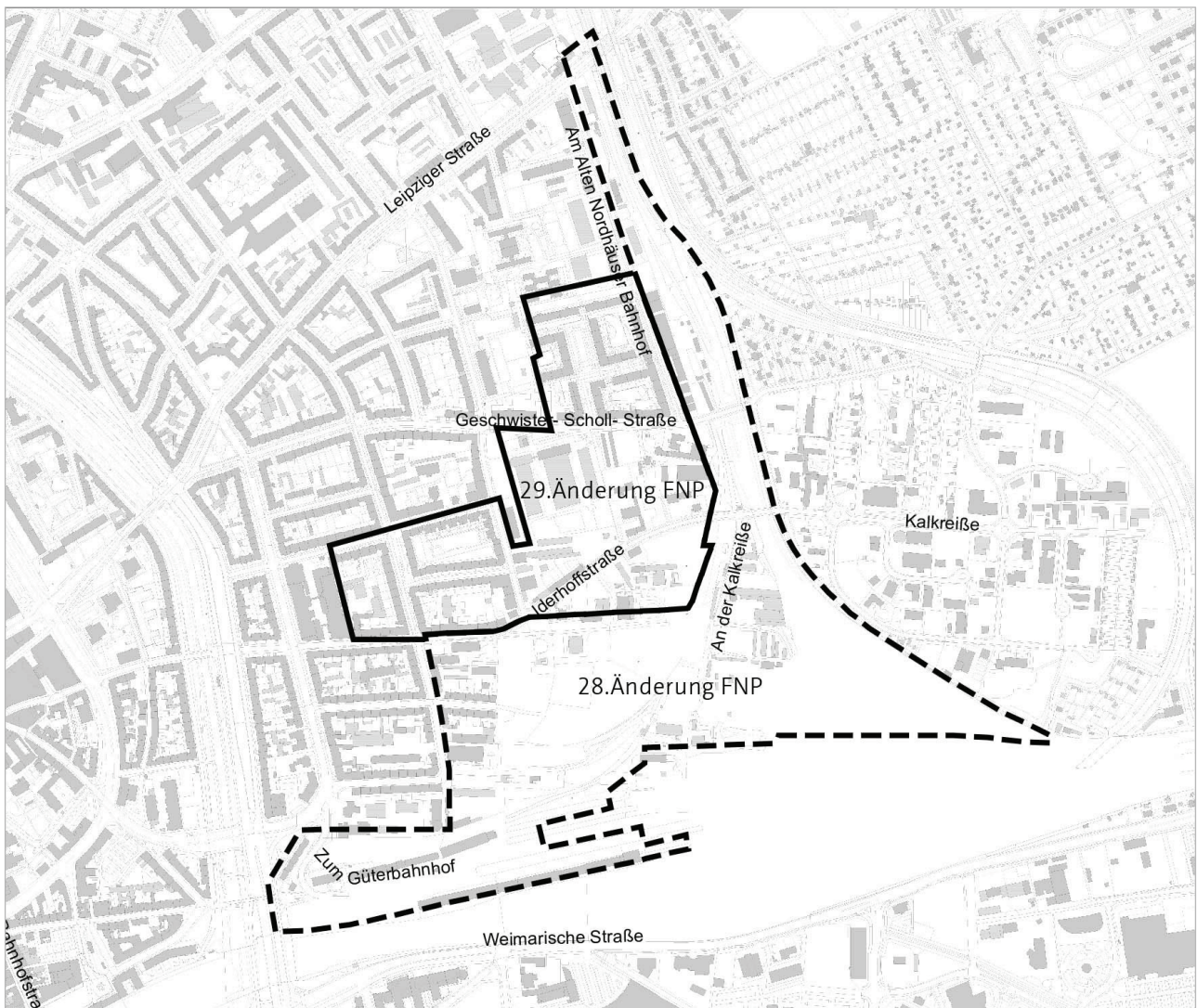


Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29

Bereich Krämpfervorstadt

„Iderhoffstraße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof“

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
01.11.2022

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Grundlagen.....	1
1.2	Verfahren	1
1.3	Abhängigkeit zu weiteren FNP-Verfahren.....	2
2	Allgemeine Begründung	2
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
3	Planungsvorgaben.....	13
3.1	Landesplanung	13
3.2	Regionalplanung	13
3.3	Kommunale Planungen.....	14
3.3.1	Formelle Planungen	14
3.3.2	Informelle Planungen	15
3.4	Fachplanungen.....	21
4	Hinweise	22
4.1	Denkmalschutz.....	22
4.2	Altlasten.....	22
4.3	Immissionsschutz.....	23
4.4	Artenschutz	23
5	Inhalte der Planung.....	23
5.1	Darstellungen	23
6	Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde	27
7	Anlagen.....	27

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. 33, wirksam mit Veröffentlichung vom 20.04.2022 im Amtsblatt Nr. 07/2022.

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 zum Feststellungsbeschluss jeweils gültigen Fassung zugrunde.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 1143/16 vom 07.09.2016, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 16/2016 vom 07.10.2016, wurde die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16/2016 vom 07.10.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP Änderung mit Schreiben vom 10.10.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Mit Beschluss Nr. 1998/17 vom 27.06.2018 hat der Stadtrat Erfurt den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 13/2018 vom 20.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind

zum Entwurf der FNP-Änderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

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

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

1.3 Abhängigkeit zu weiteren FNP-Verfahren

Die vorliegende 29. Änderung FNP ist räumlich und funktional im engen Zusammenhang zur unmittelbar benachbarten, in Aufstellung befindlichen 28. Änderung des FNP im Bereich Krämpfervorstadt „Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost“ zu sehen, für welche am 21.07.2021 durch den Stadtrat der Entwurf beschlossen worden ist.

Aufgrund der bestehenden Abhängigkeit sollen beide Planungen gemeinsam zur Wirksamkeit geführt werden. Dazu 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 29. Änderung des FNP die Ziele der benachbarten, gleichzeitig in Aufstellung befindlichen 28. 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 29. Änderung des FNP jedoch ausschließlich auf ihren eigenen dargestellten Geltungsbereich.

2 Allgemeine Begründung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

In der gesamten südliche 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 den nördlichen Teilbereich (Teilbereich 1), welcher die Quartiere «Blumenschmidtstraße», «Posthof» und «Iderhoffstraße» umfasst, wurde das „Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt“ als Sanierungsziel gemäß § 140 Nr. 3 BauGB beschlossen, siehe Punkt «3.3.2 Informelle Planungen – Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“».

Daraus folgend wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Quartier «Posthof» der Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ am 03.03.2016 und für das Quartier «Iderhoffstraße» der Bebauungsplan KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße“ am 15.06.2016 durch den Stadtrat zur Aufstellung beschlossen.

Die im integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept und den Bebauungsplänen KRV684 und KRV690 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.

Planungsanlass sind somit geänderte städtebauliche Entwicklungsziele im Bereich der Äußeren Oststadt. Mit der 29. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende 29. Änderung FNP ist räumlich und funktional im Zusammenhang zur 28. Änderung des FNP zu sehen, für welche am 21.07.2021 durch den Stadtrat der Entwurf beschlossen wurde. Siehe hierzu Abbildung 7 und die Planzeichnung zur vorliegenden 29. Änderung des FNP. 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.

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 Wohnstandorte soll 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 «Posthof» und «Iderhoffstraße» die Neuerrichtung von ca. 1.100 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 Wohnquartiers geschaffen werden.

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

Grundsätzlich werden Angebote für Wohnen und Arbeiten angestrebt, von einem generellen Verbleib aller gewerblicher Betriebe kann jedoch nicht ausgegangen werden. Ziel der Sanierung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter und in Abhängigkeit vom Quartier gemischt genutzter Baustrukturen mit z.T. Geschosswohnungsbau. Im Rahmen der Sanierung wird weiter die Integration nichtstörender Gewerbebetriebe untersucht und die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen geprüft.

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

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Einbeziehung der vom Stadtrat für den ersten Teilbereich beschlossenen planerischen 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
- planerische Bewältigung bestehender Gemengelagen
- eine 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

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

2.3 Plangebiet

Lage

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

- die ehemalige Malzfabrik an der Ecke Thälmann-/ Iderhoffstraße im Westen,
- die Theo-Neubauer-Straße und die Hallesche Straße im Nordwesten,
- das Gelände mit den Sozial- und Bildungseinrichtungen (Heinrich-Mann-Schule, Jugendclub, Weltentdecker-Kindergarten, Löwenzahn- Krippe) an der Halleschen Straße im Norden
- die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof im Osten
- die westliche Iderhoffstraße und eine aus deren Verlauf nach Osten entlang des Fernwärmespeichers der Stadtwerke gedachten Linie im Süden

Der Plangebietsbereich wurde im Laufe des Planverfahrens in Teilbereichen mehrfach angepasst und umfasst nun eine Fläche von ca. 20 ha, die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 1 km, zum Domplatz ca. 1,8 km.



Abbildung 1- Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Im Zuge des Planverfahrens hat sich in Auswertung der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zur Erarbeitung des Entwurfs ergeben, dass sich aufgrund der vorhandenen Emissionsbelastung insbesondere im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße Teile der geplanten Wohnnutzung gegebenenfalls ohnehin erst mit einer eher langfristig zu sehenden Verlagerung bestimmter, derzeit im Bestand vorhandener und teils störender Gewerbebetriebe umgesetzt werden können. Mit dieser Perspektive und dem grundsätzlichen Ziel des Integrierten Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“, ein neues modernes Stadtquartier zu entwickeln, wurden im vorliegenden Änderungsverfahren die planerischen Zielstellungen zum Entwurf in diesem Bereich angepasst. Entsprechend waren im nordöst-

lichen Plangeltungsbereich Flächen gegenüber dem Vorentwurf aus dem Plangebiet wieder herausgelöst worden, damit als langfristiges Planungsziel im FNP in diesem Bereich insgesamt ein größerer Wohnbauflächenanteil entsteht, siehe die Planzeichnung zur 29. Änderung des FNP.

Im Bereich der Fläche des ehemaligen Posthofareals nördlich der Iderhoffstraße und westlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof sollen mit der vorliegenden 29. Änderung des FNP entsprechend der Ziele des Integrierten Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplan KRV684 zur Umsetzung von Wohnnutzungen geschaffen werden. Das eigentliche Vorhaben wurde zwischenzeitlich realisiert. Ein östlich der Straße am Nordhäuser Bahnhofs befindlicher Bereich, im wirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt, war zum Vorentwurf noch nicht Gegenstand der Planung. Im Zuge des Planverfahrens erfolgte eine Auseinandersetzung mit den unmittelbar angrenzenden Flächennutzungen zur Vermeidung von störenden Immissionen auf die geplante schützenswerte Nutzung (§ 50 BImSchG). Ein Abrücken der schützenswerten Nutzung (Wohnen) bzw. die Einordnung abschirmender weniger sensibler Nutzungen war nicht Ziel der Planung. Die gewerbliche Baufläche östlich der Straße am Alten Nordhäuser Bahnhof war von ihrer räumlichen Ausdehnung her als zu begrenzt angesehen worden, um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Randbereich ggf. mit Mischgebieten zu konkretisieren, ohne dabei die gewerbliche Baufläche im FNP infrage zu stellen. Die Fläche war daher zum Entwurf Mitte 2018 in den Geltungsbereich der vorliegenden 29. Änderung des FNP mit einbezogen worden und es war zunächst eine Darstellung als Gemischte Bauflächen vorgesehen.

Zwischenzeitlich ergaben sich für die weiteren Flächen, für die das Integrierte Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ neue Ziele der Stadtentwicklung vorsieht, neue planerische Erkenntnisse und Entwicklungen. Für die in diesem Bereich in Erarbeitung befindliche 28. Änderung des FNP konnten schließlich die Ziele für die Ebene des FNP soweit beschrieben werden, dass Ende 2018 zu dieser Änderung die Aufstellung und der Vorentwurf beschlossen werden konnte. Siehe auch Punkt «1.3 Abhängigkeit zu weiteren Planverfahren». Mit dieser Änderung erfolgt eine Beplanung der weiteren Flächen, für die das Integrierte Rahmenkonzept Äußere Oststadt neue Ziele der Stadtentwicklung vorsieht. Aufgrund des planerischen Zusammenhangs werden nun alle östlich der Straße am alten Nordhäuser Bahnhof mit der angrenzenden 28. Änderung des FNP entsprechend der Zielstellungen des Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt beplant. In der vorliegenden 29. Änderung des FNP sind diese Flächen östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof zum Feststellungsbeschluss daher nicht mehr enthalten. Da die 28. und die vorliegende 29. Änderung des FNP gemeinsam zur Feststellung geführt werden und nicht unverträgliche Planungsziele vorsehen, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, die sich bereits aus der Planungsebene des FNP heraus ergeben könnten.

Beschreibung

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

Der westliche Teil des Plangebiets, westlich der Werner-Uhlworm-Straße, befindet sich im Bereich der Inneren Oststadt. Geprägt ist dieser Bereich durch eine dichte Blockrandbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern. Im Block zur Theo-Neubauer-Straße wurde das dort befindliche Gebäude des Textilgroßhandels abgetragen und durch eine Blockrandbebau-

ung ersetzt, welche die bestehenden Blockstrukturen ergänzt. Es erfolgt eine Schließung des Blockrandes mit einer reinen Mehrfamilienwohnhausbebauung. Die ursprünglich in allen Blöcken befindlichen, zum Teil störenden gewerblichen Nutzungen wurden schrittweise aufgeben. Mit der Umsetzung der Sanierungsziele konnte die dadurch hohe Nutzungsdichte und dementsprechend hohe Versiegelung der Blockinnenbereiche teilweise reduziert werden. Nachgenutzte Objekte wurden meist von Büronutzungen belegt, auf welche Nutzungen durch verschiedene Wohnformen folgen, ein Prozess, der sich bis heute fortsetzt. Der letzte verbliebene produzierende Betrieb in diesem Bereich befindet sich in einem Wohngebäude.

Für die Bebauung der Rathenaustraße und Iderhoffstraße aus der Jahrhundertwende waren ursprünglich Ladengeschäfte in der Erdgeschosszone charakteristisch. Ein Großteil davon ist im Laufe der Zeit schrittweise zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Dieser Vorgang hält bis heute an. Dieser Bereich der Inneren Oststadt, westlich der Werner-Uhlworm-Straße, entwickelt sich bis heute weiter in Richtung eines reinen Wohnstandortes.



Abbildung 2 - Luftbild, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 11.04.2020

Im Bereich östlich der Werner-Uhlworm-Straße in Äußeren Oststadt besteht ein Bruch hinsichtlich Typologie und Nutzung. Allgemein betrachtet stellt dieses Areal bis zur Nordhäuser Bahn ein ehemaliges, traditionelles Industrie- und Gewerbegebiet dar, das bis in die 1980er Jahre dicht mit verschiedenen größeren, gewerblichen Betrieben und Anlagen belegt war. Durch strukturellen Wandel sind viele der großen Betriebe aufgegeben, verlagert oder rationalisiert worden. Im Ergebnis ist das Gebiet heute geprägt von teilweise großen Freiflächen, sofern ein Rückbau der Einrichtungen und Anlagen erfolgte. Bei den kleineren Gewerben haben sich die Nutzungen teils bis heute gehalten. Teilweise haben sich im Gebiet auch Folgenutzungen unterschiedlicher Qualität etabliert, welche zusammen mit einzelnen eingelagerten Wohnobjekten eine Gemengelage bilden.

Größter (und einziger groß-) gewerblicher Betrieb ist eine Großwäscherei an der Geschwister-Scholl-Straße. Im gesamten Plangebiet verteilt befinden sich diverse Dienstleister, Kleingewerbe, Handelsbetriebe und ein Beherbergungsbetrieb. Insbesondere der östliche Planungsbereich ist durch eine Vielzahl von Betrieben mit Gebrauchtfahrzeughandel und -verwertung einschließlich Freilagerflächen mit entsprechendem Erscheinungsbild geprägt.

Im Bereich westlich Am Alten Nordhäuser Bahnhof und nördlich der Iderhoffstraße befand sich zur Planaufstellung eine große zusammenhängende Freifläche, das Areal des alten Posthofs. Zwischenzeitlich wurde das Areal jedoch in Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes KRV684 vollständig mit einer Wohnanlage bebaut. Südlich der Iderhoffstraße befinden sich Anlagen der Stadtwerke; markantes Objekt ist ein großer Heißwasserspeicher.

Die weitere, bereits vor Planaufstellung existierende Wohnbebauung ist dispers verteilt und besteht aus einem Blockrandfragment an der Iderhoffstraße und wenigen einzelnen freistehenden Wohnobjekten im östlichen Plangebiet. Zusätzliche Wohnnutzungen haben sich verteilt in einzelnen ehemals gewerblich genutzten Objekten etabliert.

Planungsumfeld

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

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Anlage mit einem Schulkomplex und Kinderbetreuungseinrichtungen und Spielanlagen an. Östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof grenzt das Plangebiet der 28. Änderung des FNP an. Hier befinden sich die Flächen und Anlagen des ehemaligen Nordhäuser Bahnhofs, welche derzeit durch kleine KFZ-Dienstleister und Handelsbetriebe, sowie für Pachtgärten genutzt werden. Östlich wird das gesamte Areal räumlich von einem Bahndamm in Nord-Südausrichtung begrenzt. Die ehemals sehr umfangreichen Bahnanlagen wurden weitgehend zurückgebaut. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Flächen der Bahn, das dort ehemals vorhandene Gleisfeld und weitere, nicht mehr vorhandene gewerbliche Nutzungen wurde vollständig zurückgebaut. Südöstlich davon, im Bogen eingelagert in das ehemalige Gleis-

dreieck zur Nordhäuser Bahn, befindet sich eine dispers verteilte Bebauung mit weiteren Dienstleistern und Kleingewerben und eingestreuten Wohnnutzungen. Im Süden wird das Areal räumlich begrenzt durch derzeit noch in Nutzung befindliche Bahnanlagen.

Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Fernwärme und Telekommunikation sowie die Entsorgung von anfallendem Abfall und Schmutzwasser 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 wird. 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. Über die Iderhoffstraße ist das Plangebiet unmittelbar westlich an die Thälmannstraße, eine Hauptverkehrsstraße, angebunden. In westliche Richtung besteht über das Gewerbegebiet Kalkreiße eine weiterführende Verbindung zur Weimarerischen Straße, über die Straße An alten Nordhäuser Bahnhof besteht Anschluss an die Leipziger Straße, und somit Anbindung an Hauptverkehrsstraßen von örtlicher Bedeutung.

Der Hauptbahnhof als ICE- und Nahverkehrsknoten und der Busbahnhof befinden sich, von der Mitte des Plangebietes aus betrachtet, in südwestlicher Richtung in nur 1.000 m Entfernung (Luftlinie).

Von der Innenstadt ist über die Iderhoffstraße und weitere Quartiersstraßen eine fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad gegeben, wie auch von Norden über die Hallesche Straße und von Westen über die Kalkreiße. In Bezug auf die direkte Verbindung zur Innenstadt über die Iderhoffstraße – Meyfarthstraße werden auch aufgrund des nicht barrierefreien Fußgängertunnels in der Stauffenbergallee Defizite hinsichtlich Attraktivität, Qualität und öffentlicher Sicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr gesehen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht an Randbereichen des Plangebietes; im Norden befindet sich in ca. 400 m Entfernung eine Straßenbahnlinie (Haltestelle Hanseplatz) in der Leipziger Straße, sowie eine Buslinie in der Thälmannstraße (Haltestelle Ruhrstraße). Westlich ist der Anger als Straßenbahnknoten in 1.000 m Entfernung fußläufig direkt über die Verbindung Iderhoffstraße – Meyfarthstraße weiterführend erreichbar.

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

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

lände befinden sich eine große Skaterbahn sowie Spielplätze und -anlagen für Kinder aller Altersklassen.

2.4 Planungsalternativen

Die vorliegende 29. 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.

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

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

2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 29. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 20 ha, davon sind im wirksamen FNP 17,6 ha als Baufläche dargestellt. Als Grünfläche sind 1,1 ha dargestellt, als Versorgungsfläche 1,3 ha, mit der Darstellung eines Symbols für Einrichtungen und Anlagen «Elektrizität». Im Bereich östlich des Geltungsbereiches der 29. Änderung ist im wirksamen FNP als Planungsziel ein örtlicher Hauptverkehrs zug „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Maßgeblich ist hier die Planzeichnung zur Änderung.

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

Kompakte Stadt

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

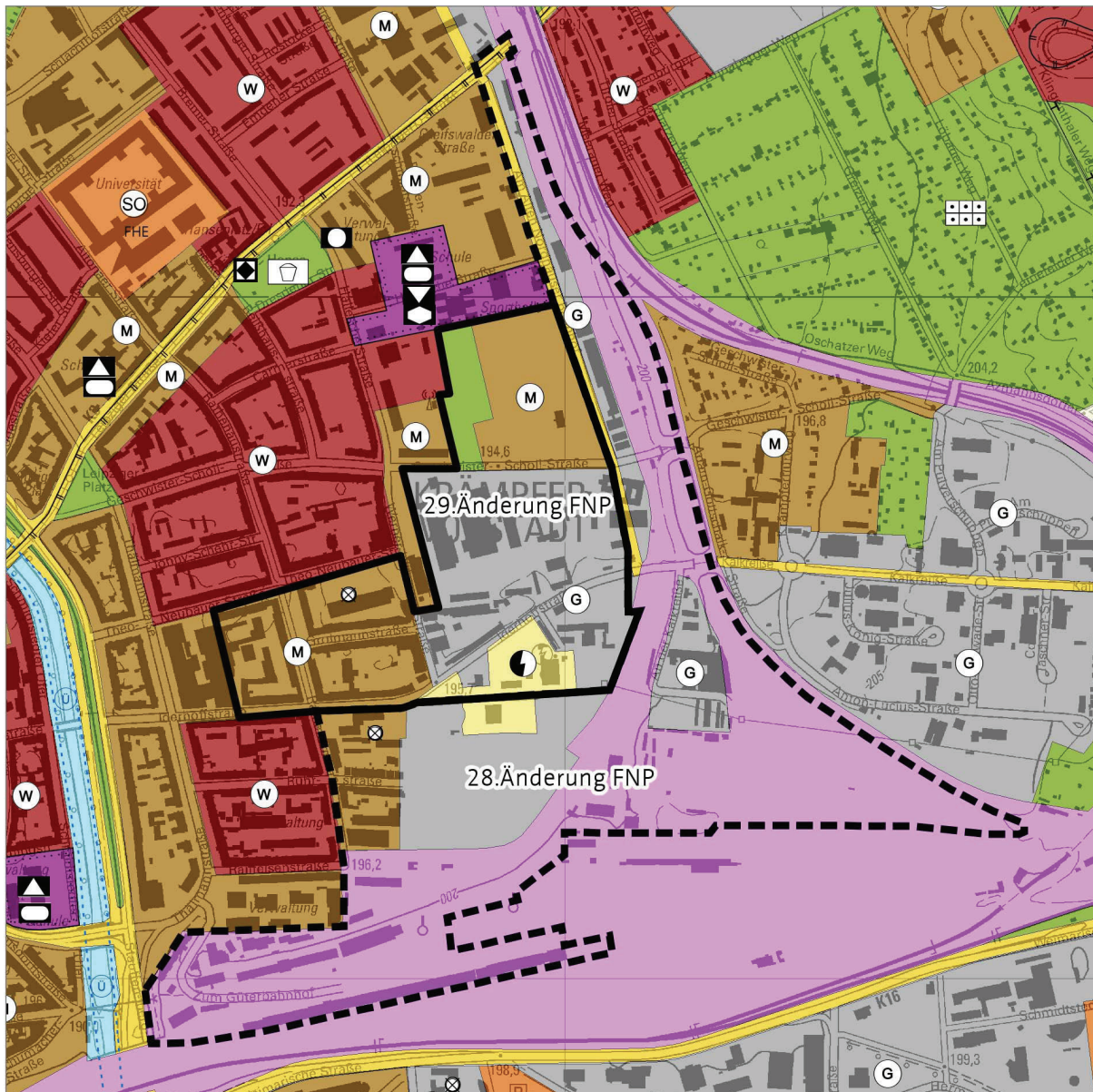


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017, Maßstab 1 : 10.000, Stand 24.03.2017, mit Geltungsbereich der 29. Änderung des FNP, Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP (gestrichelt) zur Information.

3.9 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

3.10.1 Grünflächen – Ausgangslage

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

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

Die Grünausstattung erfolgt im Wesentlichen in den Innenhöfen.

3.10.2 Grünflächen – Planungsziele

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

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

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

Schlussfolgerung für die vorliegende Planung:

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

Eine im wirksamen FNP in diesem Bereich bisher als planerisches Ziel dargestellte Grünfläche sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Planung zur Realisierung von Wohn- und Gewerbenutzungen (KRV417 Hallesche Straße/ Am alten Nordhäuser Bahnhof, nicht rechtskräftig) schaffen. Diese Planung wurde nicht realisiert. Als reines gliederndes Element und Nutzungstrennung verfügt die Grünfläche über keine Zweckbestimmung und ist auch nicht Bestandteil eines übergeordneten, räumlich bedeutsamen Grünsystems. Mit der planerischen Neuordnung des Gebietes, welche sich an dem vom Stadtrat beschlossenen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ für den Teilbereich 1 orientiert, wird das gesamte Gebiet, und damit auch die dargestellte Grünfläche, zur Umsetzung der Planungsziele überplant, siehe auch Punkt «5.1 Darstellungen – Darstellung von Wohnbauflächen».

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 29. Änderung des FNP vorgesehene Änderung der Art der Nutzung der im wirksamen FNP dargestellten Gemischten und Gewerblichen Bauflächen hin zu Wohnbau- und Gemischten Bauflächen begründet sich mit den gesetzten Planungszielen, siehe Punkt «2.2 Die im integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept und den Bebauungsplänen KRV684 und KRV690 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.

Planungsanlass sind somit geänderte städtebauliche Entwicklungsziele im Bereich der Äußeren Oststadt. Mit der 29. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

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 29. 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 wirk-samen FNP.

3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen als „Risikobereich Hochwassergefahr“ und im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen als Siedlungsbereich (Bestand) sowie als „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ dargestellt. Beide Pläne treffen zudem allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung, die eine Nach-nutzung 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; verkün-det 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 Aus-richtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfra-strukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 2.4.2

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

G 6.4.3

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

3.2 Regionalplanung

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

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

G 2-1

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

G 2-3

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

G 4-7

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

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

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

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

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 diesen Entwurf sind für das Plangebiet keine raumordnerischen Ziele beschrieben.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

Im Bereich des Geltungsbereiches der 29. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungspläne KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße“ in Aufstellung, um in dessen Geltungsbereiche neues Baurecht zu schaffen. Mit der 29. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan entsprechend aufgestellt werden.

Für den mit den Zielen der vorliegenden 29. Änderung des FNP in Einklang aufgestellten Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ erfolgte durch den Stadtrat am 24.09.2020 mit Beschluss Nr. 0737/20 der Abwägungs- Satzungsbeschluss. Nach der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist die Satzung mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2/2021 vom 29.01.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

3.3.2 Informelle Planungen

Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 wurde im November 2021 veröffentlicht¹.

Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte 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 der Stadt Erfurt 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 bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wird von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment ausgegangen, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030

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

¹ Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 113, Ausgabe 11/2021; https://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2021/bevolkerungsprognose_bis_2040_heft_113.pdf, abgerufen am 11.01.2022

Kapitel 2 Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Dieses Kapitel enthält Aussagen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt aus dem Jahr 2015. Aktuell ist im November 2021 eine neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht worden, siehe den vorherigen Punkt «Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040». In der Landeshauptstadt Erfurt werden im Abstand von ca. fünf Jahren kommunale Einwohnerprognosen berechnet. Die Werte der vorangegangenen Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose, wie sie in das Kapitel 2 des ISEK 2030 Eingang gefunden haben, sind nun entsprechend nicht mehr aktuell und werden somit nicht mehr herangezogen.

Kapitel 3 Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Ziele

Wohnen

- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- neue Wohnungsbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- wohnungsnah 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:
 - P1 – ICE-City – Chancen des ICE-Knotens für die Stadtentwicklung nutzen
- Wohnen und Städtebau

- P8 – Entwicklung der äußeren Oststadt zu einem innenstadtnahen, zukunftsfähigen Wohnstadtteil
 - Soziale Infrastruktur, Teilhabe und Daseinsvorsorge
- 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. Für den nördlichen Teilbereich (Teilbereich 1), welcher die Quartiere «Blumenschmidtstraße», «Posthof» und «Iderhoffstraße» umfasst, wurde das Rahmenkonzept als Sanierungsziel gemäß § 140 Nr. 3 BauGB beschlossen (siehe Abb. 4 und 5).

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)

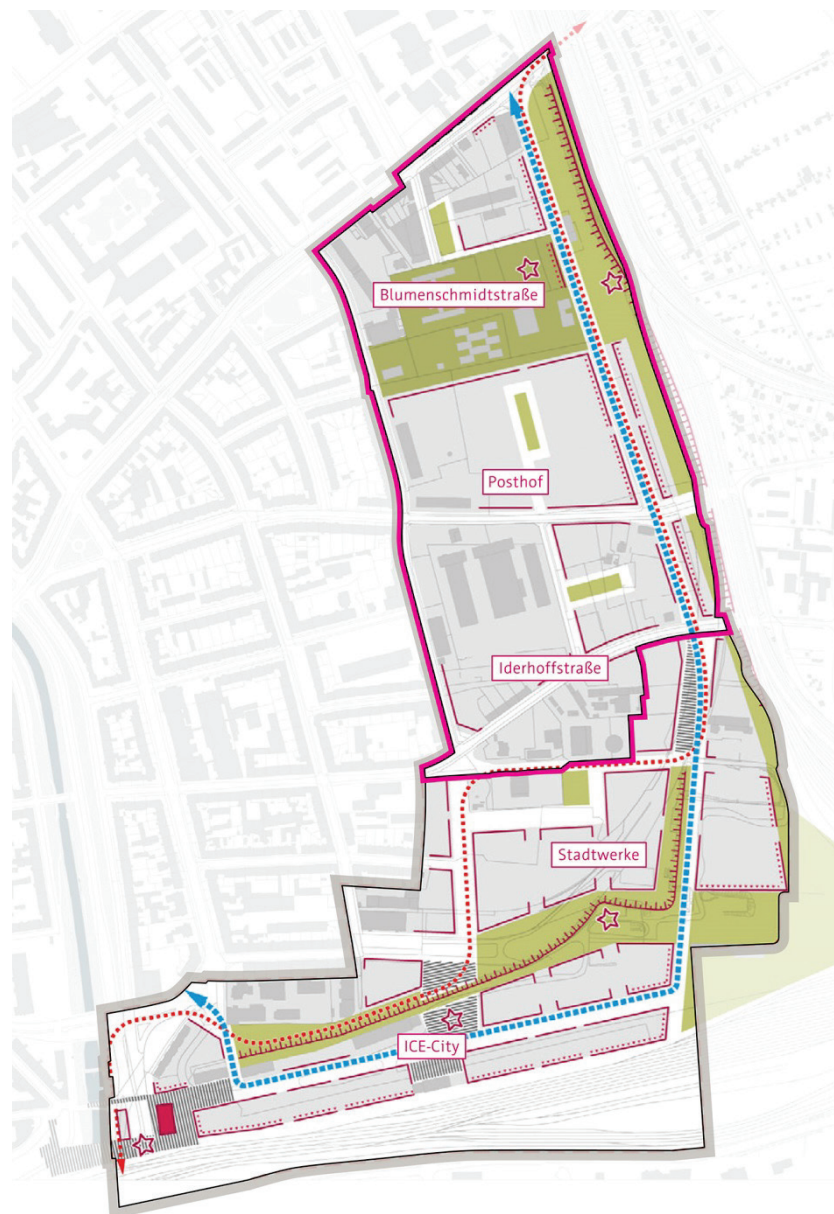


Abbildung 4 – Übersicht Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, mit Eingrenzung Teilbereich 1 (pink), Stand September 2015, ohne Maßstab

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 Entwick-

lungsprozesse 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

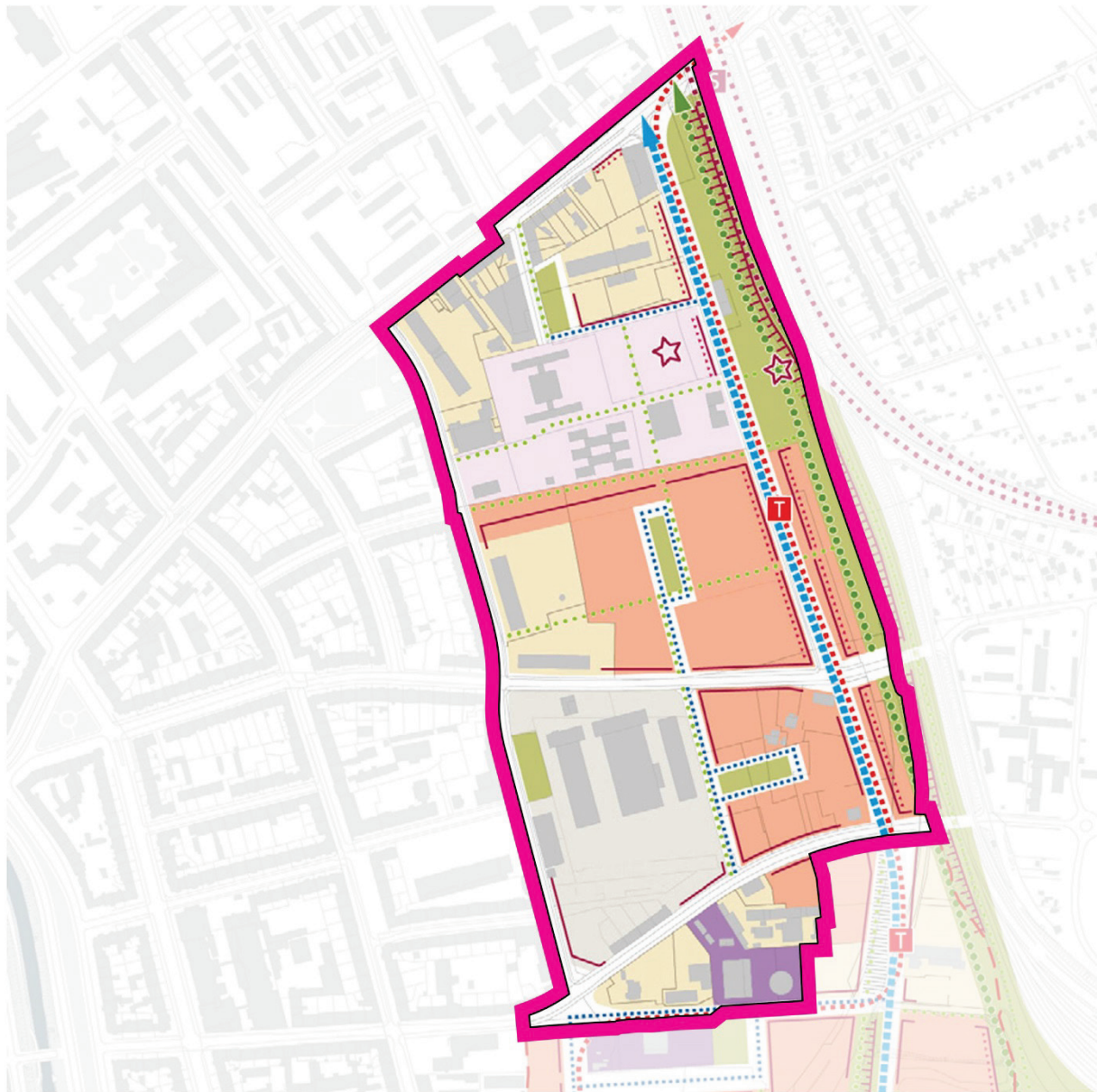


Abbildung 5 – Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt – Planerische Konzeption für den Teilbereich 1, Stand September 2015, ohne Maßstab

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. (...)

Fortschreibung 2022

Aktuell befindet sich die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ 2022 in Bearbeitung. Anschließend soll die Bestätigung und der Beschluss der Fortschreibung als Sanierungsziel für das Sanierungsgebiet KRV421 „Äußere Oststadt“ gemäß § 140 Nr. 3 BauGB durch den Stadtrat erfolgen.

In die aktuelle Fortschreibung des Rahmenkonzeptes sind sämtliche detaillierte und konkretisierenden Planungen, Gutachten, Untersuchungen und Erkenntnisse der vergangenen Jahre eingeflossen. Der räumliche Umgriff des Rahmenkonzeptes wurde erweitert, sodass hier auch die Quartiere, für die 2016 kein Beschluss zur Fortschreibung der Sanierungsziele gefasst wurde, aufgenommen wurden.



Abbildung 6 – Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt; Stand: 04/ 2022

Die aus der Bestandsuntersuchung 2014-16 und den Erkenntnissen aus dem Beteiligungsprozess der Fortschreibung 2016 formulierten Entwicklungsziele für die Äußere Oststadt bilden im übrigen Gebiet auch nach der Evaluierung den Orientierungsrahmen für die im Rahmenkonzept dargelegte Entwicklungsperspektive und werden übernommen. Es ergaben sich dabei geringfügige Anpassungen. Die grundsätzliche städtebauliche Ausrichtung wurde dabei jedoch beibehalten.

Dieser langjährige Entwicklungsprozess fand parallel zu den Planverfahren der 28. und der vorliegenden 29. Änderung des FNP statt, sodass die sich ergebenden Anpassungen im Laufe der einzelnen Verfahrensschritte bereits weitgehend Eingang in die Darstellung der Art der Bodennutzung im Grundzug finden konnten. Entsprechend gehen die Ziele der vorliegenden Änderung des FNP mit den Zielen der Fortschreibung des integrierten Rahmenkonzeptes von 2022 überein.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsplan 1997

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

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

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

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

Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“

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

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

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“ stellt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung als Landschaftseinheit im Bereich der Inneren Oststadt, westlich der Werner-Uhlworm-/ Halleschen Straße „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ dar; Beschreibung: In den Gebieten mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnaher Grünflächen (Höfe, Vorgärten u. ä.) vorhanden. Im Bereich der Äußeren Oststadt, östlich der Werner-Uhlworm-/ Halleschen Straße ist „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ dargestellt; Beschreibung: Grünstrukturen in die Umgebung eingebunden. Grünverbindungen entlang der Erholungsachsen führen durch die Gewerbe- und Verkehrslandschaften. Auf Teilen der ehemaligen Brachflächen insbesondere im Übergangsbereich zur Wohnbebauung wurden Grünflächen und Grünzüge entwickelt. Weiter ist eine räumlich vom Flutgraben am Schmidtstedter Knoten zum Ringelberg verlaufende „Verbundachse zu den Grünräumen“ dargestellt, welche im Plangebiet ungefähr im Bereich der Ilderhoffstraße verläuft.

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung dargestellt und bewertet, siehe Anlage 3.1 – 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.

Kulturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Es gilt das Thüringer Denkmalschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Altlasten

Munitionsgefährdung

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

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Planungsraums befinden sich mehrere Altlastverdachtsflächen, die im Altlastverdachtsflächenkataster des Landes Thüringen registriert sind. Für einen Teil dieser Flächen liegen Untersuchungsergebnisse vor, für einige Flächen besteht noch Erkundungsbedarf, siehe Anlage 3.1 – 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.

4.3 Immissionsschutz

Insbesondere im Bereich der geplanten Wohnquartiere «Posthof» und «Ilderhoffstraße» bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung u.a. durch bestehende Betriebe, Verkehr und Sportanlagen 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.

4.4 Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich Lebensräume besonders/ streng geschützter Tierarten nach RL92/43/EWG und RL2009/147/EG, insbesondere europäischer Fledermaus-/ Vogel- und Reptilienarten. 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
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Symbol „Fernwärme“

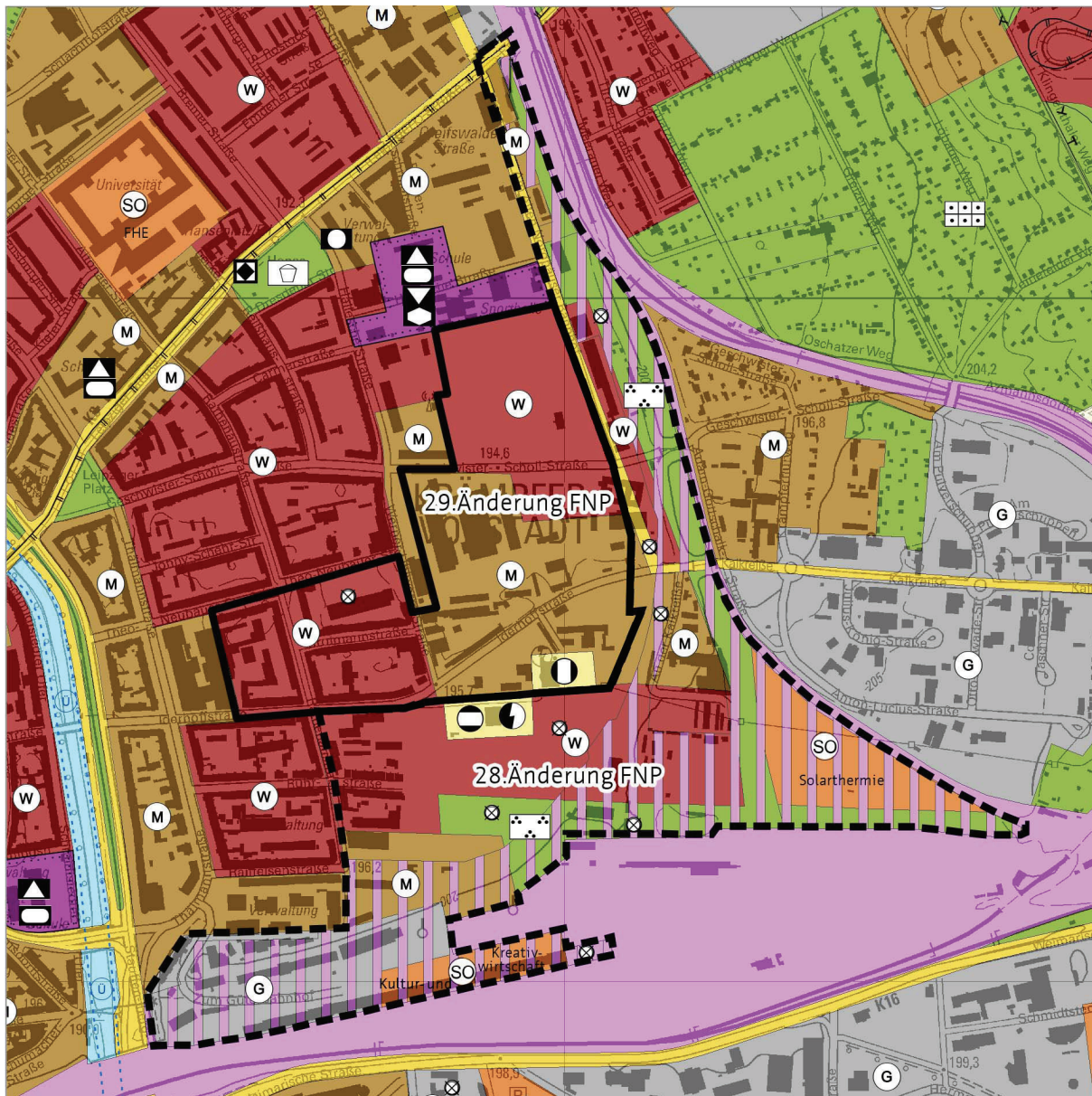


Abbildung 7 – Schematische Darstellung der Planungsziele des FNP im Bereich Krämpfervorstadt in Kombination der 29. Änderung des FNP und der angrenzenden 28. Änderung des FNP (gestrichelt).

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 «Posthof» und «Ilderhoffstraße» die Neuerrichtung von ca. 1.100 WE vorgesehen.

Insbesondere der Bereich nördlich der Geschwister-Scholl-Straße bietet eine große, zusammenhängende freie Fläche zur Entwicklung für eine Wohnnutzung. Zur Gewährleistung der gesetzten Zielstellungen und Anforderungen an das zu entwickelnde Quartier

sollen künftig nur Nutzungen zugelassen werden, die allgemein mit dem Wohnen verträglich sind, Gewerbebetriebe sollen sich nicht ansiedeln. Westlich befindet sich ein größerer Gewerbebetrieb im Bestand, von dem Schallemissionen auf die geplante Wohnnutzung einwirken. Weiter wirken Schallemissionen durch Eisenbahn- und Straßenverkehr von außerhalb des Plangebietes auf die geplanten Nutzungen ein. Abgesehen von den dadurch erhöhten Anforderungen an den Schallschutz sind diese Flächen für eine Wohnnutzung jedoch besonders geeignet. Es kann hier nachgefragter innenstadtnaher Wohnraum mit einem guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr bereitgestellt werden. Die bisher langjährig ungenutzten Flächen können sowohl in das städtebauliche Gefüge eingebunden als auch an bestehende Versorgungsinfrastrukturen angeschlossen werden. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz grundsätzlich gewährleistet werden kann.

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

Der westliche Teilbereich des Plangebietes in der Inneren Oststadt hat sich im Laufe der vergangenen Jahre in einem Entwicklungsprozess, der bis heute anhält und fast abgeschlossen ist, mit der Umsetzung der Sanierungsziele hin zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Mit einer erneuten Ansiedelung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen zumindest nicht wesentlich stören, ist auch aufgrund der fortgesetzten Umwandlung der bestehenden Bausubstanz nicht mehr zu rechnen, 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.

In einem kleinen Teilbereich grenzt diese neu darzustellende Wohnbaufläche im Bereich Ilderhoffstraße südlich an Flächen an, welche im wirksamen FNP derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Gewerbliche Nutzungen existieren in diesem Bereich nicht. Diese angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP, für welche der Stadtrat am 20.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Vorentwurf gebilligt hat. Mit der weiteren Umsetzung der Ziele des integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ zur Umsetzung von Wohnquartieren werden dort künftig keine gewerblichen Flächen mehr vorgesehen. Von negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Geltungsbereich der 29. Änderung des FNP ist daher auch künftig nicht auszugehen.

Grün- und Freiräume

Eine im nördlichen Bereich des Plangebietes im wirksamen FNP bisher als Grünfläche dargestellte Fläche sollte als gliederndes Element für eine vorangegangene Planung dienen. Mit der planerischen Neuordnung des Gebietes und zur Umsetzung der gesetzten Pla-

nungsziele wird das gesamte Gebiet, und damit auch die dargestellte Grünfläche überplant, siehe Punkt «2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP». Im Bereich der Wohnbauflächen sollen – wie im Rahmenplan vorgesehen – kleinere Grünflächen im Zusammenspiel mit den jeweiligen Blöcken entwickelt werden, die genaue Verortung und Konkretisierung kann in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

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 die angesprochene (Grün-) Strukturen einerseits Bestandteil der gebäudebezogenen Freiflächen sein, welche Bestandteil der Bauflächendarstellungen sind. Diese Grünstrukturen können u.a. Straßenbäume, Vorgärten, Hofbegrünungen, grüne Quartiersvernetzungen sein. 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.

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 gem. BauNVO eine GRZ von 0,4 angenommen werden, wohingegen bei Mischgebieten eine GRZ von 0,6 und bei Gewerbegebieten eine GRZ von 0,8 angenommen werden kann. In der Summe ergibt sich mit der 29. Änderung des FNP auch bei Aufgabe des Planungsziels der Grünfläche von ca. 1 ha insgesamt auch hinsichtlich der absoluten Versiegelung eine Verbesserung, siehe Anlage 3.1 – Umweltbericht zur Begründung.

Die Entwicklung einer Grün- und Freiraumkonzeption für den gesamten Bereich der äußeren Oststadt ist grundsätzlich Bestandteil des Rahmenplans „Äußere Oststadt“. Ein wesentliches Ziel ist die Ausbildung grüner Quartiersmitten – eine größere, zusammenhängende Fläche soll perspektivisch im südlichen Teilbereich des Rahmenplanes eingeordnet werden. Damit sollen qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden Inneren Oststadt in Bezug auf Grün- und Freiräume, öffentliche Spiel- und Freizeitflächen ausgeglichen sowie klimatische Funktionen erfüllt werden. Eine genaue räumliche Verortung der verschiedenen Nutzungen in diesem Bereichen erfolgt im Rahmen einer städtebaulichen Studie. Weiter sollen als zusammenhängendes Grünsystem perspektivisch freiwerdende Bahnflächen entwickelt werden. Eine weitere Darstellung entsprechender Ziele des integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ erfolgt auch mit der angrenzenden 28. Änderung des FNP, für welche der Stadtrat am 20.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Vorentwurf gebilligt hat.

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 östlich der Werner-Uhlworm-Straße und der östlichen Ilderhoffstraße befinden sich – sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes – verschiedene gewerbliche Betriebe im Bestand. Insbesondere das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe sollen weiterhin Bestand haben können bzw. in Teilbereichen sich auch in gewissem Umfang neu ansiedeln können. Mit der Darstellung

von künftig Gemischten Bauflächen – im Anschluss an die im Bereich der Werner-Uhlworm-Straße bereits bestehende Darstellung von Gemischten Bauflächen – kann die angestrebte Wohnnutzung in größerem Umfang planungsrechtlich ermöglicht und die bestehenden nicht störenden Gewerbebetriebe planungsrechtlich eingebunden bzw. gesichert werden. An der Iderhoffstraße werden dauerhaft nicht mehr als Fläche für Versorgungsanlagen genutzte Bereiche in die neue, angrenzende Darstellung von gemischten Bauflächen eingliedert.

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

Die Darstellung im wirksamen FNP erfolgt im Plangebiet aus dem Bestand heraus. Ehemals auf den Flächen vorhandene Anlagen und Einrichtungen bzw. Funktionen wurden zwischenzeitlich verlagert (Heizkraftwerk Iderhoffstraße) bzw. andere errichtet (Heißwasserspeicher für Fernwärme). Dabei sind Flächen freigeworden, welche dauerhaft nicht mehr für Versorgungsanlagen in dem Umfang genutzt werden, dass eine Darstellung im FNP erforderlich wäre. Die Darstellung wird entsprechend des tatsächlichen und zu erwartenden Nutzungsumfanges angepasst. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Anlage und Einrichtung des Heißwasserspeichers der Stadtwerke Erfurt auf einer Fläche von rd. 0,6 ha dargestellt mit einem Symbol für Einrichtungen und Anlagen für Fernwärme.

6 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

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

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		29. Änderung	
Wohnbaufläche (W)	-	-	11,0 ha	55,0%
Gemischte Baufläche (M)	8,9 ha	44,5%	8,5 ha	42,5%
Gewerbliche Bauflächen (G)	8,7 ha	43,5%	-	-
Flächen für Versorgungsanlagen (...)	1,3 ha	6,5%	0,5 ha	2,5%
Anlagen und Einrichtungen: Fernwärme	-	-	×	-
Elektrizität	×	-	-	-
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	1,1 ha	5,5%	-	-
Gesamtfläche der 29. Änderung	20,0 ha	100,0%	20,0 ha	100,0%

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

7 Anlagen

Anlage 3.1Umweltbericht zur 29. Änderung des FNP, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, November 2022