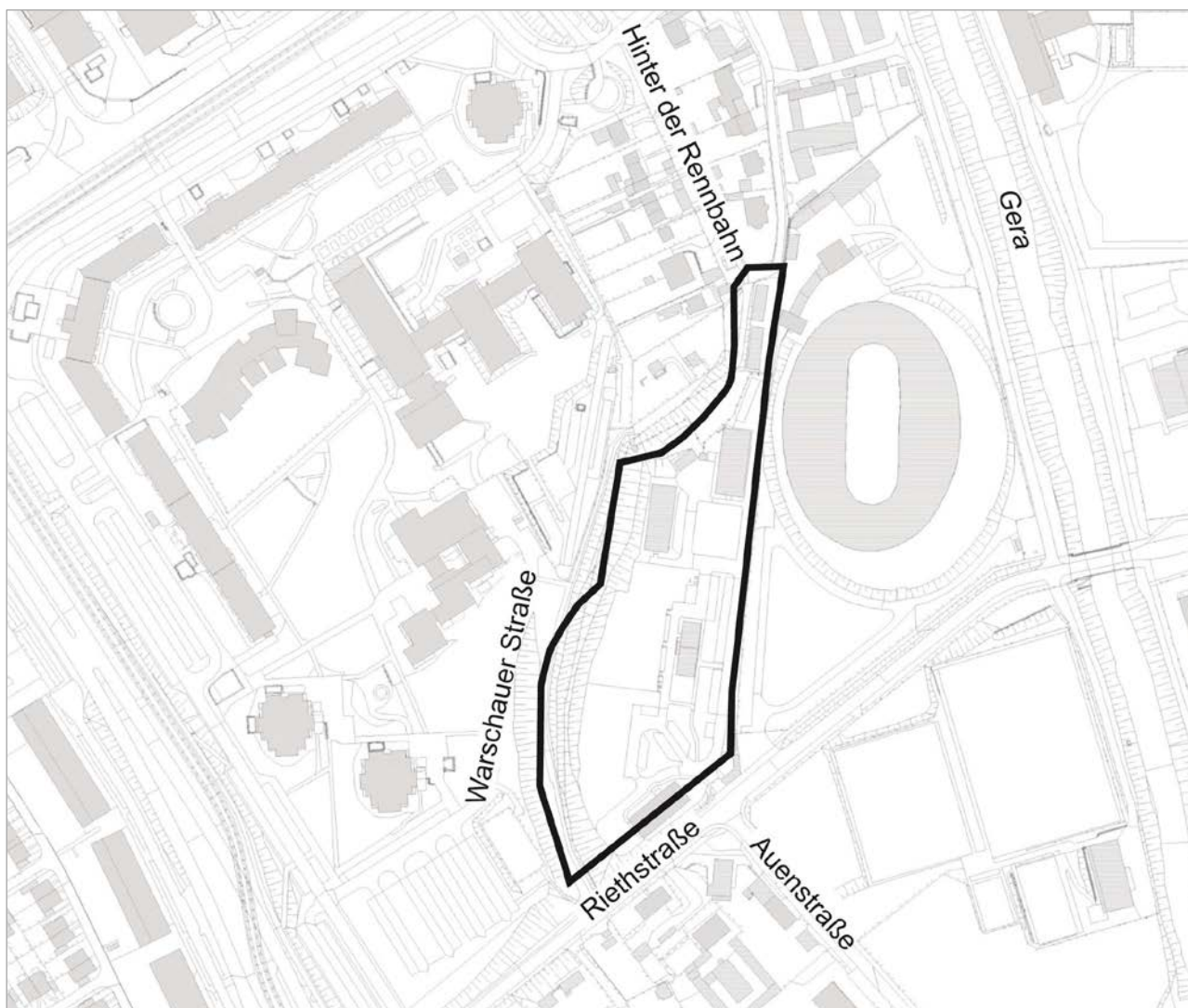


# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32

## Bereich Andreasvorstadt

## „Nördlich Riethstraße/ östlich Warschauer Straße“

### Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

**Datum:**  
19.06.2018

# 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 .....	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2.3	Plangebiet .....	3
2.4	Planungsalternativen .....	6
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....	6
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
3.1	Landesplanung.....	7
3.2	Regionalplanung .....	7
3.3	Kommunale Planungen.....	8
3.3.1	Formelle Planungen .....	8
3.3.2	Informelle Planungen .....	8
3.3.3	Prognosen.....	10
3.4	Fachplanungen.....	10
<b>4</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>11</b>
4.1	Denkmalschutz.....	11
4.2	Altlasten.....	11
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Darstellungen .....	11
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>



## **1 Einleitung**

### **1.1 Grundlagen**

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen.

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

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

### **1.2 Verfahren**

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde.

Mit dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses, der Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 0247/17 vom 14.06.2017 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017, wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 24.07.2017 bis 25.08.2017, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP-Änderung mit Schreiben vom 15.06.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Mit Beschluss Nr. 2162/17 vom 07.03.2018 hat der Stadtrat Erfurt den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 06/2018 vom 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf der FNP-Änderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Nach Erteilung der Genehmigung wird die 32. Änderung des FNP gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

## **2 Allgemeine Begründung**

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

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind neue städtebauliche Entwicklungsziele, die sich mit dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes „BUGA Erfurt 2021 – Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ ergeben haben.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes „BUGA Erfurt 2021 – Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ eingeleitet worden. Auf einer brach gefallenen Fläche soll ein Wohnungsbauvorhaben umgesetzt werden. Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde auch der Auftrag zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Mit der 32. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

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

Mit dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes „BUGA Erfurt 2021 – Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ sind für den Bereich der nördlichen Geraaue Zielstellungen zur Stadtentwicklung aufgestellt worden. So soll im Übergangsbereich zwischen dem Nordpark und dem Wohngebietspark Rieth eine Umgestaltung und Öffnung dieses wichtigen, verbindenden Abschnitts erfolgen. Im Gesamtzusammenhang des „Grünen Gerabandes“ soll der Charakter eines durchgehenden öffentlichen Freiraums sichergestellt werden. Vorhandene, große Bausteine wie die Radrennbahn sollen künftig als Bestandteile der grünen Parklandschaft inszeniert werden; eine Ausformulierung der städtebaulichen Ränder ist hierzu von

besonderer Bedeutung. Auf Basis dieser Zielstellungen wurde für die Flächen im Plangebiet ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses geschaffen werden. Dazu soll eine ehemals durch einen Telekommunikationsdienstleister genutzte und heute brach gefallene Fläche als Wohnstandort in innenstadtnaher Lage entwickelt werden, fragmentarisch im Bestand vorhandene Wohnnutzungen sollen durch Ergänzung und Nachverdichtung neu strukturiert werden. Ein angemessener Freiraumanteil ist dabei zu sichern. 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 verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau in offenen und geschlossenen Bauweisen erfolgen. Angestrebt werden gemischte Wohnformen, um neben funktionaler auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Vorgesehen sind barrierearme Mietwohnungen, ermöglicht werden soll auch betreutes und/ oder betreubares Wohnen. Vorgesehen ist die Neuerrichtung von ca. 230 WE.

Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden Planung untergenutzte, innenstadtnahe Flächen revitalisiert und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers geschaffen werden.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Sicherung eines durchgehenden öffentlichen Freiraumcharakters im Gesamtzusammenhang des „Grünen Gerabandes“ im Nord-Süd-Verlauf
- Ausformulierung der städtebaulichen Ränder zum Grün- und Freiraum der Gera und dem Solitär der Radrennbahn
- 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

Die vorliegende 32. Änderung des FNP gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ 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 Bereich Andreasried, im nördlichen Bereich des Stadtteils Andreasvorstadt. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Wesentlichen durch:

- die Strukturen der Großwohnsiedlung Berliner Platz oberhalb der Hangkante im Nordwesten,

- die Geraaue und dem Gelände der Radrennbahn im Osten,
- die Riethstraße im Südosten

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 3,4 km, zum Domplatz ca. 3,0 km.

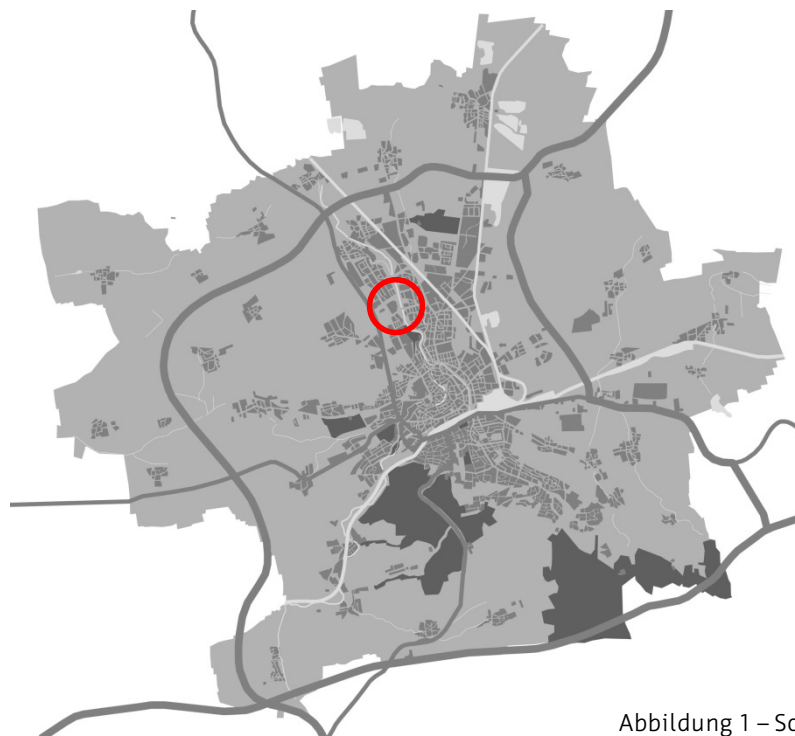


Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

## Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von den Siedlungsstrukturen der Großwohnsiedlung Berliner Platz hin zur Geraaue. Zum Berliner Platz hin ist das Gebiet durch eine ausgeprägte, stark begrünte Hangkante geprägt. Auf den ehemaligen Betriebsflächen des Telekommunikationsdienstleisters befinden sich im südlichen Teil zwei Wohnhäuser – ein dreigeschossiges, industriell gefertigtes ehemaliges Bürogebäude längs der Riethstraße, welches für betreutes und altengerechtes Wohnen genutzt wird, sowie ein 1-2 geschossiges, ehemaliges Dienstgebäude aus den 1920er Jahren, welches als Mehrfamilienwohnhäuser genutzt wird. Hinzu kommen vereinzelt gärtnerische Nutzungen im Gelände. Im nördlichen Teilbereich befinden sich zwei ungenutzte Baracken sowie Garagen und Ablagerungen.

## Planungsumfeld

Westlich des Plangebietes befinden sich die südlichen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Berliner Platz. Dieses ist im Wesentlichen geprägt durch industriellen Geschosswohnungsbau in Form von 11-geschossigen Zeilenbauten und 17-geschossigen Punkthochhäusern, ein Senioren- und Pflegeheim und die Einrichtungen und Anlagen des staatlichen regionalen Förderzentrums Erfurt. Der öffentliche Raum ist nach Osten, zum Plangebiet hin, durch Grün- und Freiräume mit Spiel- und Freizeitsportanlagen geprägt, nach Westen zur Nordhäuser Straße hin durch weitläufige Parkplatzanlagen. Nördlich des Plangebietes im Be-





Abbildung 2 – Luftbild M 1:7.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016

reich An der Rennbahn befinden sich Einfamilienhäuser mit stark durchgrüntem Hausgärten, nördlich davon, unmittelbar im Bereich der Geraaue ein Garagenkomplex. Weiter nördlich, zur Berliner Straße hin, befinden sich weitere Parkplatzanlagen. Unmittelbar östlich in der Geraaue, der Gera vorgelagert, befindet sich die Radrennbahn Andreasried, sowie südlich der Riethstraße Ballspielfelder. Die von Süd nach Nord verlaufenden Geraaue selbst ist als bandförmige Grün- und Freiraumstruktur geprägt durch verschiedene Einrichtungen und Anlagen für Freizeit- und Erholungsaktivitäten; der Gera-Rad fungiert als vernetzendes Element. Im Bereich südlich Riethstraße/ Auenstraße befinden sich gemischte Nutzungen in Form von Dienstleistern und Einzelhandel und Einfamilienhäusern, weiter westlich zur Nordhäuser Straße hin die Kleingartenanlage Riethstraße.

### **Erschließung und Infrastruktur**

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

Von der Innenstadt ist eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad direkt über den Gera-Radweg möglich.

An den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine direkte Anbindung; die Straßenbahnhaltestelle Riethstraße befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Es bestehen Direktverbindungen 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 Riethstraße ist das Plangebiet unmittelbar westlich an die Nordhäuser Straße und östlich an die Mittelhäuser Straße angebunden; somit besteht Anbindung an Hauptverkehrsstraßen von örtlicher Bedeutung.



An Bildungs- und Sozialinfrastruktur befinden sich im Umfeld Grund- und Regelschulen (GS27 Am Berliner Platz, GS22 Riethschule, GS5 und RS5 Otto-Lilienthal-Schule) und ein Gymnasium (Albert-Schweizer-Gymnasium), eine Förderschule (FS Staatliches regionales Förderzentrum Erfurt), sowie eine Bibliothek (Stadtteilbibliothek Berliner Platz); eine Krippe (Kinderkrippe „Sterntaler“) und zwei Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft (Integrative Kindertageseinrichtung Christliches Jugenddorfwerk (CJD), Integrative Kindertageseinrichtung „Die kleinen Europäer“ (Außenstelle), sowie im weiteren Umfeld die Kindergärten „Riethspatzen“ und „Fuchsgrund“.

## 2.4 Planungsalternativen

Die vorliegende FNP-Änderung übernimmt die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Nutzung einer innenstadtnahen, ehemals gewerblich genutzten Fläche für Wohnnutzungen in den wirksamen Flächennutzungsplan. Die 32. Änderung des FNP folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

Die Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet aus, da sich bei der vorliegenden 32. Änderung des FNP Planungsanlass und -erfordernis aus dem Standort selbst ergeben.

## 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 32. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 1,8 ha, welche vollständig als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseiti-

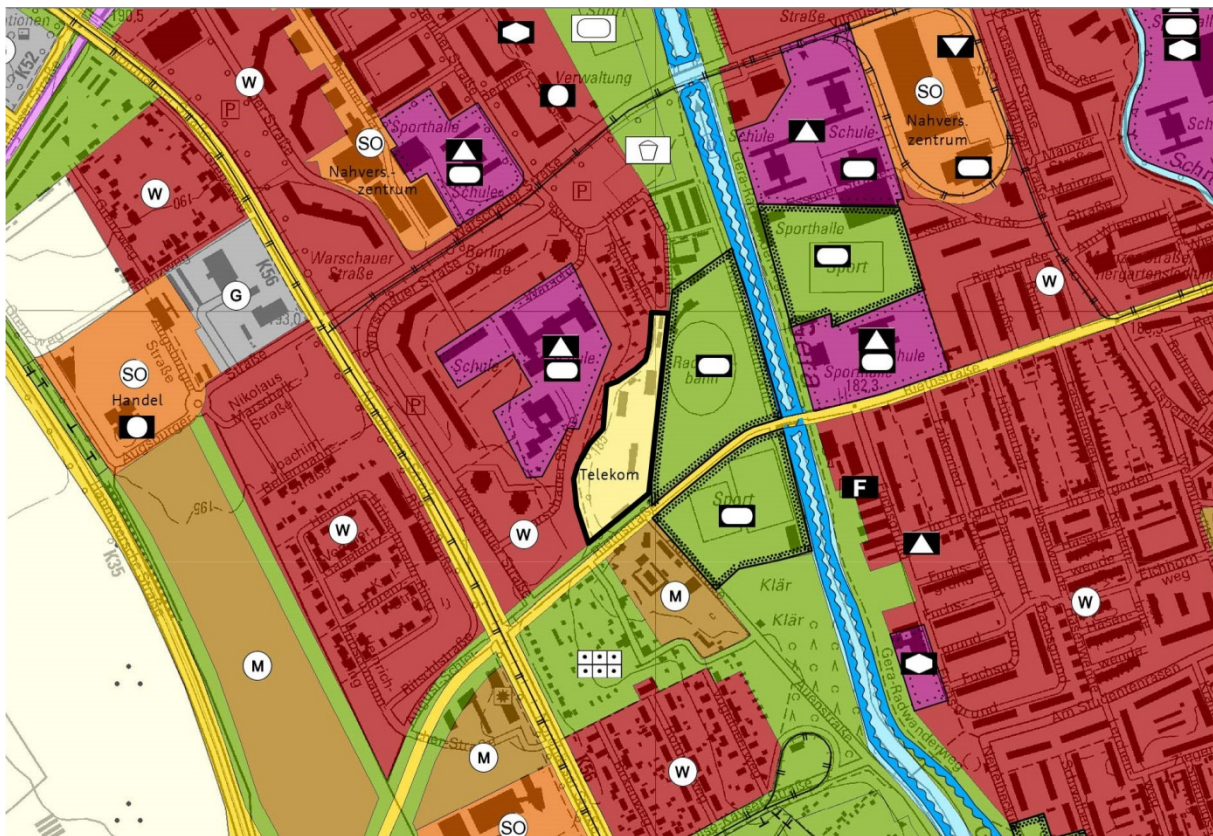


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, Maßstab 1 : 10.000, Stand 24.03.2017

gung sowie für Ablagerungen, Einrichtungen und Anlagen: „Telekommunikation“ dargestellt ist. 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.

### 3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele

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

## **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 2.4.2

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

#### G 2.5.1

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

### **3.2 Regionalplanung**

#### **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. Zusam-

menarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

#### G 2-2

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

#### G 2-3

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

#### G 4-7

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

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

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 wird dieser Grundsatz der Raumordnung im Zuge der gebotenen Abwägung zurückgestellt.

### **3.3 Kommunale Planungen**

#### **3.3.1 Formelle Planungen**

##### **Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich der 32. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ in Aufstellung, um in dessen Geltungsbereich neues Baurecht zu schaffen. Mit der 32. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan 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

### 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.

### **Realisierungswettbewerb „BUGA Erfurt 2021 – Teilbereich Nördliche Gera-Aue“**

Im Übergangsbereich zwischen dem Nordpark und dem Wohngebietspark Rieth soll eine Umgestaltung und Öffnung dieses wichtigen verbindenden Abschnitts erfolgen. Trotz der starken räumlichen Einengungen z.B. durch die Radrennbahn soll der Charakter eines durchgehenden öffentlichen Freiraums im Gesamtzusammenhang des „Grünen Gerabandes“ sichergestellt werden. Die hier vorhandenen großen Bausteine sollen durch ein schlüssiges räumliches Konzept nicht mehr wie heute als Hindernisse, sondern künftig als Bestandteile der grünen Parklandschaft inszeniert werden. Hierzu ist gerade in diesem Abschnitt die Ausformulierung der städtebaulichen Ränder von besonderer Bedeutung.

Für den Wohngebietspark Rieth und den Wohngebietspark Nördliche Geraaue sollen neue Nutzungen auf öffentlichen Flächen in der unmittelbaren Nähe zu den einzelnen Wohngebieten etabliert werden. Durch eine partielle Integration der Rückbau- und potenziellen Nachnutzungsflächen in den Großwohnsiedlungen als öffentliche Freiräume in den Gera-Grünzug soll zusätzlich eine freiraumplanerisch stärkere Vernetzung der Parkanlagen mit den angrenzenden Wohnquartieren erfolgen.



Abbildung 4 – Wettbewerb Nördliche Geraaue, 1. Preis, geskes.hack Landschaftsarchitekten Berlin, Ausschnitt

### 3.3.3 Prognosen

#### Bevölkerungsprognose bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>1</sup> der Stadt Erfurt geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2040 kontinuierlich auf rund 233.600 Einwohner mit Hauptwohnsitz steigen wird. Dies ist, von der aktuellen Bevölkerungszahl von 211.590<sup>2</sup> Einwohnern ausgehend (Stand 31.12.2016), ein Anstieg um 10,4 Prozent.

#### Wohnungsbedarfsprognose

Die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose<sup>3</sup> 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 Bereich weitgehend „Flächen für Ver- und Entsorgung“, für den westlichen Rand hin zu den Strukturen des Berliner Platzes „Grünfläche“/ „Äußere Stadt: Großformbebauung“ dar.

#### 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)“ unter Sonstiges „Bebautes Stadtgebiet“ dar, stellenweise überlagert von einer Darstellung „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“.

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“, stellt für das Plangebiet als Landschaftseinheit „Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung“ dar; Beschreibung: In Wohngebiete mit mittlerer Durchgrünung sind Abstandsflächen und ehemalige Abrissflächen (Stadtumbau) in attraktive Grünverbindungen zu größeren Grünanlagen integriert und zu für die Erho-

---

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

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

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



lung nutzbaren Freiräumen umgestaltet. Das Grünflächenangebot wird durch private Wohngärten ergänzt.

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet (siehe 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 Denkmalschutzgesetze (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**

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

- Wohnbauflächen

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

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

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 Bauflächendarstellung.

### Immissionsschutz

Im Bereich des geplanten Wohnquartiers bestehen auf Grund vorhandener Lärmvorbelastung durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Radrennbahn und der dort stattfindenden Ereignisse erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.

## 6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 32. Änderung des FNP:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		32. Änderung	
Wohnbaufläche (W)	-	-	1,8 ha	100,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen (...)				
<i>Einrichtungen und Anlagen:</i>	<i>Telekom</i>	1,8 ha	100,0 %	-
<b>Gesamtfläche der 32. Änderung</b>		<b>1,8 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,8 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

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet.