

# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28

## Bereich Krämpfervorstadt

„Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/

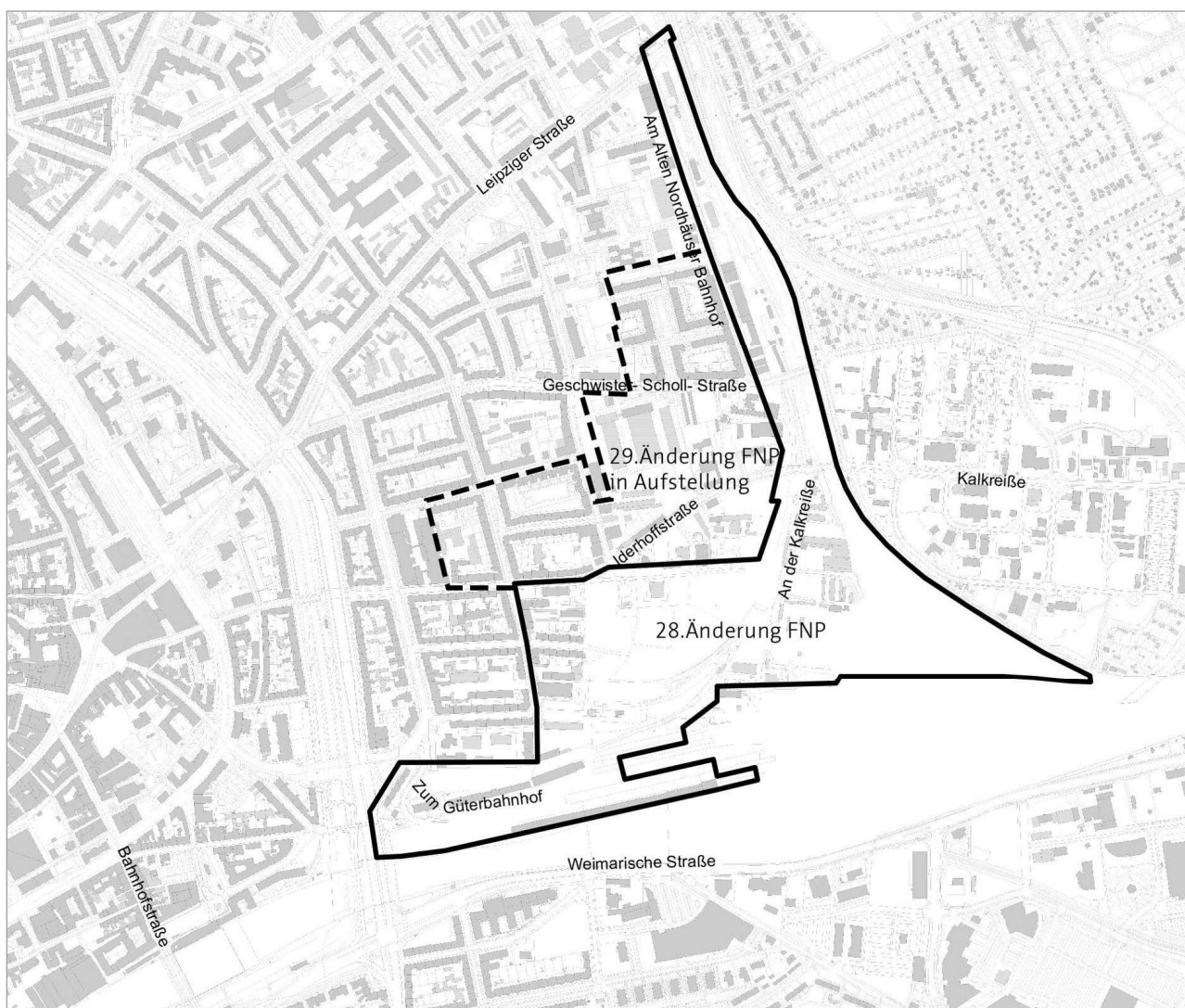
Am Alten Nordhäuser Bahnhof – ICE-City“

Entwurf



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

**Datum:**  
11.09.2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Grundlagen .....	1
1.2	Verfahren.....	1
1.3	Abhängigkeit zu weiteren FNP-Verfahren.....	2
<b>2</b>	<b>Allgemeine Begründung.....</b>	<b>2</b>
2.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.3	Plangebiet.....	5
2.4	Planungsalternativen.....	10
2.5	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....	10
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>12</b>
3.1	Landesplanung.....	12
3.2	Regionalplanung .....	13
3.3	Kommunale Planungen.....	14
3.3.1	Formelle Planungen .....	14
3.3.2	Informelle Planungen.....	14
3.4	Fachplanungen .....	19
<b>4</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>21</b>
4.1	Denkmalschutz .....	21
4.2	Altlasten.....	21
4.3	Immissionsschutz .....	23
4.4	Artenschutz.....	23
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>23</b>
5.1	Darstellungen.....	23
5.2	Kennzeichnungen.....	32
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde.....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>34</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, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

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 Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 1218/18 vom 19.12.2019, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 02/2019 vom 01.02.2019, wurde die vorliegende Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 02/2019 vom 01.02.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP Änderung mit Schreiben vom 01.02.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Da die FNP-Änderung im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt wird, wurde somit auch ein Umweltbericht erstellt, siehe Anlage 1 – Umweltbericht der Begründung.

Im nächsten Verfahrensschritt soll der Entwurf der FNP Änderung, dessen Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Des Weiteren sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB informiert und gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt werden.

### **1.3 Abhängigkeit zu weiteren FNP-Verfahren**

Die vorliegende 28. Änderung FNP ist räumlich und funktional im engen Zusammenhang zur unmittelbar benachbarten, in Aufstellung befindlichen 29. Änderung des FNP, Bereich Krämpfervorstadt „Iderhoffstraße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof“ zu sehen, für welche am 27.06.2018 durch den Stadtrat bereits der Entwurf beschlossen worden ist.

Aufgrund der bestehenden Abhängigkeit sollen beide Planungen gemeinsam zur Wirksamkeit geführt werden. Nach dem Beschluss des vorliegenden Entwurfes, der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen zum Feststellungs- und Abwägungsbeschluss beide Planungen, die vorliegende 28. sowie die 29. Änderung des FNP, dem Stadtrat gemeinsam in gleicher Sitzung zum Beschluss vorgelegt werden. Anschließend sollen nach erfolgtem Beschluss beide Planungen zusammen der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden.

Durch den engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang der 28. und der 29. Änderung des FNP und auch der sich daraus ergebenden Abhängigkeit im Verfahren werden in der Planzeichnung zur 28. Änderung des FNP die Ziele der benachbarten, gleichzeitig in Aufstellung befindlichen 29. Änderung des FNP zur Information und besseren Übersicht mit dargestellt. Die Darstellungen des wirksamen FNP in den jeweiligen Geltungsbereichen sind dabei in Abbildung 3 ersichtlich.

Formell bezieht sich die vorliegende 28. Änderung des FNP jedoch ausschließlich auf ihren eigenen dargestellten Geltungsbereich.

## **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 geplant, siehe Abbildung 6.

Am 18.04.2018 wurde durch den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt eine Absichtserklärung unterzeichnet, wonach die Stadt 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.

Im Quartier «ICE-City» wurde am 10.04.2019 mit Beschluss Nr. 0117/19 durch den Stadtrat der Bebauungsplan KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ zur Aufstellung beschlossen, um dort vorhandene und neu geplante Nutzungen planungsrechtlich absichern und das Baurecht regeln zu können.

Für den Bereich der Äußeren Oststadt wurde weiter das „Energiekonzept Äußere Oststadt“ erstellt, welches am durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 26.03.2019 und den Bau- und Verkehrsausschuss am 04.04.2019 zur Kenntnis genommen wurde. Dieses Konzept sieht für Bereiche östlich des Rahmenkonzeptes Flächen für Solarthermie vor.

Die im städtebaulichen Rahmenkonzept, dem Energiekonzept 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 einerseits 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. Ein weiteres grundsätzliches Planungserfordernis besteht darin, dass der wirksame FNP im Hinblick der Umstrukturierungsprozesse in der Äußeren Oststadt die in § 1 Abs. 1 BauGB und § 5 BauGB beschriebenen Anforderungen im Plangeltungsbereich auch künftig wahren muss und ein Änderungsverfahren auch nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Mit der 28. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert. Auf Ebene der formellen, vorbereitenden Bauleitplanung soll 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“ beplant werden und wo seitens der Stadt Erfurt davon ausgegangen werden kann, dass künftig eine Beplanung möglich sein wird, siehe Abbildung 6.

## **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 6) 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.

Im Plangebiet befindliche nicht störende, gewerbliche Nutzungen in Form von Beherbergungsgewerben, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie alternative, kulturelle und wirtschaftliche Nutzungen sollen erhalten, weiterentwickelt 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 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 Plangelungsbereich 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.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes im Bereich der Straße Zum Güterbahnhof befinden sich im Bestand Büronutzungen sowie das elektronische Stellwerk (ESTW) für den Bahnknoten Erfurt. Vom Bestand dieser Nutzungen ist auch künftig auszugehen. Gleichzeitig soll der Standort als Bahnzentrum ausgebaut werden, hier beabsichtigt die Deutsche Bahn Werkstätten sowie einen größeren Bürostandort zu errichten, das sogenannte „Neue Arbeiten ICE-City“. Auf weiteren Flächen sollen weitere gewerbliche Nutzungen in Form von Beherbergungsgewerben, Büro- und Dienstleistungsnutzungen etabliert werden. Eine Quartiersparkgarage soll ebenfalls errichtet werden.

Die Einordnung von Wohnnutzungen ist im unmittelbaren Bereich Zum Güterbahnhof nicht mehr vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen sowie der Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm, den Rangierbahnhof und die kulturellen Nutzungen wäre hier mit erheblichen Konflikten und gegenseitigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine Belebung des gesamten Quartiers soll bei Umsetzung des Gesamtkonzeptes aufgrund seiner Funktion als Transitraum zwischen dem Hauptbahnhof und der vielfältigen geplanten und bestehenden Nutzungen der ICE-City und der weiteren Äußeren Oststadt gewährleistet werden.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- planungsrechtliche Umsetzung der Zielstellungen des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Äußere Oststadt“ in den wirksamen FNP
- Revitalisierung und Neuordnung von innenstadtnahen, untergenutzten Flächen
- Einbindung des Areals in das städtebauliche Gefüge der Stadt
- Entwicklung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Umsetzung von Wohnbauflächen zur Deckung bestehender Wohnraumnachfrage
- Entwicklung des Büro- und Dienstleistungsstandortes ICE-City
- geordnete städtebauliche Entwicklung von Quartieren mit gemischten Nutzungen
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen
- Integration gewerblicher Nutzungen wie Beherbergungsgewerbe, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie alternativer, kultureller und wirtschaftlicher Nutzungen
- Einordnung von Grün- und Freiräumen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien

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 und Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich 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 Fernbahnstrecke 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 Entwurf der 28. Änderung des FNP.

Der Geltungsbereich des Entwurfes der 28. Änderung des FNP ist gegenüber dem Vorentwurf nochmals erheblich erweitert worden und betrifft größere Flächen von insgesamt rd. 37,8 ha östlich der Erfurter Innenstadt. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 1 500 m, zum Domplatz ca. 2 000 m.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der vorliegenden FNP-Änderung wurde vonseiten der zuständigen Träger mitgeteilt, welche Flächen im Bereich der Planung als für den Bahnbetrieb gewidmet anzusehen sind. Es wurde herausgestellt, für welche Flächen im Bereich der FNP-Änderung eine Überplanung betroffener Flächen in Aussicht gestellt werden kann, und welche Flächen dagegen absehbar weiter für



Abbildung 1- Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

den Eisenbahnbetrieb als erforderlich angesehen werden und nicht überplant werden können.

Aufgrund dieser neuen Sachlage kann gegenüber dem Vorentwurf der Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP zum Entwurf erheblich erweitert werden. Basis der weiteren planerischen Zielstellungen für die geplante Art der Bodennutzung sind entsprechend die Ziele des genannten Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ sowie das Energiekonzept Äußere Oststadt. Die betroffenen Bereiche, die gegenwärtig als dem Eisenbahnbetrieb gewidmet anzusehen sind, jedoch perspektivisch für eine neue Nutzung vorgesehen werden können, sind mit einer entsprechenden Darstellung zu versehen. Die geplante Nutzung in diesen Bereichen kann erst erfolgen, wenn eine Freistellung von der Nutzung zu Bahnzwecken erfolgt ist, siehe Punkt «5.1 Darstellungen/ Bahnflächen, bedingte/ befristete Darstellung als Erstnutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB».

Gleichzeitig muss damit davon ausgegangen werden, dass Teilflächen im südlichen Bereich des städtebaulichen Rahmenkonzeptes auch künftig für den Eisenbahnbetrieb genutzt werden sollen und für die im Rahmenkonzept vorgesehene (Neu-) Nutzung absehbar nicht zur Verfügung stehen.

Im Bereich unmittelbar östlich des Zughafens wird der Geltungsbereich geringfügig auf die dort befindlichen Bahnanlagen erweitert, um eine Kennzeichnung von erheblich belasteten Böden vorzunehmen, siehe Punkt «5.2 Kennzeichnungen», die Darstellung der Flächen als Bahnanlagen bleibt davon unberührt.

### **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 südwestlichen Bereich des Plangebietes im Bereich der Straße Zum Güterbahnhof befinden sich im Bestand Büro- und Schulungsgebäude der Deutschen Bahn AG und der Raildiox GmbH sowie das elektronische Stellwerk (ESTW) für den Bahnknoten Erfurt. Für das umliegende Areal in diesem Bereich sind unmittelbar die Anlagen des ehemaligen Güterbahnhofs von Erfurt prägend. Die Flächen sind großflächig versiegelt, hier wurde ehemals Transportgut gelagert sowie Fahrzeuge zum Güterumschlag abgestellt. Hier befinden sich im Bestand Büro- und Schulungsgebäude der Deutschen Bahn AG und der Raildiox GmbH sowie das elektronische Stellwerk (ESTW) für den Bahnknoten Erfurt.

In einem ehemaligen Verwaltungsgebäude sowie anschließenden, noch vorhandenen Güterhallen der Bahn hat sich in den letzten Jahren aus eigener Initiative eine Mischung verschiedener Künstler und Musiker, Ticketshops, Sounddesigner, eine Braumanufaktur, eine Kulturbrennerei und Whiskydestilliererei 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 Ak-

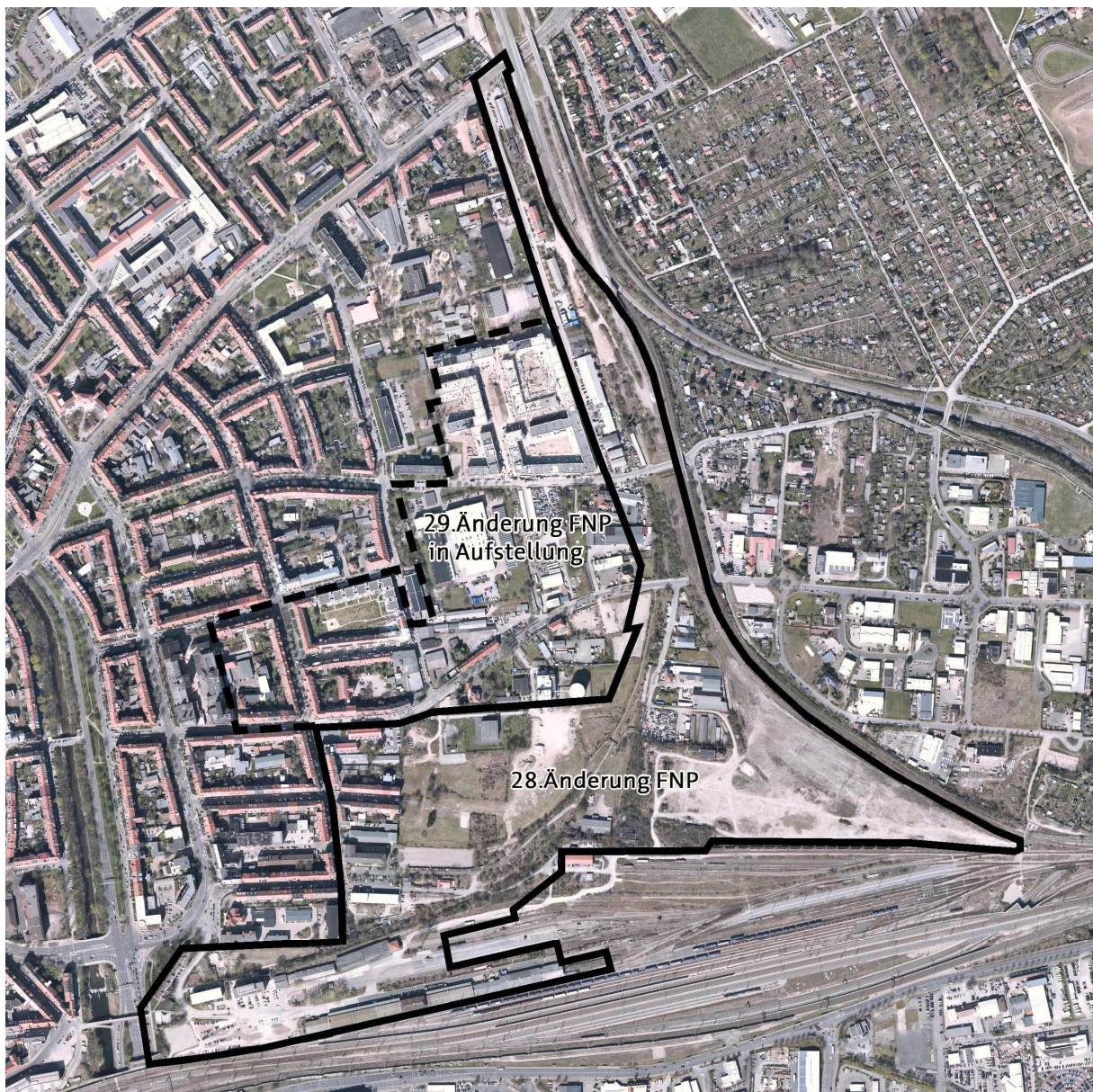


Abbildung 2 – Luftbild 2020 M 1:10.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereiches der 28. Änderung des FNP

teur einer aktiven, kreativen, bewegenden und vernetzenden 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 Schmidtstedter Knoten befindet sich ein Fragment einer Häuserzeile aus dem frühen 20. Jh.

Südlich der Iderhoffstraße ist das Plangebiet großflächig geprägt durch das beräumte 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 Schuttablagungen. Der Bereich innerhalb des Gleisdreiecks ist von den ehemals dort vorhandenen Gleisanlagen beräumt und liegt derzeit brach.

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 Bahnbetriebsanlagen und Einrichtungen an. Hier befinden sich Gleisfelder sowie im Bereich des Zughafens Verladeanlagen der Deutschen Bahn AG.

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. Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.

In Bezug auf anfallendes Regenwasser ist davon auszugehen, dass die Kapazitäten zur Entsorgung des Regenwassers im Plangebiet begrenzt sind und eine dezentrale Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers im Plangebiet erforderlich werden könnte. Auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen kann dies durch Ergreifung geeigneter Maßnahmen erfolgen. In Betracht kommen Maßnahmen z. B. zum Versickern, Verdunsten, zur Nutzbarmachung oder auch zur Zwischenspeicherung für eine kontrollierte Ableitung.

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 legt die vom Stadtrat bestätigten Planungsziele des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ zugrunde, die Äußere Oststadt als innenstadtnahen, modernen Wohnstandort mit verschiedenen Quartieren zu entwickeln. Diese Planungsziele sind im Ergebnis umfangreicher Untersuchungen für den Betrachtungsbereich im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenkonzeptes erarbeitet worden. Die Planung 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. Für den Standort ergeben sich damit geänderte städtebauliche Entwicklungsziele. Eine erneute Betrachtung völlig anderer, alternativer Planungsziele kann daher im vorliegenden Verfahren entfallen.

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.

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.

## **2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP**

Der Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von rd. 37,6 ha. Davon sind im wirksamen FNP insgesamt 10,3 ha als Gemischte und Gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei ca. 1 ha handelt es sich um Versorgungsfläche, bei weiteren insgesamt 25,4 ha um Bahnflächen. Im östlichen Geltungsbereich sind weitere 0,4 ha als Planungsziel als örtlicher Hauptverkehrszug 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.

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

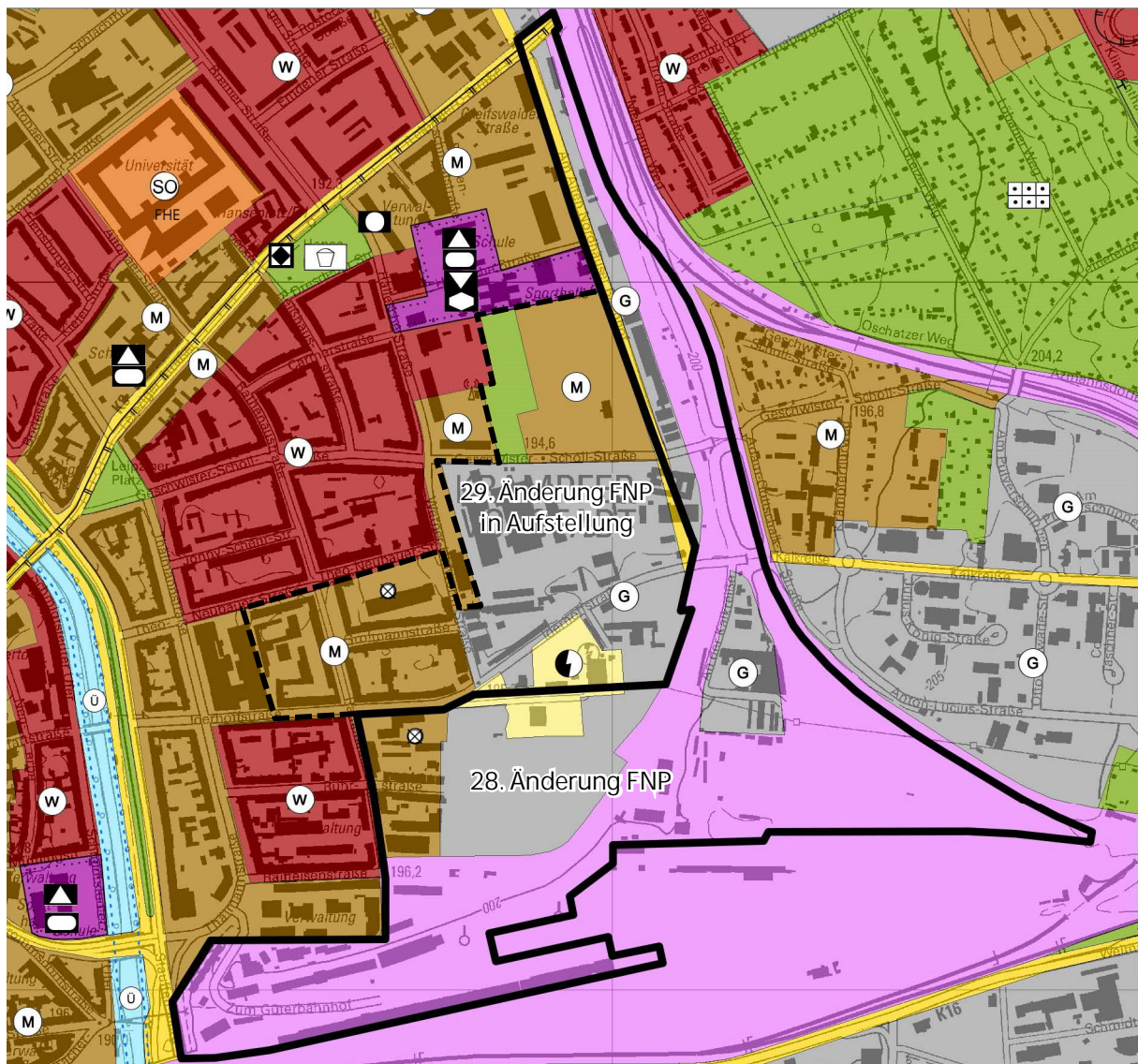


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung des FNP der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, M 1 : 10.000

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

#### G 2-3

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

#### G 4-7

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

- hw-3 – Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut, (...)

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

Die Plansätze 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.

#### Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen

Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen erfolgte in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020.

In diesem ersten Entwurf der Regionalplan-Fortschreibung ist in der Raumnutzungskarte die Darstellung des „Vorbehaltsgebietes Hochwasser“ entfallen. Darüber hinaus sind die Darstellungen das Plangebiet der FNP-Änderung betreffend identisch; insbesondere bestehen keine das Plangebiet betreffende in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung. Die weiteren vorgenannten Änderungen im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung haben vorerst nur informativen Charakter.

### **3.3 Kommunale Planungen**

#### **3.3.1 Formelle Planungen**

##### **Bebauungspläne**

Im Bereich des Geltungsbereiches der 28. Änderung des FNP ist am 10.04.2019 mit Beschluss Nr. 0117/19 durch den Stadtrat die Aufstellung und der Vorentwurf des Bebauungsplanes KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ beschlossen worden, 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 ein Anstieg um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

##### *Wohnungsbedarfsprognose*

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von 12.950 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt ca. 925 Wohnungen pro Jahr.

---

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

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Inwieweit sich in Zukunft die Nachfrage in diesem Segment entwickeln wird, hängt maßgeblich von der Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis-unter-45-Jährigen ab. Denn diese ist der entscheidende Träger der Eigentumsbildung. Methodisch werden deswegen die Bautätigkeitsraten auf diese Altersgruppe und ihre zukünftige Entwicklung bezogen. Aufgrund von Einflussfaktoren wie der demografischen Entwicklung, dem Wohnungs- und Grundstücksangebot, der wirtschaftlichen Entwicklung und einer veränderten Lebens- und Wohnvorstellungen kann die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern künftig deutlich variieren. Geht man von einer konstanten Bautätigkeit der 30-bis-unter-45-Jährigen aus, entsteht von 2017 bis 2030 eine Nachfrage an 2.880 Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 10.070 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf in diesem Segment deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der oben genannten Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 12.950 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

### Kapitel 3 Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Ziele

#### *Wohnen*

- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- neue Wohnungsbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- wohnungsnaher Freiräume (...) 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.

### **Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“**

Das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „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.



### 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)

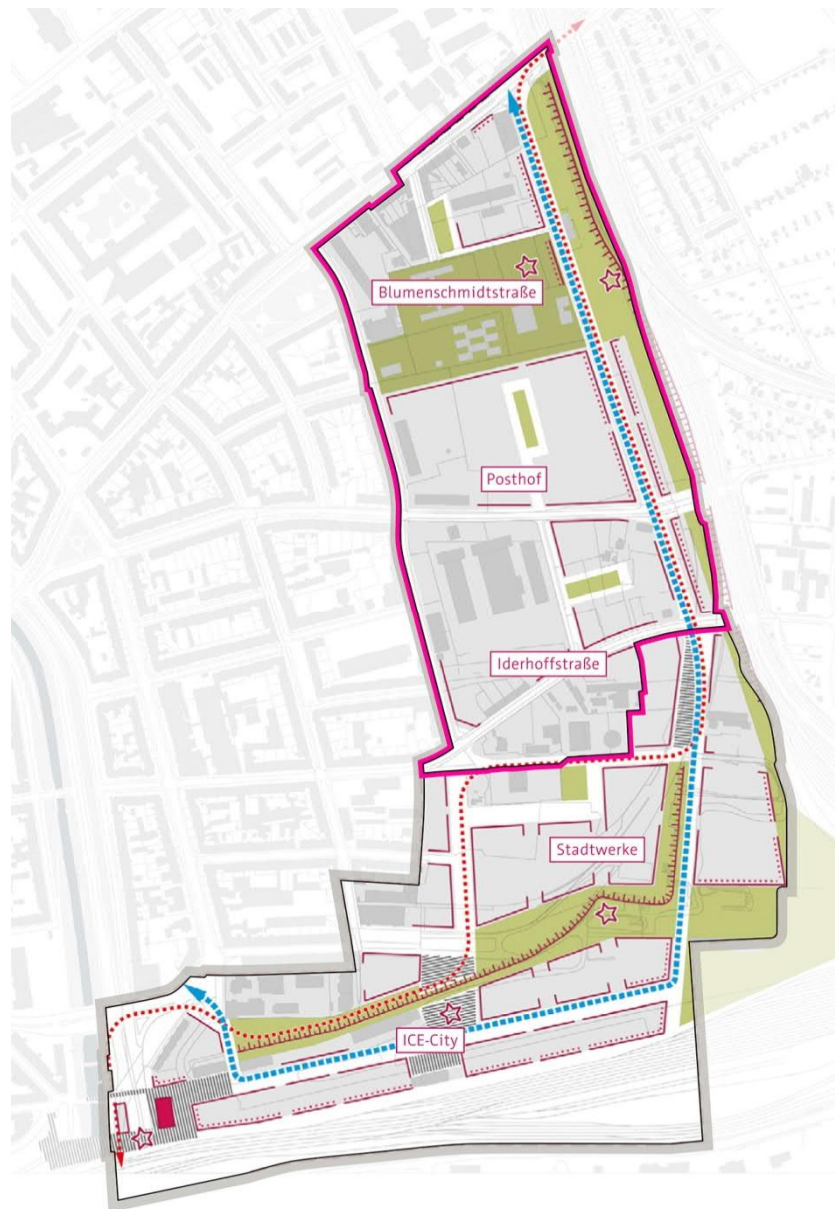


Abbildung 4 – Übersicht Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, Stand 2015, ohne Maßstab

### *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



Abbildung 5 – Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, Stand 2015, ohne Maßstab

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 Gesamttraum aufzuzeigen. Da die Entwicklung des Gebietes weder zeitlich noch räumlich in vollem Umfang zu überblicken ist, schlägt das Rahmenkonzept mehrere städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrsplanerische Ansätze und Qualitäten auf einer abstrakten planerischen Ebene vor, die stufenweise umgesetzt werden können. (...)

### **Energiekonzept Erfurt – Äußere Oststadt**

Das Energiekonzept Erfurt – Äußere Oststadt wurde am 26.03.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt und am 04.04.2019 durch den Bau- und Verkehrsausschuss zur Kenntnis genommen.

Das Energiekonzept stellt eine langfristige Strategie zur Energieversorgung des Stadtteils Äußere Oststadt in Erfurt dar. Es sollte als Grundlage zukünftiger konkretisierender Planungen (B-Pläne, Quartiersplanungen etc.) herangezogen werden. Die städtebauliche Neuordnung der Äußeren Oststadt in Erfurt stellt die Chance dar, Ver- und Entsorgungssysteme in Verbindung mit einem umfangreichen Gebäudeneubau gemeinsam technisch aufeinander abgestimmt zu entwickeln. Dies ebnet den Weg für den Einsatz hocheffizienter und klimaschonender Versorgungstechnik unter Einbeziehung erneuerbarer Energien. Ziel und Markenzeichen der Versorgung in der Äußeren Oststadt ist die weitgehende Nutzung lokal verfügbarer energetischer Potentiale aus Erneuerbaren Quellen (Solarthermie und Photovoltaik) und gewerblicher Abwärme. Das Versorgungskonzept trägt damit zur Umsetzung des angestrebten Erfurter Energiemodells bei. Das Umfeld der Flächen im Bereich des Gleisdreiecks erscheint für die Installation solarthermischer Großanlagen geeignet, sowohl hinsichtlich der Größe der zusammenhängenden Flächen als auch im Hinblick auf die eher unattraktive Eignung für Wohnnutzungen. Die vorgeschlagenen Freiflächen können dabei in unterschiedlichen Zeithorizonten, je nach Ausbaugrad und Bedarf, umgesetzt und angeschlossen werden. Der Ansatz des Konzeptes geht dabei von rd. 2 ha Grundfläche mit ca. 0,76 ha Kollektorfläche aus.

## **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, Erhalt 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 begrünter 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 „Grün-schneise durch das Baugebiet, hochwertige Verbindungsstruktur“ dargestellt.

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

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept (Masterplan Grün, 2011), welche anschließend in einzelnen Detailplanungen konkretisiert werden 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 Anlage 1 «Umweltbericht» der Begründung.

## 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 Luftbilddauswertungen oder Sondierungen, durch geeignete Unternehmen durchgeführt werden.

#### Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebietes der 28. Änderung des FNP befinden sich mehrere im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasste Objekte:

Lfd. Nr.	THALIS	Lage und ehemalige Nutzung	Gutachten	Belastung	Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
1	09597	Iderhoffstraße 34, Gaswerk	Jena Geos 2017	umweltgefährdende Stoffe-Kontamination Boden und Grundwasser (PAK, BTEX, Phenole, CN und NH4)	ja
2	10774	An der Kalkreiße, Heizwerk		Umfangreiche Abbruchmaßnahmen mit abfallrelevanten Auflagen	ja
3	09589	An der Kalkreiße 7, Talgsmelze Erfurt	Liegen nicht vor	Verdachtsfläche, Belastungen nicht bekannt**	nein
4.1	09622	An der Kalkreiße 8, Farben, Lacke, Pigmente/ VEB Chemiehandel - Östlicher Teilbereich	Baugrund Naumburg 1991	keine erheblichen Belastungen	nein
4.2		- Westlicher Teilbereich	Ingenieurbüro Krause 2017	umweltgefährdende Stoffe-kontaminierte Bodenauffüllungen (Arsen, PAK, Blei)	ja
5	09670	Rathenaustraße 67, Tankstelle (privat) 1931-35	Liegen nicht vor	Verdachtsfläche, Belastungen nicht bekannt**	nein
6*	09610	Iderhoffstraße 32, VEB Minol, Tanklager	Gutachten von 1995, 1998	umweltgefährdende Stoffe-kontaminierter Boden (MKW, PAK)	ja

Lfd. Nr.	THALIS	Lage und ehemalige Nutzung	Gutachten	Belastung	Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
7*	09616	Iderhoffstraße 31, Farben Lehmann	Ingenieurbüro Krause 2018	Verdacht wurde ausgeräumt	nein
8*	09593	Geschwister-Scholl- Str. 39, Großhandelskontor, Haushaltschemie, Waschmittellager	Ingenieurbüro Krause 2018	Verdacht wurde ausgeräumt	nein

Lfd. Nr.	Flächen- Nr. DB AG	Lage und ehemalige Nutzung	Gutachten	Belastung	Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
9a.1	B- 003035- 503	Gelände DB AG, Rbd-Hauptlager	Orientierende und Detail- erkundungen 1999-2014	umweltgefährdende Stoffe- kontaminierter Boden (MKW, PAK)	ja
9a.2	B- 003037- 005	Gelände DB AG, Alter Nordhäuser Bahnhof/ Ölgasanstalt	Orientierende und Detail- erkundungen 1999-2014	umweltgefährdende Stoffe- kontaminierte Teerölphase auf Grundwasser (PAK, MKW, BTEX)	ja
9a.3	B- 003035- 003	Gelände DB AG, Laderampe	Orientierende und Detail- erkundungen 1999-2014	umweltgefährdende Stoffe- Kontaminationen (PCB, EOX, untergeordnet MKW, PAK, BTEX), sowie Aushub mit Anfall entsor- gungspflichtigem Material	ja***
9b		Flächen außerhalb der Bereiche 9a	Orientierende und Detail- erkundungen 1999-2014	geringe Belastung mit umwelt- gefährdenden Stoffen, entsor- gungspflichtiger Abfall	nein

\* vom Geltungsbereich sind nur die östlichsten Teilflächen betroffen.

\*\* Im Vorfeld zu Maßnahmen sind Detailrecherchen und ggf. orientierende Untersuchungen erforderlich

\*\*\* der betreffende Bereich befindet sich im Bereich von Bahnanlagen

Die vorliegenden Angaben geben die Altlastensituation zusammengefasst und auszugsweise als Hinweis und zur Vorinformation wieder. Es kann weiter nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Erstellung weiterer Erkundungen oder Untersuchungen neue Erkenntnisse zur Altlastensituation bestehen, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Planung nicht bekannt waren. Hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Durchführung und Umsetzung von Vorhaben ist eine Abstimmung mit dem Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zwingend erforderlich.

Für den Fall, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten weitere auffällige Bereiche freigelegt werden, ist ebenfalls das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 4.3 Immissionsschutz

Im Bereich der geplanten Wohnquartiere «ICE-City», «Stadtwerke», «Iderhoffstraße» und «Posthof» bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung u.a. durch bestehende Betriebe und Verkehr, Versorgungsanlagen 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, Parkierungsanlagen, gebietsbezogene Grünflächen und vieles mehr sein.

### 4.4 Artenschutz

Die bestehenden, zum Teil ehemaligen Bahntrassen stellen wichtige Verbundelemente für Zauneidechsen (streng geschützt nach Anhang IV RL 92/43/EWG, v. a. offene Trassenbereiche) sowie für besonders/ streng geschützte europäische Fledermaus- und Vogelarten (bewachsene Trassenbereiche) dar. Den Ruderalfluren im Planungsraum kommt ebenfalls eine besondere Bedeutung für Zauneidechsen und ggf. dem streng geschützten Nachtkerzenschwärmer zu. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten kommen entsprechend zur Anwendung. Im Falle von unvermeidlichen Beeinträchtigungen sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung/ Vermeidung/ zum Ausgleich zu prüfen bzw. zu ergreifen. In Betracht kommen insbesondere CEF-Maßnahmen, welche eine dauerhafte ökologische Funktion gewährleisten können.

## 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 Punkt «2.2 Ziele und Zwecke der Planung» werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Solarthermie“
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Kultur- und Kreativwirtschaft“
- Flächen für Versorgungsanlagen, Symbole Elektrizität, Gas

- Bahnflächen, bedingte/ befristete Darstellung als Erstnutzung
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Grünflächen

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

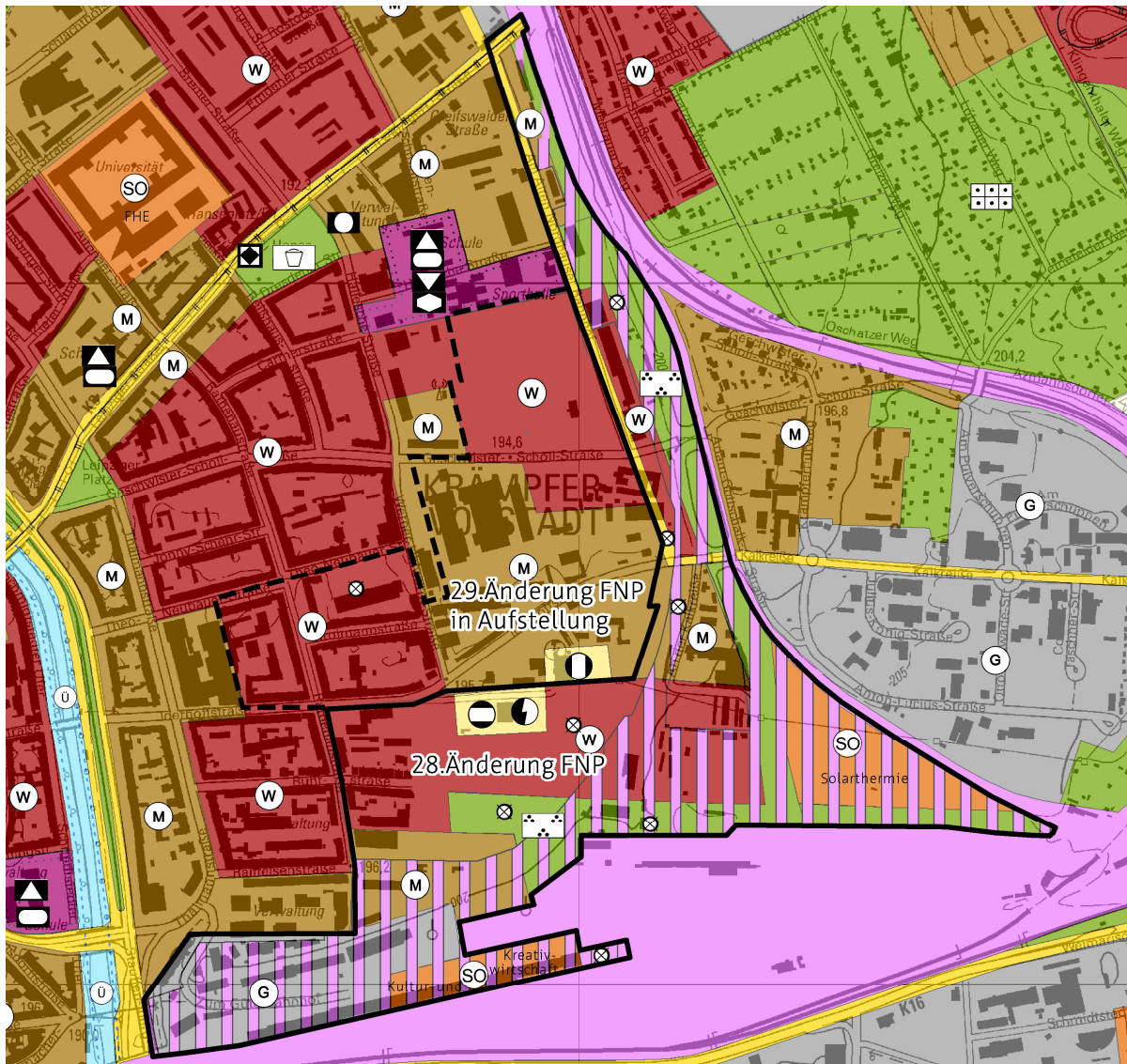


Abbildung 6 – Darstellung der Planungsziele im Bereich Krämpfervorstadt in Kombination der beiden in Aufstellung befindlichen 28. und 29. Änderungen des FNP



Zur Übersicht sind in der folgenden Tabelle die einzelnen Bereiche mit einer Kurzbezeichnung einzeln aufgeführt und in der Abbildung 7 verortet. Die Erläuterung der Darstellungen bezieht sich jeweils darauf.

<b>Planbereich mit Kurzbezeichnung</b>	<b>bisherige Darstellung im FNP</b>	<b>geplante Darstellung im FNP</b>
W1. östlich Rathenaustraße, südlich Iderhoffstraße/ An der Kalkreiße (alte Stadtwerkefläche)	Gewerbliche Bauflächen, Gemischte Bauflächen, Bahnanlagen	Wohnbauflächen
W2. östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof	Gewerbliche Bauflächen, Bahnanlagen	Wohnbauflächen
M1. Zum Güterbahnhof/ Raiffeisenstraße	Bahnflächen	Gemischte Bauflächen
M2. An der Kalkreiße, südlich Iderhoffstraße	Gewerbliche Bauflächen, Bahnanlagen	Gemischte Bauflächen
M3. östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof/ südlich Leipziger Straße	Gewerbliche Bauflächen	Gemischte Bauflächen
G1. Zum Güterbahnhof	Bahnflächen	Gewerbliche Bauflächen
SOk. Zum Güterbahnhof/ ehemalige Güterschuppen (heutiger Zughafen)	Bahnanlagen	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung „Kultur- und Kreativwirtschaft“
SOs. östlicher Plangeltungsbereich, westlich Bahnstrecke Erfurt-Wolkramshausen	Bahnanlagen	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung „Solarthermie“
GN1. Stadtwerkefläche, östlich An der Kalkreiße/ östlich Am Alten Nordhäuser Bahnhof, westlich Bahnstrecke Erfurt-Wolkramshausen	Bahnanlagen	Grünflächen, Zweckbestimmung „Parkanlage“
GN2. südlich Leipziger Straße, westlich Bahnstrecke Erfurt-Wolkramshausen	Bahnanlagen	Grünflächen, ohne Zweckbestimmung
GN3. östlicher Plangeltungsbereich/ Am Rangierbahnhof	Bahnanlagen	Grünflächen, ohne Zweckbestimmung
VS. Südlich Iderhoffstraße	Flächen für Versorgungsanlagen, Symbole Elektrizität	Flächen für Versorgungsanlagen, Symbole Elektrizität, Gas
VK. Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Gewerbliche Bauflächen	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
BA. östlich Zum Güterbahnhof	Bahnanlagen	Bahnanlagen



zung. 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.

Im östlichen Teilbereich der Planung, östlich der Straße am Alten Nordhäuser Bahnhof im Bereich nördlich der Geschwister-Scholl-Straße (W2), ist ein Teilbereich bereits im Geltungsbereich des Entwurfes der 29. Änderung des FNP enthalten gewesen. Mit dem vorliegenden Entwurf der 28. Änderung des FNP wird die Fläche östlich erweitert und aufgrund des funktionalen Zusammenhangs im Ganzen in den Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP einbezogen, siehe Abbildung 6. Im Vorentwurf war die Fläche aufgrund von Bedenken hinsichtlich bestehender Immissionsbelastungen durch umliegende Verkehrsanlagen als Gemischte Baufläche dargestellt worden. Aufgrund des geringen Flächenumfangs sind die Möglichkeiten einer Baugebietsgliederung jedoch zu stark eingeschränkt. Grundsätzliches ist es auch Ziel des Rahmenplanes, dort Wohnnutzungen umzusetzen. Gleichzeitig sieht die parallele 29. Änderung des FNP für die Flächen westlich der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof entsprechend der Ziele des Rahmenplanes als Planungsziel Wohnbauflächen vor – und gegenwärtig werden dort auch Wohnnutzungen umgesetzt. Die Darstellungen der 29. Änderung des FNP stellen dabei für den gesamten Bereich der inneren Oststadt der Krämpfervorstadt einen größeren zusammenhängenden Bereich als Wohnbaufläche her. Die Fläche östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof (W2) wird daher in diesen Zusammenhang einbezogen und ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Hinsichtlich möglicher Immissionsbelastungen können in dem Bereich neben Wohnnutzungen auch andere, unempfindliche mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen umgesetzt werden oder Bestand haben, wie z. B. der dort bereits bestehende Einzelhandel. Siehe hierzu auch Punkt «4.3 Immissionsschutz».

Der Bereich Rathenaustraße/ Ecke Iderhoffstraße (östlichen Teilbereich W1), 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, Klimaschutz

Mit der Änderung der Gebietscharakteristik von einem überwiegend gewerblich zu nutzenden Standort zur Wohn-/ Mischbebauung ist insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad zu erwarten. 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. Insgesamt ist ein erhöhter Grünflächenanteil bei gleichzeitiger Verbesserung der Freiraumqualität und in der Folge der klimatischen Situation zu erwarten. Die vorliegende 28. Änderung des FNP folgt damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich auch den Planungsempfehlungen des Klimaanpassungskonzeptes, siehe hierzu Anlage 1 «Umweltbericht» zur Begründung. Weitergehende Maßnahmen und Nutzungsregelungen sind Gegenstand der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.

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 Bauflächendarstellungen 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.

### **Gemischte Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO**

Für das gesamte Plangebiet soll die Entwicklung eines neuen modernen Stadtquartiers ermöglicht und dafür eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines innenstadtnahen Areals gewährleistet werden. In den Bereichen Am Güterbahnhof/ Raiffeisenstraße (M1) und südlich der Iderhoffstraße/ An der Kalkreiße (M2) befinden sich verschiedene gewerbliche Betriebe im Bestand. Insbesondere das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe sollen weiterhin Bestand haben können bzw. in Teilbereichen sich auch in gewissem Umfang neu ansiedeln können. Im Bereich Iderhoffstraße und An der Kalkreiße (M2) befinden sich im Bestand stellenweise auch Wohnnutzungen. Mit der Darstellung von künftig Gemischten Bauflächen kann die angestrebte Wohnnutzung in größerem Umfang planungsrechtlich ermöglicht und die bestehenden nicht störenden Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen planungsrechtlich eingebunden bzw. gesichert werden. Wie sich speziell in den östlichen Planbereichen die bestehenden gewerblichen Betriebe jedoch tatsächlich langfristig entsprechend der Zielstellung der vorliegenden 28. Änderung des FNP halten bzw. inwiefern sich hier durchmischt mit Wohnen gewerbliche Betriebe neu ansiedeln werden können, ist derzeit noch nicht absehbar. Sofern sich in nennenswertem Umfang Wohnnutzungen durchsetzen und die Möglichkeiten des Entwicklungsgebots der Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erschöpft sind, kann bei den Darstellungen der Bauflächen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegebenenfalls auch vereinfacht im Wege der Verfahren nach § 13 bzw. §13a BauGB nachgesteuert werden.

Im Bereich der Leipziger Straße, unmittelbar am geplanten Umsteigeknoten zwischen dem Regionalverkehr der Eisenbahn und der Straßenbahn, befinden sich in einem schmalen Streifen südlich der Leipziger Straße und entlang der östlichen Seite der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof (M3) untergenutzte Bauflächen in hoch erschlossener Lage. Hier befindet sich unter anderem das ehemalige Empfangsgebäude des Nordhäuser Bahnhofs, in dem sich im Bestand Wohnnutzungen befinden, von deren Fortbestand auch künftig auszugehen ist. Diese Flächen werden im planerischen Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Gemischten Bauflächen an der Straße am Alten Nordhäuser Bahnhof gesehen und entsprechend dargestellt. Die ursprüngliche Zielstellung des Rahmenplanes, einen durchgehenden Grünzug entlang des Verlaufs der Eisenbahn in Nord-Süd-Ausrichtung umsetzen zu können, soll jedoch gewahrt bleiben, siehe Abschnitt Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

## **Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO**

Im Bereich der Straße Zum Güterbahnhof (G1) befinden sich gewerbliche und bahntechnische Nutzungen im Bestand. Gleichzeitig soll der Standort als Bahnzentrum ausgebaut werden, es sollen Bahnwerkstätten sowie ein größerer Bürostandort errichtet werden, das sogenannte „Neue Arbeiten ICE-City“. Auf weiteren Flächen und bestehenden Gebäuden sollen weitere gewerbliche Nutzungen in Form von Beherbergungsgewerben, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und eine Parkgarage umgesetzt werden. Die Einordnung von neuen Wohnnutzungen ist im unmittelbaren Bereich der Straße Zum Güterbahnhof nicht mehr vorgesehen. Absehbare Immissionskonflikte mit bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen, Verkehrsanlagen und kulturellen Nutzungen und gegenseitige Beeinträchtigungen können damit vermieden werden, siehe Punkt «2.2 Ziele und Zwecke der Planung». Entsprechend erfolgt eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen. Die Abgrenzung zu den gemischten Bauflächen ist als schematisch anzusehen, eine Konkretisierung erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene im Bebauungsplan.

## **Sonstige Sondergebiete, 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>2</sup>

Im Bereich der Güterschuppen der Deutschen Bahn AG (SOK) hat sich in den letzten Jahren aus eigener Initiative eine Mischung verschiedener Künstler und Musiker, Ticketshops, Sounddesigner, eine Braumanufaktur, eine Kulturbrennerei und Whiskydestillerie 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>3</sup>.

Insgesamt könnte diese Mischung an Betrieben und Einrichtungen grundsätzlich auch aus gemischten oder gewerblichen Bauflächen entwickelt werden. Der hier bereits bestehende und sich fortentwickelnde Cluster aus kreativen und kulturellen Betrieben und Einrichtungen soll jedoch in seiner besonderen Spezifik weitestgehend vor Überformung durch andere, artfremde Nutzungen gesichert werden. So soll in diesem unmittelbaren Bereich eine Entwicklung der weiteren für Mischgebiete denkbaren Nutzungen – insbesondere der typischen anteiligen Wohnnutzungen – unterbunden werden. Damit sollen absehbare Immissionskonflikte mit den kulturellen Nutzungen und eine gegenseitige Beeinträchtigungen der jeweiligen Nutzungen minimiert werden. Weiter soll auch eine mögliche Verdrängung

---

<sup>2</sup> Wirtschaftsministerkonferenz (WMK), Kultur in Deutschland. 2007, S. 340 ff., 348 Deutscher Bundestag

<sup>3</sup> <https://www.zughafen.de/zughafen-2/geschichte/>, abgerufen am 05.05.2020

durch andere Nutzungen, wie sie in Misch- und Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, zumindest erschwert werden.

Entsprechend der Darstellungssystematik des wirksamen FNP erfolgt daher die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes, damit konkret eine vorhandene Nutzung in ihrer Spezifik planungsrechtlich gesichert werden kann, hier entsprechend mit einer neuen Zweckbestimmung „Kultur- und Kreativwirtschaft“.

### **Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung „Solarthermie“ gemäß § 11 BauNVO**

Entsprechend der Zielstellung des Energiekonzeptes Äußere Oststadt werden im zum Entwurf erweiterten Plangebiet im Bereich des Gleisdreiecks (SOs) Flächen für die Errichtung von Solarthermieanlagen vorgesehen, siehe Punkt «3.3.2 Informelle Planungen – Energiekonzept Erfurt – Äußere Oststadt».

### **Flächen für Versorgungsanlagen, Symbole Elektrizität, Gas gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b sowie Nr. 4 BauGB**

Es werden weitere im Bestand vorhandene Flächen mit Einrichtungen und Anlagen zur Gasversorgung (VS), von deren Bestand auch künftig auszugehen ist, dargestellt und die Darstellung der Flächen entsprechend angepasst.

### **Bahnflächen, bedingte/ befristete Darstellung als Erstnutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB**

Im Zuge der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde deutlich, welche bisher im wirksamen FNP als Bahnanlagen dargestellten Flächen im Bereich der der 28. Änderung des FNP grundsätzlich überplant werden können, und welche Flächen dagegen absehbar weiter für den Eisenbahnbetrieb als erforderlich angesehen werden und nicht überplant werden können. Der Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP wurde zum Entwurf entsprechend angepasst und erweitert, siehe auch Punkt «2.3 Plangebiet – Lage und Geltungsbereich».

Die Betriebsanlagen der Eisenbahn unterliegen dem Fachplanungsrecht nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) und sind der allgemeinen Planungshoheit der Kommunen nach § 38 BauGB entzogen. Die Bereiche, für die eine neue Art der Bodennutzung geplant ist, die gegenwärtig jedoch als dem Eisenbahnbetrieb gewidmet anzusehen sind, werden daher mit einer entsprechenden bedingten Darstellung von Bahnflächen als Erstnutzung versehen. Somit werden entsprechend der Darstellungssystematik des wirksamen FNP die Darstellungen der geplanten Art der Bodennutzung in den entsprechenden Bereichen mit dieser bedingten Darstellung von Bahnflächen als Erstnutzung überlagert.

Die jeweilige geplante Art der Bodennutzung kann in diesen Bereichen erst dann wirksam werden, wenn die entsprechenden Flächen nicht mehr für Bahnzwecke benötigt werden und gemäß § 23 AEG eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist.

### **Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

#### Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Die im Plangebiet verlaufende Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof (VK) ist bereits im wirksamen FNP entsprechend dargestellt. Übergeordnetes Ziel dieser Darstellung ist die



Verbindung der Hauptverkehrszüge Leipziger Straße und der Weimarer Straße über das Gewerbegebiet Kalkreiße. Mit der vorliegenden Änderung wird die Straße auch aufgrund der Zielstellungen des Rahmenplanes Äußere Oststadt für die angrenzenden Bauflächen leicht angepasst. Insbesondere der Verlauf im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße und Iderhoffstraße ist dabei als funktional schematisch anzusehen. Eine Untersuchung zur konkreten Umsetzbarkeit mit dem genauen Verlauf wird im Zuge der weiteren, nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen erfolgen.

### Straßenbahn

Bestandteil des integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt ist die konzeptionelle Einordnung einer Straßenbahntrasse für das Plangebiet, siehe Abbildung 5 – Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, Stand 2015, ohne Maßstab. Auf Basis der Ziele des Rahmenkonzepts erfolgte zwischenzeitlich die Erstellung einer Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) zur Umsetzung dieser Trasse. Im Ergebnis hat sich die geplante Straßenbahntrasse in der vorliegenden Form als nicht wirtschaftlich dargestellt, zudem bestehen offene Fragen hinsichtlich des Erschließungspotenzials und zur Flächenverfügbarkeit. Es sind weitere Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung in der Oststadt erforderlich. Konkrete Ergebnisse sind hier derzeit jedoch noch nicht absehbar. Daher wird von einer Darstellung einer derartigen Zielstellung im FNP auf einer festgelegten Trasse zum gegenwärtigen Zeitpunkt Abstand genommen. Grundsätzlich stehen die Darstellungen des FNP einer künftigen Umsetzung einer Straßenbahntrasse auch nicht entgegen.

### **Grünflächen 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 und südlichen Plangeltungsbereich eingeordnet. Größere zusammenhängende Bereiche erhalten eine Zweckbestimmung „Parkanlage“ (GN1). Damit sollen, zusammen mit den im Punkt «5.1 Wohnbauflächen - Grün- und Freiräume» beschriebenen Maßnahmen, qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden Inneren Oststadt behoben werden. Weiter sollen 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.

Weitere Grünflächen, welche im Wesentlichen einer Flächengliederung dienen, erhalten keine Zweckbestimmung. Zusammen mit den weiteren Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird ein Verbund durchgehender Grünflächen gebildet, die bei der weiteren Entwicklung klimatische Funktionen erfüllen können.

So wird das Sonstige Sondergebiet für Solarthermie in südliche Richtung mit der Darstellung einer Grünfläche ohne Zweckbestimmung auf die Linie der westlich anschließenden, geplanten Wohnbauflächen begrenzt (GN3). Damit entsteht mit den westlich anschließenden Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage ein Verbund in Ost-West-Ausrichtung. Im nördlichen Bereich der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof wird hinter den bestehenden Bauflächen im Bereich künftig freizustellender Bahnflächen ebenfalls eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt (GN2). Diese bildet mit südlich anschließenden Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage einen Verbund in Nord-Süd-Ausrichtung.

Die Abgrenzung der Bauflächen östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof (W2 und M3) zu den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen (nördlicher Teil GN1 sowie GN3) 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.

## 5.2 Kennzeichnungen

### Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB

Im FNP sollen Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

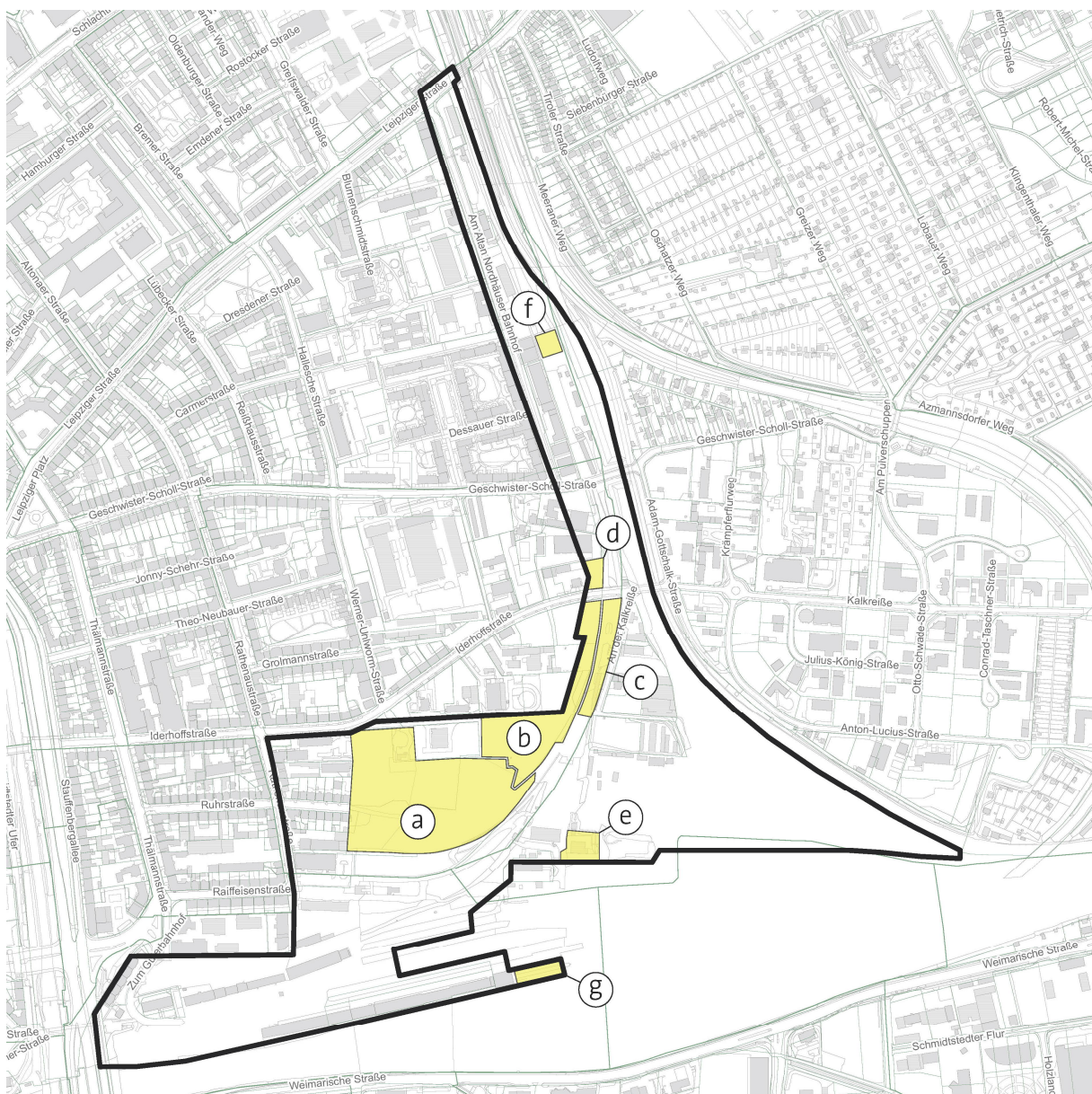


Abbildung 8 - Übersicht der zu kennzeichnenden Standorte von Flächen mit erheblich belastenden Böden im Bereich der 28. Änderung des FNP, M 1 : 10 000, Quelle Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Im Bereich des Plangebietes der 28. Änderung des FNP befinden sich mehrere Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe Punkt «4.2 Altlasten/ Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen».

Entsprechend erfolgt eine Kennzeichnung der folgenden sieben Standorte in der Planzeichnung zur vorliegenden 28. Änderung des FNP:

- a. Iderhoffstraße 34 – ehemaliges Gaswerk (1)
- b. An der Kalkreiße – ehemaliges Heizwerk (2)
- c. An der Kalkreiße 8/ westlicher Teilbereich – ehemaliger Chemiehändler (4.2)
- d. Iderhoffstraße 32 – ehemaliges Tanklager (6)
- e. Gelände DB AG – ehemaliges Rbd-Hauptlager (9a.1)
- f. Gelände DB AG – Alter Nordhäuser Bahnhof/ ehemalige Ölgasanstalt (9a.2)
- g. Gelände DB AG – Laderampe (9a.3)

## 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 <sup>4</sup>	Wirksamer FNP		28. Änderung	
Wohnbaufläche (W)	-	-	11,2 ha	29,6%
Gemischte Baufläche (M)	2,1 ha	5,7%	5,0 ha	13,3%
Gewerbliche Bauflächen (G)	8,2 ha	21,7%	5,5 ha	14,6%
Sonstiges Sondergebiet „Kultur- und Kreativwirtschaft“	-	-	1,5 ha	3,9%
Sonstiges Sondergebiet „Solarthermie“	-	-	3,2 ha	8,5%
Flächen für Versorgungsanlagen, Symbole Elektrizität, Gas	0,9 ha	2,3%	0,9 ha	2,3%
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	1,0 ha	2,5%	1,3 ha	3,5%
Bahnfläche	25,6 ha	67,8%	0,2 ha	0,5%
Grünfläche - Zweckbestimmung „Parkanlage“	-	-	8,5 ha	22,5%
- ohne Zweckbestimmung	-	-	0,5 ha	1,3%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>37,8 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>37,8 ha</b>	<b>100,0%</b>
<i>davon Bedingte Befristete Darstellung - Erstnutzung: Bahnfläche</i>	-	-	24,5 ha	64,9%

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

<sup>4</sup> 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.

## **7 Umweltbericht**

Anlage 1 ..... Umweltbericht zur 28. Änderung des FNP als gesonderter Bestandteil der  
Begründung, Helk Implan GmbH, März 2021