigen Baustein im Zukunftsprofil der Stadt verankern

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

3.3.3 Prognosen

Bevölkerungsprognose bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose¹ der Stadt Erfurt geht davon aus, dass die Einwohner-zahl bis 2040 kontinuierlich auf rund 233.600 Einwohner mit Hauptwohnsitz steigen wird.

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

Dies ist, von der aktuellen Bevölkerungszahl von 211.590² Einwohnern ausgehend (Stand 31.12.2016), ein Anstieg um 10,4 Prozent.

Wohnungsbedarfsprognose

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

3.4 Fachplanungen

Landschaftsplan 1997

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Darstellungen vorhanden, wie sie auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden. Die Entwicklungskarte (Karte 18) stellt für den Plangeltungsbereich keine besonderen Ziele dar; für die Straßenzüge M.A.N.-Straße, Arnstädter Straße und Arndtstraße ist als Ziel „Allee, Baumreihe Laubbaum“ vorgesehen.

Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“

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

Im Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP stellt das Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ für den Bereich der Freiflächen der ehemaligen Lingel-Schuhfabrik unter Sonstiges „Bebautes Stadtgebiet“, und im Bereich der vorhandenen Tennisanlagen „Grünflächen und Parkanlagen“ dar. Der Bereich der Hauptverkehrsstraße (M.A.N.-Straße) ist überlagert von einer Darstellung „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“.

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“, stellt für das Plangebiet als Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ dar; Beschreibung: In den Gebieten mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnahe Grünflächen (Höfe, Vorgärten u.ä.) vorhanden.

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

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

³ Landeshauptstadt Erfurt, Wohnungsbedarfsprognose Erfurt, 22.01.2013

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Archäologische Funde

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

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

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.

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

- Wohnbauflächen
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Sportanlagen“
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

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

Mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen können die Ziele der Planung, auf einer innenstadtnahen, gewerblich nicht mehr genutzten Fläche ein modernes, attraktives Wohnquartier zu entwickeln, entsprechend umgesetzt werden.

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

Immissionsschutz

Im Bereich des geplanten Wohnquartiers bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung durch Hauptverkehrsstraßen und die Nachbarschaft zum Steigerwaldstadion (Multi-funktionsarena) und der dort stattfindenden Ereignisse erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Sportanlagen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO

Von der Systematik her erfolgte die Darstellung von Tennisplätzen im wirksamen FNP bisher jeweils im Kontext in Bezug auf die Lage und die angrenzenden Nutzungen. So ist der Tennisplatz des T.C. Optimus am Sportpark Johannesplatz im gesamten Bereich als Sonstiges Sondergebiet „Sportanlagen“ dargestellt, der Tennisplatz des T.C. Tiergarten ist zusammengefasst mit den Flächen des Kanusportverein Concordia in der Gera-Aue als Flächen für Sport- und Spielanlagen, überlagert mit Grünfläche dargestellt. Die Tennisanlage des T.C. Rotweiß Erfurt im Plangebiet der 33. Änderung des FNP war bisher Bestandteil einer Darstellung als Gemischte Baufläche.

Mit der vorliegenden 33. Änderung des FNP wird der östlich an die Tennisanlage angrenzende Bereich künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit verbliebe jedoch in der im wirksamen FNP bisher dargestellten Gemischten Baufläche als einzige Nutzung die am Standort vorhandene Tennisanlage des T.C. Rotweiß Erfurt mit seinen charakteristischen Einrichtungen und Anlagen. Als Gemischte Baufläche wäre die Art der Bodennutzung allein mit dem Tennisplatz als Planungsziel nicht mehr vollziehbar.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Fläche des T.C. Rotweiß Erfurt im Plangebiet um eine eigenständige Sportanlage, die vollständig durch ihre eigenen baulichen Anlagen und Einrichtungen mit einem zwangsweise hohen Versiegelungsgrad geprägt ist; die Anlage ist weder Bestandteil von Grünanlagen, noch prägen Grünflächen den Charakter der Anlage.

Daher wird die im Plangebiet vorhandene Tennisanlage einschließlich der westlich anschließenden, ungenutzten Freifläche, auf der sich vormals ebenfalls bereits Tennisanlagen befanden, als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt, womit auch konkret die vorhandene Nutzung in ihrer Spezifik planungsrechtlich gesichert werden kann.

Trinkwasserschutz

Die Darstellung befindet sich teilweise innerhalb einer Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzzone II. An eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen bestehen besondere Anforderungen, gegebenenfalls ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserschutzbehörde.

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Die Martin-Andersen-Nexö-Straße übernimmt derzeit eine Funktion als Hauptverkehrsstraße von überörtlicher Bedeutung. Im Zuge der Planung zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses „Wohnen am Steigerwald“ soll mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 0468/16 vom 01.02.2017 «Südliche Stadteinfahrt/ Martin-Andersen-Nexö-Straße/ Arndtstraße – Sachstandsbericht und Empfehlung zu weiteren Planungsschritten» die Straße ihre Funktion zunächst beibehalten und instandgesetzt werden.

Die Straße ist aufgrund ihrer Funktion räumlich bedeutsam, sie hat Auswirkungen auf die angrenzenden bestehenden, als auch auf die geplanten Nutzungen, und mit dem v.g. Beschluss wird sie ihre Funktion zumindest innerhalb des Planungshorizontes eines FNP zunächst beibehalten. Entsprechend der Systematik des FNP ergibt sich in der vorliegenden 33. Änderung des FNP die Darstellung der M.A.N.-Straße im Bestand als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“.

6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 33. Änderung des FNP:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		33. Änderung	
Gemischte Baufläche (M)	4,4 ha	78,6%	-	
Wohnbaufläche (W)	1,2 ha	21,4%	3,2 ha	57,1%
Sonstiges Sondergebiet (SO) <i>Zweckbestimmung: Sportanlagen</i>	-		1,1 ha	19,6%
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ⁴	-		1,3 ha	23,2%
Gesamtfläche der 33. Änderung	5,6 ha	100,0%	5,6 ha	100,0%

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

7 Umweltbericht

Für die 33. Änderung des FNP ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Umweltbericht wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 aufgefordert werden, erstellt.

⁴ Die angegebenen Werte ergeben sich aus der Planzeichnung des FNP mit der generalisierten Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Maßstab 1:10.000. Die Werte entsprechen nicht den flurstücksge-
nauen, detaillierten Angaben der Art der Bodennutzung aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) oder
sonstigen, kleinmaßstäblichen Erfassungen z.B. der jeweiligen Fachplanungen.