

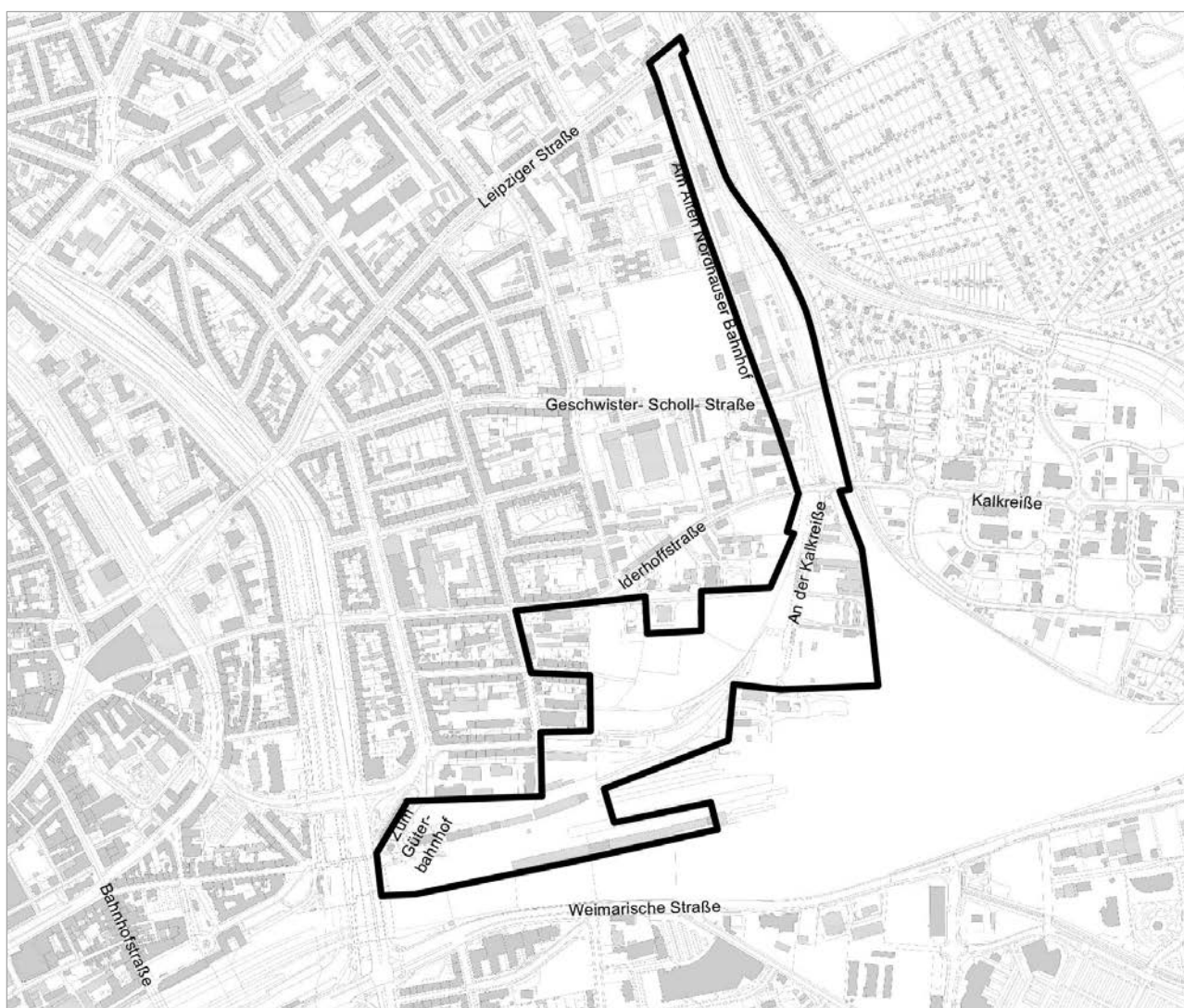
# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28

## Bereich Krämpfervorstadt

### „Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof – ICE-City“

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

**Datum:**  
19.10.2018

# 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 .....	1
2.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2.3	Plangebiet .....	4
2.4	Planungsalternativen .....	8
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....	8
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>10</b>
3.1	Landesplanung.....	10
3.2	Regionalplanung .....	11
3.3	Kommunale Planungen.....	12
3.3.1	Formelle Planungen .....	12
3.3.2	Informelle Planungen .....	12
3.3.3	Prognosen .....	16
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>22</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>22</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, zuletzt geändert durch die 27. Änderung des FNP, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.08.2018.

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 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 28. Änderung des FNP eingeleitet. Im Rahmen der 28. Änderung des FNP wurden bisher keine Verfahrensschritte durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt zur 28. Änderung des FNP 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 der 28. Änderung des FNP im Stadtrat gefasst werden.

## **2 Allgemeine Begründung**

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

In der gesamten südlichen Krämpfervorstadt führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass Nutzungen in größerem Umfang brach gefallen sind. Unter Betrachtung der aktuellen Entwicklungstendenzen und Perspektiven, insbesondere der wachsenden Einwohnerzahl und des bestehenden Entwicklungsdrucks, ist in diesem Bereich eine grundsätzliche Neubetrachtung der Entwicklungsziele notwendig.

Für den gesamten Planungsraum der Äußeren Oststadt wurde das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ erarbeitet, welches als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat am 21.01.2016 bestätigt wurde. Das Gebiet ist in einzelne Quartiere aufgeteilt, für die das Rahmenkonzept Entwicklungsziele bei der nachfolgenden Aufstellung formeller Planungen festlegt und Empfehlungen zur weiteren Umsetzung gibt.

Für einen nordwestlichen Bereich des Rahmenkonzeptes wurde bereits die 29. Änderung des FNP im Bereich Krämpfervorstadt, „Iderhoffstraße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof“ aufgestellt, der Entwurf dazu wurde am 27.06.2018 durch den Stadtrat beschlossen. Es besteht jedoch ein räumlicher und funktioneller Zusammenhang zu den weiteren Flächen, für welche das Rahmenkonzept eine planerische Zielstellung bestimmt. Da der formelle Flächennutzungsplan das Steuerungsinstrument darstellt, die Grundstücksnutzung vorzubereiten, werden die Flächen entsprechend mit der vorliegenden 28. Änderung des FNP beplant (siehe auch Abbildung 5).

Am 18.04.2018 wurde durch den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt ein Absichtserklärung unterzeichnet, in dem die Stadt erklärt, dass sie von der Deutschen Bahn AG die Gebäude und Anlagen, in denen sich der Zughafen als Erfurter Kulturort befindet, kaufen und damit für den weiteren Fortbestand der dort vorhandenen Nutzungen sichern möchte. Dazu ist vorgesehen, im Quartier «ICE-City» einen entsprechenden Bebauungsplan KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ durch den Stadtrat zur Aufstellung beschließen zu lassen, um die dort vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich absichern und das Baurecht regeln zu können.

Die im Rahmenkonzept und dem Bebauungsplan KRV706 sowie in den entsprechend weiteren aufzustellenden Bebauungsplänen vorgesehene Arten der Nutzung entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Das Planungserfordernis ergibt sich somit aus der Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, um Bebauungspläne entsprechend des vom Stadtrat beschlossenen Rahmenkonzeptes aus dem wirksamen FNP entwickeln zu können.

Mit der 28. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

Im Zuge erfolgter Abstimmungen insbesondere hinsichtlich der Bahnflächen hat sich ergeben, dass große Teilflächen im Bereich des städtebaulichen Rahmenkonzeptes südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP auch künftig für den Eisenbahnbetrieb genutzt werden sollen und für die im Rahmenkonzept vorgesehene (Neu-) Nutzung absehbar nicht zur Verfügung stehen.

Mit der vorliegenden 28. Änderung des FNP soll auf Ebene der formellen, vorbereitenden Bauleitplanung die Anpassung der planerischen Zielstellungen des FNP für all die Flächen aus dem Konzept erfolgen, die nicht bereits mit der nördlich angrenzenden 29. Änderung des FNP im Bereich Krämpfervorstadt, „Iderhoffstraße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof“ (siehe Abbildung 5) beplant werden und wo seitens der Stadt Erfurt davon ausgegangen werden kann, dass absehbar innerhalb des Planungshorizontes des FNP ein planerischer Zugriff möglich sein wird.

## 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende 28. Änderung FNP ist räumlich und funktional im Zusammenhang zur 29. Änderung des FNP (siehe Abbildung 5) zu sehen, für welche am 27.06.2018 durch den Stadtrat bereits der Entwurf beschlossen worden ist. Mit der vorliegenden Planung sollen die Ziele des Rahmenplanes zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers umgesetzt werden. Es soll ein neues, modernes Stadtquartier entstehen, welches wesentlich durch Wohnnutzungen geprägt werden soll. Insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebietes sollen auch in größerem Umfang nicht störende, gewerbliche Nutzungen in Form von Beherbergungsgewerben, Büro- und Dienstleistungsnutzungen etabliert werden. Im Gebiet befindliche alternative, kulturelle und wirtschaftliche Nutzungen sollen erhalten und in die künftigen Nutzungen integriert werden.

Die Entwicklung dieses neuen Stadtquartiers auf bisher untergenutzten Flächen in zentrumsnaher Lage folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Die weitere Umsetzung der Wohnnutzungen der Quartiere soll größtenteils verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau in offenen und geschlossenen Bauweisen erfolgen. In Teilbereichen sollen Wohnnutzungen auch in gemischt genutzten Strukturen errichtet werden. Grundsätzlich können gemischte Wohnformen umgesetzt werden, um neben funktionaler auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Auf Basis des Rahmenplanes ist in den beiden Quartieren «Stadtwerke» und «ICE-City» die Neuerrichtung von ca. 1.200 WE vorgesehen.

Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden Planung die in der Äußeren Oststadt befindlichen untergenutzten und innenstadtnahen Flächen revitalisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung eines neuen, modernen und attraktiven Stadtquartiers geschaffen werden.

Im Zuge der Entwicklung muss im östlichen Plangeltungsbereich auf im Bestand befindliche Gewerbebetriebe eingegangen werden. Grundsätzlich werden Angebote für Wohnen und Arbeiten angestrebt, von einem generellen Verbleib aller gewerblichen Betriebe kann jedoch nicht ausgegangen werden.

In den gewachsenen Wohnquartieren in der Inneren Oststadt wurden mit der Umsetzung geltender Sanierungsziele in den Blockinnenhöfen vorhandene gewerbliche Nutzungen weitgehend aufgegeben. Die Blöcke haben sich zu teilweise reinen Wohnstandorten entwickelt. Davon betroffen ist auch der südliche Bereich der Rathenaustraße / südlich Iderhoffstraße, wo sich auch das ehemalige Klubhaus der Energiearbeiter befindet. Die Wohnnutzung 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:

- planungsrechtliche Umsetzung der planerischen Zielstellungen des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Äußere 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 Areals in das städtebauliche Gefüge der Stadt
- geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter und in Abhängigkeit vom Quartier gemischt genutzter Baustrukturen
- Integration nichtstörender Gewerbebetriebe
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen entsprechend der perspektivischen Entwicklung
- Einordnung von Grün- und Freiräumen

Die vorliegende 28. Änderung des FNP gewährleistet die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des integrierten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ sowie für die nachfolgende Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für entsprechende Bebauungspläne wie den KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der Bebauungspläne konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

## 2.3 Plangebiet

### Lage

Der Bereich der 28. Änderung des FNP betrifft größere Flächen von insgesamt rd. 27,4 ha östlich der Erfurter Innenstadt. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 1 500 m, zum Domplatz ca. 2 000 m.

Der Änderungsbereich liegt im Wesentlichen östlich der dichten Vorstadt-Quartiersbebauung der Krämpfervorstadt (Innere Oststadt) und umfasst mehrere Teile: Den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs/ Straße Zum Güterbahnhof, den Bereich im Gleisdreieck An der Kalkreiße nördlich des Gleisfeldes des Rangierbahnhofes Erfurt an der Fern-



Abbildung 1- Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet



bahnstrecke Halle – Bebra sowie westlich den Bereich der noch in Betrieb befindlichen Bahnanlagen der Bahnstrecke Wolframshausen – Erfurt des ehemaligen Nordhäuser Bahnhofs an der gleichnamigen Straße.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf der 28. Änderung des FNP.

## Beschreibung

Das Plangebiet am Rande der Inneren Oststadt umfasst größtenteils Flächen, welche hauptsächlich durch Bahnnutzungen und Industrieanlagen geprägt worden sind. In den Randbereichen befinden sich weiter Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen.

Im westlichen Teil des Plangebietes, im Bereich Schmidtstedter Knoten, befindet sich ein Fragment einer (wieder) bewohnten Häuserzeile aus dem frühen 20. Jh. Im Bereich Zum Güterbahnhof sind unmittelbar die Anlagen des ehemaligen Güterbahnhofs von Erfurt

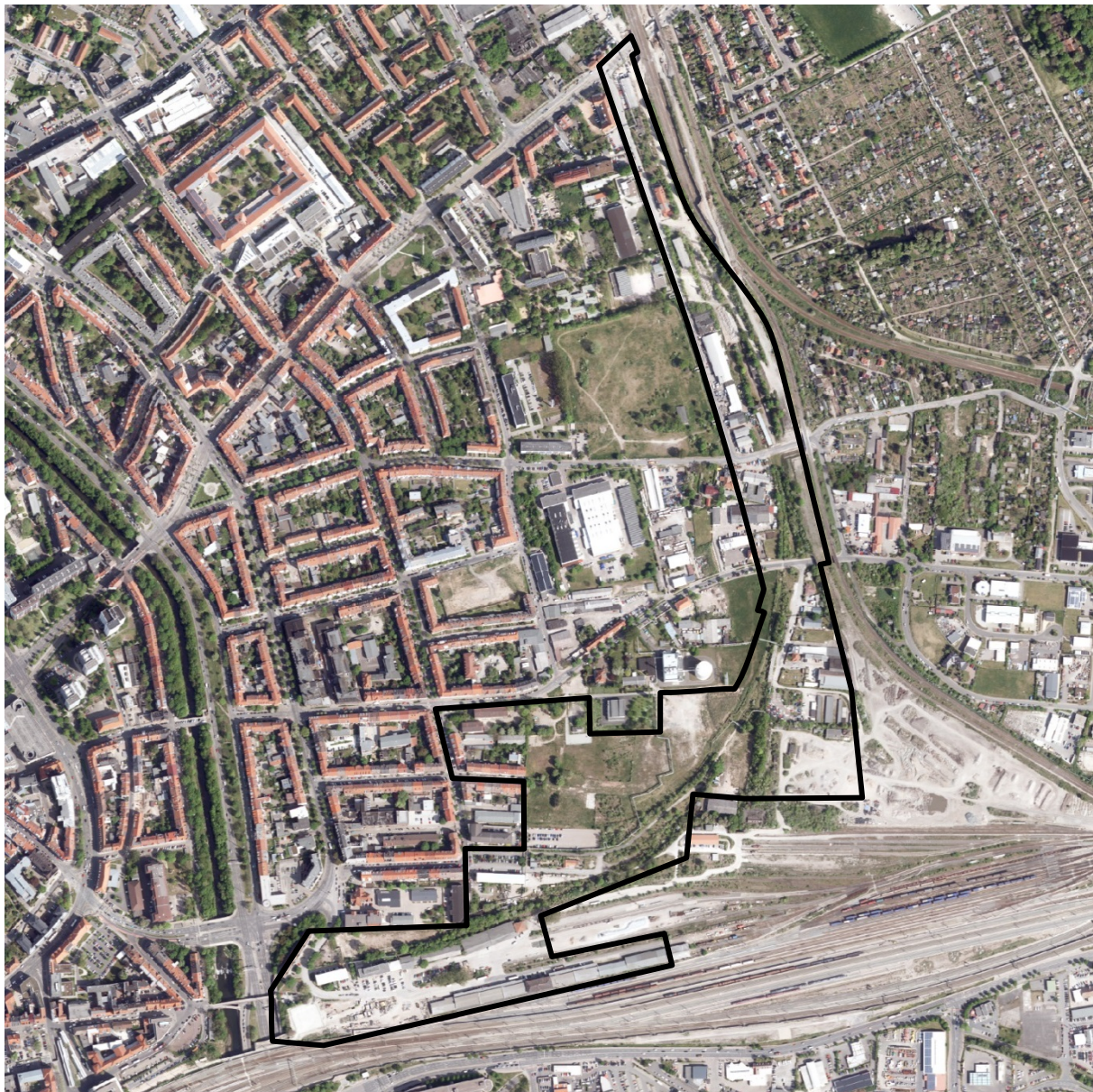


Abbildung 2 - Luftbild M 1 :10.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereiches der 28. Änderung des FNP

prägend. Das Areal ist großflächig versiegelt, hier wurde ehemals Transportgut gelagert sowie Fahrzeuge zum Güterumschlag abgestellt. In einem ehemaligen Verwaltungsgebäude sowie anschließenden, noch vorhandenen Güterhallen der Bahn hat sich in den letzten Jahren aus eigener Initiative eine lebendige Mischung verschiedener Künstler und Musiker, Ticketshops, Sounddesigner, eine Craft-Bier und eine Craft-Destille sowie Textildesigner und vieles mehr entwickelt. Der so entstandene Cluster, welcher heute als Zughafen bekannt ist, versteht sich dabei als kreativwirtschaftliches Netzwerk, als Kultur-, Kunst-, und Veranstaltungsort sowie als Akteur einer aktiven, kreativen, bewegenden und vernetzten Integrationsarbeit.

In weiteren Güterhallen haben sich weitere Gewerbe angesiedelt, wie z.B. verschiedene Transportdienstleister und ein Restpostengroßhandel. Östlich davon befinden sich stellenweise brachgefallene Verladeanlagen und vereinzelte Gleisanlagen der Bahn.

Im Bereich südlich der Iderhoffstraße ist das Plangebiet großflächig geprägt durch das geräumte Areal des ehemaligen Gaswerkes.

Weiter östlich, Richtung An der Kalkreiße, befinden sich in Altgebäuden weitere Gewerbebetriebe, wie eine Schlosserei, Glaserei, Umzugsunternehmen, vereinzelt in Kombination mit Wohnnutzungen, sowie eine Garagenanlage. Auf weiteren, dazwischen liegenden Freiflächen bis nördlich in den rückwärtigen Bereich des ehemaligen Nordhäuser Bahnhofs finden sich weitere teils ruinöse Garagen und Gebäude sowie Müll-, Schrott- und Schutttablagerungen.

In dem Streifen bis nördlich zur Leipziger Straße finden sich auf den Anlagen des ehemaligen Nordhäuser Bahnhofs weitere gemischte Nutzungen bestehend aus einem Wohnhaus, gärtnerische Nutzungen sowie vereinzelte leer stehende Objekte.

### **Planungsumfeld**

Nördlich des ehemaligen Güterbahnhofes befinden sich Verwaltungsgebäude der Bahn, ein Dienstleistungszentrum der Bundeswehr sowie weitere Schulungs- und Verwaltungsnutzungen. Daran grenzen östlich noch in Nutzung befindliche Betriebsanlagen und Einrichtungen der Bahn an. Hier befinden sich Gleisfelder sowie im Bereich des Zughafens Verladeanlagen der Bahn.

Das weitere nördliche Planungsumfeld der Krämpfervorstadt, wie auch ein westlicher Teil des Plangebietes im Bereich der Rathenaustraße, 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 in der Regel entweder durch Wohn-, Handels- und Dienstleistungsobjekte ersetzt oder dafür umgenutzt. Diese Bereiche weisen heute stellenweise noch immer eine teils starke Versiegelung und wenige nutzbare Grün- und Freiflächen auf.

Auf den nördlich im Bereich der Iderhoffstraße angrenzenden in Nutzung durch die Stadtwerke Erfurt verbliebenen Flächen befindet sich eine Umspannstation sowie eine Fernwärmestation mit einem Heißwasserspeicher.

Im Bereich der weiteren östlichen Iderhoffstraße grenzen gemischt genutzte Flächen an. Dieser Bereich ist geprägt durch verschiedene gewerbliche Nutzungen sowie einzelne Wohnnutzungen, Mehrfamilienhäuser, sowie Garagen und Hallen.

Im nördlichen Teil des Plangebiets im Bereich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof grenzt westlich eine Anlage mit einem Schulkomplex und Kinderbetreuungseinrichtungen und Spielanlagen an. Weiter nördlich im Bereich der Leipziger Straße befinden sich Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Erfurt-Wolkramshausen.

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Flächen der Bahn, das dort ehemals vorhandene Gleisfeld und weitere, nicht mehr vorhandene gewerbliche Nutzungen wurde in großen Teilen zurückgebaut.

Südlich grenzen an das Plangebiet unmittelbar die Gleisanlagen des Rangierbahnhofs sowie die Zufahrtsgleise zum Hauptbahnhof Erfurt an.

### **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. Das Plangebiet ist im näheren Umkreis südwestlich über den Schmidtstedter Knoten, nördlich die Leipziger Straße, sowie in östliche Richtung über das Gewerbegebiet Kalkreiße weiterführend an die Weimarischen Straße an Hauptverkehrsstraßen von örtlicher Bedeutung angebunden.

Der Hauptbahnhof als ICE- und Nahverkehrsknoten und der Busbahnhof befinden sich, von der Mitte des Plangebietes aus betrachtet, in westlicher Richtung in unter 1 000 m Entfernung (Luftlinie).

Von der Innenstadt ist über die Leipziger Straße, die Iderhoffstraße, die Trommsdorfstraße und weitere Quartiersstraßen eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad gegeben, wie auch von Westen über die Kalkreiße.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht an Randbereichen des Plangebietes. Auf der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof verkehrt ein Quartiersbus. In der Leipziger Straße befindet sich eine Straßenbahnlinie (Haltestelle Greifswalder Straße), sowie in der Thälmannstraße eine Buslinie (Haltestelle Ruhrstraße). Westlich ist der Anger als Straßenbahnknoten in 1 000 m Entfernung über die Verbindung Iderhoffstraße – Meyfarthstraße sowie aus dem südlichen Plangebiet über die Trommsdorfstraße weiterführend fußläufig grundsätzlich erreichbar.

Die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist derzeit auch Gegenstand einer integrierten verkehrlichen Studie zur Vertiefung der Rahmenplanung für die Äußere Oststadt.

An Bildungs- und Sozialinfrastruktur befindet sich nördlich des Plangebietes ein Schulkomplex (Thomas-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 Freigelände befinden sich eine große Skaterbahn sowie Spielplätze und -anlagen für Kinder aller Altersklassen. Westlich

des Plangebietes befindet sich eine Grundschule (Humboldt-Grundschule) und ein Gymnasium sowie eine Regelschule (Edith-Stein-Schule).

## 2.4 Planungsalternativen

Die 28. Änderung des FNP 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 vom Stadtrat bestätigte Planungsziele des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ 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 28. 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 die vom Stadtrat bestätigten Ziele des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ nicht umsetzen. Auch eine Beplanung der ehemals von der Bahn genutzten Flächen könnte nicht erfolgen, womit unter anderem der Fortbestand bereits etablierter kreativer und kultureller Nutzungen wie die im Bereich des Zughafens, für dessen Erhalt die Stadt bereits eine Absichtserklärung unterzeichnet hat, planungsrechtlich nicht gesichert werden könnte.

## 2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von rd. 27,4 ha, davon sind im wirksamen FNP 9,5 ha als Baufläche, weitere insgesamt 17,5 ha sind bisher als Bahnflächen dargestellt. Im östlichen Geltungsbereich sind weitere 0,4 ha als Planungsziel als örtlicher Hauptverkehrszug „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 in den Bereichen Iderhoffstraße / Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Ladestraße.

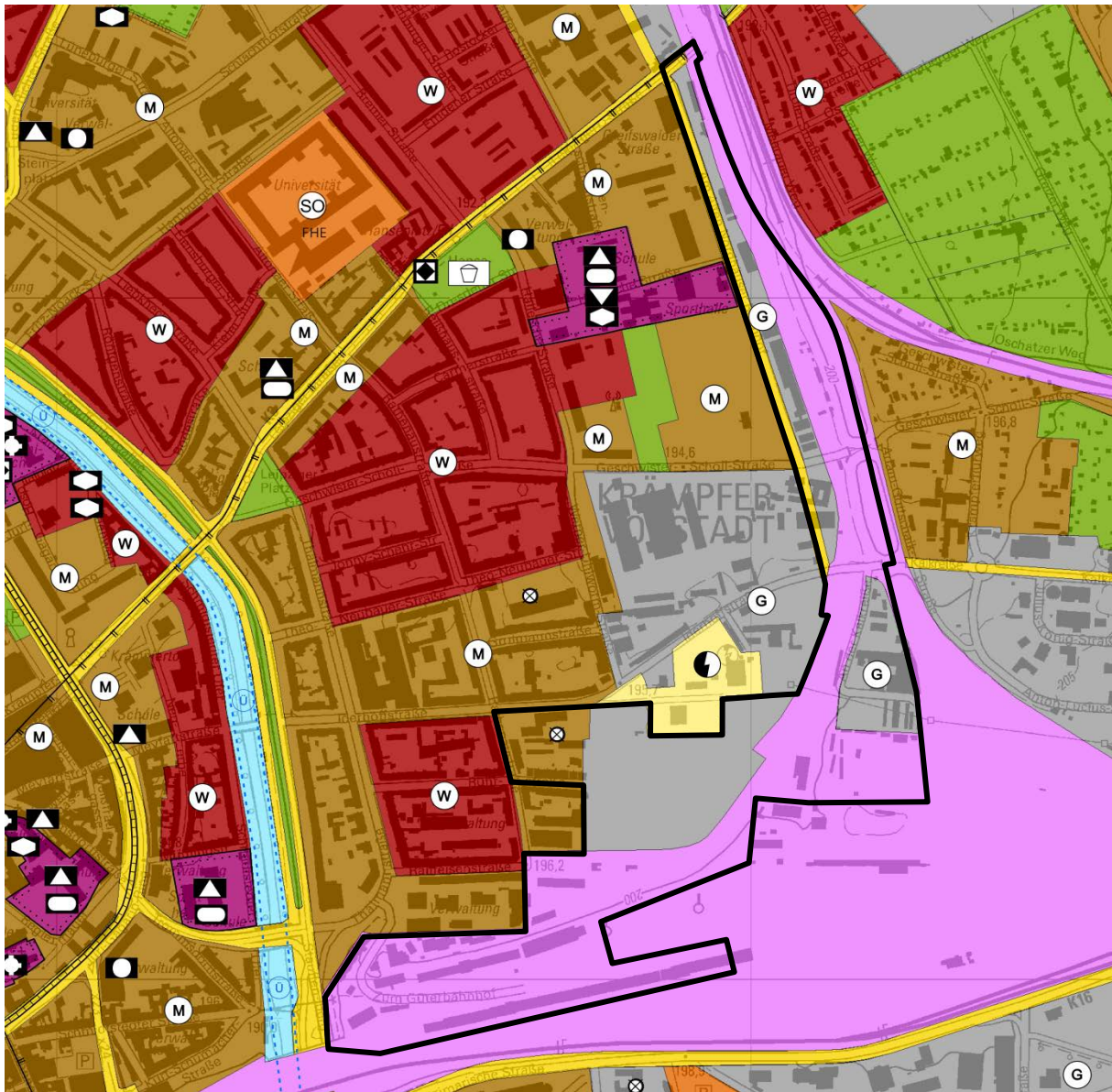


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, Maßstab 1 : 10.000, Stand 24.03.2017

### 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 (...).

### 3.10.1 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 (...).

#### Schlussfolgerung für die vorliegende Planung:

Grundsätzlich beinhaltet der wirksame FNP nur wenige auf das Plangebiet beziehbare Aussagen, da der größte Teil der Flächen Bahnnutzungen unterlag, von deren Aufgabe zur Zeit der Planaufstellung nicht auszugehen war.

Als Grundzug beinhaltet der wirksame Flächennutzungsplan insbesondere eine weitere Entwicklung des Areals mit den Gewerbebrachen u.a. in den Bereichen Iderhoffstraße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof. Die in der 28. Änderung des FNP vorgesehene Änderung der Art der Nutzung der im wirksamen FNP dargestellten Gewerblichen Bauflächen hin zu Gemischten Bauflächen begründet sich mit den gesetzten Planungszielen (siehe Punkt 2.2 Ziele und Zwecke der Planung) in Verbindung mit den Eigenheiten des Plangebiets (siehe Punkt 2.3 Plangebiet) und dem sich daraus ergebenden besonderen Planungserfordernis.

Mit der 28. Änderung des FNP werden Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs der Stadt Erfurt entwickelt, der Erhalt und die Weiterentwicklung der kompakten Stadt gewährleistet. Die vorliegende Änderung folgt somit der Grundkonzeption des wirksamen FNP.

## **3 Planungsvorgaben**

Der Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen als „Risikobereich Hochwassergefahr“ und im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen als Siedlungsbereich (Bestand) sowie zum Teil 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.

#### 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 Infrastrukturreffizienz, 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 des Regionalplanes zum Hochwasserschutz sind zwar noch gültig, jedoch ist die fachliche Begründung für die Darstellung des Vorranggebietes Hochwasserschutz „hw-3 Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut“ 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. In der beim Kartendienst der TLUG (Hochwasserrisikomanagement) einsehbaren Risikokarte HQ200 Gera, abgerufen am 29.06.2018, befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich des HQ200.

### 3.3 Kommunale Planungen

#### 3.3.1 Formelle Planungen

##### **Bebauungspläne**

Im Bereich des Geltungsbereiches der 28. Änderung des FNP wird die Aufstellung des Bebauungsplanes KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ vorbereitet, welcher auch den Zughafen umfasst, um in dessen Geltungsbereichen neues Baurecht zu schaffen. Mit der 28. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend aufgestellt werden.

#### 3.3.2 Informelle Planungen

##### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

##### Kapitel 2 Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

###### *Wohnen*

In Karte 2 Wohnstandorte ist der Bereich des Plangebietes der 28. Änderung des FNP als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ dargestellt sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „1-Äußere Oststadt“ dargestellt.

###### *Haushaltsprognose*

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>1</sup> der Stadt Erfurt bis 2040.

Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch auf 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahre 2030 erwartet. Der Grund dafür ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer Veränderung der Haushaltsgößenstruktur und der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird weiter fallen und die Haushaltszahl stärker ansteigen.

###### *Wohnungsbedarfsprognose*

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr.

Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030 von 2.155 bis 3.430 Wohnungen, was einer Differenz von 1.275 Wohnungen entspricht. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose von 2017 bis 2030 insgesamt 5.850 oder 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher als die bisherige Bauaktivität aus.

---

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



### Kapitel 3 Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Ziele

#### *Wohnen*

- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- neue Wohnbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- wohnungsnaher Freiraum (...) aufwerten bzw. neu schaffen

#### *Freiraum für Natur und Freizeit*

- Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten erhalten und verbessern
- fußläufig erreichbare Grüninseln in Quartieren schaffen, Qualität vorhandener Freiflächen sichern und Stadtteilparks als neue grüne Mitte entwickeln
- öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen, auch zwischen Kernstadt und Ortsteilen aufbauen

#### *Kultur*

- Förderung und administrative Unterstützung der Kultur- und Kreativwirtschaft; (...)

#### *Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz*

- unnötige neue Flächenversiegelungen so weit wie möglich vermeiden; Maßnahmen zur Innenentwicklung, zum Flächenrecycling oder zur Aktivierung von Brachflächen konsequent nutzen (...)
- kompakte, europäische Stadt wahren – Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner noch weiter senken
- in neuen Stadtteilen hinreichende städtebauliche Dichte schaffen, um einen effizienten Anschluss an den ÖPNV zu gewährleisten
- im Siedlungsneubau kompakte nachhaltige Quartiere entwickeln

### Kapitel 4 Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

#### *Planerische Grundsätze*

- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

### Kapitel 5 Strategie. Konzeptbausteine

In Karte 21 – räumliches Leitbild und Städtebau ist das Plangebiet der 28. Änderung des FNP als „Schwerpunktraum Wohnungsbau 1-Äußere Oststadt“ dargestellt.

#### *Strategische Projekte*

- Wirtschaft und Innovation:
  - o P1 – ICE-City – Chancen des ICE-Knotens für die Stadtentwicklung nutzen
- Wohnen und Städtebau
  - o P8 – Entwicklung der äußeren Oststadt zu einem innenstadtnahen, zukunftsfähigen Wohnstadtteil
- Soziale Infrastruktur, Teilhabe und Daseinsvorsorge
  - o P22 – Etablierung des Zughafens innerhalb der ICE-City

### Kapitel 6 Maßnahmenplan Erfurt 2030

In Karte 27 – Schwerpunkträume der Stadtentwicklung ist das Plangebiet als „Maßnahmenbezogener Schwerpunktraum 3-ICE-City/ Äußere Oststadt“ dargestellt.

Rahmenkonzept

Nutzung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbe – Büro- und Dienstleistung / nicht störendes Gewerbe
- Flächen für Gemeinbedarf
- Flächen für Versorgungsanlagen

Grün- und Freiraum

- Grün- und Freiflächen
- Städtische Platzfläche

Stadtgestalt und Qualität

- Städtebaulicher Hochpunkt
- Maßgebliche Raumkante
- Lärmschutzmaßnahme
- Gestaltungsschwerpunkt
- Raumbildende Böschungskante

Erschließung und Verkehr

- Haupt- und Sammelstraße
- Erschließungsstraße
- Fuß- und Radverbindung
- Durchwegung
- Stadtbahn (optional)
- S-Bahn (optional)

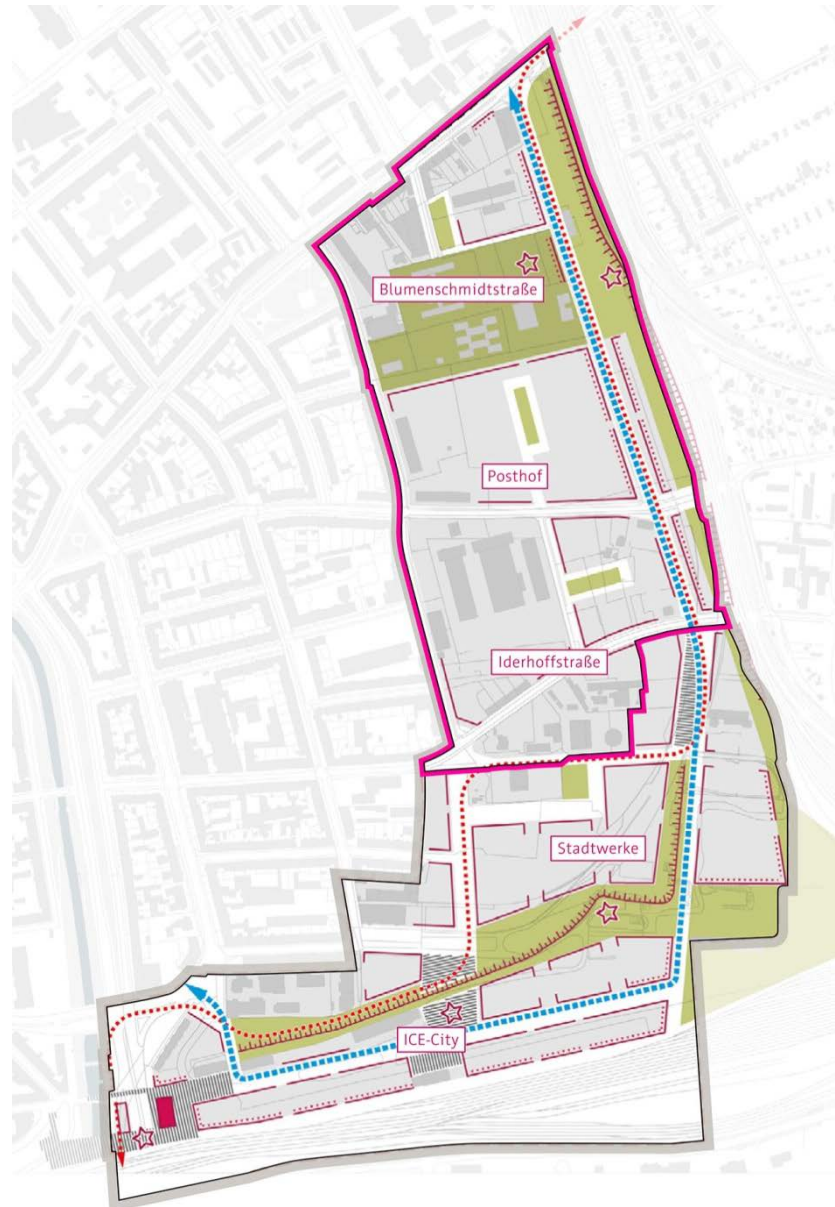


Abbildung 4 – Übersicht Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, mit Eingrenzung Teilbereich 1 (pink), Stand September 2015, ohne Maßstab

### Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“

Das Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ wurde am 21.01.2016 vom Stadtrat bestätigt.

#### 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.

#### *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 zur Weiterentwicklung. (...) Das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ verfolgt die Aufgabe, in dieser Situation eine tragfähige Entwicklungsperspektive für den Gesamtraum 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 weitgehend auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden.

Karte 1 „Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen“ stellt als sonstige Strukturen und Nutzungstypen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und der Gleisanlagen „Bahnanlagen“ dar. Im Bereich östlich der Straße am alten Nordhäuser Bahnhof, im Bereich der Flächen der Stadtwerke ist zusammenhängend „Industrie- und Gewerbegebiet“ dargestellt. In der inneren Oststadt im Bereich Rathenaustraße/ Iderhoffstraße sowie im Bereich der Wohnnutzungen am Schmidtstedter Knoten ist „Historischer Ortskern, Alte Häuser“ dargestellt.

Die Karte 18 „Entwicklungskarte“ stellt im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und der Gleisanlagen Verkehrsflächen (Bahnanlagen) dar. Im Bereich nördlich des Rangierbahnhofs und im Gleisdreieck wird abstrakt schematisch als Planungsziel „Inter-City-Kultur- und Erholungspark Erfurt 2000“ dargestellt. Im Bereich östlich der Straße am alten Nordhäuser Bahnhof und im Bereich der Flächen der Stadtwerke ist zusammenhängend als „Siedlungsstrukturen in der Stadt“, „Äußere Stadt Industrie- und Gewerbegebiete GRZ  $\geq 0,8$ “ dargestellt, Ziel „Erhalt und Entwicklung von Grüngürteln und Klimaschneisen, Erhaltung und Schaffung der Durchgängigkeit durch Fuß- und Radwegeverbindungen“.

Die Flächen der Inneren Oststadt sind 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“.

Der Bereich der Wohnnutzungen am Schmidtstedter Knoten ist als „Grünfläche“ dargestellt.

Als „Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen (...)“ ist für die die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof „Allee, Baumreihe Laubbaum“ dargestellt. Für die Geschwister-Scholl-Straße ist eine „Grünschneise 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

le in einem Rahmenkonzept (Masterplan Grün, 2011), welche anschließend in einzelnen Detailplanungen konkretisiert werden sollen.

Im Geltungsbereich der Planung stellt das Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ als Sonstiges, „Bebautes Stadtgebiet“ dar. Die Bereiche der Bahnanlagen sind überlagert mit einer Darstellung Klima, „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“.

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“ stellt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ dar; 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.“ Im Bereich der Inneren Oststadt, südlich Iderhoffstraße/ östlich Rathenaustraße ist „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ dargestellt; Beschreibung: „In den Gebieten mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnah Grünflächen (Höfe, Vorgärten u. ä.) vorhanden.“

Weiter ist eine räumlich vom Flutgraben am Schmidtstedter Knoten zum Ringelberg verlaufende „Verbundachse zu den Grünräumen“ dargestellt.

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**

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 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 (siehe 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.

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
- Gemischte Bauflächen

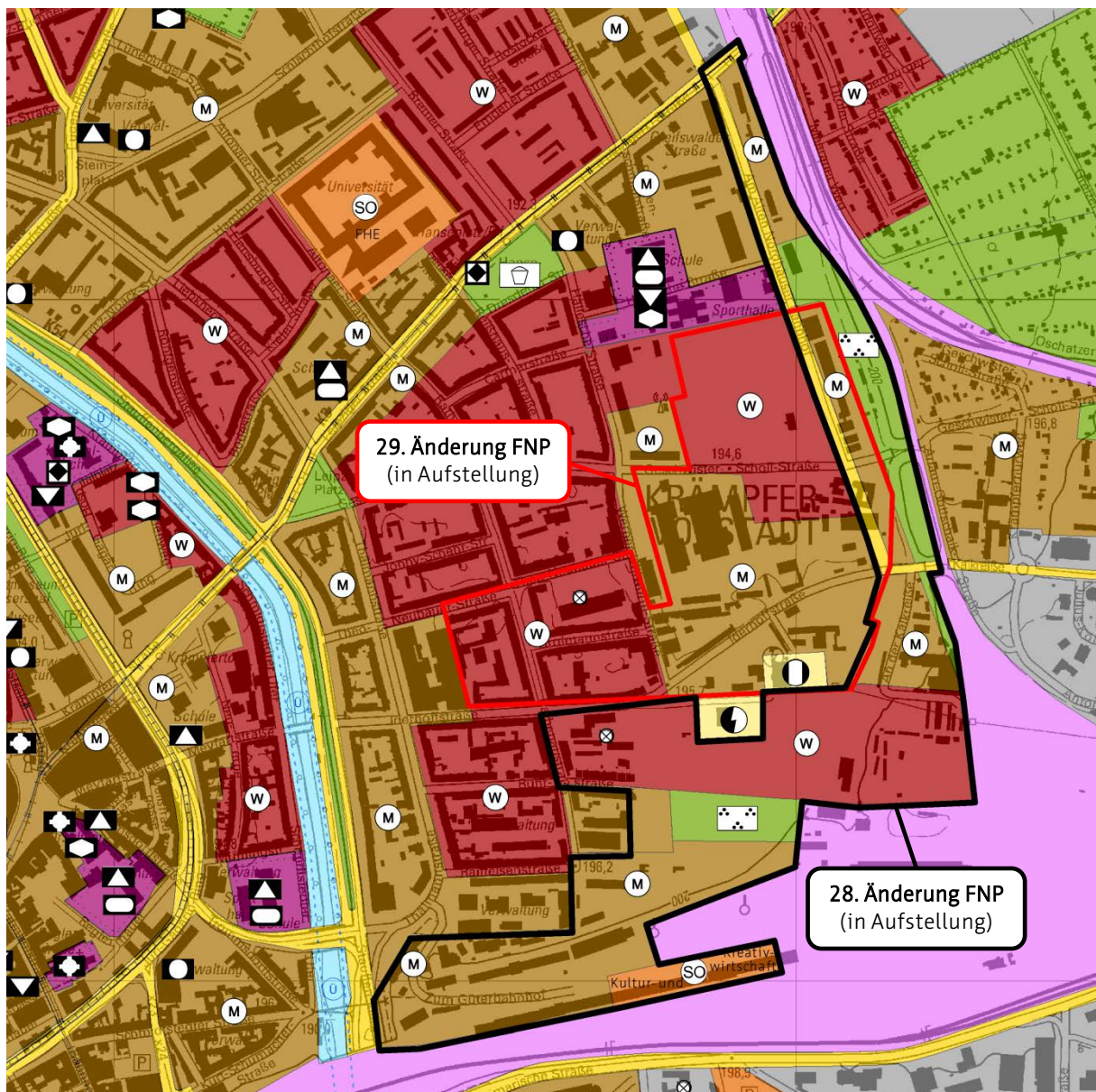


Abbildung 5 – Schematische Darstellung der Planungsziele des FNP im Bereich Krämpfervorstadt in Kombination der beiden in Aufstellung befindlichen 28. und 29. Änderung des FNP

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Kultur- und Kreativwirtschaft“
- Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“

Maßgeblich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 28. Änderung des FNP.

### **Darstellung von Wohnbauflächen 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.

Die Umsetzung soll verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau in offenen und geschlossenen Bauweisen erfolgen. Grundsätzlich können gemischte Wohnformen umgesetzt werden, um neben funktionaler auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Auf Basis des Rahmenplanes ist in den beiden Quartieren «Stadtwerke» und «ICE-City» die Neuerrichtung von ca. 1.200 WE vorgesehen.

Insbesondere der Bereich südlich der Iderhoffstraße bis zur Straße An der Kalkreiße 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, störende Gewerbebetriebe sollen sich nicht ansiedeln.

Der Bereich Rathenaustraße/ Ecke Iderhoffstraße, der auch das ehemalige Energiearbeiterclubhauses umfasst, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre in einem Prozess, der in der inneren Oststadt 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 (siehe Punkt 2.3 Plangebiet). Die Art der Bodennutzung wird im Bestand wiedergeben. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche kann die weitere Qualifizierung der Wohnfunktion in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert werden.

#### Grün- und Freiräume

Mit der Änderung der Gebietscharakteristik von einem überwiegend gewerblich zu nutzenden Standort zur Wohn-/ Mischbebauung ist insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad zu erwarten, und damit ein erhöhter Grünflächenanteil bei gleichzeitiger Verbesserung der Freiraumqualität. So kann bei den grundsätzlich aus Wohnbauflächen entwickelbaren Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 angenommen werden, wohingegen bei Mischgebieten eine GRZ von 0,6 angenommen werden kann.

Innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. So können Grünstrukturen einerseits Bestandteil der gebäudebezogenen Freiflächen sein, welche Bestandteil der Bauflächen-darstellungen sind. Diese Grünstrukturen können u.a. Straßenbäume, Vorgärten, Hofbegrünungen, grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP. Weitere, eigenständige Grünstrukturen und -räume können kleinräumlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

unter Ausnutzung der Spielräume des Entwicklungsgebots als Grünflächen z.B. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder „Spielplatz“ festgesetzt werden.

#### Immissionsschutz

Im Bereich der geplanten Wohnquartiere «ICE-City» und «Stadtwerke» bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung u.a. durch bestehende Betriebe und Verkehr sowie die unmittelbare Nachbarschaft zu Bahnanlagen erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes kann z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich ist u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

So können für nachfolgende Bebauungskonzepte bzw. in Bebauungsplänen innerhalb der Wohnbauflächen im Bereich gegebenenfalls besonders lärmbelasteter Flächen unempfindliche Nutzungen angeordnet werden, die ihrerseits keine zusätzlichen Lärmkonflikte verursachen. Auf Grundlage von schalltechnischen Untersuchungen können dies das Wohnen nicht störende Gewerbe, bestimmte soziale Einrichtungen und Anlagen wie Bolzplätze oder Turnhallen, Einzelhandelseinrichtungen, Parkieranlagen, gebietsbezogene Grünflächen und vieles mehr sein.

#### **Darstellung von gemischten Bauflächen 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 Am Güterbahnhof, südlich der Loderhoffstraße und An der Kalkreiße befinden sich verschiedenste 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.

Im nordöstlichen Planbereich östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und westlich der Bahntrasse sind in der 28. Änderung des FNP mit der Darstellung der geplanten Art der Bodennutzung teilweise Anpassungen zu den Vorgaben des Rahmenplanes vorgenommen worden.

So befinden sich im Bereich der Leipziger Straße, unmittelbar am geplanten Umsteigeknoten zwischen dem Regionalverkehr der Eisenbahn und der Straßenbahn, in einem schmalen Streifen untergenutzte Flächen in hoch erschlossener Lage, welche gleichzeitig durch Verkehrslärm besonders stark betroffen sind. Unmittelbar südlich davon befindet sich das ehemalige Empfangsgebäude des Nordhäuser Bahnhofs, in welchem sich im Bestand Wohnnutzungen befinden, von deren Fortbestand auch künftig auszugehen ist. Die Flächen grenzen unmittelbar östlich an die in Betrieb befindlichen Bahnanlagen der Bahnstrecke nach Nordhausen. In Beachtung der lokalen Situation ist diesem kleinen nördlichen Teilbereich eine zusätzliche Einordnung eines räumlich bedeutsamen Grünzuges als wohngebietsnahe Grünraumversorgung mit einem gewissen Erholungsfaktor faktisch nicht ohne Weiteres umsetzbar. Diese Teilfläche wird insgesamt im Zusammenhang mit



der westlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof gelegenen Gemischten Baufläche gesehen und als solche dargestellt.

Weiter wurde im Rahmenplan eine Teilfläche im südöstlichen Teilbereich der Planung, östlich der Straße am Alten Nordhäuser Bahnhof im Bereich Geschwister-Scholl-Straße, für Wohnnutzungen vorgesehen. Die Fläche ist jedoch einer erheblichen Immissionsbelastung entlang der Flächen der Bahnstrecke ausgesetzt. In einem Teilbereich ist die Fläche bereits im Geltungsbereich der 29. Änderung des FNP enthalten, wo ebenfalls Gemischte Bauflächen als Ziel der Planung dargestellt werden. Mit der vorliegenden 28. Änderung des FNP wird die Fläche geringfügig erweitert und aufgrund des funktionalen Zusammenhangs im Ganzen in den Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP einbezogen (Abbildung 5). Grundsätzlich bleibt es Ziel, an dieser Stelle einen überwiegenden Wohnanteil umzusetzen. Aufgrund des geringen Flächenumfangs sind die Möglichkeiten einer Baugebietsgliederung jedoch eingeschränkt. Es sollen unempfindliche Gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen integriert werden können. Daher wird diese Fläche ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung der gemischten Baufläche zur Grünfläche in östliche Richtung zum Bahndamm hin ist dabei als schematisch anzusehen; die Möglichkeit einer Verzahnung bzw. Integration von baulichen Nutzungen und öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen auch unter Einbeziehung der Topografie bei einer Konkretisierung in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen soll grundsätzlich gewahrt bleiben.

### **Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Kultur- und Kreativwirtschaft“ gemäß § 11 BauNVO**

Unter Kultur- und Kreativwirtschaft werden diejenigen Kultur- und Kreativunternehmen erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/ oder medialen Verbreitung von kulturellen/ kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Der verbindende Kern jeder kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivität ist der schöpferische Akt von künstlerischen, literarischen, kulturellen, musischen, architektonischen oder kreativen Inhalten, Werken, Produkten, Produktionen oder Dienstleistungen. Alle schöpferischen Akte, gleichgültig ob als analoges Unikat, Liveaufführung oder serielle bzw. digitale Produktion oder Dienstleistung vorliegend, zählen dazu. Die schöpferischen Akte können im umfassenden Sinne urheberrechtlich (Patent-, Urheber-, Marken-, und Designerrechte) geschützt sein.<sup>5</sup>

Im Bereich der Güterschuppen der Deutschen Bahn AG hat sich in den letzten Jahren aus eigener Initiative eine lebendige Mischung verschiedener Künstler und Musiker, Ticketshops, Sounddesigner, eine Craft-Bier und eine Craft-Destille sowie Textildesigner und vieles mehr entwickelt.

Der so entstandene Cluster, der heute als Zughafen bekannt ist, versteht sich dabei als kreativwirtschaftliches Netzwerk, als Kultur-, Kunst-, und Veranstaltungsort sowie als Akteur einer aktiven, kreativen, bewegenden und vernetzenden Integrationsarbeit.<sup>6</sup>

Insgesamt könnte diese Mischung an Betrieben und Einrichtungen grundsätzlich auch aus gemischten Bauflächen entwickelt werden. Der hier bestehende Cluster aus kreativen und kulturellen Betrieben und Einrichtungen soll jedoch in seiner Spezifik weitestgehend vor Überformung durch andere, artfremde Nutzungen gesichert werden. Entsprechend der Darstellungssystematik des wirksamen FNP erfolgt daher die Darstellung eines sonstigen

---

<sup>5</sup> Wirtschaftsministerkonferenz (WMK), Kultur in Deutschland. 2007, S. 340 ff., 348 Deutscher Bundestag

<sup>6</sup> <https://www.zughafen.de/zughafen-2/geschichte/>, abgerufen am 01.08.2018

Sondergebietes, damit konkret eine vorhandene Nutzung in ihrer Spezifik planungsrechtlich gesichert werden kann, hier entsprechend mit einer neuen Zweckbestimmung „Kultur- und Kreativwirtschaft“.

### Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Bestandteil des Rahmenplans „Äußere Oststadt“ ist die Entwicklung einer Grün- und Freiraumkonzeption für den gesamten Bereich der äußeren Oststadt. Entsprechend werden größere, zusammenhängende Grünflächen im östlichen Plangeltungsbereich auf vom Bahnbetrieb freigestellten Flächen sowie im südlichen Plangeltungsbereich eingeordnet. Damit sollen, zusammen mit den im Punkt 5.1 Wohnbauflächen - Grün- und Freiräume beschriebenen Maßnahmen, qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden Inneren Oststadt behoben, klimatische Funktionen erfüllt sowie Qualitäten für die Entwicklung der weiteren Oststadt als modernes Wohnquartier in Bezug auf Grün- und Freiräume, öffentliche Spiel- und Freizeitflächen entwickelt werden. Hinsichtlich der genauen räumlichen Verortung verschiedener kleinräumiger Nutzungen erfolgt im Rahmen einer städtebaulichen Studie eine Konkretisierung auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen.

## 6 Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 28. Änderung des FNP innerhalb des Geltungsbereiches:

Darstellungen im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		28. Änderung	
Wohnbaufläche (W)	-	-	8,6 ha	31,3%
Gemischte Baufläche (M)	1,2 ha	4,5%	13,2 ha	48,2%
Gewerbliche Bauflächen (G)	8,3 ha	30,2%	-	-
Sonstiges Sondergebiet	-	-	1,2 ha	4,4%
Grünfläche Parkanlage	-	-	4,0 ha	14,6%
Straße	0,4 ha	1,5%	0,4 ha	1,5%
Bahnfläche	17,5 ha	63,8%	-	-
<b>Gesamtfläche</b>	<b>27,4 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>27,4 ha</b>	<b>100,0%</b>

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

## 7 Umweltbericht

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