

Titel der Drucksache:

Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz -  
Abschlussbericht

Drucksache

**0447/24**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	25.03.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	09.04.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.05.2024	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

Die Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz gemäß Anlage 1, einschließlich der darin enthaltenen Kooperationsvereinbarung mit den beteiligten Partnern der Region, wird beschlossen.

25.03.2024, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 – Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz

Die Anlage liegt in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

**Sachverhalt**

Mit der Drucksache 1538/20 wurde die Zweckvereinbarung zur Erarbeitung der „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“ beschlossen. Mit der Drucksache 1268/23 wurde ein Zwischenbericht vorgelegt. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse auf der Bilanzkonferenz in Ichtershausen am 27. Februar 2024 wurden die Arbeiten an der Konzeption beendet.

Kurzzusammenfassung zum Arbeitsprozess und Ergebnissen:

Die Industriegroßfläche Erfurter Kreuz ist mittlerweile einer der zentralen Entwicklungskerne Thüringens. Aktuell erfolgt eine umfassende Erweiterung des Erfurter Kreuzes. Die neue Fertigungsstätte von CATL mit mittelfristig bis zu 2 000 Beschäftigten ist der erste Schritt. Aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktsituation muss der Großteil der neuen Arbeitsplätze von zuziehenden Menschen besetzt werden. Diese Menschen benötigen adäquaten Wohnraum. Oder anders ausgedrückt: Ohne Wohnraum kein Zuzug, ohne Zuzug keine Arbeitskräfte und damit keine gewerbliche Erweiterung.

Auf Grundlage demographischer und ökonomischer Analysen wird mit der

## Siedlungsflächenkonzeption:

- der zukünftige Arbeitskräftebedarf durch das Erfurter Kreuz inklusive indirekter Effekte bis 2033 auf bis zu 4 300 zusätzliche Arbeitskräfte geschätzt.
- Die zukünftige Wohnraumnachfrage sowohl durch die zusätzlichen Arbeitskräfte als auch durch die qualitative Nachfrage aus der Region heraus kann auf bis zu 9 740 Wohnungen geschätzt werden, davon etwa zwei Drittel als Mietwohnungen.

Diese zusätzliche Wohnungsnachfrage trifft aber insbesondere in Erfurt auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Auch in mehreren anderen Städten und Gemeinden der Region gibt es kaum noch Leerstände. Es muss also neuer Wohnraum geschaffen werden, sowohl durch Entwicklung der Innenbereiche der Gemeinden als auch durch Neuausweisung von Siedlungsflächen.

Mit der Siedlungsflächenkonzeption wurde untersucht, welches Wohnungsangebot und welche Städte und Gemeinden die Nachfrager bevorzugen. Dazu wurden fünf Wohnungstypen gebildet, die einen ersten analytischen Ansatz und eine Grundlage für Strategieüberlegungen bieten.

Des Weiteren wurde die vorhandene Raumstruktur (Siedlungen, Verkehr, Versorgung etc.) untersucht und auf Grundlage gemeinsamer Grundsätze räumlicher Entwicklung ein räumliches Leitbild für die Region Erfurter Kreuz entwickelt. Mit dem Leitbild wird deutlich, welche Stadt oder Gemeinde welchen Beitrag zur Entwicklung der Region Erfurter Kreuz leisten kann und will. Im Ergebnis

- hängt die gelingende Deckung der Wohnraumnachfrage maßgeblich von Erfurt ab,
- geht die Erfurter Eigenheimnachfrage über die Stadt hinweg hinaus in die gesamte Region,
- ergeben sich für die Mittelstädte Chancen, die über eigene Potenziale erschlossen werden können,
- spannt sich zwischen Günthersleben-Wechmar und Neudietendorf/Ingersleben sowie Ichnershausen ein sehr dynamischer Zwischenraum mit Standorten auf, die von der Lage entlang der Entwicklungsachsen profitieren und in Wechselbeziehungen zu allen drei größeren Städten stehen und
- dem weiteren ländlichen Raum, der sich vor allem als Standort für neues Wohnen im Eigenheimsegment sieht.

Auf dieser Basis und mithilfe eines intensiven Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses wurden Szenarien für die zukünftige Entwicklung erstellt. Dies erfolgte vor allem im Rahmen von Arbeitstreffen des Partizipativen Gremiums, in dem Vertreterinnen und Vertreter der Kommunalverwaltungen und -politik, Kreisverwaltungen, Regionalplanung sowie verschiedener Verbände vertreten sind. Zudem wurden vertiefende Gespräche und Workshops mit den Städten und Gemeinden durchgeführt und darüber hinaus im Rahmen einer Online-Umfrage sowie öffentlichen Gesprächsrunden Meinungsbilder der Öffentlichkeit zu verschiedenen Zielen und Schwerpunktsetzungen eingeholt.

Im Ergebnis wurden folgende konkrete Zielmengen für die Wohnraumaktivierung sowie den Wohnungsneubau vereinbart, die als Grundlage für strategisches Handeln und die zukünftige kommunale, regional abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung dienen:

Stadt/Gemeinde	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
Erfurt	3.900-5.020	720-1.860
Gotha	350	280
Arnstadt	410	265
Stadtilm	90	85
Nesse-Apfelstädt	110	100
Amt Wachsenburg	260	165
Drei Gleichen	80	125
Schwabhausen	0	20
VG Riechheimer Berg	25	90
VG Nesseaue	40	210
Summe	5.265 – 6.385	2.060 – 3.200

Des Weiteren benennt die Siedlungsflächenkonzeption die für die jeweiligen Städte und Gemeinden am besten geeigneten Instrumente, um den zukünftigen Wohnraumbedarf zu decken.

Insgesamt enthält die Siedlungsflächenkonzeption Einschätzungen zu möglichen zukünftigen Entwicklungen des Erfurter Kreuzes und deren Folgen für die Wohnungsmärkte der Region. Letztendlich werden damit Möglichkeiten, Zukunft zu gestalten, aufgezeigt. Für die Umsetzung müssen nun durch die einzelnen Gebietskörperschaften jeweils mit formalen Planungen die Voraussetzungen geschaffen werden.

Entscheidend ist, dass die Siedlungsflächenkonzeption eine mit den Städten und Gemeinden abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung in der Region Erfurter Kreuz abbildet. Da sie ein informelles Konzept darstellt, muss sie von einer Reihe unterschiedlicher Akteure – vorrangig Gebietskörperschaften – durch formelle Planungen umgesetzt werden. Dies soll auch zukünftig in gemeinsamer Abstimmung erfolgen.

Um das zu unterstreichen, soll eine Kooperationsvereinbarung Erfurter Kreuz geschlossen werden. Die Kooperationsvereinbarung beinhaltet die Ziele und die weitere gemeinsame Vorgehensweise. Mit dieser Kooperationsvereinbarung ist der Rahmen gegeben, in dem die Unterzeichnenden in eigenständiger Entscheidung und Verantwortung für ihren Bereich mit dazu beitragen, die Siedlungsflächenkonzeption umzusetzen.

Ausblick:

Die Unterzeichnenden der Kooperationsvereinbarung (Städte / Gemeinden, Landkreise) vereinbaren, die Annahmen der Siedlungsflächenkonzeption angesichts der tatsächlich eingetretenen Entwicklungen regelmäßig zu überprüfen und die Ziele gegebenenfalls anzupassen. Die bisherige Fachsteuerungsgruppe für den konzeptionellen Prozess (Bau- und Planungsämter der Landkreise und der Stadt: für Erfurt: Amtsleiter A61) wird aufgefordert, diesen Prozess zu organisieren. Für die zielgerichtete Umsetzung der fertiggestellten Siedlungsflächenkonzeption wird sowohl die Fortschreibung der bestehenden Zweckvereinbarung zwischen dem Landkreis Gotha, dem ILM-Kreis und der Stadt Erfurt als auch die Beantragung einer

Förderung für bestimmte Umsetzungsbausteine des Kooperationsprozesses geprüft.

Für die Stadt Erfurt ergeben sich aus der Konzeption neue Erkenntnisse bezüglich der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung unter Berücksichtigung des regionalen Kontextes. Diese Aussagen gilt es, in die vorhandene Wohnbedarfsprognose der Stadt einzubinden. Im Weiteren sind die Ergebnisse der Siedlungsflächenkonzeption bedeutendes Grundlagenmaterial für den bevorstehenden ISEK-Fortschreibungsprozess. In diesem Zusammenhang muss besonderes Augenmerk unter anderem auf die im Rahmen der Siedlungsflächenkonzeption noch nicht vertieft untersuchte Wohnfolgeinfrastruktur gelegt werden.