

Titel der Drucksache:

Bestätigung des Integrierten städtebaulichen  
Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt -  
Fortschreibung 2022

Drucksache

**0045/22**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.03.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	25.04.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	24.05.2023	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

Das "Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt – Fortschreibung 2022" (Anlagen 1-2) wird als Sanierungsziel für das Sanierungsgebiet KRV421 "Äußere Oststadt" gemäß §140 Nr.3 BauGB beschlossen.

23.03.2023, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt – Fortschreibung 2022  
Anlage 2 – Städtebauliches Rahmenkonzept – Plan

Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### Beschlusslage

##### Sanierungssatzung/ Rahmenpläne

- Städtebaulicher Rahmenplan EFN117 "Erfurt-Ost" vom 16.02.1994, Beschluss-Nr. 026/94, Bekanntmachung am 11.03.1994
- Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes SA KRV421 "Äußere Oststadt", Beschluss Nr. 328/95 vom 20.12.1995, Bekanntmachung am 14.12.1996
- Grundsatzbeschluss zur Städtebaulichen Entwicklung der ICE-City, Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor vom 24.04.2013, Beschluss-Nr. 0070/13, Bekanntmachung am 24.05.2013
- Grundsatzentscheidung zur Entwicklung der ICE-City Erfurt vom 12.03.2014, Beschluss-Nr. 0168/14 vom 12.03.2014
- Bereitstellung von Städtebaufördermitteln zur Fortschreibung des Rahmenplans in einem Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt, Beschluss-Nr. 0328/14 vom 21.05.2014

- Aufhebung der Nichtöffentlichkeit für den Beschlusspunkt 01 der Drucksache 0328/14 "Bereitstellung von Städtebaufördermitteln zur Fortschreibung des Rahmenplans in einem Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt", Beschluss-Nr. 0388/15
- Bestätigung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt - Beschluss des Zielkonzeptes Teilbereich 1, Beschluss-Nr. 2161/15 vom 20.01.2016, Bekanntmachung am 12.02.2016
- ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor. Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung, Beschluss-Nr. 2718/15 vom 03.03.2016, Bekanntmachung am 28.03.2016
- Bürgerbeteiligungsprozesse bei der Entwicklung der Äußeren Oststadt, Info-DS-Nr. 0184/21
- Festlegung aus der öff. Sitzung SBUKV vom 02.03.2021 zur DS 0184/21 - hier: Voraussetzungen für digitale Bürgerbeteiligungsformate, DS-Nr. 0378/21
- Festlegung aus der öff. Sitzung SBUKV vom 20.04.2021 zur Drucksache 0378/21 - hier: Bürgerbeteiligungsprozess - Einbindung BÄMM!, Beschluss-Nr. 0836/21
- Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" SA KRV421 für den Teilbereich Ladestraße (TAS005), Beschluss-Nr. 0562/21, Bekanntmachung am 01.10.2021

### **Bebauungspläne**

- Bebauungsplan JOV 416, Satzungsbeschluss am 29.08.2001, Beschluss-Nr. 163/2001; 1. Änderung Vorentwurf, Stadtratsbeschluss 2430/18 vom 21.03.2019
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan KRV647 „Blumenschmidtstraße“, Beschluss-Nr. 2258/12 vom 23.01.2013
- Bebauungsplan KRV690 "Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße", Aufstellungsbeschluss, Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss-Nr. 0853/16 vom 15.06.2016
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV684 "Alter Posthof" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Beschluss-Nr. 0737/20 vom 24.09.2020, rechtsverbindlich seit 29.01.2021
- Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss-Nr. 0117/19 vom 10.04.2019; Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung, Beschluss Nr. 0185/21 vom 21.07.21
- Bebauungsplan JOV752" „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ - Stadtratsbeschluss 1199/21 vom 26.01.2022
- Bebauungsplan JOV753 „Wohnviertel Greifswalder Straße" - Stadtratsbeschluss 1205/21 vom 26.01.2022

### **Sonstige Planungen**

- Bereitstellung von EFRE-Fördermitteln für die Beauftragung des Energiekonzeptes Wärme/Kälte/Strom "Äußere Oststadt" zur Vertiefung der Rahmenplanung, Beschluss-Nr. 2493/16
- Bereitstellung von EFRE-Fördermitteln für die Beauftragung einer integrierten verkehrlichen Studie zur Vertiefung der Rahmenplanung für die Äußere Oststadt, Beschluss-Nr. 0295/17

- Bereitstellung von Städtebaufördermitteln für die Erarbeitung eines Gutachtens zur Wertermittlung im Bereich des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt, Beschluss-Nr. 1388/17
- Information der Ausschüsse zum Energiekonzept Äußere Oststadt, DS-Nr. 2658/18
- Bereitstellung von Fördermitteln für die Erarbeitung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Rahmenplan "Äußere Oststadt", Beschluss-Nr. 1250/19
- Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage in der Äußeren Oststadt- Durchführung eines Bürgerbeteiligungsprozesses, Kenntnisnahme der Studie, Beschluss-Nr. 0940/20

### Sachverhalt

Mit Beschluss des 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt' 2015 wurde für ein Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt eine Neuausrichtung der Sanierungsziele beschlossen. Das Konzept stellt eine Strategie für die Entwicklung der Äußeren Oststadt als Wohnstandort im innerstädtischen Verflechtungsbereich dar. Es wurde durch ein externes Planungsbüro in enger Zusammenarbeit mit den fachlichen Behörden und unter einer breiten Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet. Die Sanierungsziele wurden 2016 allerdings nur für einen Teilbereich beschlossen und damit auch nur für diesen Bereich rechtswirksam. Für den Teilbereich der Stadtwerkefläche und der ICE-City Ost wurden die Sanierungsziele lediglich als Arbeitsgrundlage der Stadtverwaltung beschlossen, da hier weitere detaillierte Untersuchungen und Gutachten, u. a. aufgrund der Altlastensituation, erforderlich wurden.

Das Areal des ehemaligen Schlachthofs wurde bei der Fortschreibung 2015/2016 nicht betrachtet, da die Konkretisierung der Sanierungsziele mit dem Bebauungsplan JOV416 'Bereich östlich der Greifswalder Straße' bereits beschlossen war. Mit der 2019 eingeleiteten Änderung des Bebauungsplans JOV416 wurde auch dieses Quartier der neuen Ausrichtung der Sanierungsziele in der Äußeren Oststadt zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers und einer Gemeinbedarfsfläche gerecht. Das Konzept für die Flächen nördlich der Leipziger Straße sieht heute neben einer gewerblichen Fläche südlich des Heckerstiegs ein Wohnquartier, einen Schulstandort mit Sporthalle sowie ein Einkaufs- und Versorgungszentrum vor. Auf Grund des aktuellen Entwicklungsstandes und den damit verbundenen geänderten Bedarfsanforderungen soll der bisher nicht umgesetzte Bebauungsplan JOV416 nunmehr mit vier separaten Bauleitplanungen vollständig überplant werden.

Seit dem Beschluss des Rahmenkonzeptes 2016 wurden im Sanierungsgebiet SA KRV421 Äußere Oststadt umfassende Untersuchungen, Gutachten, Wettbewerbe, städtebauliche und Fachplanungen erarbeitet sowie Bebauungspläne aufgestellt und weiterentwickelt. So wurde beispielsweise der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Alter Posthof' umgesetzt und kann schon die ersten Bewohner vorweisen. Auf dem Areal der ICE City Ost gibt es konkrete Planungen und Bestrebungen der Deutschen Bahn. Mit dem Abriss der 1977 eröffneten Brücke zur Querung des Flutgrabens und der Stauffenbergallee und der anschließenden Fertigstellung und Eröffnung des Promenadendecks im Dezember 2022 besteht nun eine großzügige barrierefreie Anbindung des neuen Stadtteils an die Altstadt für Fußgänger und Radfahrer.

Die Stadt Erfurt führte seit 2016 überdies unzählige Informations- und Beratungsgespräche mit Eigentümern, Anwohnern und potentiellen Investoren durch, tätigte Grundstückskäufe und sicherte u. a. der LAGUNE e.V. (Lokale Aktionsgruppe Urbanes Naturerleben e.V.) den Fortbestand an seinem Standort.

Alles in Allem, waren die Entscheidungen der Verwaltung in den vergangenen 6 Jahren davon getragen, die Sanierungsziele zu konkretisieren und umzusetzen. In diesem fortlaufenden Planungs-, Untersuchungs- und Diskussionsprozess wurden die aufgestellten Sanierungsziele immer wieder auch aufs Neue evaluiert.

In die aktuelle Fortschreibung des Rahmenkonzeptes fließen nun sämtliche detaillierte und konkretisierenden Planungen, Gutachten, Untersuchungen und Erkenntnisse der vergangenen Jahre ein. Außerdem wird der räumliche Umgriff des Rahmenkonzeptes erweitert, so dass nun auch die Quartiere, für die 2016 kein Beschluss zur Fortschreibung der Sanierungsziele gefasst wurde, aufgenommen werden. Dies betrifft im Einzelnen:

- das Quartier Schlachthof
- das Quartier Stadtwerke und
- das Quartier ICE-City Ost.

Damit werden nun die Sanierungsziele für das gesamte Sanierungsgebiet SA KRV421 Äußere Oststadt in einem Rahmenkonzept zusammengefasst.

Nach wie vor ist es das ausdrückliche Ziel, die Äußere Oststadt zu einem innerstädtischen zukunftsfähigen Wohnstandort zu entwickeln. Mit der ICE-City Ost entsteht zudem ein Standort mit vielfältigen Dienstleistungs-, Büro- und Gewerbeflächen, Hotels, Tagungs- und Kongresszentrum, Gastronomie, Event- und Kulturnutzungen sowie Parkmöglichkeiten. Insgesamt soll die Äußere Oststadt eine lebendige Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung ermöglichen. Dabei soll gleichzeitig ein nachhaltiges und der Standortspezifik angepasstes Mobilitätskonzept mit zeitgemäßen und alternativen Mobilitätsformen befördert werden um die Funktionsfähigkeit des Stadtteils abzusichern.

In einigen sachlichen und räumlichen Punkten ergeben sich aufgrund des seit 2016 gewonnenen Planungs- und Erkenntnisstandes und -zuwachs Anpassungen hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes. Dies betrifft im Konkreten folgende Sanierungsziele:

#### - **Quartier Stadtwerke**

Für den ehemaligen Gas- und Kraftwerkstandort südlich der Iderhoffstraße lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Rahmenkonzeptes 2016 keine hinreichenden Unterlagen zur Beurteilung der notwendigen Altlasten-Sanierungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Aufwendungen vor. Aus diesem Grund erfolgten weitergehende detaillierte Untersuchungen und Gutachten zu Boden und Grundwasser, um die Altlasten-Situation angemessen beurteilen zu können. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde die sogenannte 'Städtebauliche Studie 'Quartier Stadtwerke' erarbeitet, welche die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Varianten untersuchte. Unter den Aspekten Umweltrelevanz, Abfallrecht, Immissionsschutz, Klima, Umsetzbarkeit und Rentabilität wurde eine für die Stadt städtebaulich qualitätvolle Lösung bei überschaubaren Kosten angestrebt. Mit Hilfe einer städtebaulichen Bewertungsmatrix wurden vier grundsätzlich unterschiedliche städtebauliche Varianten untersucht und bewertet. Im Ergebnis der Bewertung kam es zu einer strukturellen Neuordnung der Flächennutzungen gegenüber dem Rahmenkonzept von 2016. So wurde der Grünzug leicht in Richtung Norden verschoben und die städtebaulichen Strukturen der Inneren Oststadt gemäß Rahmenkonzept aufgegriffen und die Blockformen weitergeführt. Das grundlegende Ziel zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstadtteils mit Stadtteilpark wird mit der neuen städtebaulichen Struktur auch weiterhin verfolgt.

### **Ostpark**

Mit der ´Studie zur Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage in der Äußeren Oststadt´ liegt nun ein beispielhaftes tragfähiges Gesamtkonzept zur Entwicklung eines erholungswirksamen Freiraums vor. Geplant ist die Grundstücksübertragung der Parkfläche an die Landeshauptstadt Erfurt mit nachgeschalteter Realisierung. Bürgerbeteiligungsprozess und Planung werden von der Stadt vorbereitend durchgeführt, um den Entwicklungsprozess des gesamten Quartiers anzustoßen.

### **Stadtbahn**

Ausgehend von den Zielstellungen des Rahmenkonzepts wurden die verkehrlichen Auswirkungen, die mit der Umsetzung des Konzepts einhergehen, vertiefend untersucht und mögliche Erschließungsvarianten dargestellt.

Erste Ergebnisse einer Szenarienbetrachtung stellen das noch im Rahmenkonzept von 2016 enthaltene Ziel einer Stadtbahntrasse im Gebiet jedoch in Frage. Mittels Variantenvergleich und Berechnung soll nun in einem Verkehrsmodell untersucht werden, ob und ggf. wo eine neue Stadtbahnlinie städtebaulich eingeordnet werden kann und unter geänderten gesamtstädtischen Voraussetzungen eine höhere Nutzung erfahren könnte. Aus diesem Grund ist in der aktuellen Fortschreibung eine Buslinie unter Mitnutzung bestehender und geplanter Straßen Bestandteil des Erschließungskonzeptes.

### **ICE-City Ost**

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes hier ist der städtebauliche Rahmenplan ´ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor´. Aufgrund des seit 2016 wesentlich vorangeschrittenen Abstimmungsprozesses mit den Projektpartnern Deutsche Bahn AG (DB) sowie LEG, neuer Kenntnisse sowie Planungsabsichten war die Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich, welche der Stadtrat als Vorentwurf des Bebauungsplanes KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ beschlossen hat. Die sich hierdurch ergebenden Anpassungen wurden im Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt übernommen.

### **Iderhoffstraße/ Ecke Werner-Uhlworm-Straße (Bereich südlich der Wäscherei)**

Im Rahmenkonzept 2016 wurde für diesen Bereich aufgrund unzureichender Kenntnisse lediglich eine maßgebliche Bebauungskante festgelegt. Nunmehr gibt es nach zahlreichen Gesprächen mit den Eigentümern Bestrebungen, das Quartier zielgerichtet analog den Sanierungszielen des Quartiers zu entwickeln.

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. Hier ergeben sich allenfalls geringfügige Anpassungen, jedoch keine grundsätzlicher Art bzw. neuer städtebaulicher Ausrichtung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Im Frühjahr/ Sommer 2021 wurden vier Stadtteilrundgänge mit interessierten Dezernenten, Stadträten und Bürgern durchgeführt. Hierbei wurde der aktuelle Realisierungs- und Planungsstand vor Ort erläutert und diskutiert.

Mit Beschluss der Drucksache 0562/21 durch den Stadtrat am 21.07.2021 und deren Veröffentlichung am 01.10.2021 wurde die Verlängerung der Sanierungssatzung 'Äußere Oststadt' SA KRV421 bis zum 31.12.2030 rechtswirksam. Ein Teil der Sanierungsziele kann bis zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich nicht zur Realisierung gebracht werden, so dass eine erneute Evaluierung und ggf. eine weitere Verlängerung der Sanierungssatzung bzw. von Teilen des Sanierungsgebietes erforderlich werden kann.

**Weitere Verfahrensschritte:**

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo das Rahmenkonzept während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.