

# Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

Fortschreibung 2022



## Impressum



### Herausgeber

Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung

### Redaktion

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3  
99092 Erfurt  
Tel. 0361 655-3901  
Fax 0361 655-3909

Abteilung Stadterneuerung  
Bereich Gründerzeit/ Oststadt

### Redaktionsschluss

02/ 2023

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsraum Äußere Oststadt</b>	<b>6</b>
2.1	Einordnung Sanierungsgebiet	6
2.2	Chronologie	6
2.3	Beteiligungsprozess 2014/2015	7
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme   Übergeordnete und Allgemeine Zielstellungen</b>	<b>8</b>
3.1	Charakteristik   Besonderheiten zu Beginn der Sanierung in den 1990er Jahren	8
3.2	Aktueller Stand der Sanierung	9
3.3	Gesamtstädtische Konzepte, Planungen, Richtlinien, Vorgaben und Empfehlungen	11
3.3.1	FNP	11
3.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030	12
3.3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	14
3.3.4	Landschaftsplan - Rahmenkonzept ´Masterplan Grün´	14
3.3.5	Erfurter Stadtgrün im Klimawandel – ein BUGA 2021-Begleitprojekt	15
3.3.6	Umsetzungsplan der Stadt Erfurt zur Deklaration ´Biologische Vielfalt in Kommunen´	16
3.3.7	Integriertes Klimaschutzkonzept	17
3.3.8	1. Nachhaltigkeitsstrategie der Landeshauptstadt Erfurt	18
3.3.9	Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt	21
3.3.10	KlimAdapTiT	23
3.3.11	Hitzerobuste Stadt - HeatResilientCity	24
3.3.12	Selbstverpflichtungserklärung der Stadt Erfurt zum Baumschutz	28
3.4	Konzepte und Planungen im Sanierungsgebiet	29
3.4.1	ICE-City Ost	29
3.4.2	Städtebauliche Studie ´Quartier Stadtwerke´	30
3.4.3	Verkehrerschließung Äußere Oststadt	31
3.4.4	Energiekonzept	32
3.4.5	Studie Stadtpark Ost	34
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept   Sanierungsziele</b>	<b>37</b>
4.1	Gesamtkonzept	39
4.2	Städtebauliches Strukturkonzept	39
4.2.1	Quartier Schlachthof	41
4.2.2	Quartier Blumenschmidtstraße	47
4.2.3	Quartier Posthof	49
4.2.4	Quartier Iderhoffstraße	51
4.2.5	Quartier Stadtwerke	53
4.2.6	Quartier ICE-City Ost	56
4.3	Sanierungsziele	61
4.3.1	Nutzung und Funktionen	61

4.3.2	Stadtbild/ Bebauung	63
4.3.3	Erschließung - Verkehr und Mobilität	64
4.3.4	Grün- und Freiraum	66
4.3.5	Immissionen und Altlasten	67
4.3.6	Energie, Klimaschutz und Nachhaltigkeit	67
<b>5</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	<b>69</b>
<b>6</b>	<b>Wertermittlungsgutachten</b>	<b>76</b>

## C Fortschreibung

# Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt

### 1 Anlass und Ziel

Die Äußere Oststadt ist als Teilgebiet der Krämpfervorstadt seit Dezember 1995 rechtswirksam als Sanierungsgebiet KRV421 festgesetzt. Dem voraus gegangen war die Erarbeitung des Rahmenplans 'Erfurt-Ost', unterteilt in Innere und Äußere Oststadt, welcher aufgrund zahlreicher und schwerwiegender städtebaulicher, struktureller, funktionaler und sozialer Missstände im Gebiet der heutigen Krämpfervorstadt 1993 aufgestellt wurde. Da mit dem Rahmenplan hinreichende Beurteilungsunterlagen vorlagen, konnte von der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 2 BauGB als Voraussetzung für die Sanierungsmaßnahmen abgesehen werden.

Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Missstände wurde in der Äußeren Oststadt eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt. Da wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten waren, entschied man sich für die Durchführung im klassischen Sanierungsverfahren (auch umfassendes Sanierungsverfahren oder Vollverfahren) unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB).

Eine erste Fortschreibung des Rahmenplans wurde 1997 erarbeitet. Im Vergleich zu dem ersten Untersuchungs- und Bearbeitungsstand von 1993 wurden Statistiken und bis dahin gesammelte Erfahrungen ausgewertet. Die Umsetzung von einzelnen Sanierungszielen konnte bis dahin jedoch ausschließlich in der Inneren Oststadt festgestellt werden.

Parallel zu den Sanierungsmaßnahmen wurde das Gebiet der Krämpfervorstadt 1995 aufgrund hoher städtebaulicher und sozialer Missstände in das Operationelle Programm 'URBAN' der Europäischen Union aufgenommen.

In den folgenden Jahren konnten nur vereinzelt und räumlich begrenzt Maßnahmen der Städtebauförderung sowie des Operationellen Programms 'URBAN' zur Entwicklung und Aufwertung der Äußeren Oststadt umgesetzt werden. Im Rahmen der Sanierungsdurchführung wurde deutlich, dass eine umfassende Entwicklung des Stadtteils und die damit verbundene Behebung städtebaulicher Missstände in einem Großteil des Gebietes, und hier insbesondere auf den Brachflächen, nicht zur Realisierung gebracht werden konnte. Die erwartete Entwicklungsdynamik blieb aus.

Aus der Verantwortung heraus, die Erneuerung des Gebietes und die Entwicklung seiner Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten, wurden in einem kontinuierlichen Prozess wesentliche Sanierungsziele überprüft und diskutiert. In dem Wissen, dass über den Zeitraum einer Sanierungsdurchführung auch Rahmenbedingungen Änderungen unterliegen und diese erheblichen Einfluss auf städtebauliche, strukturelle und funktionale Ausrichtungen der Stadtentwicklung ausüben, entschied die Landeshauptstadt Erfurt 2014, die Sanierungsziele unter Betrachtung aktueller Entwicklungstendenzen und Perspektiven zu evaluieren und fortzuschreiben.

Entscheidend hierbei waren zum Einen die steigenden Einwohnerzahlen, die Erfurt seit 2002 zu verzeichnen hat und die perspektivisch auch weiterhin zu erwarten waren, andererseits hatten

veränderte Entwicklungstrends, wie gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Wandel sowie Globalisierung wirtschaftliche Folgen und bewirkten eine in Teilen neue Ausrichtung und Organisation der Unternehmen und gewerblichen Betriebe.

Aktuelle Untersuchungsergebnisse, wie die städtische Bevölkerungsprognose sowie die Wohnungsbedarfsprognose der Landeshauptstadt Erfurt untermauerten diese Perspektive nachdrücklich und stellten die Stadt ganz konkret vor die Herausforderung, Leitbilder und Konzepte, die auf einer schrumpfenden Stadt basierten, strategisch und nachhaltig auf die wachsende Bevölkerungszahl auszurichten und somit auch die im Rahmenplan von 1997 verankerten Ziele zur Entwicklung der Äußeren Oststadt entsprechend den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

2016 schließlich wurde für ein Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt das 'Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept' und damit 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 allerdings nur für einen Teilbereich beschlossen. Für den Teilbereich der Stadtwerkefläche wurden die Sanierungsziele lediglich als Arbeitsgrundlage der Stadtverwaltung beschlossen, da hier weitere detaillierte Untersuchungen und Gutachten, insbesondere aufgrund der Altlastensituation, erforderlich wurden.

Unberücksichtigt bei dieser Fortschreibung der Sanierungsziele blieb das Gebiet der Ladestraße, da aufgrund des Sanierungsfortschritts die Entlassung dieses Teilbereichs aus dem Sanierungsstatus absehbar war. Die Entlassung des Teilbereiches Ladestraße ist mit der Bekanntmachung am 01.10.2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt inzwischen rechtswirksam (DS 0562/21, Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" SA KRV421 für den Teilbereich Ladestraße (TAS005).

Das Areal des ehemaligen Schlachthofs wurde bei der Fortschreibung ebenfalls nicht betrachtet, da die Konkretisierung der Sanierungsziele mit dem Bebauungsplan JOV416 bereits beschlossen war. Mit der 2019 eingeleiteten Änderung des Bebauungsplans JOV416 wird nun auch dieses Quartier der neuen Ausrichtung der Sanierungsziele in der Äußeren Oststadt zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers gerecht. Das Konzept sieht hier südlich der am Heckerstieg bestehenden gewerblichen Nutzung ein Wohnquartier, einen Schulstandort mit Sporthalle sowie an der Leipziger Straße ein zentrales Einkaufs- und Versorgungszentrum vor.

Die Sanierung nach Sanierungssatzung SA KRV421 'Äußere Oststadt' wurde mit Stadtratsbeschluss vom 21.07.2021 bis zum 31.12.2030 verlängert und mit der Bekanntmachung am 01.10.2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt rechtswirksam (DS 0562/21).

Mit der aktuellen Fortschreibung des 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt' von 2016 werden die Sanierungsziele nun erstmals für das gesamte verbleibende Sanierungsgebiet Äußere Oststadt definiert. Somit ergibt sich eine räumliche Erweiterung des Planungsraumes für das 'Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt' um das ehemalige Schlachthofareal in nördliche Richtung. Nach zahlreichen Gutachten und Untersuchungen wird nunmehr auch der Planungsraum um das Stadtwerkegelände und die ICE-City als Sanierungsziel zum Beschluss gebracht.



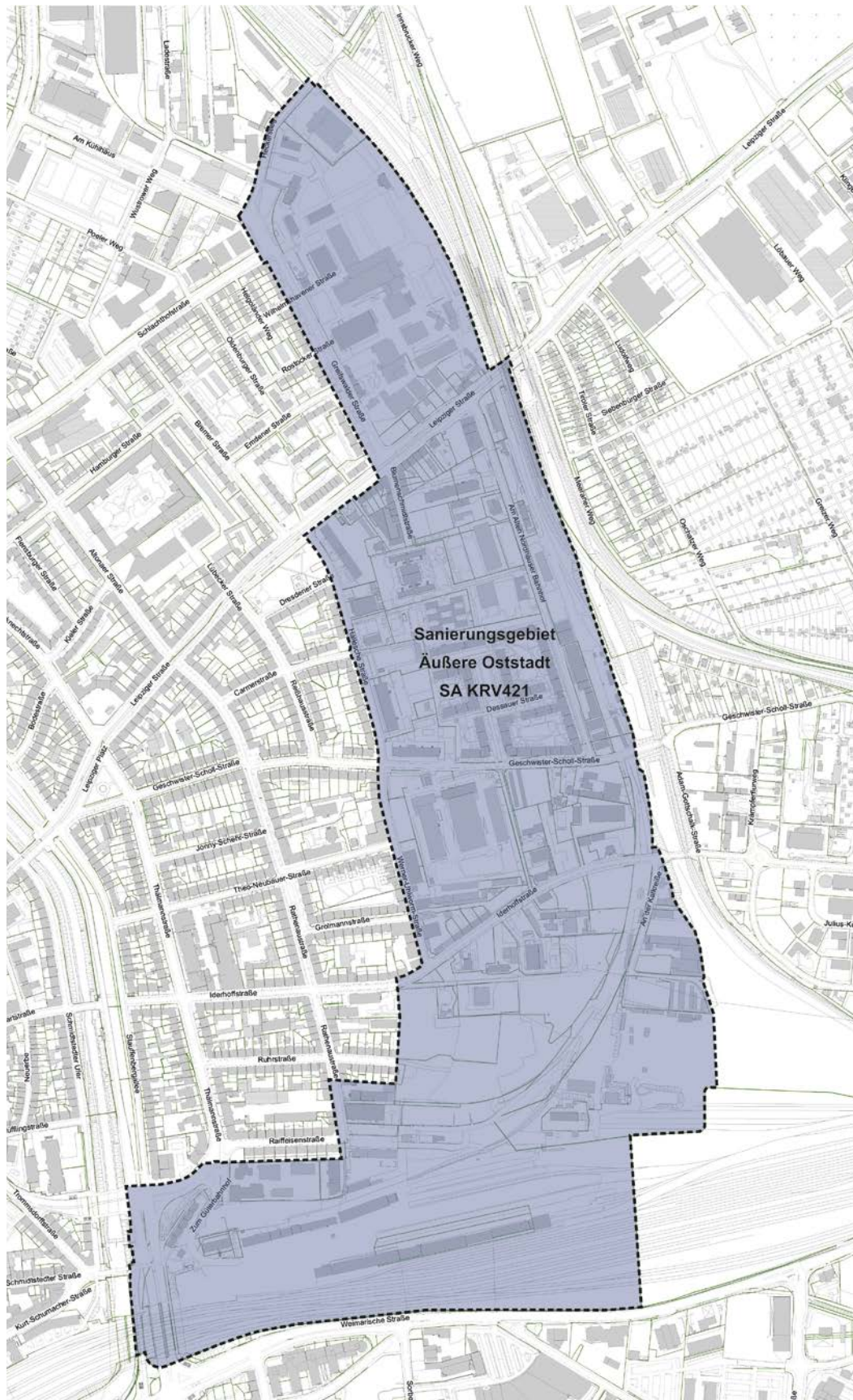


Abb. 1: Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" mit Teilbereich Verlängerung

## 2 Planungsraum

### 2.1 Einordnung Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet 'Äußere Oststadt' befindet sich östlich der Erfurter Innenstadt und ist überwiegend ein Teilgebiet des Stadtteils Krämpfervorstadt. Einzig das Areal des ehemaligen Schlachthofes gehört der Johannesvorstadt an.

Das Gebiet umfasst im Wesentlichen das während der Gründerzeit in seinen Grundzügen angelegte Stadtgebiet östlich der Inneren Oststadt und des Hanseviertels bis zum Bahndamm der Strecke Erfurt - Nordhausen. Im Osten schließt sich hinter den Bahnanlagen der Deutschen Bahn der Stadtteil Ringelberg an.

#### Begrenzt wird das Gebiet

- im Norden von der Straße Heckerstieg und dem sich anschließenden Gewerbegebiet Ladestraße,
- im Osten von der Bahngleisstrasse der Deutschen Bahn Richtung Nordhausen/Sangerhausen,
- im Süden von der Weimarischen Straße und sich dem anschließenden Stadtteil Daberstedt,
- im Westen im Wesentlichen von der Greifswalder Straße mit dem sich anschließenden Hanseviertel, der Halleschen Straße und der Werner-Uhlworm-Straße und der sich anschließenden Inneren Oststadt. Im äußersten Süden schließt sich der Stadtring mit der westlichen ICE-City Ost sowie das Bahnhofsviertel an.

Das Gelände des Sanierungsgebietes ist überwiegend eben. Im Übergang zu den Dämmen der Gleisanlagen im Osten sowie dem Plateau des Güterbahnhofes im Süden steigt es um ca. 5 Meter an.

Die Entfernung vom westlichen Rand des Gebietes zum Hauptbahnhof beträgt etwa 400 Meter, zum Anger etwa 1000 Meter.

Das Sanierungsgebiet Äußere Oststadt umfasst eine Größe von etwa 72 Hektar.

### 2.2 Chronologie Sanierungsgebiet

- 1994 Städtebaulicher Rahmenplan Erfurt Ost EFN117
- 1995 Frühzeitige Erörterung für das Gebiet der Inneren und Äußeren Oststadt
- 1995 Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt KRV421
- 1996 Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt KRV421 mit geändertem Geltungsbereich
- 1997 Städtebaulicher Rahmenplan Erfurt Ost EFN117, 1. Fortschreibung
- 2014 Bereitstellung von Städtebaufördermitteln zur Fortschreibung des Rahmenplans in einem Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt
- 2016 Bestätigung des „Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt - Zielkonzept Teilbereich 1“ als Sanierungsziel,



Bestätigung des 'Integrierten städtebauliche Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt - Zielkonzept Teilbereich 2' als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung und zur Berücksichtigung bei der nachfolgenden Aufstellung formeller Planungen (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Satzungen)

2021 Entlassung Teilbereich Ladestraße

2021 Verlängerung Sanierungssatzung SA KRV421 bis 2030

### **2.3 Beteiligungsprozess zum „Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt“ 2014/ 2015**

Im Vorfeld der konzeptionellen Auseinandersetzung mit der Fortschreibung und damit der Umsteuerung der Sanierungsziele für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt war es der Landeshauptstadt Erfurt ein Anliegen, die Bürgerinnen und Bürger über den avisierten Entwicklungsprozess in der Äußeren Oststadt zu informieren und für den weiteren Planungsprozess ihre Erwartungen und Vorschläge aufzugreifen.

Mit dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entwicklung des neuen Wohnstadtteils sollte der gesamte Planungsprozess von Anfang an transparent gestaltet werden und zugleich die Planung von den Anregungen der ortskundigen Bürger profitieren.

Im September 2014 wurde hierzu als offenes und diskursives Beteiligungsangebot eine Auftaktveranstaltung zur Information über den bis dato erreichten Erkenntnisstand, die sogenannte Bestandsaufnahme und Analyse des Planungsraumes, durchgeführt.

Daran anknüpfend fand eine Bürgerwerkstatt zur Zukunft der Äußeren Oststadt statt, in welcher den interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit gegeben wurde, ihre Fragen, Positionen, Befürchtungen und Wünsche einzubringen und sich aktiv in den Arbeitsprozess einzubringen.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und den Hinweisen aus der Bürgerwerkstatt zur Zukunft der Äußeren Oststadt wurden Entwicklungsziele für das Gesamtgebiet formuliert, räumliche Strukturen zur Weiterentwicklung entwickelt und abschließend zu einem Rahmenkonzept verdichtet. Für die Teilbereiche (Quartiere) der Äußeren Oststadt wurden zudem beispielhafte städtebauliche Entwürfe zur räumlichen Ausprägung und zum Umgang mit den vorhandenen Bau- und Raumstrukturen erarbeitet.

Der Entwurf des Rahmenkonzeptes wurde im März 2015 für das gesamte Gebiet - von den Bahnflächen im Süden bis zur Leipziger Straße im Norden - erneut der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen eines Bürgerdialogs vorgestellt. Die Veranstaltung bot dabei Raum, die Kernaussagen des Rahmenkonzeptes vorzustellen und zu diskutieren. Die Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger konnten somit erneut in den Planungsprozess einfließen.

### 3 Bestandsaufnahme | Übergeordnete und Allgemeine Zielstellungen

#### 3.1 Charakteristik | Besonderheiten zu Beginn der Sanierung in den 1990er Jahren

Das Sanierungsgebiet KRV421 'Äußere Oststadt' stellte sich zu Beginn der Sanierung in den 1990er Jahren als eine ungeordnete Gemengelage mit erheblichen städtebaulichen, funktionalen und Substanzschwächen dar.

Überwiegend gewerblich und industriell geprägt, gab es einige eingestreute Wohn- bzw. wohnungsnahe Nutzungen, die aufgrund der räumlichen Nähe zu den Gewerbeanlagen empfindlich beeinträchtigt wurden (z.B. Wohnhäuser im Bereich Geschwister-Scholl-Straße und Iderhoffstraße).

Die Anbindung der Äußeren Oststadt an die Kernstadt durch den ÖPNV und ein entsprechendes Fuß- und Radwegenetz war unzureichend ausgebildet. Die überproportionale Belastung durch den zunehmenden Durchgangs- und Schleichverkehr führte zu erheblichen Einschränkungen in der Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes und seiner Aufenthaltsqualität. Insbesondere an der Leipziger Straße war die Wohnqualität aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens stark beeinträchtigt. Hinzu kam die einhergehende Lärm- und Abgasbelastung. Im Gebiet herrschte ein hohes Parkraumdefizit.

Die bis 1989 an den Gebäuden nur sehr begrenzt durchgeführten substanzerhaltenden Maßnahmen hatten insbesondere an der tragenden Substanz zu massiven Mängeln geführt. Bei dem schlechten Ausstattungsgrad der Wohnungen in der Leipziger Straße, Blumenschmidt- und Iderhoffstraße (Ofenheizung, Außentoilette, kein Bad,) und der zum Teil sehr veralteten technischen Infrastruktur (Leitungssysteme der Netze und Gebäude) war durch die ökonomisch bedingte geringe Sanierungstätigkeit ein hoher Sanierungsrückstand entstanden. Ein hoher Anteil der Gebäude war von Leerstand betroffen.

Überalterte Anlagen, wegbrechende Absatzmärkte und mangelnde Wettbewerbsfähigkeit führten insbes. bei den Gewerbe- und Industriebetrieben zu einem massivem Strukturbruch, dem viele der Unternehmen nicht standhielten. So kam es zunehmend zu Betriebsauflösungen und in Folge dessen zur Entstehung von gewerblichen und industriellen Brachflächen mit Altlastverdacht.

Die zum großen Teil ungeklärten Eigentumsverhältnisse verhinderten zudem die Instandsetzung, Modernisierung und Nutzungsreaktivierung einer Vielzahl an Gebäuden und Flächen.

Im gesamten Gebiet der Krämpfervorstadt (Innere und Äußere Oststadt) herrschte außerdem ein Defizit an Versorgungseinrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfs, Spiel-, Sport- und Freizeiplätzen, öffentlichen Einrichtungen sowie Grün- und Freiräumen, von welchem auch der geringe Bevölkerungsanteil in der Äußeren Oststadt betroffen war.

### 3.2 Aktueller Stand der Sanierung

Mit Veröffentlichung des ´Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt´ im Jahr 2016 legte die Stadt Erfurt eine Strategie für die Entwicklung und Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort im innerstädtischen Verflechtungsbereich vor. Die Entwicklung eines modernen Geschäftsviertels am Standort der ICE- City Ost sollte wesentliche Ausstrahlungseffekte auf benachbarte Gebiete nach sich ziehen und maßgeblich zu deren Aufwertung beitragen. Mit positiven Impulsen insbesondere für die Entwicklung der Äußeren Oststadt war daher zu rechnen. Die in weiten Teilen brachgefallenen Flächen erhielten somit eine völlig neue Entwicklungsperspektive. Die ehemals traditionell gewerblich geprägte Ausrichtung wich dem weitaus attraktiveren Ziel zur Entwicklung eines modernen, urbanen innenstadtnahen Wohn- und Geschäftsstandortes.

Seit Bekanntmachung der umgesteuerten Ziele wurden seitens der Stadtverwaltung zahlreiche Gespräche mit Eigentümern, Mietern, Architekten und potentiellen Projektentwicklern geführt. Mit der zeitnahen Erarbeitung vertiefender Fachkonzepte sowie konkretisierender Quartierskonzepte wurden weitere Grundlagen gelegt, um die schrittweise Entwicklung einzelner Quartiere voranzubringen und aufeinander abzustimmen.

So wurden bzw. werden seit der Umsteuerung der Sanierungsziele folgende Planungskonzepte, Studien bzw. Gutachten erarbeitet (Inhalte und Zielstellungen sind unter Punkt ´3.4 Konzepte und Planungen im Sanierungsgebiet´ zusammengefasst.):

- Städtebauliche Studie ´Quartier Stadtwerke´ Erfurt, 2017,
- Energiekonzept Äußere Oststadt, 2018,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV684 ´Alter Posthof´, 2018/ rechtsverbindlich seit 29.01.2021,
- Studie zur Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage in der Äußeren Oststadt, 2019,
- Untersuchung zur Verkehrserschließung der Äußeren Oststadt,
- Bebauungsplan KRV706 ´ICE-City Ost´ Teil A, in Erarbeitung,
- Bebauungsplan KRV690 ´Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße´, in Erarbeitung,
- Bebauungsplan JOV416 ´Bereich östl. der Greifswalder Straße´ (Änderungsverfahren), 2019  
Überplanung Bebauungsplan JOV416 mit 4 separaten Bauleitplanungen:
  - JOV757 ´Gewerbeflächen südlich Heckerstiege´, 2022,
  - JOV753 ´Wohnviertel Greifswalder Straße´, 2022,
  - JOV754 ´Schulcampus Greifswalder Straße´, Beschluss in Vorbereitung,
  - JOV752 ´Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße´, Beschluss in Vorbereitung.



Abb. 2: Neues Wohnquartier ´Alter Posthof´ in der Äußeren Oststadt, 2020



Abb. 3: Neues Wohnquartier ´Alter Posthof´ in der Äußeren Oststadt, Visualisierung, 2020

Auf Grundlage der erarbeiteten Konzepte konnten bereits einige der Flächenentwicklungen angestoßen und umgesetzt werden. So befindet sich gegenwärtig das Wohnquartier ´Alter Posthof´ an der Geschwister-Scholl-Straße Ecke Am Alten Nordhäuser Bahnhof in Realisierung und Vermarktung. Erste Bewohner konnten ihre Wohnungen bereits 2021 beziehen. Hier entstehen ca. 440 Wohnungen mit Balkon bzw. Terrasse und Tiefgarage in vier Teilquartieren mit den Wohnungen zugeordneten Frei- und Aufenthaltsflächen und einer zentralen grünen Quartiersmitte als öffentliche Grünanlage. Das Quartier wird in Nord-Süd-Richtung zu durchqueren sein. Die Durchwegung in Ost-West-Richtung an der nördlichen Grenze des Quartiers, zwischen der Straße am Alten Nordhäuser Bahnhof und Hallesche Straße wird mit der Ausführung vorbereitet. Für einige weitere Quartiere bzw. Grundstücke laufen Verfahren bzw. Verhandlungen mit den Eigentümern und Projektentwicklern.

Die bereits eingeleiteten Konzepte, Studien, Gutachten und insbesondere die Umsetzung des Wohnquartiers 'Alter Posthof' schaffen wichtige Impulswirkungen für die Entwicklung der gesamten Äußeren Oststadt und tragen wesentlich zur Verbesserung des Standortimages bei. Das Interesse der Eigentümer und auch potentieller Bauherren, die Grundstücke entsprechend der neuen Sanierungsziele zu entwickeln, nimmt stetig zu.

Obgleich des vorangeschrittenen Planungsstandes befinden sich die Flächen zum überwiegenden Teil noch in dem Entwicklungszustand von 2016, als die Neuausrichtung der Sanierungsziele beschlossen wurde. Die städtebaulichen Missstände stellen sich, mit Ausnahme des in Realisierung befindlichen Quartiers 'Alter Posthof', demnach mehrheitlich unverändert gegenüber dem im 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt' von 2016 beschriebenen Zustand dar.

An dieser Stelle wird auf die ausführliche Darstellung der Bestandssituation des 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt' von 2016 (Autor: Büro für Urbane Projekte, Leipzig in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt) im 'Kapitel 3' - Bestandsuntersuchung' verwiesen.

### **3.3 Gesamtstädtische Konzepte, Planungen, Richtlinien, Vorgaben und Empfehlungen**

Im Folgenden werden übergeordnete Planungen, Konzepte, Richtlinien, Vorgaben und Empfehlungen der Landeshauptstadt Erfurt mit ihren wesentlichen Zielstellungen für das Sanierungsgebiet der Äußeren Oststadt zusammenfassend dargestellt.

Sie bilden die planerischen Rahmenbedingungen und Grundlagen für die Entwicklung der Äußeren Oststadt und sollen in den Zielstellungen und Festsetzungen der nachgeordneten konkretisierenden Planungen (Bebauungspläne, Quartierskonzepte etc.) einfließen bzw. Berücksichtigung finden.

#### **3.3.1 Flächennutzungsplan FNP**

Bekanntmachung: 27.05.2006  
Neubekanntmachung: 14.07.2017

Der Flächennutzungsplan stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele einer Gemeinde dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen aufzeigt. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Er stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar.

Im Gebiet der Äußeren Oststadt wird der FNP derzeit aufgrund verschiedener aktueller Entwicklungen und Projekte entsprechend der planerischen Erfordernisse geändert. Die im 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt' formulierten Ziele entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Zwischenzeitlich wurden zudem entsprechend der Zielstellungen des Rahmenkonzeptes die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne KRV684 'Alter Posthof' sowie KRV706 'ICE-City Ost, Teil A' begonnen. Parallel zu diesen Planungen wurden die



Verfahren zur 28. und 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, welche räumlich und funktional in engem Zusammenhang stehen. Zu beiden Verfahren wurden vom Stadtrat am 14.12.2022 die Feststellungsbeschlüsse gefasst. Mit der Wirksamkeit ist anschließend die Übernahme des Grundkonzeptes des Flächennutzungsplanes durch das Nutzungskonzept des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts vorgesehen.

### 3.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030

Beschlussfassung ISEK 2020: 29.10.2008

Beschlussfassung ISEK 2030: 17.10.2018

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 legt die Landeshauptstadt Erfurt ihre Entwicklungsziele für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum fest. Dafür definiert sie sowohl inhaltliche als auch räumliche Entwicklungsziele, die mit konkreten Handlungsleitlinien unterlegt sind. Auf Basis dieser Handlungsfelder werden Entwicklungsstrategien in sechs Konzeptbausteinen sowie Umsetzungsstrategien in Form von strategischen Schwerpunkträumen abgeleitet.

Nachfolgend werden die für das Sanierungsgebiet Äußere Oststadt und deren Teilräume formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmestrategien zusammenfassend und stichpunktartig dargestellt.

#### Konzeptbaustein Wirtschaft und Innovation

##### P1 ICE-City – Chancen des ICE-Knotens für die Stadtentwicklung nutzen

- Entwicklung eines nachhaltigen, mobilitätsaffinen Quartiers für Kommunikation, Dienstleistung und Kreativwirtschaft,
- Nutzung und Mobilisierung der vorhandenen brachliegenden Bereiche, um die ICE-City als nachhaltigen Konferenz- und Bürostandort zu etablieren,
- Etablierung des Zughafens als weichen Standort der Kreativwirtschaft und Imageträger,
- ICE-City Ost als Entwicklungsimpuls für die angrenzende Äußere Oststadt als urbanen Wohnungsschwerpunkt der Zukunft.

#### Konzeptbaustein Wohnen und Städtebau

##### P8 Entwicklung der Äußeren Oststadt zu einem innenstadtnahen, zukunftsfähigen Wohnstadtteil

- Entwicklung zum nachhaltigen innerstädtischen und zukunftsfähigen Wohnstandort mit hohen urbanen Qualitäten (mit 60 ha die größte zusammenhängende innerstädtische Flächenreserve für den Wohnungsbau; davon 36 ha freie Entwicklungsfläche),
- Entwicklung eines umfassenden ÖPNV-Konzepts,
- möglichst autofreie Wohnquartiere,
- Reduzierung des Kfz- und Durchgangsverkehrs zugunsten einer komfortablen Radverkehrs-anbindung,
- Umsetzung eines schlüssigen Gesamtkonzepts für ein energetisch und klimatisch zukunftsweisendes Wohnquartier,

- Berücksichtigung der stadtklimatischen Erfordernisse durch mehrere öffentliche grüne Quartiersplätze, ergänzt durch einen breiten Grünzug im Süden als multifunktionaler Freiraum- und Durchlüftungskorridor, intensive quartiersinterne Begrünung sowie Dachbegrünung,
- Förderung des grundlegenden Imagewandels für die Krämpfervorstadt.

### Konzeptbaustein Mobilität, Klima und Energie

#### P31 'Neuer' Nordhäuser Bahnhof/Leipziger Straße

- Entwicklung eines neuen Verknüpfungspunktes im System des öffentlichen Verkehrs an der Kreuzung vom regionalen Schienenpersonennahverkehr und dem städtischen Stadtbahnsystem in der Leipziger Straße,
- Vernetzung und Anbindung des zukünftigen Haltepunktes mit den neuen Standorten für eine Wohnbauentwicklung (Oststadt, ehemaliger Schlachthof) und wichtiger Standorte der Fachhochschule Erfurt.

#### P31 Mobilitätskonzept Äußere Oststadt

- Erarbeitung eines nachhaltigen und der Standortspezifik angepassten Mobilitätskonzeptes,
- Berücksichtigung bestehender Defizite angrenzender Gebiete,
- Beförderung zeitgemäßer und alternativer Mobilitätsformen,
- Schaffung attraktiver Voraussetzungen für den Fußgänger- und Radverkehr mit der präferierten Zielstellung eines multimodalen Erschließungssystems,
- Entwicklung eines leistungsfähigen und attraktiven Nahverkehrs,
- Einrichtung von Mobilitätsstationen mit Car-Sharing-Standorten, Abstellanlagen für Fahrräder, ggf. Leihstationen, ergänzt mit Elektroladestationen,
- Beförderung nachhaltigen Mobilitätsverhaltens und Reduzierung des Stellplatzbedarfs durch Schaffung von Anreizen.

### Konzeptbaustein Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile

#### P40 Neuer zentraler Versorgungsbereich Nordhäuser Bahnhof

- Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches an der Leipziger Straße auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes und damit Lückenschließung in der Versorgung zwischen der Altstadt und dem Ringelberg bzw. dem Sonderstandort Kaufland,
- Übernahme wichtiger Versorgungsfunktionen für das angrenzende Stadtgebiet und für die bis zu 4.500 Bewohner der angrenzenden neuen Wohngebiete.

Die Zielerreichung der anstehenden Maßnahmen erfordert eine inhaltliche Fokussierung und räumliche Schwerpunktsetzung. Somit können Programme und Instrumente zielgerichtet eingesetzt werden, politische Entscheidungsprozesse, finanzielle Ausstattung und interdisziplinäre Planungserfordernisse mehr Bedeutung erlangen. Die Stadt Erfurt unterscheidet bei den Schwerpunkträumen, deren Entwicklung eine gesamtstädtische Wirkung entfaltet, in Bezug auf Maßnahmen und Projekte zwei unterschiedliche Kategorien. Die Äußere Oststadt ist nach der Umsteuerung der Sanierungsziele beiden Schwerpunkträumen zugeordnet.

### **Maßnahmenbezogene Schwerpunkträume – ICE-City/ Äußere Ostvorstadt**

Der Schwerpunktraum ICE-City/ Äußere Ostvorstadt beinhaltet aktuell stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Maßnahmen und Projekte. Die Umsetzung ist mittel- bis langfristig geplant und wird mit vertiefenden Planungskonzepten und -instrumenten unternommen. Die Entwicklung, Aufwertung und Qualifizierung umfasst ausgedehnte Teile des Stadtkörpers und wird enorme Entwicklungspotentiale freisetzen, die nur im Zuge großflächig zusammenhängender und interdisziplinär aufgestellter Entwicklungsmaßnahmen entstehen können.

### **Konzeptionell zu unternehmende Schwerpunkträume – Achse Äußere Oststadt/ Erfurter Seen**

Der Schwerpunktraum Äußere Oststadt/ Erfurter Seen beinhaltet erhebliche Potentiale für die Lösungen der Aufgaben, die sich aus den Erfordernissen der Siedlungs-, Wohnungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Landschafts- und Umweltplanung ergeben. Der Stadtteil steht damit auch für die Herausforderungen, die sich aus den Anforderungen veränderter Rahmenbedingungen und einer wachsenden Stadt ergeben.

### **3.3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt (2017) weist an der Leipziger Straße auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes einen Sonderstandort mit solitärem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsfläche bis zu etwa 5.000 m<sup>2</sup> aus.

Eine Sicherung des bestehenden Lebensmitteldiscounters in der Halleschen Straße wird unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten empfohlen. Eine möglichst umfassende, engmaschige Nahversorgung im Erfurter Stadtgebiet für eine möglichst alle Einwohner soll sichergestellt werden.

### **3.3.4 Landschaftsplan Erfurt - Rahmenkonzept ´Masterplan Grün´**

Der Landschaftsplan Erfurt - Rahmenkonzept ´Masterplan Grün´ 2015 ist eine Fortschreibung des 1997 beschlossenen Landschaftsplanes. Er wird sukzessive um die Zielstellungen für die einzelnen Stadtquartiere erweitert. Da eine Fortschreibung für den Bereich der Äußeren Oststadt noch aussteht, werden hier sowohl die Zielstellungen der Fassung 1997 als auch relevante Zielstellungen der Fassung 2015 zusammenfassend benannt.

Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Äußeren Oststadt erhielten 2016 eine neue Ausrichtung. Die Äußere Oststadt soll nunmehr zu einem Wohnstadtteil entwickelt werden. Der Landschaftsplan 1997 basierte auf den damaligen Sanierungszielen zur Entwicklung eines gewerblich bis industriell geprägter Stadtteils. Dennoch können eine Vielzahl der landschaftsplanerischen und freiräumlichen Ziele auf das neu ausgerichtete Konzept übertragen werden.

Der Landschaftsplan Erfurt - Rahmenkonzept ´Masterplan Grün´ weist für den Bereich der Äußeren Oststadt entlang der Iderhoffstraße die Ausbildung einer Achse zu den Grünräumen aus. Diese Achse stellt eine Verbundachse für umweltfreundliche Fortbewegung dar und soll insbesondere für Radfahrer und Fußgänger attraktiv gestaltet und begrünt werden. Sie ist für die Verflechtung von

Grünräumen mit der Wohnbebauung von wesentlicher Bedeutung.

Auf den Gewerbe- und Bahnbrachen südlich der Iderhoffstraße wird die Entwicklung eines Parks mit extensiver Grünflächengestaltung empfohlen.

Die bahnbegleitenden Brachflächen wurden als Klimaschutzzone 1 und 2 ausgewiesen.

Insgesamt soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten, die Grünflächen und die Erholungseignung verbessert und der Siedlungsraum aufgewertet werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung/ Weiterentwicklung von prägenden Baumalleen der inneren Stadt zur Peripherie über wichtige Radialen (Leipziger Straße, Geschwister-Scholl-Straße)
- Weiterentwicklung von Grünachsen (linear und flächenhaft) als öffentliche und Grünflächen und Grünzüge
- Revitalisierung der Wohnhöfe/ Erhalt der Hinterhöfe als Grünflächen
- Verbesserung der Stadtästhetik und der Freiraumqualität durch Anreicherung der Straßenbäume (Einzelbäume, Baumreihen)
- Verbesserung der Verkehrssituation für Radfahrer
- Lösung des ruhenden Verkehrs mittels Parkhäusern
- Verbesserung des Spielplatzangebotes.

### 3.3.5 Erfurter Stadtgrün im Klimawandel – ein BUGA 2021-Begleitprojekt

Das Erfurter Stadtgrünkonzept ist das Ergebnis eines Forschungsprojektes mit dem Ziel, für die Stadt Erfurt und die zukünftig hier herrschenden Klimaverhältnisse ein Stadtgrünkonzept zu erstellen.

Mit dem Konzept liegt eine Handlungsgrundlage vor, die es ermöglicht, den Erfurter Grünbestand sukzessive an die sich wandelnden Umweltbedingungen anzupassen und somit möglichst dauerhaft resilient zu gestalten.

Das Konzept soll als Grundlage für zukünftige Pflanzentscheidungen der Erfurter Stadtverwaltung, für die Fortschreibung des Handlungskonzeptes 2020 zum Klimaschutz in Erfurt, für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und für die Erarbeitung von Bebauungs- und Grünordnungsplänen dienen.

Gleichermaßen sollen kommunale Unternehmen (Wohnungsgesellschaft, Verkehrsbetriebe, Stadtwerke), genossenschaftliche und private Wohnungsgesellschaften aber auch private Grundstückseigentümer (etwa im Rahmen von notwendigen Neu- und Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung) eingebunden werden, um den privaten und öffentlichen Gehölzbestand, aber auch Gebäudebegrünungen in der Stadt Erfurt langfristig standortgerecht und klimaangepasst zu gestalten und auf dieser Grundlage Initiativen zur Anpassung insbesondere von hitzebelasteten Stadtgebieten ergreifen zu können.

Auf Grundlage der Standortfaktoren (Grundwasser, Versiegelung, Hitzestress etc.), der städtebaulichen Charakteristika (bauliche Dichte, Straßenquerschnitt, vorhandene Grünstrukturen etc.), und (potenziell)

geeigneten Baumarten werden Pflanzempfehlungen für einzelne Betrachtungsräume des Erfurter Stadtgebietes gegeben. Innerhalb der Auflistung zu den Pflanzempfehlungen wird jeweils zwischen Artempfehlungen insbesondere für den Straßenraum und für sonstige Standorte (z. B. Parks, Freiflächen, Plätze, Übergang zur freien Landschaft) differenziert, da diese Standortkategorien sich zumeist grundlegend hinsichtlich ihrer Exposition gegenüber einzelnen Einflussfaktoren (z. B. Bodenverdichtung, Verkehrsimmissionen, Streusalz) sowie hinsichtlich baulich-räumlicher, gestalterischer und naturschutzfachlicher Kriterien unterscheiden. Zuunterst in den Empfehlungslisten werden jeweils Baumarten aufgeführt, die aufgrund ihrer in Fachliteratur angeführten (theoretischen) Eigenschaften und Ansprüche zur Anwendung in dem jeweiligen Betrachtungs- bzw. Teilraum als geeignet erscheinen, zu denen jedoch bisher keine oder kaum praktische Erfahrungen vorliegen. Die an dieser Stelle empfohlenen Baumarten sollten somit zunächst an passend erscheinenden Standorten zur Erprobung gepflanzt und ihre Entwicklung über die kommenden Jahre und Dekaden beobachtet werden.

### 3.3.6 Umsetzungsplan der Stadt Erfurt zur Deklaration 'Biologische Vielfalt in Kommunen'

Die Stadt Erfurt hat auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses 0332/10 vom 03.03.2010 die Deklaration 'Biologische Vielfalt in Kommunen' unterzeichnet. Der Umsetzungsplan der Stadt Erfurt zu dieser Deklaration stellt eine städtische Biodiversitätsstrategie dar. Folgende Maßnahmen sind für die Entwicklung der Äußeren Oststadt relevant und in nachfolgenden Planungen und Konzepten zu berücksichtigen:

#### Grün- u. Freiflächen im Siedlungsbereich

- Maßnahmen zur Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums, kommunales Flächenmanagement, Reaktivierung von Brachflächen
- Prüfung der Festsetzungsmöglichkeit von Dach- und Fassadenbegrünungen in Bebauungsplanverfahren
- Erhalt naturnaher Flächen im Siedlungsbereich, Nutzung bestehender Potentiale zur Schaffung von Naturerlebnisräumen und naturnahen Flächen
- Naturnahe Pflege öffentlicher Grünflächen, ökologisches Grünflächenmanagement (Extensive Pflege öffentlicher Grünanlagen, Begrünung von Verkehrsinseln)

#### Arten- und Biotopschutz

- Biotopverbund bis in den Stadtkern von Erfurt
- Weitgehend flächendeckendes Artenschutzprogramm für gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse im Siedlungsbereich der Stadt Erfurt
- Ermittlung der Biodiversität in städtischen Parkanlagen und daraus abgeleitete Pflegeempfehlungen



### 3.3.7 Integriertes Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Das unter Beteiligung der Wirtschaft und der Bürger erarbeitete 'Integrierte Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Erfurt' ist ein Handlungskonzept, welches es der Stadt Erfurt ermöglicht, bis 2020 mindestens 30% Kohlendioxid gegenüber 2008 einzusparen.

Prioritäre Handlungsfelder für den Klimaschutz in Erfurt sind die Bereiche Mobilität und Energie. Die Landeshauptstadt Erfurt und die stadteigenen Unternehmen möchten hier eine Vorbildfunktion übernehmen und laden Bürgerinnen und Bürger sowie die Erfurter Wirtschaft und alle Erfurter Institutionen ein, sich am Klimaschutz zu beteiligen und den Prozess hin zur Klimaneutralität zu unterstützen. Langfristig strebt die Landeshauptstadt Erfurt eine Energieautarkie in dem Sinne an, dass mindestens die ihr benötigte Menge Energie auch in Erfurt oder in ihrem Einflussbereich auf Basis erneuerbarer Energien erzeugt wird.

Aus den in Erfurt verursachten Emissionen ergeben sich drei Hauptbereiche zum Klimaschutz:

- kohlendioxidarme Erzeugung und Verteilung von Energie
- die Verminderung des Energieverbrauchs und
- die Verbesserung von Verkehr und Mobilität.

Ein Schwerpunkt ist, in allen drei Bereichen die Partnerschaft mit Bürgern und Wirtschaft beim Klimaschutz zu gewinnen. Dabei muss es vor allem darum gehen, die Partner in Erfurt über mögliche eigene Maßnahmen zum Klimaschutz zu informieren und ihnen Unterstützung für einen effektiven Klimaschutz zu geben. Dazu sind zunächst Informations-, Beratungs- und Koordinationsangebote seitens der Stadtverwaltung zu schaffen, weiter müssen aber perspektivisch auch Anreize zur Einbindung in den Klimaschutz angeboten werden. Die Stadt entwickelt zugleich eine Vorbild- und Demonstrationsfunktion mit allen städtischen Einrichtungen im eigenen Handlungsbereich (also inklusive der städtischen Eigenbetriebe und stadteigenen Kapitalgesellschaften).

Die Maßnahmen sollen als Dienstleistungsangebote der Stadtverwaltung für Bürger und Wirtschaft verstanden werden. Daneben muss durch den Bürger die Legitimation der Maßnahmen der Stadtverwaltung und Wirtschaft erfolgen. Nach Möglichkeit sollen die Bürger in verschiedenen Formen beteiligt werden. Insgesamt ist es jedoch auch notwendig, ein hohes Maß an Verbindlichkeit für Klimaschutz auch über den unmittelbaren Handlungsbereich der Stadtverwaltung hinaus zu erzeugen.

Zur Bilanzierung und zum Monitoring des Klimaschutzes in Erfurt wird ein angepasstes Modell ('verursacherorientiertes Territorialprinzip') verwendet, das insbesondere die Bereiche umschließt, in denen vor Ort Handlungsoptionen bestehen.

Insgesamt sind nicht nur die Interessen der Stadt Erfurt in Bezug auf die Gesundheits- und Daseinsvorsorge und die Übernahme einer Vorbildfunktion zu bedenken, sondern auch die Interessen der Bürger, die sich im Klimaschutz engagieren und an der Wertschöpfung durch den Klimaschutz beteiligt werden möchten, zugleich aber nur begrenzte eigene Ressourcen für den Klimaschutz bereitstellen

können. Das Gleiche gilt für die Wirtschaft. Alle gesellschaftlichen Akteure sollen aktiviert/angesprochen und unterstützt werden, in ihren Möglichkeiten, im Bereich Klimaschutz tätig zu werden. Hierzu werden verlässliche Rahmenbedingungen geschaffen, um das Engagement zu koordinieren und zu unterstützen.

Das Klimaschutzkonzept benennt folgende konkrete Handlungsfelder, in denen ein adäquater Beitrag

geleistet werden kann:

- Verkehr und Mobilität
- Energieerzeugung
- Energieeffizienz.

Hieraus ergeben sich für die Äußere Oststadt folgende Potentiale, Zielstellungen und Maßnahmen:

### **Verkehr und Mobilität**

- Attraktiveren des Angebots von Radverkehr, Fußverkehr und öffentlichem Personennahverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr
- Reduzierung von Lärm- und Feinstaubemissionen
- Erhöhung von Verkehrssicherheit und städtebaulicher Aufenthaltsqualität
- Verkehrsorganisation und Verkehrsmanagement zur Vermeidung und Verbesserung von Verkehr
- Priorisierung und Stärkung des Umweltverbundes
- Mobilitätsmanagement als Impulssetzer (Angebotsplanung für ÖPNV, ruhenden Verkehr und Schienenpersonennahverkehr)
- Ausweitung der Erfurter Elektromobilität über die Stadtbahn hinaus auf den Individual- und Wirtschaftsverkehr
- Integration von neuen Mobilitätsformen, wie multimodalen Verkehren, Carsharing oder neuen umweltschonenden Antriebsarten (Elektrofahrzeuge aller Art)
- Parkraummanagement

### **Energieerzeugung**

- verstärkte Beteiligung der Bürger bei kleinen Anlagen der Energieerzeugung (z.B. im Bereich der Photovoltaik und der Windkraft) durch Förderung von Bürgerkraftwerken
- Ausbau erneuerbarer Energien
- Ausbau Fernwärme und Nahwärme
- Information und Beratung von Bürgern und Bau-Interessierten zu Photovoltaik, Solarthermie und oberflächennaher Geothermie (Solarkataster)
- Ausbau der Energie-Infrastruktur zur Erhöhung der Aufnahmefähigkeit erneuerbarer Energien

### **Energieeffizienz**

- Energie- und Klimaschutzdienstleistungen der Stadt durch Beratung und Unterstützung bei Realisierung und Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen.

## **3.3.8 1. Nachhaltigkeitsstrategie der Landeshauptstadt Erfurt**

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie wurde innerhalb der kommunalen Verwaltung in einen partizipativen Prozess eingebettet und umfasst neben einer Bestandsaufnahme die Identifizierung von Zielen, Teilzielen, Maßnahmen und Indikatoren, so dass nachfolgend eine regelmäßige Evaluierung, Berichterstattung und Nachjustierung erfolgen kann.

Somit wird ein strategisches Steuerungsinstrument etabliert, das es ermöglicht, gemeinsame Lösungsansätze innerhalb der Kommune zu entwickeln, vorhandene Ressourcen zu mobilisieren und querschnittorientiertes Denken und Handeln insbesondere in Verwaltung und Politik zu befördern.

Ganzheitlich soll die Nachhaltigkeitsstrategie 12 Themenfelder enthalten: Demografie, Bildung, Gesellschaftliche Teilhabe/Gleichberechtigung, Natürliche Ressourcen und Umwelt, Klima und Energie, Mobilität, Arbeit und Wirtschaft, Gesundheit und Ernährung, Globale Verantwortung/Eine Welt, Sicherheit und das Themenfeld Konsum und Lebensstile. Aus diesen 12 Themenfeldern wurden gemeinsam mit den Vertreter/-innen der Stadtgesellschaft folgende sechs Themenfelder der städtischen Entwicklung priorisiert und diese mit strategischen und operativen Zielen und Maßnahmen zur Umsetzung untersetzt:

- Bildung
- Mobilität
- Natürliche Ressourcen und Umwelt
- Klima und Energie
- Globale Verantwortung und Eine Welt
- Arbeit und Wirtschaft.

Das Handlungsprogramm, als zentrales Element der 1. Nachhaltigkeitsstrategie für die Landeshauptstadt Erfurt enthält:

- Thematische Leitlinien
- Strategische Ziele
- Operative Ziele sowie
- Maßnahmen zu den operativen Zielen.

Aus diesen Leitlinien und Zielen lassen sich allgemeine und konkrete Maßnahmen für die Äußere Oststadt ableiten, die auf städtebaulicher Ebene sowohl durch kommunale als auch private Entscheidungen und Vorhaben umzusetzen bzw. zu unterstützen sind bzw. deren Umsetzbarkeit/Realisierbarkeit am konkreten Vorhaben bzw. am konkreten Grundstück geprüft werden muss (Modellprojekte, Entwicklung von Streuobstwiesen etc.).

### **Bildung**

- Aufwertung von Stadtteilen und sozialraumorientierte Stadtteilentwicklung
- Stärkung/ Etablierung non-formaler Lernorte (Urban Gardening)
- Nachhaltige Schulsanierung unter dem Fokus des gesamtinstitutionellen Ansatzes (Whole Institution Approach)
- Öffnung von Schulen als soziale Treffpunkte im Quartier

### **Mobilität**

- Regelmäßige Evaluierung/Monitoring des Modal-Split
- Organisation fußgängerfreundlicher Nahversorgung
- Umsetzung Radverkehrsnetz gemäß Verkehrsentwicklungsplan
- Verbesserung der Abstellsituation für Fahrräder

- Festlegung weiterer Fahrradstraßen
- Fahrplananpassung an sich verändernde Bedarfe und Maßnahmen der Stadtentwicklung
- Stärkung des Stadtbahnnetzes
- Aus- und Neubau der Park and Ride-Plätze an den Anschlussstellen des ÖPNV am Stadtrand
- Modellprojekt zur Fußgängerstrategie in einem ausgewählten Stadtquartier
- Pilotprojekt/Modellprojekt zur Umgestaltung des öffentlichen Raumes
- autoarmes Wohnen durch schrittweise Senkung der Stellplatzschlüssel
- Parkraummanagement
- Bereitstellung von geeigneten Stellplätzen für Sharinganbieter
- Festsetzen und Durchsetzen von Fahrgeschwindigkeiten
- Rad- und fußgängerfreundliche Anpassung der Lichtsignalanlagen
- Modellprojekt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

### **Natürliche Ressourcen und Umwelt**

- Umwandlung städtischer Rasenflächen in artenreiche Wiesen
- Biotopvernetzung
- Umsetzung von freiwilligen Artenschutzmaßnahmen
- Förderung von Lebensstätten im Siedlungsraum
- Schaffung und Erhaltung von Hecken- und Gehölzstrukturen sowie Blühstreifen
- Reduzierung/Sanierung von Altlastenstandorten
- Nutzungskonzept für Streuobstwiesen
- Entwicklung und Umsetzung von Demonstrationsvorhaben zur Abwasserbehandlung auf Stadtquartiersebene
- Adaption der Kläranlage zur Mitbehandlung der Abwasserteilströme Gelb-, Braun- und Schwarzwasser
- Entwicklung von Piko-Parks (naturnahe teilöffentliche oder private Anwohnerparks von rund 300 m² Fläche als innerstädtische Trittsteine der Artenvielfalt und Begegnungsfläche)
- Sicherung und Entwicklung von Urban Gardening
- Sicherung und Entwicklung grüner Höfe/Blockinnenbereiche
- Umsetzung der Ergebnisse des Projektes "Stadtgrün im Klimawandel - Erfurter Stadtgrünkonzept - ein BUGA 2021- Begleitprojekt" (SIKEF)
- Klimaanpassung des Stadtgrüns (z. B. klimaresiliente Begrünung)
- Wiederbepflanzung aller offenen Baumscheiben in den Straßen
- Erhöhung der Nachpflanzzahl
- Nutzung notwendiger Nebenflächen/Abstandsgrün bestehender Infrastruktur als Biotopverbundachsen in der Stadt
- Dachbegrünung (Festsetzung in Bebauungsplänen)
- Förderung von Begrünung
- Festsetzung Fassadenbegrünung in Bebauungsplänen ab bestimmter fensterloser Fläche

- Regenwasserbewirtschaftung
- Umsetzung der Maßnahmen des Lärmaktionsplans
- Lärmindernde Straßenoberfläche

### **Klima und Energie**

- Entwicklung autofreier/ autoarmer Quartierskonzepte
- Absenkung des Stellplatzschlüssels durch begleitende Mobilitätskonzepte
- Umsetzung Radverkehrskonzept
- Errichtung von Niedertemperatur-Fernwärmenetzen bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere
- Schaffung neuer Standorte für Photovoltaik in Erfurt
- Bereitstellung aller für Solarstromerzeugung geeigneten kommunalen Dachflächen
- Förderung von Bürgerkraftwerken und Bürgerbeteiligung an der Energieerzeugung
- Kombination von Dachbegrünung und Solarenergie bei Gebäuden
- Erarbeitung Konzept zur Erhöhung des Erneuerbaren Energien (EE)-Anteils in der Erfurter Fernwärme
- Förderung von Quartierswärmekonzepten
- Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen

### **Arbeit und Wirtschaft**

- Vorantreiben des Breitband-Ausbaus

### **3.3.9 Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt**

Seit 2003 verzeichnet Erfurt eine kontinuierlich wachsende Einwohnerzahl. Die Standortnachfrage für Wohnungsbau als auch für gewerbliche Nutzung ist weiterhin als sehr hoch einzuschätzen, so dass Nachverdichtung, Reaktivierung von Brachflächen und Neubebauung initiiert werden, die sich zum Teil zusätzlich auf die stadtklimatischen und lufthygienischen Belange auswirken. Der Gesetzgeber hat den Städten bei der Aufstellung von Bauleitplänen vorgegeben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln und dabei insbesondere die Belange des Stadtklimas und der Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung und Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen. Die Aspekte des Stadtklimas sind durch die Stadtplanung beeinflussbar und deshalb frühzeitig in den Planungen zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen ist das vorliegende Klimaanpassungskonzept 'Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt' erarbeitet worden, um für zukünftige Planungen fundierte Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen. Mit der gesamtstädtischen Klimaanalyse wurden risikobehaftete Belastungsräume und klimatisch positiv wirkende Ausgleichsräume detektiert. Generell sind dabei Belastungsräume aufzuwerten und Ausgleichsräume zu schützen. Damit lassen sich einerseits Flächenreserven und -potentiale für eine nachhaltige Stadtentwicklung abbilden, andererseits werden Gebiete für potentielle Rückbaumaßnahmen und notwendiger Grünflächenentwicklung ersichtlich.

Bezüglich der Klimaeigenschaften wird die Stadt in räumliche Einheiten, in denen die mikroklimatisch



wichtigsten Faktoren relativ homogen und die klimatischen Bedingungen wenig unterschiedlich sind - sogenannte Klimatope - eingeteilt. Die Äußere Oststadt ist hierbei dem sog. Stadtklimatop zugeordnet.

Charakteristisch für das Stadtklima des Stadtklimatops ist eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockbebauung mit hauptsächlich hohen Baukörpern und Straßenschluchten. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad, die ausgeprägten Oberflächenrauigkeiten und geringen Grünflächenanteile, ist der Stadtkörper während austauscharmer Strahlungsnächte deutlich überwärmt. Tagsüber treten hohe Strahlungstemperaturen auf, die zu Hitzestress führen. Die dichte städtische Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, die mit zeitweise ungünstigen human-biometeorologischen Verhältnissen und erhöhter Luftbelastung verbunden sind und das Stadtklima prägen.

Für die Planung werden folgende Hinweise gegeben:

- Entsiegelung und Begrünung
- Blockentkernung
- Fassaden-, Dach- und Hofbegrünungen anstreben
- hohe Verkehrsdichte in engen Straßenschluchten vermeiden
- Verkehrsberuhigung und emissionsarme Energieversorgung anstreben, z. B. Fernwärme.

Um stadtteilbezogene Aussagen für ein klimagerechtes Flächenmanagement abzuleiten wurde in einem ersten Schritt eine flächendeckende Analyse der klimaökologischen Wertigkeit auf die Ebene der Stadtteilgrenzen heruntergebrochen.

Die Krämpfervorstadt liegt hierbei mit nahezu 55 % im Bereich Überwärmungspotential / Moderate Überwärmung / starke Überwärmung. Ca. 45 % liegen im Bereich Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet / Frischluftentstehungsgebiet / Misch- und Übergangsklima. Um eine Aussage zur möglichen Belastung im einzelnen Stadtteil treffen zu können, wurden die Kriterien Überwärmungsgrad, Exposition und Anfälligkeit einer Stufe zugeordnet und flossen so in die Gesamtbewertung ein. Die Äußere Oststadt liegt mit einer möglichen Belastung von 3,7 im oberen 'Überwärmungs-Bereich' (Bewertung von 1,3 bis 4,3).

Damit deutet die Gesamtbewertung in Richtung klimatische Defizite/ Überwärmung hin. Im Sinne eines Flächenmanagementsystems sind aus stadtklimatischer Sicht demnach Maßnahmen erforderlich.

Die Planungshinweiskarte führt hierzu alle stadtklimatisch relevanten Teilaspekte zusammen und leitet Planungsempfehlungen ab. Generelle Zielsetzung ist die Erhaltung bzw. die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation in Erfurt.

Für eine klimagerechte Planung sind folgende Zielsetzungen zu verfolgen:

- Frisch- und Kaltluftzufuhr durch lokale Windsysteme sichern und fördern
- Durchlüftung der Kernstadt sichern und fördern
- human-bioklimatische Aufenthaltsbedingungen verbessern
- Luftschadstoffemissionen reduzieren
- zukünftig mögliche Belastungen durch den Klimawandel berücksichtigen
- natürliche Vegetation sichern und fördern
- Versiegelung vermeiden und Entsiegeln fördern.

Aus den stadtklimarelevanten Teilaspekten ergeben sich für die Äußere Oststadt folgende Planungserfordernisse:

#### **Thermische Klimatopklassifizierung der Klimafunktionskarte der Ist-Situation**

- Gebäudevolumen reduzieren und Bauhöhen gering halten
- GRZ und GFZ nach BauNVO einhalten und Verdichtung vermeiden
- Flächenversiegelung vermeiden und Entsiegelungsmaßnahmen fördern
- Grün- und Parkanlagen (Vegetationsflächen) erhöhen und vernetzen
- Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung fördern
- Laubbaumbestand sichern und erweitern (u.a. zur Reduktion der Strahlungstemperatur durch Schattenwurf)
- Verminderung des Wärmeeintrags und Erhöhung der Albedo (z.B. helle Fassaden)
- Verdunstung und Versickerung ermöglichen

#### **Lokale Belüftung**

##### Luftleitbahnen (Bereich Bahndamm)

- Sicherung/Aufweitung der (eingeschränkten) Flächen
- Eindringtiefen ausbauen, um Belastungsräume zu erreichen
- Orientierung an Strömungsrichtungen
- Gebäudestellung/-ausrichtung beachten; keine Riegelbildung zu lassen

##### Durchlüftungsbahnen (Leipziger Straße, Bereich südlich der Iderhoffstraße):

- Sicherung der Flächen und des Strömungsquerschnittes
- Höhen-/Breitenverhältnis ausreichend dimensionieren
- Strömungsbarrieren vermeiden.

### **3.3.10 KlimAdapTiT**

#### **Entwicklung von Klima-Adaptionsstrategien und -Technologien in Thüringen Anpassung an den Klimawandel - Maßnahmenkatalog der Landeshauptstadt Erfurt**

Die Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel hat die Bundesregierung 2008 beschlossen. Mit den darin festgelegten Handlungsfeldern wurde der Grundstein gelegt, die Widerstandsfähigkeit gegenüber Klimaänderungen und deren Auswirkungen in Deutschland zu erhöhen. Für die Stadt Erfurt lassen sich daraus sechs Handlungsfelder mit hoher Relevanz für die Klimafolgen und deren Anpassungsmaßnahmen identifizieren:

- Menschliche Gesundheit
- Land- und Forstwirtschaft und Naturschutz
- Wasserwirtschaft
- Katastrophenschutz
- Bauwesen

- Verkehrswesen.

Für die Äußere Oststadt können hieraus folgende Anpassungsmaßnahmen abgeleitet werden:

- Öffentliche Investitionen in die klimagerechte Stadtentwicklung
- Schaffung einer hohen Strukturvielfalt (Baumarten und Altersklassen)
- Anbau standortgerechter trockenheitstoleranter Arten und Schutz vor Schädlingen
- Erhaltung grüner Bänder
- Entsiegelung zum natürlichen Wasserrückhalt in der Fläche
- Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers versiegelter Fläche
- Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken
- Entkopplung des Regenwassers von der Kanalisation
- Anlegen von Sickermulden für verzögerten Abfluss / Grundwasserneubildung
- Bauliche Maßnahmen, die das Aufheizen der Innenräume verhindern (u. a. Verschattung, Verglasung, Dämmung, Lüftung, Kühlung)
- Maßnahmen in der Neubauplanung, die das Aufheizen der Innenräume begrenzen (u. a. Gebäudeexposition, Grün- und Baumpflanzungen)
- Energetische Sanierung des Altbaubestandes (Kälte- und Wärmeschutz)
- Umsetzung baurechtlicher Regelungen im Neubau und Sensibilisierung der Gebäudeeigentümer\*innen im Bestand (EnEV, DIN 4108 Teil 2 Sommerlicher Wärmeschutz)
- Umsetzung in kommunalen Liegenschaften (Vorbildwirkung)
- Witterungseinflüsse und Schäden durch Naturgewalten Technischer Schutz und Meidung von Gefahrengebieten (z. B. Hochwasser)
- Kalt- und Frischluftschneisen, die zur Belüftung der Kernstadt dienen, sind zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern
- Vermeiden von Neuversiegelungen unbebauter Flächen
- Entsiegelungs-, Begrünungs- und Dichtereduzierungsmöglichkeiten nutzen
- Verschattung durch Baumalleen, Rückstrahlung durch hellere Oberflächen
- kürzere Intervalle bei der Beseitigung von Spurrillen
- Anpassung der verwendeten Baumaterialien für die Erneuerung der Straßendecke oder den Straßenausbau (Wahl von Straßenbelagzusatzstoffen)
- Prüfung von entwässerungsschwachen Zonen (z. B. Querneigungswechsel).

### 3.3.11 Hitzeroberstadt - HeatResilientCity

HeatResilientCity ist ein Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).

An zwei Beispielquartieren, u. a. der Erfurter Krämpfervorstadt, soll die Belastung durch Sommerhitze reduziert werden, indem man Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden und in Freiräumen entwickelt, umsetzt und bewertet. So soll die Behaglichkeit und Leistungsfähigkeit der Menschen gesichert und die Aufenthaltsqualität im Freien gesteigert werden.

Die Maßnahmen sollen innovativ, sozial gerecht und von den Bewohnerinnen und Bewohnern akzeptiert sein. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen auch in anderen Quartieren und Städten bei zukünftigen Planungen angewandt werden. Um die Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerschaft zu filtern, werden unterschiedliche Kommunikationsprozesse eingesetzt, wie beispielsweise Quartiersbefragungen und daraus resultierend Workshops und Veranstaltungen. Eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit informiert und sensibilisiert die Bevölkerung in der Oststadt wie auch die gesamte Stadtgesellschaft.

Basierend auf den Erkenntnissen des Forschungsprojekts wurde ein Maßnahmenkonzept für die Innere und Äußere Oststadt erarbeitet. Räumliche Handlungsschwerpunkte in der Äußeren Oststadt hierbei sind:

- Quartier Iderhoffstraße
- Quartier Stadtwerke-Areal
- Quartier ICE-City
- Quartier Blumenschmidtstraße.

Die Maßnahmen sind in nachfolgend genannte Handlungsbereiche mit entsprechenden konkreten Maßnahmen gegliedert.

### **Freiraum & Biodiversität**

- Öffentlich zugängliches Trinkwasser gewährleisten: Trinkbrunnen, Refill-Anlagen und -angebote bei öffentlichen und privaten Dritten
- Sprühnebelanlagen/Nebeldusche und mobile Wasserspiele im öffentlichen Raum ermöglichen
- Beschattete Sitzmöglichkeiten auf Plätzen und an Wegen installieren
- Straßenbegleitgrün fördern, Nachpflanzungen zeitnah gewährleisten
- Freiräume gemäß dem Grüne Finger-Prinzip stärken
- Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität
- Kühle Orte etablieren
- Biodiversität des Stadtgrüns fördern, Einsatz vielfältiger Arten und Sorten gewährleisten
- Regenwasserbewirtschaftungssysteme, Bewässerungs- und Versickerungssysteme als Standard umsetzen
- Leitungen zur Schaffung von Freiräumen verlagern
- Verkehrsmindernde Mobilitätskonzepte fördern
- ÖPNV-Haltestellen mit grünen Dächern zur Retention und Förderung der Biodiversität sowie Kühlung von Wartehäuschen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität errichten
- Saugbagger zur Freimachung von Baumscheiben als vorbereitendes Mittel im Bereich der offenen Bauweise und als Alternative zur Handschachtung einsetzen
- Mindestabstände zwischen neugepflanzten Bäumen und Infrastrukturrohren/Hausanschluss reduzieren, Wurzelschutz bspw. durch Wurzelsperren/Wurzelschutzfolien garantieren
- Obligatorische baumfachliche Begleitung von Maßnahmen im Tiefbaubereich durchführen
- Innovative Bewässerungssysteme bspw. Brauchwasserleitungen zur Tröpfchenbewässerung für Bäume, Sträucher und Stauden oder Bewässerung der Bäume durch Mulden- und Rigolensysteme/ Baum-Rigolensysteme, Regenwassermanagement im Quartier, Nutzung von Grauwasserzisternen

umsetzen

- Integration von Begrünung an Gebäudefassaden
- Leitfaden zur Dach- und Fassadenbegrünung mit konkretem Bezug auf den Stadtraum Erfurt entwickeln
- Quartiersschulungen von Gebäudegrünanbietern für Eigentümer\*innen durchführen
- Förderprogramm für Gebäudebegrünung auflegen
- Bei der Beurteilung der denkmalrechtlichen Grundvoraussetzungen die Begrünung von Gebäuden als gleichberechtigten Belang in der Abwägung anerkennen

### **Gebäude und Energie**

- Dach- oder Fassadenbegrünung in verdichteten Bereichen im Neubau und Bestand fördern
- Außen- sowie innenliegende Verschattungssysteme im Neubau und Bestand einsetzen
- Sonnenschutzverglasung im Neubau und Bestand einsetzen
- Helle Fassadenoberflächenfarben, hohe Albedo im Neubau und Bestand ermöglichen
- Innere Lasten im Neubau und Bestand minimieren
- Gebäude und deren Architektur und Konstruktion im Neubau im Hinblick der Hitzeresilienz ausrichten
- Geeignete und effiziente Baumaterialien unter Beachtung des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes für die Außen- und Innenbauteile einsetzen
- Stadtklimatische Rahmenbedingungen bei der Bebauungsplanung optimal ausnutzen
- Gebäude- und Fenster sowie Gebäudelücken bei der Gebäudeplanung effizient ausrichten. Belüftungssysteme, technische Optimierung des Luftwechsels innerhalb des Gebäudes integrieren
- Be- und Entlüftungsanlagen oder adiabate Kühlsysteme einsetzen
- Klima(split)anlagen und Monoblock als letzte Möglichkeit einsetzen, wenn alle oben genannten Maßnahmen nicht den gewünschten Effekt erzielen konnten
- Fördermöglichkeiten für Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Entsiegelungsflächen in stark verdichteten Bereichen schaffen
- Gründach-Potenziale erkennen
- Sanierungskonzepte zur Sicherung des sommerlichen Wärmeschutzes fördern und umsetzen

### **Lebensqualität & Bewohnerperspektive**

- Gekühlte Räume (z. B. Bibliotheken) als Zufluchtsorte (kühle Orte) etablieren, Hinweise auch via Hinweisschilder und Stadtpläne
- Gemeinschaftsgärten, interkulturelle Gärten und Urban Gardening fördern
- Beratung und Begleitung von Bürgeraktionen ermöglichen (z. B. Pflanzpatenschaften, -aktionen)
- „Kühle Räume“ im Quartier schaffen, die gleichzeitig als Ort für bürgerschaftliches Engagement und der Begegnung dienen

### **Governance (Steuerungsinstrumente & Akteursperspektiven)**

- Vertiefung und Verstetigung der in 2020 begonnenen Umsetzung des Hitzeaktionsplans als

- übergreifendes Instrument zur Vernetzung der Aktivitäten zur Hitzeanpassung & Gesundheitsvorsorge
- Im Zuge der Neuordnung der Äußeren Oststadt sollten öffentliche Ausweisungen von kühlen Orten in Gebäuden und in Grünflächen sowie die Anbringung von Temperaturanzeigen integriert werden.
  - Partizipation in Planungsprozessen stärken
  - Berücksichtigung/Beachtung des Erfurter Stadtgrünkonzepts im Klimawandel (SIKEF, im November 2020 veröffentlicht), im Rahmen von Neubauplanungen sowie Maßnahmen im Gebäudebestand
  - Verbindliche inhaltliche und organisatorische Standards zur Zusammenarbeit bei kommunalen Planungen und Projekten, frühzeitige Sicherung und Abstimmung von Planungszielen
  - Zielformulierung des nachhaltigen und hitzeresilienten Planens und Bauens in die Kriterienkataloge städtebaulicher Wettbewerbe (bspw. Ideen- und Realisierungswettbewerbe) integrieren
  - Verbindliche Standards zum ökologischen und resilienten Planen und Bauen sowie Gebäudeoptimierungen definieren
  - Freiraumkonzept erstellen mit verbindlichen Standards zur Aufwertung der öffentlichen Freiflächen und des Straßenbegleitgrüns sowie dem Ziel der Darstellung von Cool Spots alle 400 Meter als Trittsteine, Stadtklimakarte zum Ist- und Soll-Zustand mit Hervorhebung der Hot- und Cool Spots
  - Aufnahme klarer Definitionen zur Gebäudebegrünung in der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt (Darlegung von Mindeststandards bspw. extensiv oder intensiv begrünt, Artenvorschläge usw.)
  - Die künftigen Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde und die kommunalen Satzungen zu Baumschutz, Begrünung und Vorgarten sind hinsichtlich der Hitzeanpassung aufeinander abzustimmen und die Hitzeresilienz zu integrieren.
  - Strategische Entwicklung und Abstimmung von Standards von Systemen zur Bündelung der technischen Infrastruktur im unterirdischen Straßenraum, zur Minderung der Nutzungskonflikte zwischen Infrastruktur und Stadtgrün
  - Verstärkte Zusammenarbeit mit Einzeleigentümern, Wohnungsunternehmen, Investoren und Projektentwicklern zur verstärkten Information und Sensibilisierung von Klimaanpassungsmaßnahmen an Hitze zur Minderung des Nutzer-Investor-Dilemmas
  - Individuelle Vorsorge und Eigeninitiativen der Bürger\*innen unterstützen, bspw. kleinräumige Entsiegelung, Baumpatenschaften, Insektenschutz durch Blühflächen, energetische Sanierung bei Hausgemeinschaften
  - Begrünung und Öffnung halböffentlicher Räume als Naherholungsorte für die Anwohner, z. B. Schulhöfe außerhalb der Unterrichtszeiten
  - Informelle Anreizsysteme schaffen, bspw. in Form von Hinterhof- oder Vorgartenwettbewerben, Bürgerfonds und Förderprogrammen für Entsiegelungsmaßnahmen und Eigentümerkooperationen.
  - Umgang mit Ausnahmegenehmigungen und Befreiungsverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
  - Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind verbindlich und ohne (nachträgliche) Ausnahmen (z. B. bei Erfüllung der Umweltparameter) einzuhalten. Mit der Regelung der zulässigen überbaubaren Grundfläche soll der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksfläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und die

Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen werden. Die Geschossflächenzahl gilt als weiteres Maß der städtebaulichen Dichte.

- Die Festsetzung von Hitzeanpassungsmaßnahmen (bspw. Gründach) im Bebauungsplan auch nachträglich möglich machen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind mit Handlungsfeldern, Zeithorizont, Verantwortlichkeiten und Hinweisen untersetzt. So sollen vielfältige Planungsansätze und multifunktionale Kopplungseffekte aufgezeigt werden.

### **3.3.12 Selbstverpflichtungserklärung der Stadt Erfurt zum Baumschutz**

Der Erfurter Stadtrat hat mit Beschluss vom 28. September 2022 die Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz beschlossen. Demnach müssen künftig große städtische Planungen ein Baumschutzkonzept aufweisen, Baumaßnahmen selbst müssen durch qualifizierte Baumfachleute begleitet werden, bei kleineren Vorhaben genügen spezielle Wurzelprotokolle. Innerhalb von zwei Jahren soll es ein öffentlich einsehbares Baumkataster geben.

Neben der Baumschutzsatzung und weiteren Normen zum Baumschutz bedeutet die Selbstverpflichtungserklärung eine konkrete und klare Ergänzung zum verbesserten Schutz vor allem des vorhandenen Baumbestands.

### **3.4 Konzepte und Planungen im Sanierungsgebiet**

#### **3.4.1 Rahmenplan ICE-City Ost**

Mit der Fertigstellung des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8 (VDE 8) im Jahr 2017 ist Erfurt zum ICE-Kreuz der neuen Hochgeschwindigkeitstrassen Berlin-München und Frankfurt-Dresden avanciert. Das Verkehrsaufkommen hat sich um mehr als 50 Prozent erhöht, die Reisezeiten in diese Städte haben sich auf durchschnittlich zwei Stunden verkürzt.

Verbunden mit dieser Erreichbarkeitsverbesserung sind Synergieeffekte, die für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt Erfurt genutzt werden. Für den Bereich "ICE-City Ost/Neues Schmidtstedter Tor" wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erarbeitet, die überwiegend im Eigentum der DB Netz AG befindlichen Brach- und Nachnutzungsflächen im Bahnhofsumfeld einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Städtebauprojekt "ICE-City Ost" - entlang der Bahnstrecke und in fußläufiger Entfernung vom Hauptbahnhof und der Erfurter Innenstadt gelegen - soll als lebendiger Premiumstandort vielfältige Dienstleistungen, Büro- und Gewerbeflächen, Hotels, ein Tagungs- und Kongresszentrum,

Gastronomie, Event- und Kulturnutzungen sowie Parkmöglichkeiten bieten. Das Areal östlich des Hauptbahnhofs soll zu einem nachhaltigen, mobilitätsaffinen Quartier für Kommunikation, Dienstleistung und Kreativwirtschaft entwickelt werden. Zwei Hochhäuser werden sich als großzügig sichtbares, markantes Entree zur Altstadt und den östlichen Stadtteilen präsentieren.

Die Grundlagen der Konzeption 'ICE-City Ost' definiert ein städtebaulicher Rahmenplan, der auf dem 1. Preis eines 2012 ausgelobten Wettbewerbs basiert und weiter fortgeschrieben wurde.

Für die das Tor zur 'ICE-City Ost' bildenden zwei Hochhäuser wurde im Dezember 2019 der Realisierungswettbewerb 'Atlantic Hotel & Tower Ost' entschieden, an dem sechs Planungsbüros teilgenommen haben. Das Preisgericht beschloss einstimmig den Entwurf des Büros Delugan Meissl Associated Architects aus Wien als 1. Preis.

#### **Projektdateien**

##### **Juni 2012**

Gutachterverfahren 'ICE-City Ost/Neues Schmidtstedter Tor' mit vier teilnehmenden Büros. Der 1. Preis wurde an das Büro Machleidt GmbH mit Winkelmüller Architekten und sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten vergeben.

##### **April 2013**

Stadtratsbeschluss zum städtebaulichen Rahmenplan 'ICE-City Ost/Neues Schmidtstedter Tor' auf Grundlage des 2012 durchgeführten Gutachterverfahrens

##### **November 2015**

Überarbeitung/Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans, durch den Stadtrat am 03.03.2016 beschlossen

##### **September 2017**

Realisierungswettbewerb 'Promenadendeck' ICE-City Ost mit vier teilnehmenden Büros



**Mai 2019**

Bekanntmachung Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe 3.3.6 Bebauungspläne)

**September 2019**

Realisierungswettbewerb 'Atlantic Hotel & Tower Ost' mit sechs teilnehmenden Büros

**Dezember 2022**

Eröffnung des Promenadendecks

**3.4.2 Städtebauliche Studie 'Quartier Stadtwerke'**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt' im Jahr 2015 lagen für die im Eigentum der Stadtwerke Erfurt befindlichen Flächen der ehemaligen Gas- und Kraftwerkstandorte südlich der Iderhoffstraße keine hinreichenden Unterlagen zur Beurteilung der notwendigen Altlasten-Sanierungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Aufwendungen vor. Aus diesem Grund wurde diese Teilfläche im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes zwar in die Planung einbezogen, jedoch nicht im Detail Gegenstand des Beschlusses. Die im 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt' für das Gebiet der sogenannten Stadtwerkefläche dargestellten Ziele wurden als Arbeitsgrundlage der Verwaltung lediglich bestätigt.

Es folgten weitergehende detaillierte Untersuchungen und Gutachten, um die Altlastensituation angemessen beurteilen zu können. Auf Grundlage der Erkenntnisse wurde die sogenannte Städtebauliche Studie 'Quartier Stadtwerke' von den Stadtwerken Erfurt SWE - Eigentümer der Flächen - beauftragt, welche die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten mit dem grundlegenden Ziel, die Äußere Oststadt zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnstadtteil zu entwickeln, in Varianten untersuchte. Die Erarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Erfurt und dem zuständigen Bereich des Landesverwaltungsamtes Thüringen (heute Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz). Hierbei wurden sämtliche umweltrelevanten und abfallrechtlichen Belange und die darauf basierenden Mehrkostenaufwendungen bei einer Neubebauung beachtet, sowie immissionsschutzrechtliche (Kraftwerkstandort im Norden, Bahnanlagen im Süden) und klimatische Belange (Frischlufschneise) einbezogen.

Eine besondere Bedeutung wurde der wirtschaftlichen Betrachtung beigemessen. Unter den Aspekten Umsetzbarkeit und Rentabilität wurde eine für die Stadt städtebaulich qualitätvolle Lösung bei überschaubaren Kosten angestrebt. Hierbei wurden Spielräume in der An- und Zuordnung der Flächen und Funktionen ausgelotet, um den Eingriff einer Altlastensanierung und damit gleichzeitig die Sanierungskosten zu optimieren.

**Für das Nutzungskonzept wurden folgende Nutzungen berücksichtigt:**

- Wohnbauflächen/ Gebäude,
- Gemischte Bauflächen/ Gebäude,
- Verkehrsflächen und

- Grün- und Freiflächen sowie städtische Freiflächen.

Basis der Variantendiskussion bildeten vier städtebauliche Grobszenarien, anhand derer die Lageoptionen der Ost-West-Frischluftschneise diskutiert wurden. Mittels einer speziell entwickelten Methode als Instrument für die integrierte Bewertung von ökologisch belasteten, brachliegenden Grundstücken konnten neben technischen, ökologischen und abfallrechtlichen, juristischen und ökonomischen Belangen vor allem auch städtebauliche Aspekte in die Untersuchung einbezogen werden.

Mit Hilfe einer städtebaulichen Bewertungsmatrix wurden die grundsätzlich unterschiedlichen städtebaulichen Varianten bewertet. Hierbei wurden städtebauliche Kennwerte, wie Flächenentwicklung nach Nutzungsart bzw. Anzahl der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten, erhoben sowie die ökologischen und technischen Rahmenbedingungen zugrunde gelegt und eine Kostenprognose (Revitalisierungskosten, Erschließungskosten, Herstellungskosten öffentliches Grün, sonstige Kosten) erstellt. Für alle Varianten wurden Fassaden- und Dachbegrünungen und die Anordnung von schattenspendenden Großgrün im Hinblick auf einen aktiven Klimaschutz sowie ein möglichst geringer Anteil an versiegelten Flächen angenommen.

Im Ergebnis der Bewertung der vier untersuchten Varianten kam es zu einer strukturellen Neuordnung der Flächennutzungen gegenüber dem 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt' 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.

Mit dem so entwickelten städtebaulichen Konzept wurden die Voraussetzungen geschaffen, die innerörtliche Brachfläche in den Kreislauf der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung wieder einzugliedern. Die aus ökonomischer Sicht in der Regel zu hohen Risiken wurden mit der frühzeitigen engen Verknüpfung städtebaulicher und umweltrelevanter Aspekte und dem Schritt-für-Schritt-Abgleich von Aufwand und Nutzen der Revitalisierung signifikant reduziert. Mit der Studie gelang es, den oft langwierigen und schwierigen Prozess der Brachflächenrevitalisierung zu strukturieren. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung soll Entscheidungsträger sensibilisieren und potentielle Projektentwickler in ihrer Entscheidung unterstützen.

Die Ergebnisse der Studie fließen in das Rahmenkonzept ein.

### 3.4.3 Verkehrserschließung Äußere Oststadt

Ausgehend von den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses, den Planungsüberlegungen und den Zielstellungen des 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt' wurden in einer Untersuchung die verkehrlichen Auswirkungen, die mit der Umsetzung des Konzepts einhergehen, und mögliche Erschließungsvarianten betrachtet und diskutiert. Hierbei lag das Augenmerk auf einem nachhaltigen und der Standortspezifisch angepassten Mobilitätskonzept, dass sowohl die bestehenden Defizite angrenzender Gebiete berücksichtigt, wie auch stärker als in anderen Wohngebieten zeitgemäße und alternative Mobilitätsformen befördert und verknüpft.

Mit der präferierten Zielstellung eines 'multimodalen Erschließungssystems' sollen hierbei attrak-

tive Voraussetzungen für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Rückgrat der Überlegungen soll ein leistungsfähiger und hoch attraktiver Nahverkehr sein, bei dem adäquat zum Besiedlungsfortschritt auch der Einsatz neuartiger emissionsloser Verkehrsmittel bis hin zum Einsatz autonom verkehrender Elemente denkbar sein wird.

Um die Pkw-Haltungsquote und somit den Stellplatzbedarf zu reduzieren, sollen vorwiegend in Haltestellenbereichen Mobilitätsstationen mit Car-Sharing-Standorten, Abstellanlagen für Fahrräder, ggf. Leihradstationen, ergänzt mit Elektroladestationen, eingerichtet werden. Damit sollen Anreize geschaffen werden, über konkrete Mobilitätskonzepte den notwendigen Stellplatzbedarf in den Wohnstrukturen zu reduzieren und ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu befördern.

Die Untersuchung definiert ein integriertes Verkehrskonzept für die Äußere Oststadt, welches das vorhandene Straßennetz zu Grunde legt, bedarfsgerecht weiterentwickelt bzw. umbaut und den Fokus auf attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für umweltfreundliche, emissionsarme Verkehrsarten und -mittel im Plangebiet legt.

#### **Die Verkehrserschließung erfolgt unter folgenden Prämissen:**

- Die Erschließung erfolgt verkehrsflächenarm.
- Zur Förderung umweltfreundlicher Verkehrsarten sind attraktive Rad- und Fußweganlagen sowie in Verbindung mit Haltestellen des ÖPNV ein oder mehrere mögliche Standorte für Mobilitätsstationen geplant.
- Es werden grundsätzliche Aussagen zu Umfang und Unterbringung des ruhenden Verkehrs getroffen.
- Als eine mögliche Erschließungsvariante wird ein autoarmes Konzept entwickelt. Die entstehenden Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere werden dargestellt.

Mit Hilfe modellmäßig prognostizierter Verkehrsbelastungen wurden die Auswirkungen der Entwicklung der Äußeren Oststadt auf das Straßennetz im und um das Planungsgebiet ermittelt und verkehrstechnisch sowie städtebaulich bewertet. Dazu wurden verschiedene Erschließungsszenarien betrachtet, die unterschiedliche Planungsphilosophien insbesondere hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl berücksichtigen.

Im Rahmenkonzept für die äußere Oststadt 2016 war eine ÖPNV-Erschließung des Gebietes mittels Stadtbahn enthalten. Nähere Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass das Fahrgastaufkommen zu gering ist, um die hohen Investitionen für eine solche Trasse zu rechtfertigen. Es ist deshalb mit ähnlicher Führung durch Nutzung bestehender und geplanter Straßen eine Stadtbuserschließung auf der Relation Busbahnhof - Äußere Oststadt - Haltestelle Greifswalder Straße (Verknüpfung Stadtbahn) - Greifswalder Straße (Alter Schlachthof) vorgesehen.

#### **3.4.4 Energiekonzept**

Die städtebauliche Neuordnung der Äußeren Oststadt stellt die einmalige 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.

Gleichsam kann die Erweiterung der Versorgungsangebote, beispielsweise im Bereich der Kühlung von Gebäuden oder in der Bereitstellung von Strom für Elektrofahrzeuge, ermöglicht werden. Mit dem vorliegenden Energiekonzept Äußere Oststadt trägt die Landeshauptstadt Erfurt substantiell zum Erreichen der Ziele des Klimaschutzkonzeptes und des Handlungskonzeptes Klimaschutz bei.

Die vorliegenden Überlegungen zur Wärme-, Kälte- und Stromversorgung des zentrumsnahen Stadtteils wurden unter der Maßgabe entwickelt, dass die bauliche Umsetzung in der geplanten Größenordnung nicht in einem Schritt, sondern zeitlich gestaffelt erfolgt. Die jeweils benötigten technischen Anlagen und Versorgungsnetze bauen sukzessiv aufeinander auf und können bei Bedarf erweitert werden.

#### **Die Entwicklung der Versorgungsnetze erfolgt von zwei separaten Standorten:**

- vom bereits bestehenden Heizwerk in der Iderhoffstraße,
- vom geplanten Parkhaus der zukünftigen ICE-City im Südwesten.

Langfristig sollen beide Netze miteinander verknüpft werden.

Die Wärmeversorgung soll über ein lokales Niedertemperatur-Fernwärmenetz (NTFW) mit Vorlauf-temperaturen von ca. 70°C unter Einbindung und vorrangigen Nutzung Erneuerbarer Energie (Solarthermie) und gewerblicher Abwärme erfolgen. Grundlage für die NTFW sind die heutigen und zukünftig hohen energetischen Anforderungen an den Neubau (weniger Wärmebedarf, hohe Anteile an regenerativen Energien zur Deckung des Bedarfes) und das durch die bestehende Fernwärmeversorgung für das Quartier geltende Nutzungsgebot der örtlichen Fernwärme.

Bei der Stromversorgung besteht die Möglichkeit, einen hohen Anteil durch Solarstrom zu decken, indem sämtliche geeignete Dachflächen im Neubau für die Nutzung von PV-Modulen genutzt werden und die Dachformen für solare Nutzungen optimiert ausgestaltet werden.

Die Kälteversorgung (sommerlicher Raumkühlungsbedarf) soll in der ICE-City durch aktive (PV-Strom getriebene Kompressionskältemaschinen) und passive Systeme (Verschattung, Erdwärmetauscher) realisiert werden. Der Strombedarf für die Kühlung kann bilanziell vollständig über die solaren Erträge der PV-Module an den Gebäuden der ICE-City gedeckt werden.

Im Bereich der Mobilität schlägt das Energiekonzept Äußere Oststadt die Bereitstellung von Ladeinfrastrukturen auf mindestens 10 % der zukünftig zu errichtenden Stellplätze vor und entspricht damit der vom Stadtrat am 01.11.2016 beschlossenen Förderung der Elektromobilität (DS 1117/17). Die Erzeugung des benötigten Stroms kann bilanziell über PV-Dachanlagen der neuen Wohngebäude klimaschonend erfolgen. Darüber hinaus kann durch die Anwendung planerischer Maßnahmen auf Basis des Elektromobilitätsgesetzes des Bundes, wie z.B. Bevorrechtigungen beim Parken, Zufahrtsbeschränkungen für Nicht-E-Mobile oder geringere Parkgebühren für E-Mobile, die Steigerung dieses Anteils positiv beeinflusst werden. Ggf. kann der Ausbau der Ladeinfrastruktur im Gebäudebereich so gefördert werden, dass der Anteil der Stellplätze mit einer technischen Infrastruktur für einen Ladeanschluss für Elektroautos zukünftig höher als die bislang vorgeschriebenen 10 %, d. h. bei 20 % anvisiert werden kann.

Als weithin sichtbarer 'Energie-Leuchtturm' steht das in der ICE-City entstehende Parkhaus symbolhaft für die Entwicklung des neuen Stadtteils. Als intermodale Schnittstelle mehrerer Verkehrsmittel, als E-Mobilitätsstation, als EE-Erzeuger, EE-Speicher und Energieverteiler vereint das

Bauwerk alle Facetten der neuen nachhaltigen Stadtentwicklung in Erfurt.

Die Errichtung des vorgeschlagenen Niedertemperatur-Fernwärmenetzes unter Nutzung lokaler erneuerbarer Energien und Abwärme ist aufgrund der Einsparungen bei Brennstoffkosten gegenüber einem auf konventionellem Temperaturniveau betriebenen Fernwärmenetz wirtschaftlich von Vorteil. Der wirtschaftliche Betrieb ist ohne eine Förderung allerdings nicht gegeben. Es wird daher empfohlen, entsprechende Förderinstrumente in Anspruch zu nehmen.

Das vorliegende 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.

### 3.4.5 Studie Stadtpark Ost



Abb. 4: Auszug ´Studie Stadtpark Ost´

In Würdigung der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Erarbeitung des ´Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt´ ist bei der Entwicklung eines neuen modernen Wohnstadtteils in der Äußeren Oststadt die Integration eines Stadtteilparks ein wesentlicher Bestandteil der stadtplanerischen und gestalterischen Intentionen.

Aus diesem Anlass und um die Entwicklung der Stadtwerkefläche voranzubringen und Investitionsentscheidungen zu befördern, beauftragte die Stadt Erfurt 2017 die ´Erarbeitung einer Vorstudie zur möglichen Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage in der Äußeren Oststadt´. Mit Hilfe der Studie werden die Freiraumpotentiale der Fläche herausgearbeitet und visualisiert.

Die lagemäßige Einordnung des ´Ost-Parks´ auf dem Areal des ehemaligen Gas- und Kraftwerkstandortes Ruhrstraße/ Iderhoffstraße ist das Ergebnis der ´Städtebaulichen Studie Quartier Stadtwerke´ (siehe Punkt 3.4.2).

Die öffentliche Parkanlage umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.300 qm. Gemäß ´Städtebaulicher Studie´ schließen sich sowohl nördlich als auch südlich der geplanten Parkanlage relativ homogen

geprägte Wohnquartiere mit zur Parkanlage parallel verlaufenden verkehrsberuhigten Anliegerstraßen an. Im Westen wird die Parkanlage von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptschließungsstraße begrenzt. Von hier wird die Zufahrt in eine 2-geschossige Tiefgarage, welche unter einem Teil der Parkanlage eingeordnet werden kann, optional ermöglicht. Im Osten geht die Parkanlage in die brachgefallene Fläche des 'Gleisdreiecks' über.

Ausgehend vom Ziel eines vernetzten Freiraum- und Wegesystems werden aus dem angrenzenden städtebaulichen Konzept bestehende Wegeverbindungen sowie Grün- und Freiraumelemente aufgegriffen und ergänzt. Sie bilden das Grundgerüst zur Erschließung der Parkanlage. Die entstehenden räumlichen Elemente und Ausstattungen (Splitterbeete, Pflanzflächen, Große Wiese,

Gehölzinseln, Aufenthalts- und Funktionsflächen etc.) ermöglichen unterschiedliche Funktionen und z.T. flexible Nutzungsmöglichkeiten (Liegewiese, Spielplatz, Erholungsfläche, Sportfläche, Sitzplatz, Gemeinschaftsfläche, Ruheplatz, Biotop etc.).

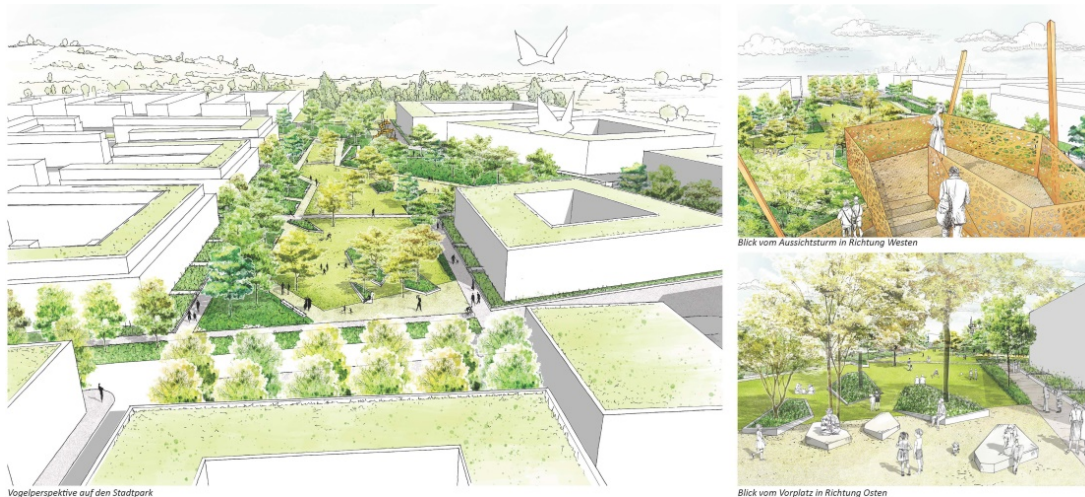


Abb. 5: Auszug 'Studie Stadtpark Ost'

Die südöstlich anstehende ca. vier Meter hohe Hangkante ist als bildprägendes Element in die Gestaltung der Parkanlage integriert und über Treppenanlagen und einen barrierearmen Weg (Rampenweg) erlebbar. Der Aussichtsturm auf dem Plateau überhöht die Topographie und bietet einen hervorragenden Ausblick auf Park, Quartier und angrenzende Innere Oststadt.

Die Verknüpfung mit angrenzenden und übergeordneten Stadträumen wird durch die Einbindung vorhandener Fuß- und Radwege und die Schaffung neuer interessanter und attraktiver Wegebeziehungen gewährleistet. Ein- bzw. Übergänge sowie Randbereiche sind attraktiv gestaltet. Vorgärten und Straßenbegleitgrün der angrenzenden geplanten Wohnbebauung übernehmen eine wichtige strukturelle und gestaltende Funktion (Abstand, Auflockerung, Übergang).

Aufbauend auf einer umfassenden Bestandsvermessung, welche das Gelände, schützenswerte Gehölze gemäß Baumschutzsatzung und Thüringer Eingriffsregelung sowie Einbauten berücksichtigt, werden bestehende/vorhandene Freiraum- und Grünelemente in das Konzept integriert.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine barrierefreie bzw. barrierearme Erschließung gelegt, sodass



auch die Hangkante als besonderes topographisches Gestaltungselement erreichbar und damit erlebbar ist.

Bei der Entwicklung des Gesamtentwurfs wurde die Realisierung der Parkanlage in zeitlich versetzten Etappen berücksichtigt, da ein Teil der heute bestehenden Nutzungen der Deutschen Bahn auf den zukünftigen Parkflächen zunächst am Standort verbleiben muss und die Flächen erst zu einem späteren Zeitpunkt für die Projektentwicklung frei gegeben werden. Die Umsetzung der Gesamtplanung wird deshalb auf einen mittel- bis langfristigen Entwicklungshorizont angelegt.

Die Entwicklung einer qualitativ vollen öffentlichen Parkanlage soll als wesentliche Gunstbedingung zur Entwicklung des gesamten Wohnstadtteiles beitragen und einen ersten wesentlichen Schritt zur Revitalisierung und Aufwertung des ehemaligen Gaswerkstandortes markieren.

Mit der Realisierung der Parkanlage vor der eigentlichen Errichtung der sie umgebenden Wohnbebauung möchte die Stadt Erfurt ein klares Zeichen setzen. Die Grün- und Freiflächen sollen die attraktive Freizeit- und Lebensqualität des künftigen Wohnstandortes verdeutlichen und damit das Image des Standortes aufwerten. Investitionsentscheidungen und damit eine Entwicklung sollen hiermit befördert werden.

Um diese Entwicklung voranzubringen und die mit Parkkonzept und Integriertem städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt aufgezeigten Ziele umsetzen zu können, möchte die Stadt Erfurt den bereits 2014 initiierten Beteiligungsprozess fortsetzen und erneut in einen Dialog mit betroffenen und interessierten Bürgern treten.

In einem geeigneten Partizipationsprozess sollen alle Teile der Stadtgesellschaft gemeinsam mit den verantwortlichen Vertretern der Ämter sowie Fachplanern erörtern, diskutieren und gestalten. Ziel ist es, Transparenz, Qualität und Akzeptanz des Parkkonzeptes zu erhöhen.



Abb. 6, 7: Auszug ´Studie Stadtpark Ost´ – Blick auf den Vorplatz, Blick vom Aussichtsturm

## 4 Städtebauliches Konzept | Sanierungsziele

Die aus der Analyse der Bestandsuntersuchung und den Erkenntnissen aus dem Beteiligungsprozess der Fortschreibung 2016 formulierten allgemeinen Entwicklungsziele für die Äußere Oststadt bilden auch weiterhin den Orientierungsrahmen für die im Rahmenkonzept dargelegte Entwicklungsperspektive und die daran anknüpfenden weiterführenden Planungen.

### **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 Personennahverkehrs 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 erhaltens-



werten 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.



Abb. 8: Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept 'Äußere Oststadt'; Stand: 04/ 2022

## 4.1 Gesamtkonzept

Die Ausgangsbedingungen für die Fortschreibung des ´Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt´ ergeben sich nach wie vor aus der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum bei begrenztem Flächenangebot einerseits und den Möglichkeiten zur Wiedernutzung un- und untergenutzter Flächen an einem innerstädtischen Standort andererseits.

Das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept verfolgt die Aufgabe, in dieser Situation eine tragfähige Entwicklungsperspektive für das Gebiet der Äußeren Oststadt aufzuzeigen. Dabei knüpft es an vorhandene bauliche und funktionale Strukturen und Potentiale an. Gleichzeitig gilt es die Entwicklung des Gebietes unter den Aspekten Klima- und Lärmschutz, geringer Landschaftsverbrauch und Ausnutzung vorhandener technischer Infrastrukturen zu betrachten, um vorhandene Potentiale aufzugreifen und Ressourcen im Sinne einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Stadtentwicklung zu schonen.

Die Entwicklung des gesamten Gebietes ist zeitlich und räumlich nicht im Zusammenhang realisierbar. Aus diesem Grund schlägt das Rahmenkonzept mehrere städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrsplanerische Ansätze und Qualitäten auf einer abstrakten planerischen Ebene vor, die stufenweise umgesetzt werden können. Diese verstehen sich als übergeordnete Strukturelemente und Prinzipien, die offen für eine weitere planerische Ausgestaltung sind. Auf Grund der Größe des Stadtteils, der vielfältigen Eigentumsverhältnisse sowie der Abhängigkeiten der Flächenverfügbarkeit orientiert sich das Konzept zur Weiterentwicklung des Gebietes eng an den vorhandenen Strukturen des Stadtgebietes.

Das Rahmenkonzept Äußere Oststadt bietet somit einen verbindlichen und dennoch flexiblen Rahmen für eine geordnete und schrittweise Entwicklung des Gesamtgebietes, die offen für weitere planerische Ausgestaltung ist.

## 4.2 Städtebauliches Strukturkonzept

Die Äußere Oststadt soll zu einem innerstädtischen, attraktiven Stadtteil in der Krämpfervorstadt entwickelt werden. Ausgehend vom städtebaulichen Leitbild der kompakten Nutzungsgemischten Stadt soll ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen, Adressen für Dienstleistung und Arbeit, ein bedarfsgerechtes Versorgungsangebot, eine zukunftsfähige urbane Mobilität und qualitativ hochwertige Freiräume realisiert werden.

In Fortführung der städtebaulichen Motive der Inneren Oststadt wird für den in Teilen zu entwickelnden Stadtgrundriss der Äußeren Oststadt ein analoges räumliches Grundgerüst vorgesehen. Das regelmäßige Erschließungsmuster greift dabei bestehende Strukturen auf und vernetzt über neue Erschließungsstraßen und ein ergänzendes Fuß- und Radwegenetz die bisher unverbundenen Bereiche der Äußeren Oststadt und das benachbarte Umfeld.

Daraus ergeben sich in der Regel großzügig dimensionierte Baufelder, die erhaltenswerte Baustrukturen und Nutzungen in ein neues städtebauliches Raumgefüge einbinden. Der städtebaulichen Charakteristik der Inneren Oststadt folgend, wird eine straßenbegleitende Bebauung vorgeschlagen.

Im Bereich des Güterbahnhofes wird der Konzeption des Rahmenplans ICE-City Ost folgend, eine rhythmisierte Riegelstruktur entlang des Bahnkörpers mit dem städtebaulichen Akzent des neuen Schmidstedter Tores vorgesehen, die gleichzeitig die Belastungen von der Bahnstrecke abschirmen. Der ´ZUGHAFEN Kulturbahnhof´ schließt sich östlich dieser Bebauung an und bildet den Abschluss.

Den östlichen Abschluss bildet der Damm der Bahnstrecke Erfurt-Nordhausen sowie das dreieckige Rangierfeld des Güterbahnhofes. Gemeinsam bilden sie einen zusammenhängenden Grün- und Freiflächenbereich entlang des Bahndamms, der zudem als topografische Zäsur die Grenze zu den benachbarten Stadtteilen markiert. Dieser große stadtteilbegleitende Freiraum wird durch zwei in Ost-West-Richtung verlaufende grüne Bereiche sowie mehrere quartiersinterne Grün- und Freiräume ergänzt.

Um die Funktionsfähigkeit des Stadtteils insgesamt und die Anbindung der ICE-City im Besonderen zu gewährleisten, wird ein neues erschließendes Rückgrat für den gesamten Stadtteil vorgesehen. Als zentrale Sammelstraße für die Äußere Oststadt werden die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof nach Süden sowie die Straße Am Güterbahnhof nach Osten ausgebaut und erweitert.

Für die Anbindung des Stadtteils an den ÖPNV ist die Erweiterung und Angebotsverdichtung der Buslinie 80 zwischen Busbahnhof und Rostocker Straße geplant. Haltestellen sind in folgenden Bereichen möglich:

- neuer Geschäftsstandort der Deutsche Bahn AG,
- Umfeld des neuen Versorgungszentrums am ´Ost-Park´ bzw. Iderhoffstraße und
- Am Alten Nordhäuser Bahnhof im Bereich des Wohnquartiers ´Alter Posthof´.

Die Äußere Oststadt ist als urbaner Stadtteil konzipiert, der sich aus mehreren Quartieren formiert. Je nach Standort und Umfeld haben diese Quartiere verschiedene Nutzungsprofile und eine entsprechend unterschiedliche bauliche Struktur, Dichte und Ausstattung mit Grün- und Freiräumen.

Das Strukturkonzept und die nachfolgenden Aussagen zu den Quartieren der Äußeren Oststadt erhebt nicht den Anspruch einer Planungsvorgabe für die Bauweise und Nutzung der Baufelder, sondern dient der Überprüfung und Veranschaulichung der übergeordneten Strukturelemente und Prinzipien. Gleichwohl wird eine nachhaltige und nutzungsflexible Bebauung angestrebt, die für mehrere Generationen an Nutzern geeignet ist. Zudem wird auf Gestaltungsschwerpunkte hingewiesen, die es in folgenden Planungsschritten zu vertiefen gilt.



#### 4.2.1 Quartier Schlachthof



Abb. 9: Quartier Greifswalder Straße, beispielhafte Bebauung

Zwischen der Wohnbebauung im Westen und den Bahnanlagen im Osten, der Leipziger Straße im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden befand sich seit 1913 der Erfurter Vieh- und Schlachthof, ein Sägewerk und im Bereich der Leipziger Straße der ehemalige Nordhäuser Bahnhof. Heute wird dieser Bereich nur noch vereinzelt gewerblich genutzt, der weitaus größere Teil liegt brach. Seit 1995 gibt es Bestrebungen dieses Gebiet städtebaulich zu entwickeln. Mit der Umgestaltung der Leipziger Straße und der Eröffnung der dortigen Stadtbahnstrecke im Jahr 2000 wurden erste Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindung umgesetzt. Mit dem anvisierten Umsteigepunkt Straßenbahn/ Eisenbahn an der Leipziger Straße soll die Lagegunst des Standortes erneut erhöht werden.

Mit den überwiegend unter- bzw. ungenutzten Flächen steht eine große zusammenhängende, gut erschlossene Entwicklungsfläche zur Verfügung. Im Norden des Quartiers bestehen einzelne, z.T. stabile gewerbliche Nutzungen. Für die bestehenden Gebäude im Quartier besteht aktuell kein Denkmalstatus. Allerdings sind das sanierte Börsen- und Verwaltungsgebäude sowie insbesondere die weithin sichtbare ehemalige Schlachthalle (Bogenhalle) in der Grundstücksmittle mit ihrer charakteristischen Ausstrahlung markante Zeugnisse der einstmaligen industriellen Nutzung und von hoher stadt- und architekturgeschichtlicher Relevanz. Parallel zur Bahnlinie verläuft am begrünten Bahndamm eine teilweise in ca. 4 Meter Höhe aufgeständerte Fernwärmetrasse von der Geschwister-Scholl-Straße im Süden bis zur Eugen-Richter-Straße im Norden.

Eingestreut im Quartier gibt es vereinzelt Flächen, auf denen sich über die Jahre Ruderalvegetation mit Gehölzbeständen ansiedelte.

Das Quartier soll städtebaulich und verkehrlich neu geordnet, untergenutzte und brachliegende Gewerbeflächen revitalisiert und als Wohnstandort mit Schulcampus (Grundschule, Gymnasium, Sporthalle) sowie einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden.

Das städtebauliche Strukturkonzept sieht die Entwicklung in Teilbereichen vor. Im Norden des Quartiers soll die vorhandene gewerbliche Nutzung am Heckerstieg 5 (fleischverarbeitender Betrieb, sog. Wurstwelt) und weitere Gewerbebetriebe im Gebäude sowie an der Greifswalder Straße 23 gesichert werden. Die Einordnung weiterer nicht-störender Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe oder einer Quartiersgarage kann über eine städtebaulich verträgliche Neubebauung realisiert werden.

Südlich daran schließt sich das mittig gelegene Wohnquartier mit ca. 450 bis 500 Wohneinheiten an. Aufgrund der einwirkenden Schallimmissionen ist der bauliche Rand des Quartiers als schützender Rahmen für das Wohnquartiers auszubilden, das sich zum ruhigen Quartiersinneren orientiert.

Entsprechend des Wettbewerbsergebnisses sind die Gebäude im Osten senkrecht zur Erschließung angeordnet ('Kammstruktur'). Die Gebäude sind als Laubenganghäuser zu den verlärmten Bereichen (Gleisanlagen und Gewerbegebiet) geplant. Für den Innenbereich sind drei- bis viergeschossige Wohngebäude vorgesehen. Ein Teil der historischen Bogenhalle sowie das ehem. Börsen- und Verwaltungsgebäude sollen nach Möglichkeit in den Entwurf integriert werden. Grüne Quartiersplätze im Innern tragen zur Adressbildung bei und erzeugen freiräumliche Qualitäten als Spiel- und Aufenthaltsräume. Der begrünte Bahndamm schafft Distanz zu den Bahnanlagen und wehrt die Immissionen ab.

Im Zuge der Schaffung von Wohnraum wird dem anstehenden Bedarf an Schulplätzen durch den Neubau eines Schulcampus, bestehend aus Grundschule, Gymnasium und Sporthalle südlich des Wohngebietes entsprochen. Die Bebauung soll im Hinblick auf die Lärmsituation (Straße, Schiene, Gewerbe) kompakte Strukturen mit lärmgeschützten Innenbereichen aufweisen. Zum Wohngebiet bildet der Freiraum mit einer Baumreihe eine grüne raumwirksame Zäsur.

Umfassende Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen der Freiflächen sollen hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten schaffen und eine Überhitzung des Standortes verringern. Zusätzliche Maßnahmen können über Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung realisiert werden.

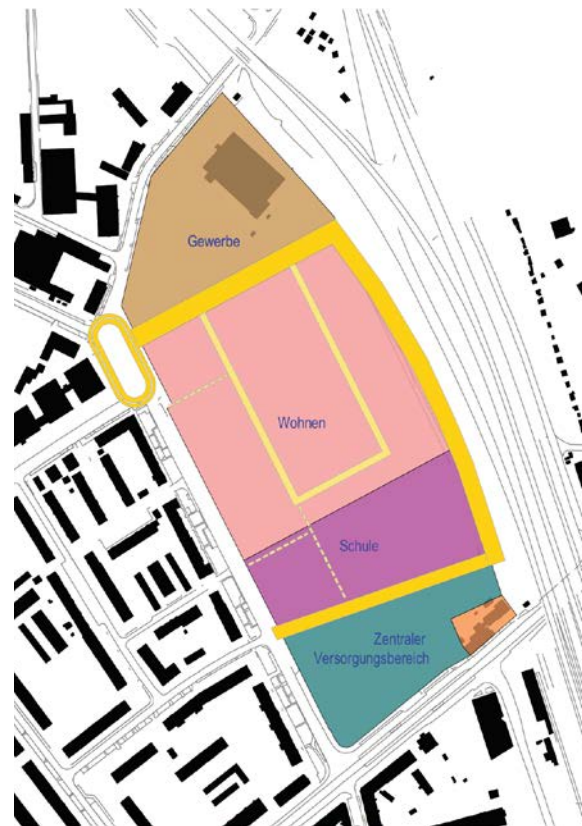


Abb. 10: Nutzungsschema der Teilbereiche und Prinzipdarstellung der verkehrlichen Erschließung

Im Süden des Quartiers soll das neue Einkaufs- und Versorgungszentrum als Ensemble von ein- bis maximal zweigeschossigen kompakten Baukörpern den Auftakt und zugleich den Quartierseingang an der Einmündung Greifswalder Straße Ecke Leipziger Straße bilden. Der Zentrale Versorgungsbereich soll mit großflächigen Einzelhandelsfunktionen im Erdgeschoss sowie Büros und Dienstleistungsangeboten im Obergeschoss ausgestattet werden und wichtige Nahversorgungsfunktionen für das angrenzende Stadtgebiet und für die Bewohner der angrenzenden neuen Wohngebiete übernehmen.

Die Haupt- und Nebengebäude an der Südostecke des Quartiers, direkt an der Leipziger Straße nahe der Unterführung gelegen, besitzen Bestandsschutz, werden jedoch in die Planung einbezogen.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Stadtviertels leitet sich aus dem bestehenden Straßen- und Wegenetz der Umgebung ab. Über einen äußeren Erschließungsring, welcher im Nordwesten und im Südwesten an die Greifswalder Straße anbindet, werden sowohl das neue Wohnviertel als auch der Schulstandort und der zentrale Versorgungsbereich an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die neue Erschließungsstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche mit reduzierter Geschwindigkeit festgesetzt werden. Über einen inneren öffentlichen Erschließungsring, der an die nördliche Planstraße andockt, und Stichwege erfolgt die interne Erschließung des Wohnquartiers. Diese soll als autofreie bzw. -arme Mischverkehrsfläche konzipiert werden und vornehmlich zur Anlieferung, Entsorgung und für Rettungsfahrzeuge dienen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in Tiefgaragen organisiert werden. Oberirdische Stellplätze sind nur in geringfügigem Umfang (z.B. Behindertenparkplätze, Car-Sharing) vorgesehen. Für Besucher sind ebenerdige Stellplätze am äußeren Erschließungsring einzuplanen. Alternative Mobilitätsangebote sind in besonderem Maße zu berücksichtigen und entsprechende Flächen bzw. Infrastruktur dafür vorzusehen.

Eine fußläufige Durchquerung soll ausgehend von der Leipziger Straße bzw. der Haltestelle der Stadtbahn durch die Passage des Einkaufs- und Versorgungszentrums Leipziger Straße und den Schulcampus durch den ruhigen und grünen Innenbereich des Wohngebietes nach Norden und weiterführend über den Heckerstieg zum Nordstrand führen. Querverbindungen zur Greifswalder Straße sollen das fußläufige Erschließungsnetz ergänzen. Durch Kopplung des Wege- und Freiraumnetzes soll der Zugang zu schützenswerten und attraktiven Aufenthaltsbereichen ermöglicht werden.

An der Greifswalder Straße sollen die bestehenden Bushaltestellen beibehalten werden und der Radverkehr durch Einordnung von Radschutzstreifen verbessert werden. Gute Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu den benachbarten Wohnvierteln sind sicherzustellen.

### **Freiraum/ Grün**

Die Freiräume für das Quartier sind klar und sinnvoll zu gliedern und zu zonieren. Eine qualitätsvolle Gestaltung und Begrünung wird empfohlen. Für das Wohngebiet soll die Gestaltung einer grünen Mitte mit öffentlichem Charakter Identität stiften. Gemeinschaftliche Frei- und Grünräume mit Angeboten zur Begegnung (Spielplätze, Treffpunkte etc.) sind vorzusehen und mit privaten Freiräumen (Zuordnung Erdgeschosszone) zu ergänzen. Öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiflächen im Gebiet sollen ein räumliches, funktionales und gestalterisches Gesamtsystem bilden und die Fußwege- und Radverkehrsbeziehungen berücksichtigen.



Bei der Planung des Quartiers sind die anstehenden Schallimmissionen durch planerische und bauliche Maßnahmen (Ausrichtung, Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, geschlossene Laubengänge etc.) zu berücksichtigen und ausreichend zu würdigen.

Im Gebiet befindliche Altlasten sind zu erfassen. Maßnahmen zur Sicherung und Beseitigung sind mit den entsprechenden Behörden abzustimmen.

Bei der Revitalisierung des Quartiers soll eine hohe städtebauliche, gestalterische und architektonische Qualität sichergestellt werden. Wettbewerbe eröffnen hierbei durch ein breites Spektrum des kreativen Entwerfens, unterschiedlichen Herangehensweisen und Auffassungen der Betrachter die Möglichkeit der Ideenfindung sowie der Auswahl des optimalen Entwurfes und somit dem Anspruch gerecht zu werden.

**Im betrachteten Gebiet wurden folgende Wettbewerbe durchgeführt:**

- Realisierungswettbewerb ´Wohnviertel Greifswalder Straße (Auslober: Eigentümer),
- Realisierungswettbewerb ´Schulcampus Grundschule und Gymnasium mit Zweifeldsporthalle´ (Auslober: Stadt),
- Realisierungswettbewerb ´Neubau Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße´ (Auslober: Eigentümer).

Für den Wettbewerb ´**Neubau Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße**´ fand die Juriesitzung am 25.09.2020 statt. Es wurde ein Preisträgerentwurf ausgewählt.



Abb. 11-13: Siegerentwurf Einkaufs- und Versorgungszentrum/ Markthalle, Junk & Reich Architekten BDA Planungsgesellschaft mbH (Weimar), September 2020

Für den Wettbewerb **‘Wohnviertel Greifswalder Straße’** fand die Jurysitzung am 18.11.2020 statt. Es wurden aus zwei Wettbewerbsarbeiten die Entwürfe für einzelne Teilbereiche als Preisträger ausgewählt. Anpassungen und Abstimmungen der beiden Wettbewerbsbeiträge werden vom Preisgericht empfohlen. Der Prozess der Anpassung der beiden Wettbewerbsarbeiten wird, auch im Sinne der Qualitätssicherung durch die Jury, von dem Vorsitzenden Herrn Samsøe Sattler begleitet.

Für den Wettbewerb **‘Neubau Schulcampus mit Grundschule, Gymnasium und Sporthalle Greifswalder Straße’** fand die Jurysitzung am 22.06.2021 statt. Es wurde ein Preisträgerentwurf ausgewählt.



Abb. 14-17: Siegerentwurf Neubau Schulcampus, Pussert Kosch Architekten mit RSP Freiraum GmbH (Dresden, 2021)

Der **Bebauungsplan JOV416 ‘Bereich östlich der Greifswalder Straße’** konkretisiert die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	30.08.1995
Beschluss Satzung:	24.01.2001
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	08.02.2002
Einleitung Änderungsverfahren, Vorentwurf:	21.03.2019

Mit der 1. vereinfachten Änderung werden folgende Planziele angestrebt:

- Flächensparende Nachnutzung einer innenstadtnahen Brachfläche zum Wohnungsbau,
- Sicherung des Gewerbestandortes am Heckerstieg,
- Entwicklung eines neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteils und attraktiven Wohngebietes mit ca. 450 bis 500 WE,



- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude durch planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Bebauungskonzeptes für die Wohnbebauung,
- Qualitätvolle Gestaltung und Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen,
- Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers und Anbindung an das vorhandene Straßennetz, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen/ Garagengeschossen,
- Sicherung und Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau zweier Schulen (Grundschule und Gymnasium),
- Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße/ Leipziger Straße,
- Festsetzung und Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen ( Lärm, Altlasten etc.).

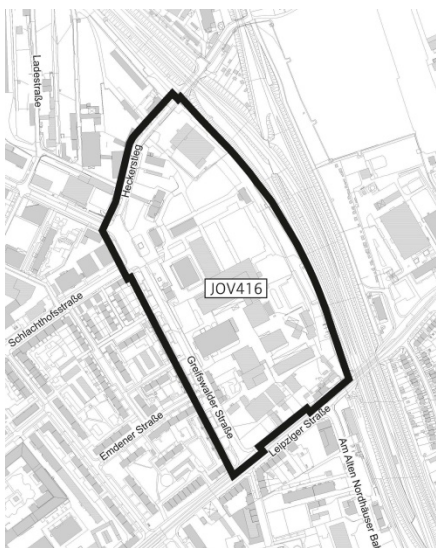


Abb. 18: Bebauungsplan JOV416 'Bereich östlich der Greifswalder Straße', Geltungsbereich

Aufgrund des aktuellen Entwicklungsstandes und den damit verbundenen geänderten Bedarfsanforderungen soll der bisher nicht umgesetzte Bebauungsplan JOV416 nunmehr mit vier separaten Bauleitplanungen vollständig überplant werden.

Für die im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen südlich des Heckerstiegs und den Bereich Greifswalder Straße 23 stellt die Landeshauptstadt Erfurt das Bauleitplanverfahren auf.

Für die drei südlich daran angrenzenden Teilgebiete erfolgt entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Wettbewerbe die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne.

Somit ergeben sich folgende vier separate Bebauungspläne:

- JOV752 'Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße' (Stadtratsbeschluss 26.01.2022)
- JOV753 'Wohnviertel Greifswalder Straße' (Stadtratsbeschluss 26.01.2022)
- JOV754 'Schulcampus Greifswalder Straße' (Stadtratsbeschluss 27.04.2022)
- JOV757 'Gewerbeflächen südlich Heckerstieg' (Stadtratsbeschluss 27.04.2022).

## 4.2.2 Quartier Blumenschmidtstraße



Abb. 19: Quartier Blumenschmidtstraße, beispielhafte Bebauung

Für das Quartier Blumenschmidtstraße prägend sind die kleinteilige Wohn- und Gewerbebebauung mit gemischten Nutzungsstrukturen entlang der Leipziger Straße sowie die Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Hallesche Straße und der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof mit den verschiedenen Sozial- und Bildungseinrichtungen. Dieses Raum- und Nutzungsgefüge soll grundsätzlich erhalten und durch ergänzende Bau- und Nutzungsstrukturen arrondiert werden.

Um das städtebauliche Gefüge in diesem Bereich abzurunden und die verkehrliche Situation und Einbindung der Blumenschmidtstraße zu verbessern wird vorgeschlagen, die Blumenschmidtstraße an die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof anzubinden. Hierzu sieht das Rahmenkonzept einen teilweisen Rückbau der gewerblich genutzten Strukturen entlang der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof vor. Die untergenutzten Flächen nördlich und östlich des Schulstandortes können so für eine bauliche Entwicklung erschlossen werden und ca. 60 bis 70 neue Wohneinheiten schaffen. Den Lärmemissionen der Bahnstrecke Erfurt-Nordhausen muss mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Mit Blick auf die perspektivischen Entwicklungsbedarfe des Sozial- und Bildungsstandortes durch die Entwicklung der Äußeren Oststadt insgesamt wurde bzw. wird auf dem Grundstück der beiden Schulstandorte nach einer Lösung für den dringend angezeigten Erweiterungsbedarf gesucht. Eine nachhaltige, städtebaulich und funktional qualitätsvolle Lösung sollte hierbei angestrebt werden. Zudem sind die baulichen Anforderungen an eine barrierefreie Schule zu berücksichtigen. Am vorhandenen Schulstandort ist die barrierefreie Sanierung bzw. Umgestaltung durchzuführen. Der angezeigte Bedarf der Schulen nach ergänzenden Freiflächen kann jenseits der Straße Am Alten

Nordhäuser Bahnhof aufgegriffen werden.

Die nur eine geringe Tiefe aufweisenden Liegenschaften zwischen der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und dem höher gelegenen Bahndamm sollen perspektivisch in die Gesamtkonzeption der „Grün- und Freiflächen entlang des Bahndamms“ integriert werden. Als Referenz an die vormalige Nutzung soll das ehemalige Bahnhofsgebäude erhalten bleiben.

Die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof wird hinsichtlich ihrer erweiterten Funktion als Sammelstraße für den Stadtteil qualifiziert.

Der **Bebauungsplan KRV647 'Blumenschmidtstraße'** soll die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen konkretisieren. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 23.01.2013. Das Planungsverfahren wurde bislang nicht weiter verfolgt. Es wird bei Bedarf wieder aufgenommen.

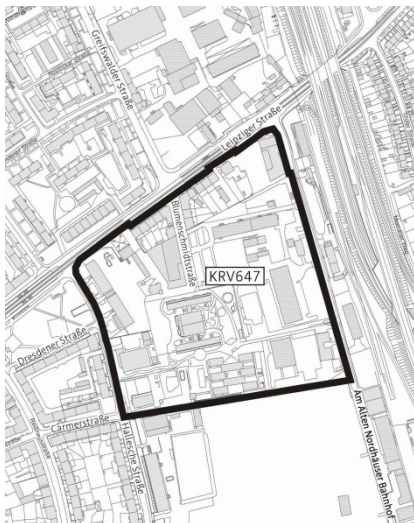


Abb. 20: Bebauungsplan KRV647  
'Blumenschmidtstraße', Geltungsbereich



### 4.2.3 Quartier 'Alter Posthof'



Abb. 21: Quartier Posthof, beispielhafte Bebauung

Zwischen den Sozial- und Bildungseinrichtungen im Norden und der Geschwister-Scholl-Straße im Süden befindet sich das Areal des ehemaligen Posthofes. Das geplante Wohnquartier steht kurz vor Fertigstellung. Es werden ca. 440 neue Mietwohnungen zur Verfügung gestellt. Westlich dieser Fläche befinden sich nicht störende Dienstleistungsnutzungen in Bürogebäuden, die als stabile Nutzungen am Standort verbleiben sollen.

Östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof prägen ein Lebensmittelmarkt sowie Restnutzungen in schlichten Lagergebäuden die gewerblich genutzten Flächen. Um die Entstehung konfliktträchtiger Gemengelage zu vermeiden und perspektivisch den Ausbau der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof zu ermöglichen, wird eine städtebauliche Neuordnung dieses Teilbereiches vorgesehen.

Die Entwicklung des ehemaligen Posthofes zu einem attraktiven Wohnquartier ist ein bedeutender Schritt der Revitalisierung und ein wesentlicher Impuls zur Entwicklung und Aufwertung weiterer Potentiale des Quartiers und seiner Umgebung.

Am nördlichen Quartiersrand sollte die in Teilen realisierte begrünte Ost-West-Durchwegung i. V. m. der baulichen Arrondierung des Quartiers an der Halleschen Straße fertiggestellt werden.

Das Ensemble des Posthofes wird östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof durch eine korrespondierende Wohnnutzung ergänzt. Hierfür wird eine straßenbegleitende Bebauung vorgeschlagen. Zwischen der Erschließungstrasse mit ÖPNV-Führung und den Gebäuden ist eine Fuß- und Radfahrererschließung einzuordnen.



#### 4.2.4 Quartier Iderhoffstraße



Abb. 23: Quartier Iderhoffstraße, beispielhafte Bebauung

Der Bereich zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Iderhoffstraße besteht aus einer Vielzahl an gewerblich oder ehemals gewerblich genutzten Flächen mit Produktions-, Lager- und Funktionsgebäuden. Stark differierende Parzellengrößen charakterisieren diesen Bereich. Eingestreut in diese Lagen befinden sich sowohl an der Geschwister-Scholl-Straße wie auch an der Iderhoffstraße Wohngebäude, die zum Teil als Betriebswohnungen entstanden sind.

Mit der Großwäscherei an der Geschwister-Scholl-Straße besteht in diesem Bereich ein stabiles Nutzungsgefüge, welches keine kurzfristigen Veränderungstendenzen erkennen lässt. Zugleich weisen die Bereiche zwischen Wäscherei und Iderhoffstraße und insbesondere östlich der Wäscherei ungenutzte bzw. untergenutzte Freiflächen und (Teil-)Leerstände auf. Durch die schrittweise Entwicklung dieses Bereiches hin zur Wohnnutzung ist südlich und östlich der Wäscherei kurz- bis mittelfristig die Entstehung eines Flächenpotentials mit ca. 250 bis 300 Wohneinheiten zu erwarten. Mit Blick auf die stabilen gewerblichen Nutzungen sowie die bereits vorhandene Wohnnutzung wird für das gesamte Quartier Iderhoffstraße somit ein verträgliches Nebeneinander der bestehenden Nutzungen und neuen Misch- und Wohnnutzungen vorgesehen.

Unter Integration der bestehenden und prägenden Wohngebäude soll zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Iderhoffstraße ein zusammenhängender Wohn-Gewerbstandort entstehen. Der neue Standort wird über die Verlängerung der in ihrer Funktion gestärkten Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof in das Gefüge der Äußeren Oststadt eingebunden. Die exakte Lage dieses Trassenabschnitts ist in einem gewissen Rahmen variabel und sollte unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts sämtliche Belange würdigen. Eine ergänzende Wohnstraße mit grüner Quartiersmitte erschließt die Parzellen im Kern des Teilbereiches.

Der **Bebauungsplan KRV690 'Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße'**, welcher sich in Aufstellung befindet, konkretisiert die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Aufstellungsbeschluss, Vorentwurf: 15.06.2016

Bekanntmachung Vorentwurf: 22.07.2016

Planungsziele:

- Umsetzung der geänderten Sanierungsziele auf Grundlage des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter, gemischt genutzter Baustrukturen mit z. T. Geschosswohnungsbau,
- Orientierung des Baukonzepts bezüglich Struktur und Geschossigkeit an den städtebaulichen Vorgaben des Rahmenkonzepts sowie an den städtebaulich-architektonischen Maßgaben der angrenzenden Inneren Oststadt,
- Errichtung von mehrgeschossigen Baustrukturen, insbesondere mit Ausbildung städtebaulich wirksamer Raumkanten straßenbegleitend entlang der Erschließungsstraßen,
- Begrenzung der Geschossigkeit der Wohnbebauung auf maximal 4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss unter Berücksichtigung und Integration der zu erhaltenden Gebäude,
- städtebauliche Integration einzelner denkmalgeschützter Bestandsgebäude, erhaltenswerter, ortsbildprägender Baustrukturen sowie einzelner bestehender Gewerbebetriebe,
- Festsetzung neuer Erschließungsstraßen innerhalb des Quartiers mit Anbindung an das vorhandene Straßennetz, in Nord-Süd-Richtung: als Hauptachse in Verlängerung der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof sowie östlich des Flurstücks 7/8, Flur 44, Gemarkung Erfurt Mitte,
- wohnnutzungsverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Neubauvorhaben vorrangig in Tiefgaragen, Ausschluss ebenerdiger separater Garagen,
- Schaffung qualitätsvoller öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen,
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissionssschutzes,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, die über die Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens (maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) hinausgehen, mit Ausnahme bei Verlagerung eines im Gebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebes,
- Ausschluss von Wohnqualität mindernden und störenden Nutzungen im Blockinnenbereich,
- Prüfung des Bedarfs und der Einordnung von Anlagen der sozialen Infrastruktur.

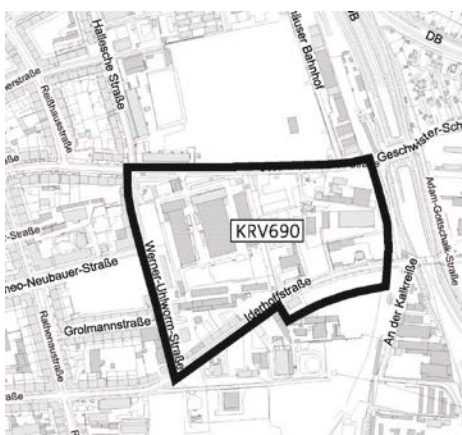


Abb. 24: Bauungsplan KRV690 'Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße', Geltungsbereich



#### 4.2.5 Quartier Stadtwerke



Abb. 25: Quartier Stadtwerke, beispielhafte Bebauung

Südlich der Iderhoffstraße befinden sich die weitgehend in ihrer Funktion und Nutzung aufgegebenen Flächen des ehemaligen Gaswerkes sowie des Güterbahnhofs. Auf Grund des großen Flächenangebotes und der angrenzenden Wohnlagen der Inneren Oststadt verfügt der Bereich über eine hohes Potential zur Entwicklung eines Wohnstandortes. Mit Heizkraftwerk, Umspannwerk sowie Gasregelstation verbleiben zu erhaltende Flächen für Versorgungsanlagen auf dem Areal.

Die aufgrund der Vornutzungen in diesem Areal anstehenden Altlasten waren Gegenstand zahlreicher Untersuchungen und Gutachten. Seit dem Rahmenkonzept 2016 wurden diese Untersuchungen stetig vertieft, so dass nunmehr aussagekräftige Ergebnisse zur Beurteilung der notwendigen Maßnahmen bei einer sensiblen Nachnutzung des Areals vorliegen.

Die Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadtwerke Erfurt SWE Energie GmbH. Östlich und südlich angrenzende Flächen sind im Eigentum der Deutschen Bahn AG bzw. in Privateigentum. Aufgrund betriebsinterner Abläufe der Anlagen der Versorgungsunternehmen besteht für Teilflächen eine Nutzungseinschränkung. Ferner bestehen insbesondere für die Flächen der Deutschen Bahn AG kurz- bis mittelfristig keine Verfügbarkeiten, so dass die Umsetzung ggf. in Bauabschnitten erfolgen muss.



Im Rahmen der ´Städtebaulichen Studie Quartier Stadtwerke´ (vgl. 3.4.2 ´Städtebauliche Studie ´Quartier Stadtwerke´) wurden verschiedene städtebauliche Entwicklungsvarianten für den Standort unter Beachtung sämtlicher umweltrelevanter und abfallrechtlicher Belange und der darauf basierenden Mehrkostenaufwendungen bei einer Neubebauung untersucht. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (Flächenverfügbarkeit, eingeschränkte Nutzbarkeit von Flächen) beauftragten die Stadtwerke Erfurt SWE als Eigentümer 2019 eine Aktualisierung der Vorzugsvariante. Die in diesem Verfahren erarbeitete Vorzugsvariante wurde in das vorliegende städtebauliche Rahmenkonzept übernommen und stellt beispielhaft die gemischte Bebauung mit ca. 600 Wohneinheiten dar.

Der Grünzug ist gegenüber dem Bebauungsvorschlag aus dem Rahmenkonzept von 2016 von der Böschungskante leicht in Richtung Norden verschoben. Der östliche Teil der Böschungskante bleibt als prägendes Element des neuen grünen Freiraumes sichtbar, der sich westlich anschließende Teil der Böschungskante wird in das erweiterte südliche Baufeld integriert. Die veränderte Lage des Grünzuges nimmt Bezug auf die Altlastensituation resp. den merkantilen Minderwert eines Teils der Brachfläche (siehe Punkt 3.4.2 - Städtebauliche Studie ´Quartier Stadtwerke´).

Der nördliche Bereich des Quartiers Stadtwerke soll zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden. Die bestehenden Strukturen der Inneren Oststadt werden aufgegriffen und in offener Blockform bis an den östlichen Rand des Planungsraumes weitergeführt. Die Blockstrukturen sind nach Süden geschlossen, um der Lärmemission der Bahn zu begegnen.

An diese neue Wohnlage schließt sich südlich ein neuer Grün- und Freiraum an. Mit der ´Studie Stadtpark Ost´ (vgl. 3.4.5 Studie Stadtpark Ost) liegt ein Entwurfskonzept zur möglichen Gestaltung einer qualitätvollen öffentlichen Parkanlage vor, welches einerseits Qualitäten für die Entwicklung der Äußeren Oststadt als modernes Wohnquartier in Bezug auf Grün- und Freiräume, öffentliche Spiel- und Freizeitflächen entwickelt und zugleich qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden Inneren Oststadt ausgleicht.

Im Westen wird die Parkanlage von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße begrenzt. Von hier ist die Zufahrt in eine zweigeschossige Tiefgarage, welche unter einem Teil der Parkanlage eingeordnet werden kann, optional möglich. Westlich dieser Erschließungsstraße, als Abschluss des bestehenden Baublocks zwischen Ruhrstraße und der Raiffeisenstraße, wird ein Solitär mit zweigeschossigem Sockel vorgeschlagen, der beispielsweise für Einzelhandel und andere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden kann (Nahversorgungszentrum). Eine Teilfläche dieses Solitärs kann um weitere 2 bis 3 Geschosse erhöht dem Wohnen dienen.

Den Eingangsbereich von der Iderhoffstraße flankieren zwei Gebäude mit sich absetzenden Kopfbauten. Diese dienen für Dienstleistungen, Einzelhandel oder als Büros und in den Obergeschossen zum Wohnen. Die das Grundstück des Umspannwerkes und der Gasverdichterstation westlich abschließende Bebauung dient überwiegend für Büros oder Dienstleistungen.

Zur Anbindung des Wohnquartiers sowie des Standorts An der Kalkreiße führt eine Sammelstraße östlich des Stadtwerkequartiers geradlinig bis zum geplanten Grün- und Freiraum. Von da wird die Straße, optional auch als Fuß- und Radweg-Achse, bis auf das Höhenniveau der Hauptbahntrasse weitergeführt. Hier bindet der Weg auf eine Anliegerstraße auf, die in der Haupterschließungsstraße der ICE-City Ost mit Anschluss an den Knoten Thälmannstraße/ Stauffenberg-Allee mündet.

Die Anbindung des zentral gelegenen Wohnquartiers erfolgt für den MIV und den ÖPNV westlich der Parkanlage über eine Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung. Eine weitere Straße führt von dort in West-Ost-Richtung zur Straße An der Kalkreiße. Die Wohngebäude hier werden über deren Tiefgaragen und befahrbare Wohnwege erschlossen und beeinträchtigen so kaum den neuen öffentlichen Freiraum. Neben den Tiefgaragen unterhalb der Wohngebäude sollen punktuell ebenerdige Kurzzeit-Parkmöglichkeiten, Car-Sharing und E-Mobilitätsangebote zur Verfügung gestellt werden.

Haltepunkte für die ÖPNV-Erschließung sind in folgenden Bereichen möglich: Haltestelle im Norden an der Ecke Iderhoffstraße bzw. in der Nähe An der Kalkreiße, Haltestelle in Höhe des Grünzuges (Parkanlage).

Aufgrund des bestehenden Defizites in der näheren Umgebung und im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der Äußeren Oststadt zum Wohnstandort ist die Integration eines Kita-Standortes zu berücksichtigen.

#### 4.2.6 Quartier ICE-City Ost



Abb. 26: Quartier ICE-City Ost, beispielhafte Bebauung

Auf einem ca. 5 Meter hohen Plateau befindet sich entlang des Bahnkörpers das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes. Der schrittweise Rückzug des von Bahn und Gewerbe genutzten Areals setzt in den kommenden Jahren Flächen zur städtebaulichen Entwicklung frei. Entsprechend der Machbarkeitsuntersuchung ICE-City (Stadtratsbeschluss vom 24.06.2010) und dem daraus entwickelten Rahmenplan 'ICE-City Ost/ Neues Schmidtstedter Tor' (Stadtratsbeschluss vom 03.03.2016, überarbeitete Fassung von 2019) sollen hier neue oberzentrale Ansiedlungen und Arbeitsplätze entstehen.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn AG (DB), die zum großen Teil nicht mehr für Bahnbetriebszwecke notwendig sind und daher für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Bestehende und weiterhin erforderliche bahnbetriebliche Nutzungen sollen in die geplanten Nutzungen integriert werden.

Zu beachten sind hierbei insbesondere:

- der im Bereich Rathenastraße/ Raiffeisenstraße/ Zum Güterbahnhof kurz- bis mittelfristig geplante Neubau von Bürogebäuden zur Konzentration der Konzernverwaltung der Deutschen Bahn AG am Standort Erfurt sowie ergänzend der Bau von Werkstattgebäuden östlich des Elektronisches Stellwerkes (ESTW),
- die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Flächen östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes KRV706 'ICE-City Ost, Teil A' (vgl. S. 44), welche aufgrund bahnbetrieblicher Bindungen erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung stehen.

Auf dem Areal bzw. angrenzend befinden sich zudem folgende stabile Nutzungen, die zu berücksichtigen und zu integrieren sind:

- Verwaltungsgebäude (Zum Güterbahnhof 7)
- Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Erfurt (Thälmannstraße 60, 61)
- Wohngebäude (Zum Güterbahnhof 2-10).

Die Landeshauptstadt Erfurt erwarb im Jahr 2018 von der Deutschen Bahn AG eine Teilfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> mit Bestandsgebäuden und Freifläche, die von der 'ZUGHAFEN Kulturbahnhof gmbh' als Kulturstandort genutzt wird. Der Standort soll somit langfristig als Sondergebiet zur Nutzung für Kreativwirtschaft und Kultur gesichert werden.

Für den Bereich entlang des Bahnkörpers und im westlichen Übergang zur Innenstadt übernimmt das Rahmenkonzept Äußere Oststadt das Ergebnis des 2012 durchgeführten Wettbewerbes und den daran anknüpfenden Rahmenplan mit nachfolgenden Aktualisierungen (Stand 2019). Diese schlagen nicht störendes Gewerbe mit Schwerpunkt Büro und Geschäftsnutzung, Hotel und Tagung sowie Gastronomie in einer Riegel- und Kammstruktur vor, die bis zu den zu erhaltenen Gebäuden des Zughafens von grünen Fugen rhythmisiert werden. Neben der überwiegenden Entwicklung von gewerblich genutzten Flächen könnten je nach Flächenanteil Wohnen/Gewerbe und Wohnungsgrößen im nordöstlich gelegenen Mischgebiet auch ca. 70 bis 100 WE realisiert werden.

Gebäude und Freiflächen des Zughafens werden in die Konzeption eingebunden. Mit zwei Hochpunkten und dem verbindenden Promenadendeck bildet das Neue Schmidtstedter Tor das Entree zur ICE-City.

Im Übergang zur tiefer gelegenen Oststadt wird eine Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen angestrebt. Auftakt aus Richtung Thälmann-Straße bildet das geplante ICE-City-Parkhaus. Gemäß Energiekonzept kann dies als sog. 'Energie-Leuchtturm' in Form einer E-Mobilitätsstation und als Schnittstelle verschiedener Verkehrsmittel dienen (E-Ladestationen, Fahrrad-Parker, Fahrrad-Sharing, Photovoltaik, Wärmetauschzentrale etc. siehe Energiekonzept).

Östlich des Parkhauses und an das Elektronisches Stellwerk (ESTW) angrenzend schließen die sich von der Deutschen Bahn AG geplanten Werkstattgebäude an. Hier sollen zunächst die vorhandenen eingeschossigen Gebäude sowie bauliche Ergänzungen genutzt werden. Langfristig ist ein Ersatzneubau geplant. Entlang der zentralen Erschließungsachse bilden Blockstrukturen in vier Baufeldern für vielfältige gewerbliche Nutzungen den Kern des Güterbahnhofareals.

Die in ihrer Lage und Ausprägung angepasste Straße Zum Güterbahnhof bindet das Gebiet über die Thälmannstraße an das überregionale Verkehrsnetz an. Die Verknüpfung mit der Äußeren Oststadt und zur Leipziger Straße erfolgt einerseits durch die zentrale Erschließungsachse auf dem Plateau über die Verlängerung der Straße An der Kalkreiße. Außerdem ist die Realisierung einer 'unteren', auf dem Höhenniveau der Oststadt, gelegenen Erschließungsstraße geplant, die kurzfristig den Verwaltungsstandort der Deutschen Bahn AG erschließen soll und überdies den ÖPNV-Anschluss mittels Buslinie sicherstellen soll.

Zur strukturellen Anbindung des neuen Stadtteils an die Altstadt konnte im Dezember 2022 das Promenadendeck als großzügige barrierefreie Querung über Flutgraben und Stauffenbergallee für Fußgänger und Radfahrer eröffnet werden. Es ersetzt die seit 1977 bestehende und im November 2020 abgebrochene Brücke.

Für einige der im Konzept geplanten Teilflächen besteht momentan keine Flächenverfügbarkeit, da diese Bahnflächen weiterhin für Bahnbetriebszwecke erforderlich sind. Die jeweilige geplante Art der Bodennutzung kann in diesen Bereichen erst dann wirksam werden, wenn die entsprechenden Flächen nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt werden und gemäß § 23 AEG eine Frei-

stellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist. Dies betrifft Flächen entlang der Gleisanlagen Richtung Nordhausen/ Sondershausen sowie Richtung Weimar, einschließlich des Gleisdreiecks. Die Stadt Erfurt setzt sich, z.T. projektbezogen, für die Entwidmung der Flächen ein.

Um eine hohe städtebauliche, gestalterische und architektonische Qualität des ICE-City Ost-Quartiers sicherzustellen, wurden vorhabenbezogen bislang 3 Planungswettbewerbe durchgeführt.

Für das **‘Promenadendeck ICE City’** wurde 2017 der Wettbewerb zugunsten eines Siegerentwurfes entschieden. Die Baumaßnahme begann Ende 2020 mit Abriss der bestehenden Brücke und wurde im Dezember 2022 fertig gestellt und eröffnet.



Abb. 27-29: Siegerentwurf **‘Promenadendeck ICE City’**, Schlaich Bergermann Partner sbp GmbH / DKFS Architects Ltd. / SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten, 2017

Für die das **Tor zur ‘ICE-City Ost’** bildenden zwei Hochhäuser wurde im Dezember 2019 der ausgelobte Realisierungswettbewerb **‘Atlantic Hotel & Tower Ost’** entschieden, an dem sechs Planungsbüros teilgenommen haben. Das Preisgericht wählte einstimmig einen Sieger-Entwurf als 1. Preis.





Abb. 30-33: Siegerentwurf ´Atlantic Hotel & Tower Ost´, Delugan Meiss (Wien)l, Dezember 2019

Mit dem 2020 ausgelobten Wettbewerb ´Neues Arbeiten ICE-City´ suchte die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien nach überzeugenden Entwürfen für ein innovatives neues Bürogebäude für den geplanten Geschäftsstandort. Am 27. August 2020 fand die abschließende Preisgerichtssitzung statt, in der aus 13 eingereichten Entwürfen drei Entwürfe prämiert und der Sieger gekürt wurde. Das Vorhaben wurde aus verschiedenen Gründen bis auf Weiteres zurückgestellt. Eine Entscheidung des DB-Vorstandes zur Realisierung steht aktuell noch aus.



Abb. 34-36: Siegerentwurf ´Neues Arbeiten ICE-City´, HDR GmbH (München), 2020

Der Vorhabenbezogene **Bebauungsplan KRV706 'ICE-City Ost, Teil A'** konkretisiert die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Aufstellungsbeschluss, Vorentwurf:	10.04.2019
Bekanntmachung Vorentwurf:	17.05.2019
Bekanntmachung Entwurf, öffentliche Auslegung:	21.07.2021

Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Umnutzung nicht mehr für Bahnzwecke benötigter Flächen,
- Städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung mit dem angrenzenden Stadtgefüge der Krämpfervorstadt unter Berücksichtigung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts,
- Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit einem möglichen Nutzungsspektrum aus:
  - Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tagungs-, Veranstaltungs- und Kongressräumlichkeiten
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Einzelhandelsnutzungen nur untergeordnet im funktionalen Zusammenhang mit sonstigen Nutzungen oder der Gebietsversorgung dienend
  - Sicherung der Wohnnutzung im Bestand (Zum Güterbahnhof 2, 4, 6, 8, 10),
- Sicherung des Standorts 'Zughafen' als Sondergebiet zur Nutzung für Kreativwirtschaft und Kulturveranstaltungen,
- Sicherung der für Bahnbetriebszwecke verbleibenden notwendigen Flächen, Funktionen und Leitungsrechte,
- Definition der Verkehrserschließungsanlagen und Anbindung an das vorhandene Straßennetz,
- Einordnung des ruhenden Verkehrs in einem zentralen Parkhaus bzw. in gebäudebezogenen Tiefgaragen, Definition von Ein- und Ausfahrten,
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima- und Naturschutzes,
- Sicherstellung der qualitätvollen Gestaltung der Gebäude, der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Straßenräume,
- Integration der Hangkante mit ihrem Großgrün in die Planung.

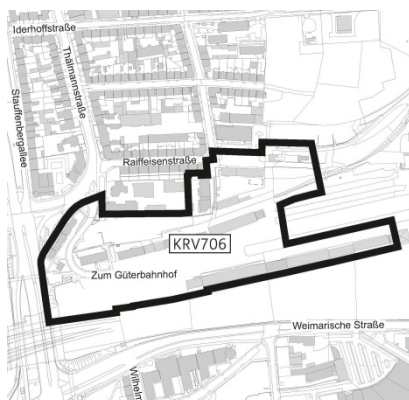


Abb. 37: Bebauungsplan KRV706 'ICE-City Ost, Teil A', Geltungsbereich

### 4.3 Sanierungsziele

Ziel für das Sanierungsgebiet der Äußeren Oststadt ist eine Revitalisierung der überwiegend brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen zugunsten neuer urbaner, innenstadtnaher, energetisch optimierter Wohnquartiere. Diese Option eröffnet die Chance, zusammen mit der südlich angrenzenden ICE-City Ost und den hieraus resultierenden Entwicklungspotentialen eine grundsätzlich neue Perspektive für einen zukunftsfähigen, attraktiven Stadtteil.

Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden Planung die in der Äußeren Oststadt befindlichen untergenutzten und innenstadtnahen Flächen revitalisiert und die Voraussetzung für die planungsrechtliche Umsetzung vorbereitet werden.

Die allgemeinen bzw. übergeordneten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet der Äußeren Oststadt sind:

- die Revitalisierung und Neuordnung von innenstadtnahen, unter- und ungenutzten Flächen,
- die Einbindung des Areals in das städtebauliche Gefüge der Stadt,
- die Entwicklung neuer, moderner und attraktiver Wohnquartiere zur Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage,
- die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen entsprechend der perspektivischen Entwicklung,
- die Entwicklung des Büro- und Dienstleistungsstandortes ICE-City Ost,
- die geordnete städtebauliche Entwicklung von Quartieren mit in Teilen gemischten Nutzungen,
- die Integration nicht störender gewerblicher Nutzungen wie z. B. Beherbergungsgewerbe, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie alternativer, kultureller und wirtschaftlicher Nutzungen,
- die bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Schule etc.) und der Versorgungseinrichtungen
- die Entwicklung qualitätvoller Grün- und Freiräume
- die planerische Bewältigung bestehender Gemengelagen
- die Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissionsschutzes.

#### 4.3.1 Nutzung und Funktionen

Die 'Äußere Oststadt' soll zu einem zukunftsfähigen, urbanen innenstadtnahen Wohnstandort entwickelt werden. Nutzungskonflikte mit bestehenden gewerblichen Einrichtungen und noch vorhandenen niedrighwelligen Gewerbenutzungen sollen durch Schutzmaßnahmen zugunsten der Wohnfunktion weitgehend reduziert werden. Urbane innerstädtische Wohnformen sollen durch Gestaltung des Wohnumfeldes sowie Berücksichtigung von Wohnfolgeeinrichtungen (Infrastrukturen etc.) die Wohnqualität im Gebiet gewährleisten.



### **Wohnnutzung**

- Neben funktionaler ist auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Unterschiedliche Baustrukturen und abwechslungsreiche Typologien sollen Wohnraum für unterschiedliche Einkommensschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen bereitstellen.
- Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Wohnnutzungen auch in gemischt genutzten Strukturen zu errichten.
- Die barrierefreie bzw. -arme Erschließung bzw. Ausstattung ist für einen Teil der Wohnungen als Angebot vorzusehen.

### **Gewerbenutzung/ Handelseinrichtungen**

- Im Plangebiet befindliche nicht störende, gewerbliche Nutzungen, sollen erhalten und in die geplante Nutzungsstruktur integriert werden.
- Zukünftig sollen ausschließlich Nutzungen zugelassen werden, die die geplanten Wohnnutzungen nicht stören.
- Vorhandene immissionsträchtige, störende Nutzungen sind zu verlagern.
- Einzelhandelsbetriebe, die über die Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens mit je maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinausgehen sind auszuschließen, mit Ausnahme:
  - bei Verlagerung eines im Gebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebes
  - des im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße/ Leipziger Straße geplanten Einkaufs- und Versorgungszentrums
  - des in der ICE-City Ost geplanten Schwerpunktes für Gewerbenutzungen mit Übergang in gemischt genutzte Strukturen.
- Die Errichtung eines zentralen Versorgungsbereiches im Schlachthof-Quartier, Leipziger Straße Ecke Greifswalder Straße, ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionalen Rahmenbedingungen mit einer BGF von ca. 10.000 m<sup>2</sup>, mit großflächigen Einzelhandelsfunktionen im Erdgeschoss sowie Büros und Dienstleistungsangeboten, Praxen und Wohnungen im Obergeschoss vorgesehen.

### **Gemeinbedarf/ Infrastruktur**

- Die im Bereich Hallesche Straße/ Blumenschmidtstraße gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen der Bildung, Betreuung, Kirche und Versorgung sind als gewachsener und etablierter Bestand zu erhalten, aufzuwerten und in den Stadtteil einzubinden.
- Die Einordnung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte, Schule, Spiel- und Sportstätten etc.) ist zu prüfen und bei den Planungen zu berücksichtigen. Eine dem jeweiligen Realisierungszeitraum der Wohnbebauung angemessene Entwicklung ist hierbei zu beachten.

Es werden drei Standorte vorgeschlagen:

- Quartier Schlachthof im Bereich der Wohnbebauung
- Quartier Iderhoffstraße an der Iderhoffstraße
- Quartier Stadtwerke an der Haupterschließungsstraße westlich der geplanten Parkanlage.

### Sondergebiete

- Kultur- und Kreativwirtschaft  
Der bereits bestehende und sich fortentwickelnde Zughafen mit seinen kreativen und kulturellen Betrieben und Einrichtungen soll in seiner besonderen Spezifik weitestgehend vor Überformung durch andere, artfremde Nutzungen gesichert werden.  
Immissionskonflikte und gegenseitige Beeinträchtigungen mit anderen Nutzungen sollen minimiert werden. Eine mögliche Verdrängung durch andere Nutzungen soll verhindert werden.
- Versorgungsanlagen  
Der Kraftwerksstandort Iderhoffstraße wird erhalten. Er ist gemäß Energiekonzept ein wesentlicher Baustein in der Versorgung des Sanierungsgebietes. Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen, insbesondere in Richtung des sich südlich geplanten Wohnquartiers wurden von den Stadtwerken Erfurt SWE bereits umgesetzt. Darüber hinaus bestehende Emissionen sind bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

#### 4.3.2 Stadtbild/ Bebauung

- Das Baukonzept soll sich bezüglich Struktur und Geschossigkeit an den städtebaulichen Vorgaben des Rahmenkonzepts sowie an den städtebaulich-architektonischen Maßgaben der angrenzenden Inneren Oststadt orientieren und sich in das Stadtgefüge der Krämpfervorstadt einfügen.
- Bei der Bebauung ist eine städtebauliche und architektonisch-gestalterische Qualität sicherzustellen. Insbesondere bei der Realisierung bedeutender, die Identität des Stadtteils stiftender Gebäude, Ensembles und Quartiere ist die Durchführung von Wettbewerbsverfahren ein geeignetes Instrument.
- Die Geschossigkeit ist auf ein städtebaulich verträgliches Maß und unter Berücksichtigung und Integration der zu erhaltenden Gebäude zu begrenzen.
- Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sowie erhaltenswerte, ortsbildprägende Baustrukturen und Ensemble sind städtebaulich zu integrieren.
- Die Umsetzung der Wohnnutzung in den Quartieren soll mehrheitlich verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau in offenen und geschlossenen Bauweisen erfolgen. Eine Mischung verschiedener Gebäudetypologien (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau etc.) ist ausdrücklich zulässig.

### 4.3.3 Erschließung - Verkehr und Mobilität

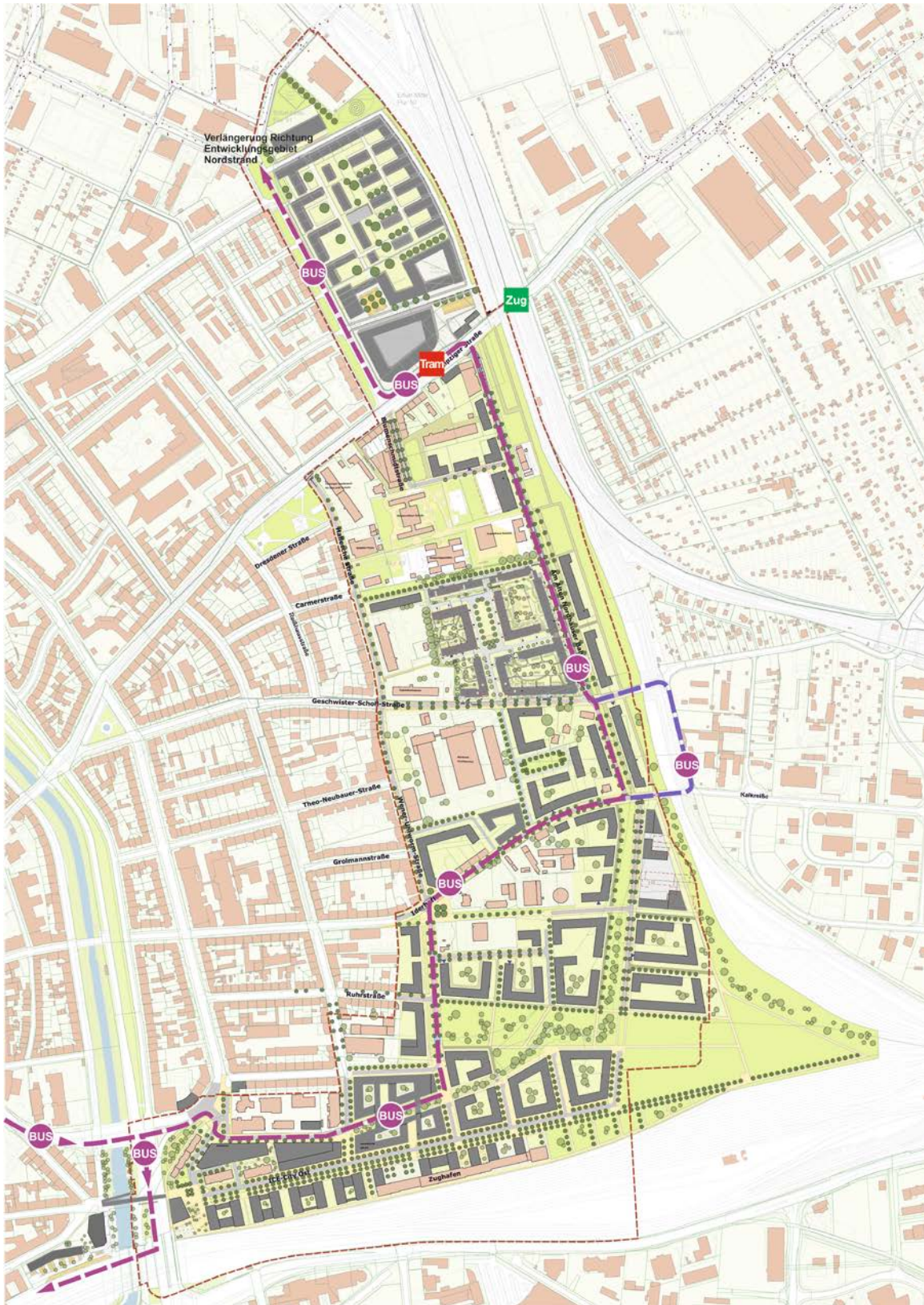


Abb. 38: Überlegungen zur ÖPNV-Erschließung im Sanierungsgebiet 'Äußere Oststadt', Stand 07/2019

Mit der Entwicklung eines bedarfsgerechten Verkehrskonzeptes soll das Verkehrsaufkommen im Gebiet minimiert werden und die mit der angepassten Nutzungsausrichtung Wohnen veränderten Anforderungen und Ansprüche Berücksichtigung finden. Die klare Förderung des Umweltverbundes soll optimale Voraussetzungen für die stadt- und umweltfreundlichen Verkehrsarten schaffen.

Alternative Mobilitätsangebote sind in besonderem Maße zu berücksichtigen und entsprechende Flächen bzw. Infrastrukturen dafür vorzusehen. Der gezielte Ausbau eines vernetzten Fuß- und Radwegenetzes soll die Erreichbarkeit wesentlicher Zielpunkte innerhalb des Gebietes sowie die Verknüpfung mit angrenzenden Stadtgebieten absichern. Wichtige Verknüpfungspunkte zwischen den einzelnen Verkehrsträgern sowie übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen sollen berücksichtigt werden. Für die Anbindung der Äußeren Oststadt an den ÖPNV soll eine Trassen-sicherung erfolgen.

### **Fließender Verkehr**

- Die Erschließung des Stadtviertels leitet sich aus dem bestehenden Straßen- und Wegenetz der Umgebung ab.
- Übergebietlichen Durchgangsverkehr haben im Gebiet auf Dauer nur die Leipziger Straße, Greifswalder Straße und Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof. Übrige Verkehrsbeziehungen sind so zu gestalten, dass das Verkehrsaufkommen minimiert wird.

### **Ruhender Verkehr**

- Im Stadtgebiet sind Parkraumkapazitäten im verträglichen Umfang vorzusehen. Parkraumangebote für die benachbarte Innere Oststadt sind vorzuhalten (z.B. Tiefgarage, Anwohnerparkhaus).
- Der ruhende Verkehr der Neubauvorhaben soll wohnnutzungsverträglich und vorrangig in Tiefgaragen untergebracht werden. Ebenerdige separate Garagen sind auszuschließen. Oberirdische Stellplätze sind in geringfügigem Umfang (z.B. als Besucher- und Behindertenparkplätze, Car-Sharing) vorzusehen.
- Bei Neubauvorhaben und Gebäudesanierungen sind Fahrradstellplätze bereitzustellen.
- Für die E-Mobilität ist eine entsprechende Ladeinfrastruktur bereitzustellen.

### **ÖPNV**

- Im Stadtteil ist ein intaktes ÖPNV-System mit attraktiver Erschließungs- und Verbindungsqualität zu den anderen Stadtteilen zu etablieren.
- Eine Anbindung des Standortes über den neuen Verknüpfungspunkt vom regionalen Schienenpersonennahverkehr (Bahnhaltelpunkt) und dem städtischen Stadtbahnssystem 'Neuer Nordhäuser Bahnhof' - Leipziger Straße wird anvisiert.

### **Fußgänger- und Radverkehr**

- Ein attraktives feinmaschiges Fuß- und Radverkehrsnetz soll die Erreichbarkeit wesentlicher Zielpunkte (ÖPNV, Versorgung etc.) innerhalb des Gebietes sowie die Verknüpfung mit angrenzenden Stadtgebieten absichern.
- Wichtige Verknüpfungspunkte zwischen den einzelnen Verkehrsträgern sowie übergeord-

nete Fuß- und Radwegeverbindungen, wie beispielsweise in Richtung Norden (Kleingartenanlagen, Nordstrand, freie Landschaft) und der Thüringer Fernradwanderweg entlang der Geschwister-Scholl-Straße sollen berücksichtigt, mit vorhandenen bzw. zu entwickelnden Grünverbindungen und -zäsuren verknüpft, gebündelt und qualitativ gestaltet werden. Lückenschlüsse, wenn erforderlich, sollen vorgenommen werden.

- Gute Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu den benachbarten Stadtteilen sind sicherzustellen.

#### 4.3.4 Grün- und Freiraum

- Mit der Entwicklung eines differenzierten Systems von Grün- und Freiräumen sollen die vielschichtigen Ansprüche an den Wohnstandort (Erholung, Stadtbild) und den ökologisch und klimatisch relevanten Standort (Lebensraum, Klima) sowie die Ansprüche der verschiedenen Nutzungen (Erschließung, Spiel, Aufenthalt etc.) Berücksichtigung finden.
- Grün-, Spiel- und Freiraumelemente sollen die Wohnqualität im Gebiet gewährleisten, Stadtraumqualitäten schaffen und das Stadtbild aufwerten.
- Durch umfassende, hochwertige und nachhaltige Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen der Freiflächen sowie der Straßen ist eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld zu schaffen. Im direkten Wohnumfeld sind Kinderspielflächen und ggf. Sportflächen zu integrieren.
- In den geplanten Wohnquartieren soll ein abgestuftes System an Grün- und Freiräumen Zonen differenzierter Privatheit schaffen. Gemeinschaftliche Grün- und Freiräume mit Angeboten zur Begegnung (Spielplätze, Treffpunkte etc.) sind, wenn möglich, mit privaten Freiräumen (Zuordnung Erdgeschosszone) zu ergänzen.
- Öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiflächen im Gebiet sollen ein vernetztes räumliches, funktionales und gestalterisches Gesamtsystem bilden und die Fußwege- und Radverkehrsbeziehungen berücksichtigen.
- Die topographischen Besonderheiten des Gebietes - der reizvolle Höhengsprung im Süden des Gebietes sowie der Bahndamm im Osten - sind stadträumlich zu interpretieren und in das Quartier zu integrieren.
- Erhaltenswerte Bestandsgehölze und erhaltenswertes Bestandsgrün sind zu integrieren.
- Die Verschattung hitzegefährdeter Areale (Fußwege, Plätze, Spielplätze, Haltestellenbereiche etc.) mittels Bepflanzung soll die Aufenthaltsqualität erhöhen, Hitzestress am Tag reduzieren und die Wärmeabstrahlung bei Nacht senken.
- Die Maßnahmen unter Punkt '4.3.6 - Energie, Klimaschutz und Nachhaltigkeit' sind zu beachten.
- Die Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt ist anzuwenden. Hierdurch werden Mindestanteile von Grünflächen auf den Grundstücken sowie Forderungen zur Begrünung formuliert. Entsprechend der Baugebietstypen gelten die festgesetzten Richt- bzw. Höchstwerte zum Maß der baulichen Nutzung der BauNVO.

- Artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung und Entwicklung frühzeitig zu berücksichtigen. So stellen insbes. die Übergangsbereiche zu den angrenzenden Gleisanlagen wichtige Lebensräume für Zauneidechsen dar. Dort ist auf Grund der europäischen Bedeutung der Tierart auf eine zauneidechengerechte Gestaltung der Freiflächen Wert zu legen. An den neu zu errichtenden Gebäuden sind neben den geplanten Dach-/Fassadenbegrünungsmaßnahmen auch Ersatzquartiere für Vögel (insbesondere Turmfalken) und Fledermäuse (z. B. in die Fassade integriert) zu fördern.

#### 4.3.5 Immissionen und Altlasten

- Insbesondere im Bereich der geplanten Wohnquartiere ist bezüglich der bestehenden Lärmbelastungen auf die erhöhten Anforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den nachfolgenden konkretisierenden Planungen zu achten.  
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.
- Bei der Planung sind die anstehenden Schallimmissionen durch planerische und bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen und ausreichend zu würdigen.
- Die im Gebiet vorhandene Altlastenproblematik soll grundlegend und dauerhaft einer nutzungsverträglichen Lösung zugeführt werden. Im Gebiet befindliche Altlasten sind zu erfassen. Bodenbeeinträchtigungen und Altlasten sind auf Basis zukünftiger Bau- und Infrastrukturen zu sanieren (einschließlich blauer und grüner Infrastruktur). Maßnahmen zur Sicherung und Beseitigung sind mit den entsprechenden Behörden abzustimmen.

#### 4.3.6 Energie, Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit

- Die 'Äußere Oststadt' liegt im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt. Die zentrale Lage des Heizkraftwerkes Iderhoffstraße gewährleistet die direkte und effiziente Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme. Dies ermöglicht auch bei durchschnittlichen Kostenansätzen für den Wohnungsbau ein hohes Energieeffizienzniveau.
- Die Maßnahmen und Vorgaben des 'Energiekonzeptes Äußere Oststadt' (siehe '3.4.4 Energiekonzept) sind bei sämtlichen Planungen zu berücksichtigen und umzusetzen. (Schaffung eines lokales Niedertemperatur-Fernwärmenetz mit Vorlauftemperaturen von rund 70 Grad Celsius unter Nutzung Erneuerbarer Energie und gewerblicher Abwärme zur Sicherung der Wärmeversorgung im Gebiet, Deckung eines hohen Anteils der Stromversorgung durch Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen). Abstimmungen zur Energieversorgung sind mit der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt sowie den Stadtwerken Erfurt SWE zu treffen.
- Bei der Gebäudeplanung ist auf die Verwendung nachhaltiger Materialien zu achten. Die Einhaltung von Klimaschutzziele und die nachhaltige Gestaltung der Gebäude sind aufeinander abzustimmen.



- Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenschutz (innen-/außenliegend) und sinnvollen Lüftungssystemen ist zu berücksichtigen.
- Die Begrünung von Gebäuden (Dach-, Fassadenbegrünung) soll intensiviert werden. Gründächer tragen zur Verminderung der Gründefizite in Gebieten mit hoher städtebaulicher Verdichtung und Versiegelung sowie zur Förderung und dem Erhalt der Artenvielfalt bei (wichtige Lebensräume für Bienen, Wildbienen, Käfer, Schmetterlinge, Ameisen etc.). Sie dienen der effektiven Regenwasser-Bewirtschaftung (positiv bei Starkregenereignissen), dem Schutz vor zunehmender Feinstaubbelastung und haben positive Effekte auf das örtliche Kleinklima. Intensive Dachbegrünung schafft in Form von begehbaren Dachgärten zusätzlichen Wohn- und Lebensraum und steigert die Lebensqualität erheblich.
- Bei der Planung und Entwicklung der Quartiere sind umfassende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Hierbei sind u. a. sinnvolle Versickerungssysteme in öffentlichen und privaten Räumen vorzusehen, welche im Falle von Starkregenereignissen Entlastung bringen sollen (z. B. multifunktionale Frei- und Grünflächen, Mulden-Rigolen- oder Retentionsversickerungsanlagen, unterirdische Versickerung bei baulichen Anlagen, wie Garagen etc.).
- Grundsätzlich sind Versiegelungen zu vermeiden und öffentliche und private Räume zu begrünen.
- Die Auswahl des Stadtgrüns ist unter den Aspekten Biodiversität, Klimaresistenz und Resilienz zu betrachten.
- Mit der integrierten Planung blau-grüner Infrastrukturkonzepte ist eine Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität anzustreben
- Bei Vorhaben und konkretisierenden Planungen sind die Ziele und Maßnahmen folgender übergeordneten und allgemeinen Planungen, Richtlinien, Vorgaben und Empfehlungen zu berücksichtigen:
  - Landschaftsplan - Rahmenkonzept ´Masterplan Grün´
  - Erfurter Stadtgrün im Klimawandel – ein BUGA 2021-Begleitprojekt
  - Umsetzungsplan der Stadt Erfurt zur Deklaration ´Biologische Vielfalt in Kommunen´
  - Integriertes Klimaschutzkonzept
  - 1. Nachhaltigkeitsstrategie der Landeshauptstadt Erfurt
  - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt
  - KlimAdapTiT
  - Hitzerobuste Stadt - HeatResilientCity.



## 5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Eine Maßnahme- und Kostenübersicht nach § 149 BauGB ist für jede Gesamtmaßnahme rechtzeitig aufzustellen, abzustimmen und fortzuschreiben. Sie gibt als Planungs- und Steuerungsinstrument Aufschluss über die Finanzierung und damit Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme.

Sie ist weiterhin Voraussetzung für eine zügige Durchführung innerhalb eines angemessenen Zeitraums.

Im Falle der "Äußeren Oststadt" ist eine aktuelle Maßnahme- und Kostenübersicht Voraussetzung für die weitere Verlängerung des Sanierungsverfahrens. Die vorliegende Maßnahme- und Kostenbetrachtung wurde für den Bereich südlich der Leipziger Straße aufgestellt. Für das Quartier Schlachthof werden die Maßnahmen und Kosten gesondert bzw. projektbezogen betrachtet und in diesem Rahmen nicht aufgeführt.

Mit Erarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde die neue Rahmenplanung einer wesentlichen und umfänglichen Analyse und Wirtschaftlichkeitsprüfung unterzogen.

Da das Verfahren durch die Umsteuerung relativ neu aufgestellt wurde, stand die Erarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI) gleich am Anfang der Projektentwicklung und war insofern von Bedeutung, weil im Ergebnis Varianten für die Maßnahmen entwickelt werden konnten. Dies betraf den Anteil der zu sanierenden Straßen und Wege, die Qualitäten des öffentlichen Raums, die Ausnutzung der Grundstücke, kurzum die mit dem Rahmenplan gebildete Zielstruktur im Hinblick auf den Realisierungszeitraum.

In Anbetracht der vorliegenden finanziellen Haushaltssituation, die keine Risiken bei der Baulandentwicklung ermöglicht, war dieses Vorgehen von sehr hoher Bedeutung. Eine Gesamtkalkulation war unverzichtbar und übernimmt im Rahmen des projektorientierten Managements wesentliche Aufgaben.

- Sie schafft Kostentransparenz und -sicherheit.
- Sie ist unverzichtbar für die Entscheidungsfindung.
- Sie ermöglicht eine Optimierung der Flächennutzung und der Erschließungsaufwendungen unter Zuhilfenahme von Vergleichswerten.
- Sie bietet die Möglichkeit für ein wirkungsvolles Controlling. Der Zeit- und Maßnahmenplan kann über den gesamten Zeitrahmen der Durchführung fortgeschrieben werden.
- Der Zeitrahmen gewinnt bei der Betrachtung eine wesentliche Bedeutung, weil gerade die Dauer von Maßnahmen einen erheblichen Einfluss auf die Kostenentwicklung hat.

Die Kalkulation schafft Klarheit über Zusammenhänge und ermöglicht der Verwaltung, verlässliche Schlussfolgerungen zu entwickeln. Entsprechend aufbereitet, wird eine regelmäßige Fortschreibung ermöglicht und sichert die Reaktion auf kostenbeeinflussende Entwicklungen.

Die prognostizierten Ausgaben wurden nach den Kostengruppen gemäß der Thüringer Städtebauförderrichtlinie geordnet und berücksichtigen eine Kostensteigerung im Zeitraum zwischen 2020-2030 (ausgenommen den Bereich des Grunderwerbs). Die in der Ausgabenprognose ausgewiesenen Einzelmaßnahmen umfassen alle die für die Realisierung der städtebaulichen Zielstellungen notwendigen Maßnahmen.

Für die Bildung von Varianten war die Berücksichtigung des Realisierungszeitraums von Bedeutung, da nicht alle Bahnflächen bis 2030 der Entwicklung zugeführt werden können. In der nachfolgenden Abbildung sind die Realisierungsstufen dargestellt.

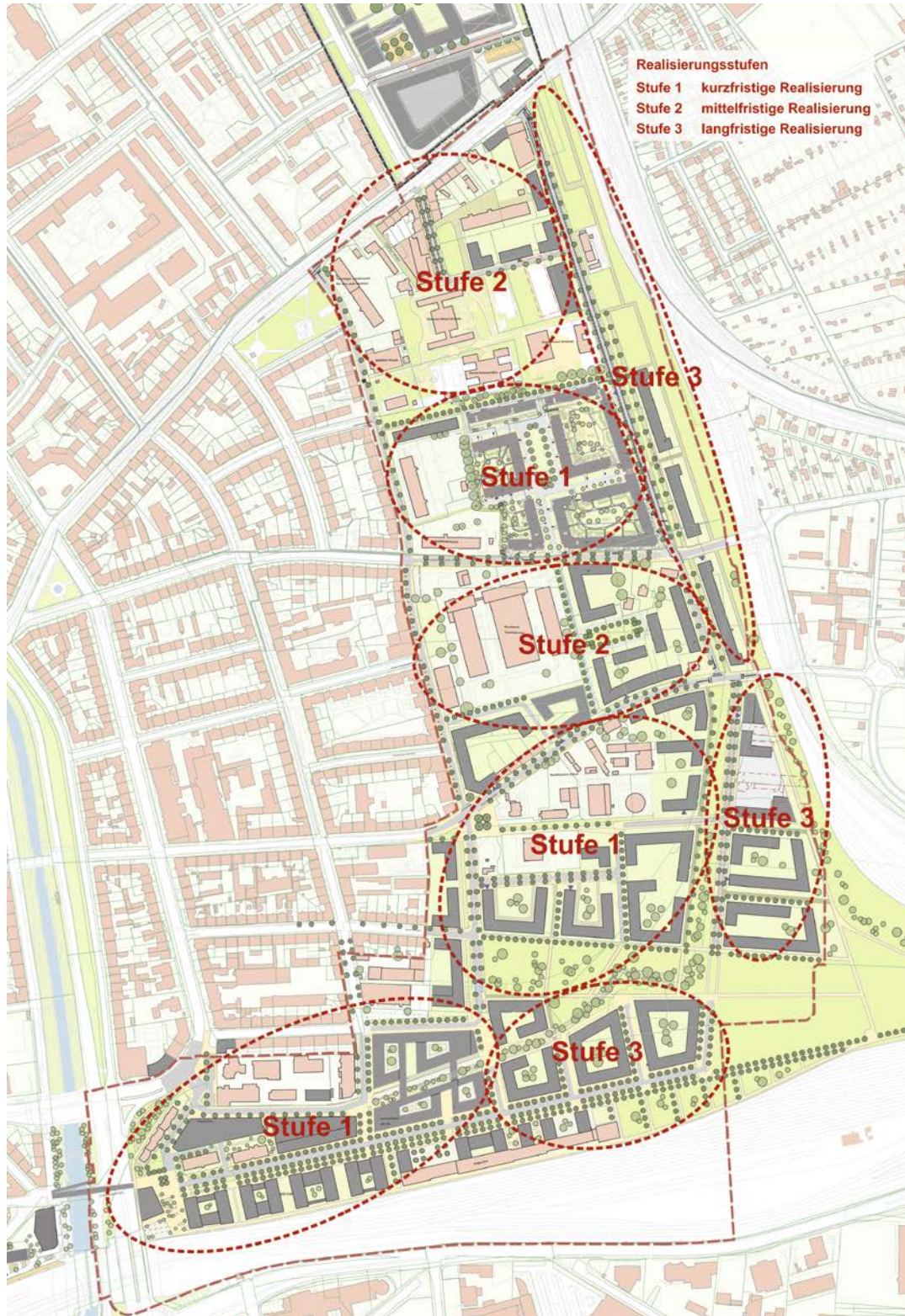


Abb. 39: Zeithorizonte in Realisierungsstufen

**Variante 1**

In Variante 1 werden alle Maßnahmen betrachtet, die zur Umsetzung des Großteils des Rahmenplans auf den bis 2030 verfügbaren Flächen notwendig sind. Grundsätzlich sind dies:

1. **Vorbereitungsmaßnahmen**  
Konzeptionen, Bebauungspläne, Gutachten etc.
2. **Grunderwerb**  
Bauland (Schule, Kita)  
Straßen  
Freiflächen für Park, Plätze, An der Kalkreiße  
Bauerwartungsland (Zwischenerwerb- wird nach Neuordnung wiederverkauft)
3. **Ordnungsmaßnahmen**  
Umzug, Entschädigungen von Betrieben  
Freilegung (Straßen, Schule, Plätze etc.)  
Herstellung und Änderung von Verkehrsanlagen (ohne technische Infrastruktur)  
Versorgungsanlagen (z.B. Mast und Leitung am Wärmespeicher)
4. **Baumaßnahmen**  
Schule, Zughafen, Kita etc.
5. **Quartiersmanagement**

Ganz wesentlich für die Entwicklung sind hierbei die Straßenbaumaßnahmen, die das Grundkonzept und die Erschließung der Baufelder sichern. Beispielhaft seien genannt:

- Am Alten Nordhäuser Bahnhof,
- Geschwister- Scholl-Straße (1. BA im Bau),
- Stadtpark Ost,
- Straße 'Am Stadtpark Ost',
- Planstraße A 'Zum Güterbahnhof',
- Knotenumbau Thälmannstraße,
- Platz am Tower Ost,
- die Taschenplätze in den Quartieren,
- die Erschließungsstraßen auf dem Stadtwerkegelände und
- die weiteren Erschließungsstraßen zur Erschließung ICE- City Ost.

Gegengerechnet werden der Verkauf des Baulands nach Neuordnung und die Ablöse. Insgesamt ergibt sich folgende Gesamtkostenbetrachtung für die Variante 1:

<b>Gesamtkosten</b>	<b>41.123.114,00 €</b>
mit Kostenindex	43.349.018,62 €
Ausgleichsbeträge zzgl. Wiederverkauf zwischenerworbener Flächen, geschätzt	37.000.000,00 € (ohne Abzinsung)
Differenz Kosten mit Index u. Ausgleichsbeträge, voll	6.349.018,62 €

Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen für die wesentlichen Bereiche durch die Investoren selbst hergestellt werden. Üblicherweise werden Ordnungsmaßnahmenverträge und Durchführungsverträge geschlossen, wie am 'Alten Posthof'.

Dabei wird so verfahren, dass die Investoren alle Ablösebeträge in die Entwicklung der geplanten Flächen investieren und hierbei die Investitionssumme oft über dem ansonsten zu zahlenden Ablösebetrag liegt. Somit fließen die üblicherweise nach Sanierungsende vom Eigentümer an die Stadt zu erbringenden Ablösebeträge sofort in die Entwicklung des Gebietes und die Stadt muss diese Investitionskosten nicht im Haushalt einplanen.

Heute gehören zu diesen, von Investoren zu finanzierenden Flächenentwicklungen mit oben genannter finanzieller Auswirkung das Stadtwerkegelände, die Flächen an der Iderhoffstraße/ Ecke Uhlwormstraße, weitere Flächen im Bereich der neuen Verkehrsspanne zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Iderhoffstraße, die Flächen der ALPA Liegenschaftsverwaltung GmbH (Rathenaustraße 70), die Bahnflächen sowie die Flächen von Tower Ost und Parkhaus ICE-City.

Die Betrachtungen werden abgerundet, wenn man die Maßnahmen betrachtet, die bei einer Entwicklung ohne Gebietskulisse vollständig durch die Stadt zu tragen wären, so aber zum Großteil über die Ablöse finanziert werden.

Alleine für die Erweiterung der Thomas-Mann-Schule, den Bau der beiden notwendigen Kindertagesstätten und die Schaffung der Barrierefreiheit in den vorhandenen Bestandsgebäuden entstehen der Stadt Kosten in Höhe von ca. 12 Mio. €, die nach der Kosten- und Finanzierungsübersicht jedoch zum Großteil über den Erlös durch die Bodenwertsteigerung in Höhe von 37 Mio. € getragen werden.

Gleiches gilt für die Straßenbaumaßnahmen, die keiner Projektentwicklung zuzuordnen sind, wie die Ergänzung des Fußwegs in der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof, der Großteil der neuen Straße vorbei am Heizwerk und am Wärmespeicher der Stadtwerke, die den Stadtpark stadtseitig tangierende Straße, der Knotenumbau an der Thälmann Straße, der Stadtpark Ost und der Knoten Iderhoffstraße.

Die Kosten hierfür zuzüglich einer einzuplanenden Pauschale für ein Quartiersmanagement betragen ca. 9 Mio. €.

## Variante 2

Aus der Variante 1 entwickelt sich die Variante 2 (Umsetzung bis 2030) wenn städtische Maßnahmen, die zwar nach heutiger Erkenntnis zur Entwicklung der Äußeren Oststadt nicht zwingend notwendig sind, die aber wesentlich zur Erreichung eines hohen Quartiersstandards beitragen könnten, hinzugenommen werden.

Es handelt sich dabei vor allem um Sanierungsmaßnahmen an Straßen:

- Straßensanierung Blumenschmidtstraße
- Sanierung der Halleschen Straße
- Sanierung der Werner-Uhlworm-Straße
- vollständige Sanierung Geschwister-Scholl-Straße
- Verlängerung der Straße Am Alten Nordhäuser Straße bis zur Geschwister-Scholl-Straße inklusive Baulandberäumung
- Herstellung der Planstraße I.

Werden diese Maßnahmen in den Maßnahmenkatalog aufgenommen, ergibt sich die folgende Gesamtbetrachtung

<b>Gesamtkosten</b>	<b>51.532.014,00 €</b>
mit Kostenindex	54.532.342,75 €
Ausgleichsbeträge, geschätzt	37.000.000,00 € (ohne Abzinsung)
Differenz Kosten mit Index u. Ausgleichsbeträge, voll	17.532.342,75 €

Die Differenz Kosten - Ausgleichsbeträge erhöht sich bei Variante 2, wobei auch hier die oben beschriebene Verringerung der Kosten durch die Investorentätigkeit zu erwarten ist (Gegenfinanzierung durch Einsatz der Ausgleichsbeträge in die Erschließungsmaßnahme).

Diese wesentliche Erhöhung des unrentierlichen Teils relativiert sich, wenn die Größe des Sanierungsgebiets südlich der Leipziger Straße und die Auswirkungen auf die gesamtstädtische Entwicklung betrachtet werden. Vor allem die dauerhafte Zunahme der Bevölkerung generiert der Stadt kurzfristig (Investorentätigkeit) und langfristig (Steuern, weitere Investitionen, Gebühren) Einnahmen, die der heutigen Finanzierung langfristig gegenzurechnen sind.

Auch kann die notwendige Altlastensanierung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur im Zuge einer Gesamtentwicklung finanziert werden..

### Variante 3

Bei Variante 3 handelt es sich um die Abrundung und den Abschluss der Gebietsentwicklung, welche erst nach Flächenverfügbarkeit und weit nach 2030 erfolgen kann, da die Bahn heute die Flächen noch nutzt und diese Flächen planfestgestellt sind.

Frühestens nach 2030 können folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Endausbau der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof nebst Baufeldfreimachung (bis 2030 nur zweiter Fußweg),
- vollständigen Herstellung der Erschließungsachse ICE- City, 2.BA ab Zughafen,
- Bau der Straße an der Kalkreiße nebst Grünflächen (Baufeldfreimachung),
- Grunderwerb für und Bau des Rad- und Fußwegs auf dem Bahndamm ,
- Grunderwerb Zughafen (Teilbereich zw. heutiger Freifläche und zukünftiger Straße) und - Weiterentwicklung des Zughafens (wird notwendig, wenn die Straße weitergeführt wird)
- Außenanlage Zughafen,
- Sanierung der Denkmale und des Zughafens,
- 2. Abschnitt Ostpark.

Dieser letzte Abschnitt der Gesamtentwicklung ist auf Grund der großen Straßenneuanlagen besonders kostenintensiv. Auch hier sollten wieder Investoren an der Umsetzung mitwirken, sodass die tatsächliche Differenz geringer ausfallen wird, wenn es die Kostenentwicklung erlaubt.

Für diesen letzten Abschnitt wären somit Kosten in Höhe von 22 Mio. € notwendig. Der Ablösebetrag für die neu erschlossenen Flächen beträgt nach heutigem Erkenntnisstand 6 Mio. € (vorausgesetzt, es handelt sich bei Umsetzung weiterhin um ein Sanierungsgebiet), so dass die eigentliche Differenz bei 16 Mio. € liegt.

Auf diesen Flächen könnten ca. 650 bis 800 weitere Wohnungen entstehen. Jedoch bleibt abzuwarten, auf welchem Niveau sich der Bevölkerungszuwachs in den Jahren nach 2030 einpegelt. Dann ist eine Entscheidung zu treffen, inwieweit eine Weiterentwicklung auf allen noch im Rahmenplan befindlichen Flächen erfolgt.

Allerdings sollte angestrebt werden, dass die Flächen vor dem Zughafen, die Verlängerung der Straße der ICE City bis vor den Zughafen und somit auch die Entwicklung zumindest dreier Baufelder nach Beräumung durch die Bahn geplant werden. Nur so ist in dem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung der Entwicklung zu erreichen.

Zeigt sich, dass die Bevölkerungszahlen in Erfurt auch nach 2030 weiter steigen, dann kann auch über die östlich gelegenen Flächen entschieden werden, vorausgesetzt, Bahn und Stadt arbeiten gemeinsam an der Flächenentwicklung.

Neben der Finanzierung aus den Beteiligungen der Investoren (Einsatz der Ausgleichsbeträge für Ordnungsmaßnahmen) stellt die Stadt Fördermittelanträge im Rahmen der Städtebauförderung. So können die unrentierlichen Kosten weiter gemindert werden.



Der Vollständigkeit halber ist hier die Gesamtbetrachtung aufgelistet, so dass die nach 2030 geplante Entwicklung berücksichtigt ist.

<b>Gesamtkosten</b>	<b>73.155.613,71</b>
mit Kostenindex	77.611.547,94
Ausgleichsbeträge, voll	43.153.702,14 (ohne Abzinsung)
Differenz Kosten mit Index u. Ausgleichsbeträge, voll	34.457845,80

## 6 Wertermittlungsgutachten

Die Landeshauptstadt Erfurt hat, den Vorschriften des besonderen Städtebaurechts entsprechend, im Jahr 2017 damit begonnen, die gemäß § 154 Baugesetzbuch zu erhebenden Ausgleichsbeträge für Grundstücke in der Äußeren Oststadt zu ermitteln. Die Modalitäten dazu hat der Stadtrat mit Beschluss 1388/17 im September 2017 beschlossen.

Grundlage sowohl der Erhebung der Ausgleichsbeträge als auch einer möglichen vorzeitigen Ablöse dieser Beträge ist das 'Basisgutachten über die städtebaulichen Bodenwerte i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 'Äußere Oststadt' (südliches Teilgebiet)' eines öffentlich bestellten Gutachters. Dieses Gutachten hat der Gutachter in Zusammenarbeit mit einem Gremium von Mitarbeitern der Stadt, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Stadtkreises Erfurt und sachkundiger Bürger erarbeitet.

Zu dem Gutachten wurden zwei Zonenwertkarten erstellt - eine Karte der zonalen Bodenwerte zur Qualität vor Maßnahmebeginn sowie eine Karte der zonalen Bodenwerte zur Qualität nach Abschluss der Maßnahme. Aus diesen Karten ist die zonale Steigerungen der Bodenwerte ersichtlich. Mittels eines Computerprogramms können aus dem zonalen Gutachten die grundstücksspezifischen Wertsteigerungen, die sogenannten Grundstückspässe, berechnet werden.

Die gutachterliche Ermittlung der Werterhöhung war aus nachfolgend genannten Gründen notwendig. Das Gutachten ist regelmäßig fortzuschreiben.

- **Zur Ermittlung und Quantifizierung der in den Ordnungsmaßnahme- und Durchführungsverträgen zu vereinbarenden Baumaßnahmen:**

Für die Stadt Erfurt ist der Abschluss von Ordnungsmaßnahmeverträgen mit Investoren eine Möglichkeit, erforderliche Maßnahmen (z. B. Erschließung) in den Verantwortungsbereich des Investors zu übertragen und diese damit hinreichend und zeitgerecht abzusichern. Für den Abschluss entsprechender Verträge und der damit verbundenen Aufrechnung dieser Kosten mit dem Ausgleichsbetrag ist das Wertgutachten wesentliche Voraussetzung.

- **Zur möglichen Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung gemäß § 154 Abs. 3 BauGB und einer damit verbundenen Entlassung aus dem Sanierungsverfahren:**

Zur Erarbeitung einer Ablösevereinbarung ist die gutachterliche Ermittlung der Werterhöhung der Grundstücke erforderlich. Auf deren Grundlage wird dann die Ablösevereinbarung mit dem jeweiligen Eigentümer abgeschlossen. Die von der Stadt erhobenen Ablösebeiträge können z.B. wieder im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

Grundstücke können aus dem Sanierungsverfahren vorzeitig entlassen werden, wenn die Sanierungsziele gesichert sind und die Ablösebeträge gezahlt werden. Der Eigentümer wiederum ist nach der Entlassung aus dem Sanierungsgebiet nicht mehr an die Regularien des Sanierungsverfahrens gebunden.

- **Zur Erarbeitung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung:**

Planer und Entscheidungsträger benötigen Werkzeuge um die Anforderungen an eine ökonomisch tragfähige und effiziente Flächennutzung im Planungsprozess angemessen berücksichtigen zu können. Dafür ist das Wertgutachten unerlässlich.
  
- **Zur Prüfung möglicher Verlagerungen von störenden gewerblichen Betrieben und in dem Zusammenhang zur Ermittlung notwendiger Entschädigungsleistungen (Anfangswert):**

Um die geplante Wohnbebauung umsetzen zu können, ist es notwendig, mögliche Betriebsverlagerungen zu prüfen. Ein Nebeneinander von mit sehr unterschiedlichen Ansprüchen behafteten Nutzungen ist häufig nicht möglich. Vor allem die finanziellen Auswirkungen geben Auskunft über Verlagerungsmöglichkeiten und Entwicklungsspielräume.