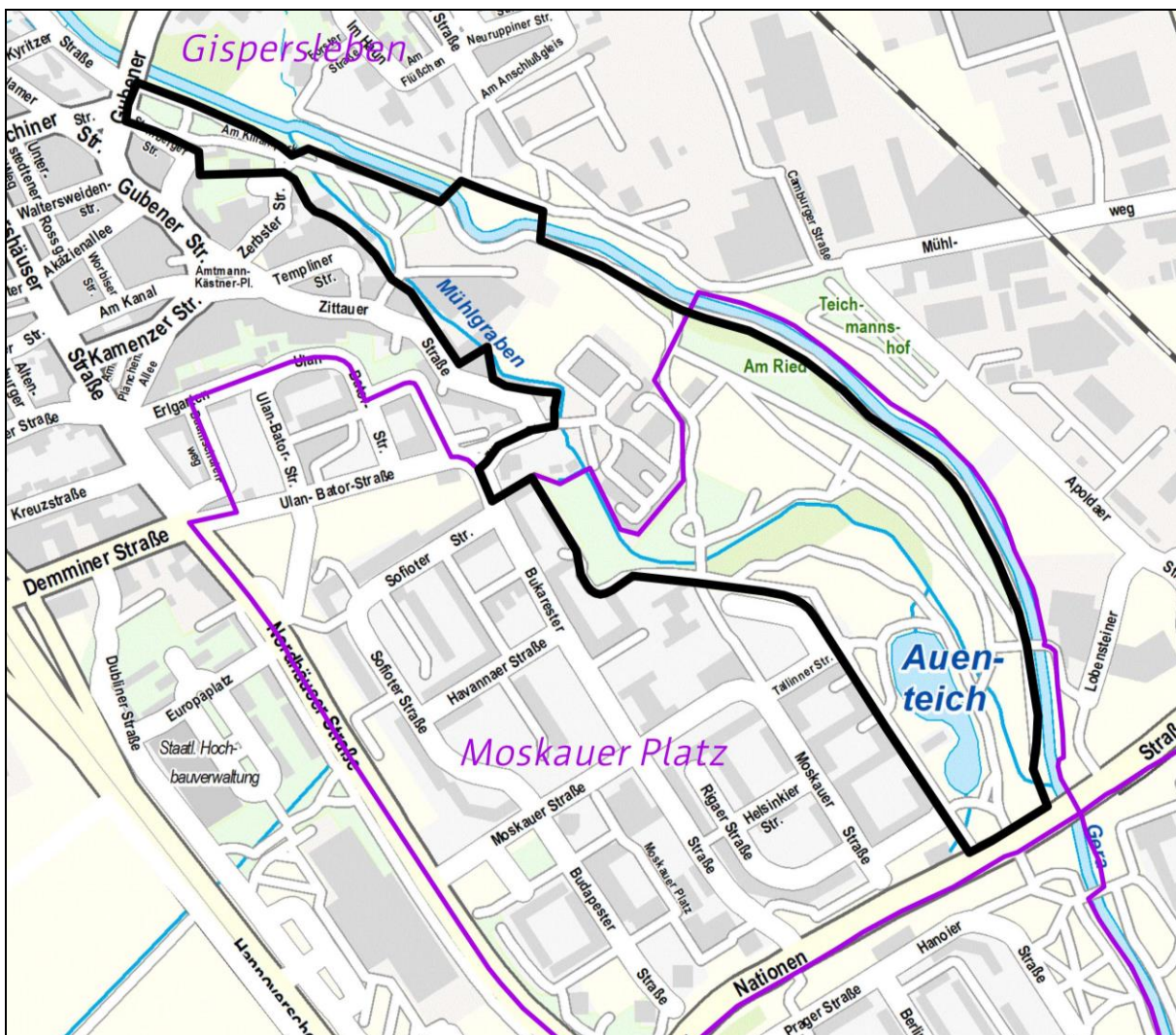


Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 13

Bereich Überschwemmungsgebiet Gera "Wehr Nettelbeckerufer bis nördliche Stadtgrenze": Teilbereich "Östlich Gubener Str. / nördlich Straße der Nationen"

3. Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum:
09.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Grundlagen	1
1.2.	Verfahren.....	1
2.	Allgemeine Begründung	2
2.1.	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2.2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.3.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	3
2.4.	Planungsalternativen	5
2.5.	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP	6
3.	Planungsvorgaben	9
3.1.	Landesplanung	9
3.2.	Regionalplanung.....	10
3.3.	Kommunale Planungen, Prognosen und Konzepte.....	11
3.3.1.	Formelle Planungen	11
3.3.2.	Informelle Planungen	11
3.4.	Fachplanungen	16
3.4.1.	Rechtsverordnungen	16
4.	Hinweise.....	16
4.1.	Wald	16
4.2.	Denkmalschutz	17
4.3.	Starkregen / dezentrale Regenwasserbewirtschaftung.....	17
5.	Inhalte der Planung	17
5.1.	Darstellungen	17
5.1.1.	Wohnbauflächen.....	18
5.1.2.	Gewerbliche Bauflächen	18
5.1.3.	Grünflächen	18
5.1.4.	Wasserflächen.....	19
5.2.	Nachrichtliche Übernahmen	19
5.2.1.	Umbau Wehranlage der Gera	19
5.2.2.	Schutzgebiete / Biotope	19
5.3.	Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde	19
6.	Umweltbericht	20

1. Einleitung

1.1. Grundlagen

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen.

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

Für die Stadt Erfurt selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

1.2. Verfahren

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der zum Feststellungsbeschluss jeweils gültigen Fassung zu Grunde.

Folgende Verfahrensschritte sind bereits erfolgt:

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 0676/11 vom 18.01.2012 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 10.02.2012) wurde die FNP - Änderung vom Stadtrat eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20.02.2012 bis zum 23.03.2012 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 3 vom 10.02.2012.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur FNP - Änderung mit Schreiben vom 08.02.2012 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Stadtrat Erfurt hat den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen Nr. 0277/14 vom 17.04.2014.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 16.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 - 27.06.2014 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum

Entwurf der FNP-Änderung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2014 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Für die Flächennutzungsplan-Änderung wurde die Erarbeitung eines 2. Entwurfes nach den Vorschriften des BauGB erforderlich. (vgl. Pkt. 2.1. "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung)

Der Stadtrat Erfurt hat den 2. Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen Nr. 2731/15 vom 27.04.2016.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der 2. Entwurf der FNP-Änderung, dessen Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 - 22.07.2016 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum 2. Entwurf der FNP-Änderung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2016 zur Stellungnahme aufgefordert und mit Schreiben vom 09.06.2016 über die Offenlage des Entwurfes der FNP-Änderung benachrichtigt worden.

Als nächster Verfahrensschritt ist vorgesehen, der betroffenen Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes der FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu gegeben und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

2. Allgemeine Begründung

2.1. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die FNP – Änderung war, dass zwei Rechtsverordnungen des Freistaates Thüringen zu den Überschwemmungsgebieten der Gera in Kraft gesetzt wurden (vgl. Pkt. 3.4.1. "Rechtsverordnungen" dieser Begründung). Die in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zulässige Bebauung wird im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Daraus ergab sich das Erfordernis zu deren nachrichtlichen Übernahme in den FNP. Dieses erfolgte bereits im Rahmen einer FNP-Neubekanntmachung. Außerdem ist für die innerhalb der Überschwemmungsgebiete gelegenen Flächen, die bisherige FNP-Darstellung zu überprüfen. Dies erfolgt mit dieser FNP-Änderung. Im Ergebnis der Prüfung ist der wirksame Flächennutzung im vorliegenden Teilbereich zu ändern.

Auf Grund der Anregungen und Bedenken in den eingegangenen Stellungnahmen zum 1. und 2. Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurden die Planungsziele wiederholt überprüft. Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange, insbesondere des Hochwasserschutzes, der Wirtschaft und der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen, wurden die Planungsziele wie folgt überarbeitet.

Zukünftig soll der im Überschwemmungsgebiet "Wehr-Nettelbeckufer bis nördliche Stadtgrenze" vorhandene Gebäudekomplex des Gewerbeparkes Zittauer Straße, auch inklusive der zur bestehenden gewerblichen Hauptnutzung zugehörigen untergeordneten Nebennutzungen (Stellplätze, Mülltonnenstandplätze, etc.) im FNP als eine in den angrenzenden Landschaftspark integrierte gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Diese Darstellung ist zur Bestandswiedergabe und Flächensicherung des langjährig bestehenden Gewerbestandortes Zittauer Straße erforderlich. Sie erfolgt vor allem zur:

- Unterstützung der lokalen Wirtschaftsstruktur und Branchenvielfalt, insbesondere klein- und mittelständischer Unternehmen,
- Erhaltung wohnortnaher Arbeitsplätze,
- nachhaltigen Nutzung vorhandener Gebäudesubstanz und von technischer / verkehrlicher Infrastruktur.

Die nordwestlich an den Gewerbepark Zittauer Straße anschließenden Flächen des ehemaligen Heizkraftwerkes Gispersleben und einer ehemaligen Gärtnerei wurden beräumt und als Parkanlage neugestaltet. Auch auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Gera ist eine Planrechtschaffung für eine bauliche Nutzung bzw. bauliche Neuordnung dieser Flächen nicht absehbar. Außerdem ist dem Erfordernis zur Sicherung von Rückhalteflächen für den Hochwasserschutz zu folgen. Sie sollen daher im FNP in ihrer bestehenden Nutzung als Parkanlage gesichert werden.

Der Bereich der ehemaligen Kornmühle / Brotfabrik Gispersleben ist bereits langjährig beräumt. Hier soll für den gesamtstädtischen Grünflächenverbund der Stadt Erfurt ein wichtiger Lückenschluss des Fuß- und Radwegenetz entlang des Wasserlaufes erfolgen. Im Übrigen ist hier anschließend an den Wohnungsbestand des Moskauer Platzes auch die Errichtung attraktiver Wohnungen im Geschoßwohnungsbau beabsichtigt.

2.2. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegendes Ziel der FNP - Änderung ist eine sachgerechte Berücksichtigung rechtlicher Vorgaben und übergeordneter Fachplanungen zum Hochwasserschutz für das Plangebiet. In Folge dessen soll eine planungsrechtliche Änderung der bisherigen Darstellung von Bauflächen im FNP erfolgen (vgl. Pkt. 2.1. "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung). Hiermit verbunden werden insbesondere folgende Planungsziele angestrebt:

- Darstellung gewerblicher Bauflächen als Bestandswiedergabe
- Integration dieser gewerblichen Bauflächen in den umliegenden Landschaftspark
- Bestandssicherung des Landschaftsparks
- Flächenvorsorge zum Zwecke des Hochwasserschutzes
- Darstellung von Wohnbauflächen für punktuell möglichen attraktiven Wohnungsbau

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Gewerbepark Zittauer Straße soll ausschließlich zur Bestandswiedergabe und -sicherung von nicht störendem Gewerbe gemäß BauNVO dienen. Im Flächennutzungsplan werden die städtebaulichen Entwicklungsziele in den Grundzügen dargestellt (vgl. Pkt. 1.1 "Grundlagen" dieser Begründung). Daher sollen, entsprechend der Zielstellung zur Integration des bestehenden Gewerbeparkes in den Landschaftspark, die nicht baulich genutzten Flächen des Gewerbeparkes auch in die Darstellung einer Grünfläche "Parkanlage" einbezogen werden. Im Rahmen nachfolgender Planungen und Genehmigungen kann eine Konkretisierung der Zielstellung des FNP erfolgen.

2.3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der FNP - Änderung Nr. 13", Teilbereich „Östlich Gubener Straße / nördlich Straße der Nationen" befindet sich in den Ortsteilen Gispersleben und Moskauer Platz am Fluss Gera. Es umfasst eine Fläche von ca. 37,5 ha. Die ungefähre Entfernung zum Citybereich der Erfurter Innenstadt (Luftlinie bis Anger) beträgt ca. 5 km.



Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

- dem Fluss Gera im Nordosten
- der Straße der Nationen im Süden
- der Großwohnsiedlung Moskauer Platz im Südwesten
- der kleinteiligen Ortslage von Gispersleben-Kiliani im Nordwesten.

Das Plangebiet beinhaltet u.a. einen Flussabschnitt der Gera. Es kann außerdem wie folgt in den jeweiligen Ortsteilen beschrieben werden.

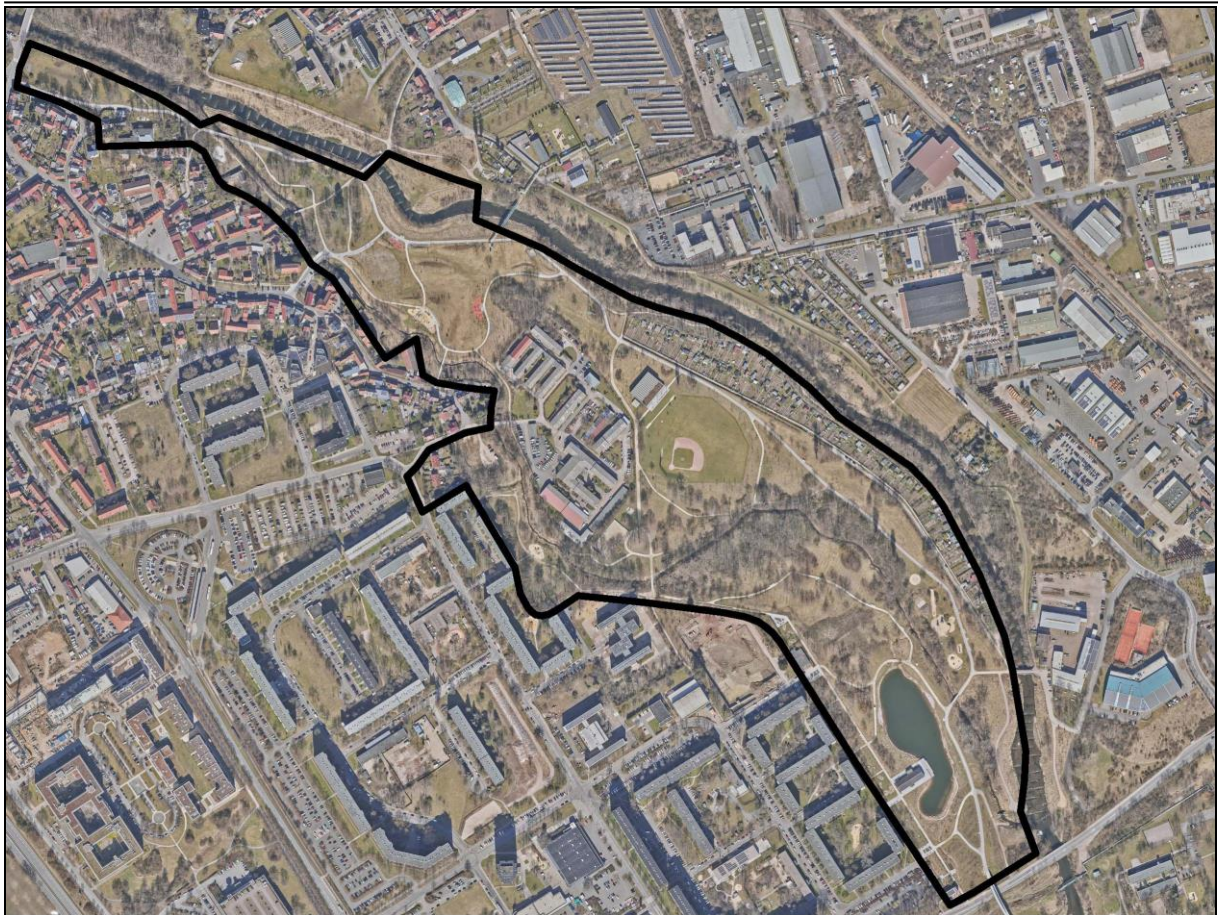
Moskauer Platz

Das Plangebiet schließt teilweise den weitläufigen Wohngebietspark Nördliche Geraaue mit großflächigen Sport- und Spielbereichen ein. Außerdem beinhaltet es am Verlauf der Gera in die Parkanlage integrierte Kleingärten.

Gispersleben

Das Plangebiet schließt mit dem Wohngebietspark Nördliche Geraaue auch freiraumplanerisch neu gestaltete Flächen des abgebrochenen Kraftwerkes Gispersleben und einer ehemaligen Gärtnerei ein. Außerdem umfasst es den bereits langjährig gewerblich genutzten Gebäudekomplex sowie Freiflächen des Gewerbeparkes Zittauer Straße und weitere Gebäude. Außerdem befindet sich im Plangebiet der von raumwirksamen Großbaumbestand und alten Mühlwasserläufen geprägte Kilianipark. Hier befindet sich eine Kindertagesstätte sowie eine derzeit zum Wohnen genutzte ehemalige Parkgaststätte.

Im weiteren Planungsumfeld verläuft die überörtlich bedeutende Verkehrsstrasse der Autobahn BAB 71 sowie die Bundesstraße B4, welche sich an der Anschlussstelle Kreuz Erfurt-Gispersleben treffen.



Quelle Luftbild: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Fuß- und Radverkehrs allgemein sehr gut erschlossen. Ein Großteil der Flächen des Plangebietes wird für Naherholungszwecke genutzt. So verläuft in der Geraaue u.a. der überregional bedeutsame „Geraradwanderweg“. Eine Anbindung für den ÖPNV- und KFZ-Verkehr ist ebenfalls gegeben.

Der Gewerbepark Zittauer Straße wird verkehrstechnisch über die Zittauer Straße angebunden. Er ist hinsichtlich der einzelnen Medienträger wie Wasser/Abwasser, Elektro, Gas und Telekommunikation erschlossen.

2.4. Planungsalternativen

Die vorliegende FNP - Änderung folgt auf die nachrichtliche Übernahme eines Überschwemmungsgebietes der Gera in den wirksamen FNP (vgl. Pkt. 3.4.1 "Rechtsverordnungen" dieser Begründung). Die zu Grunde liegende Rechtsverordnung ist gegenüber dem FNP höherrangiges Recht und unterliegt nicht dem kommunalen Abwägungsspielraum.

Hinweis: Eine nachrichtliche Übernahme bedeutet die Mitteilung auf Grund anderweitiger gesetzlicher Vorschriften, d.h. außerhalb der Bauleitplanung verbindlich getroffener Regelungen über die Nutzung des Bodens. Sie sind nicht von der Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung festgesetzt bzw. festgelegt worden und bilden keinen Bestandteil der Bauleitpläne, hier des FNP. Die nachrichtliche Übernahme bezweckt in erster Linie, ein lückenloses Bild der für das Plangebiet bestehenden Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen zu vermitteln (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Krantzberger, BauGB, § 5 Rn. 19).

Zum 1. Entwurf der vorliegende FNP-Änderung wurden zunächst alle im o.g. Überschwemmungsgebiet liegende Bauflächen als Grünflächen dargestellt. Im Ergebnis der Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sowie der aktuellen Rechtsprechung zum Wasserhaushaltsgesetz (s.u.) wurde dies mit dem 2. Entwurf insofern geändert, dass der Gewerbepark Zittauer Straße in seiner gewerblichen Bestandsnutzung dargestellt wurde. Außerdem ist nach einer erneuten baurechtlichen Prüfung der Bestandsnutzungen ein 3. Entwurf der FNP-Änderung für die Bestandswiedergabe der im Überschwemmungsgebiet liegenden Bebauung erforderlich geworden.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete haben wegen der in § 78 WHG festgelegten Restriktionen für die Ausweisung von Baugebieten eine unmittelbare Bedeutung bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Flächennutzungsplänen. Im Regelfall sind im Flächennutzungsplan in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine neuen Bauflächen dargestellt. Ausnahmen sind unter den in § 78 Abs. 2 WHG bezeichneten Voraussetzungen möglich (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 5 Abs. 4a Rn. 74a). Durch das Bundesverwaltungsgericht wurde klargestellt, dass die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG zur Ausweisung neuer Baugebiete nicht berührt (vgl. Pkt. 5.1.1. "Gewerbliche Bauflächen" dieser Begründung).

Die FNP - Änderung entspricht somit den Regelungen und Vorgaben des höherrangigen Wasserhaushaltsgesetzes. Die erfolgte Darstellungsänderung von gemischten Bauflächen in gewerblichen Bauflächen, erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen (§1 Abs. 6 Nr. 8a, c BauGB).

Westlich des Gewerbeparks Zittauer Straße befindet sich der Bereich der ehemaligen Kornmühle/ Brotfabrik Gispersleben, welcher derzeit durch eine randliche Neubebauung und Brachflächen gekennzeichnet ist. Für eine Teilfläche der ehemaligen Brotfabrik ist entsprechend des Wohnbaubedarfs der Stadt Erfurt eine Wohnbaufläche vorgesehen, die östliche Teilfläche wird als Grünfläche, Zweckbestimmung „Park“ dargestellt (vgl. Pkt.5.1.1 „Wohnbauflächen“ dieser Begründung).

2.5. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Die FNP - Änderung beinhaltet die Darstellung von:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Gewerblichen Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Wohnbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Maßgeblich ist die Planzeichnung der FNP-Änderung:

Folgenden Aussagen des Erläuterungsberichtes des wirksamen Flächennutzungsplanes sind hinsichtlich der vorliegenden FNP - Änderung insbesondere relevant.

Rahmenbedingungen und Ziele:

Naturraum und Umweltsituation

- Das Stadtgebiet und das Umland von Erfurt sind arm an Gewässern. Die größten Fließgewässer im Stadtgebiet von Erfurt sind: u. a. die Gera als Hauptvorfluter des kompakten Stadtgebietes (Gewässer 1. Ordnung) mit Süd-Nord-Fließrichtung. Neben ihrer stadtgestalterischen Funktion haben die innerstädtischen Fließgewässer auch eine Bedeutung für den Natur- und Artenschutz.

- Die reliefbedingte Lage der Stadt, die Tallage quer zur Hauptwindrichtung, schränkt die natürlichen Belüftungsverhältnisse ein. Dem Erhalt der für die Belüftung wichtigen Landschaftsstrukturen wie Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen (u. a. südwestliches Geratal und weitere Grünflächen entlang der Gera) sowie der innerstädtischen thermischen Ausgleichsflächen kommt damit eine große Bedeutung zu.

Leitbilder für Stadtentwicklung und Städtebau

- Die in sich geschlossenen Landschaftsstrukturen wie Steigerwald, Petersberg oder Cyriaksburg mit dem ega-Park sind ein wesentliches Potenzial für die Erholung der Stadtbewohner. Zur Steigerung ihrer Wirksamkeit und Attraktivität ist ihre Vernetzung im Zuge bestehender und zu entwickelnder Grünverbindungen, vor allem entlang der Geraarme, notwendig.
- Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz der natürlichen Lebensbedingungen und zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Freiflächen insbesondere des Steigers und der Auengebiete der Gera im Südwesten und Norden zu erhalten und zu sichern.

Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes

- Dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen kommt die größte Bedeutung innerhalb der Entwicklungsziele zu.
- Die Umweltqualität im umfassenden Sinne ist zu einem bestimmenden Faktor der Stadtplanung geworden. Entwicklungsziel ist eine Stadt, in der die naturhaushaltlichen Prozesse soweit wie möglich ungestört ablaufen können und somit die lebenswichtigen naturhaushaltlichen Funktionen gewahrt bleiben.

Grün- und Freiflächenentwicklung

- Mit den sich stetig vergrößernden Bauflächen wächst in gleichem Maße die Bedeutung von städtischen Freiräumen für ökologische und für sozialhygienische Funktionen. Grundlegendes Ziel ist die Sicherung, Ergänzung und Vernetzung des bestehenden Grün- und Freiflächensystems der Stadt Erfurt.

Inhalte des Flächennutzungsplanes:

Gewerbliche Bauflächen

- Im FNP sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB "die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" zu berücksichtigen. Um dieses zu gewährleisten, ist für die vielfältigen Wirtschaftsbranchen ein entsprechendes Gewerbeflächenangebot vorzuhalten.

Grünflächen

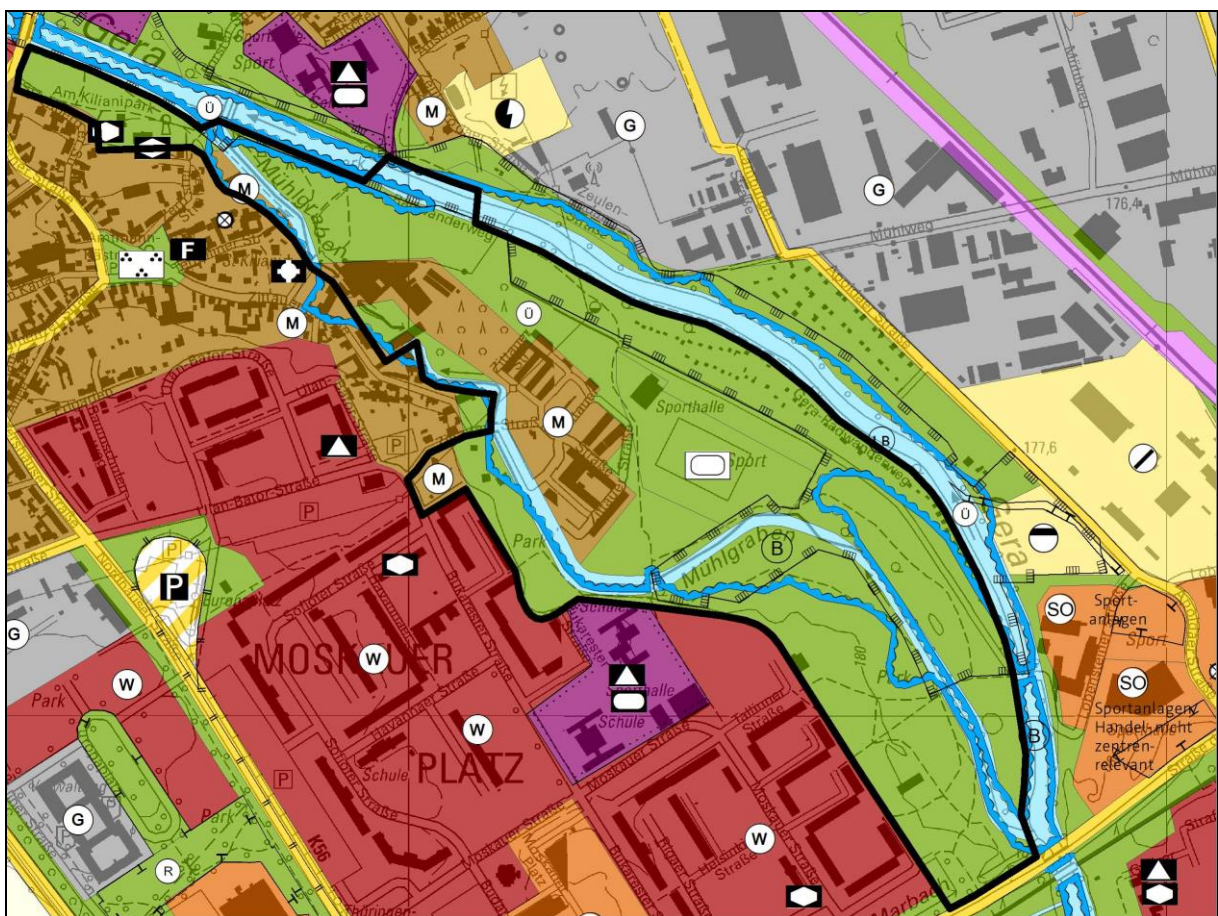
- Die vorhandenen Grünflächen sollen grundsätzlich gesichert werden.
- Das System der Grünflächen und Grünverbindungen aus der Stadt heraus in die freie Landschaft soll vervollständigt werden.
- Die Geraaue als eines der bedeutendsten Rückgrate des Freiflächensystems der Stadt ist als Grünfläche ausgewiesen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Nutzflächen oder Abbauf Flächen handelt.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Das Fließgewässer Gera ist im FNP als Wasserfläche dargestellt. Der Auebereich des Geratales ist natürliches Überschwemmungsgebiet. Auf Grund des sehr großen Einzugsgebietes der Gera kann es, wie bereits häufig geschehen, bei Schneeschmelze und bei Starkniederschlägen zu Überschwemmungen im Bereich des südwestlichen und nördlichen Stadtgebietes kommen. Zum Schutz der Altstadt wurde bereits Ende des vorigen Jahrhunderts der Flutgraben angelegt. Südlich und nördlich dieses Flussabschnittes sind weitere Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.
- Im FNP sind die Überschwemmungsgebietsgrenzen der Gera für ein HQ 100 (Hundertjähriges Hochwasser) dargestellt, die im Zusammenhang mit der Erarbeitung der "Studie zur Verbesserung des Hochwasserschutzes für den Bereich der Stadt Erfurt" nach dem Hochwasser vom April 1994 ermittelt wurden. (Hinweis: Betrifft den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächennutzungsplanes.)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Durch Rechtsverordnung der Oberen bzw. Unteren Naturschutzbehörde sind in Erfurt: Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) ausgewiesen bzw. einstweilig gesichert. Im Bereich der Geraaua wurden als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen "Geraaue bei Kühnhausen" und "Geraaue bei Gispersleben".



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006)

Fazit:

Die FNP - Änderung ist mit der Grundkonzeption des wirksamen FNP vereinbar. Die Zielstellungen des wirksamen FNP zur Entwicklung des Freiraumes und der Umweltbedin-

gungen entlang der Gera unter Beachtung des Hochwasserschutzes werden beibehalten und mit der FNP - Änderung gestärkt. Hierzu werden baulich nicht mehr genutzte und freiraumplanerisch neu gestaltete Flächen als Grünflächen dargestellt. Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen erfolgt ein Beitrag zur Erhaltung eines vielfältigen Gewerbeblächenangebotes sowie zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Erfurt.

3. Planungsvorgaben

3.1. Landesplanung

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

In der darin enthaltenen Karte „Zentrale Orte und Infrastrukturen“ ist Erfurt als Oberzentrum und als Teil eines Entwicklungskorridors im Umfeld der BAB 4 dargestellt. Entsprechend der Karte „Raumstrukturgruppen und -typen“ gehört Erfurt zu dem als „Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ eingestuften „Innerthüringer Zentralraum“. In der Karte „Freiraum“ ist der Änderungsbereich als Bestandteil des „Freiraumverbundes Außenlebensräume“ und der „Risikobereiche Hochwassergefahr“ dargestellt.

Folgende relevante Aussagen des wirksamen LEP sind im Hinblick auf die im Änderungsbe- reich geplanten Nutzungen zu nennen:

LEP 2025:

Z 2.2.5

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

G 1.1.2

In den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumnutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden. Der „Innerthüringer Zentralraum“ soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen.

G 4.2.1

In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Landesbedeutsame Entwicklungskorridore sind:

- A 4 Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen

G 4.2.2

Die Stärkung der Entwicklungskorridore soll im Einklang mit der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, insbesondere der Mittel- und Oberzentren stehen.

G 6.1.1

In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Freiraumbereichen Landwirtschaft und

den Freiraumverbundsystemen Wald- und Auenlebensräume soll der Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Durchgängigkeit der Wald- und Auenfreiraumverbundsysteme soll verbessert werden.

G 6.4.1

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen zur Erreichung und dauerhaften Sicherung des guten Zustands der Gewässer beitragen sowie die Verbesserung der Fließgewässerstruktur und die Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Fließgewässer nicht beeinträchtigen und soweit möglich befördern. Zur Entlastung der Gewässer sollen insbesondere die Nährstoffeinträge aus Siedlungsabwässern und der Landwirtschaft reduziert werden.

G 6.4.2

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden und zur Regelung des Hochwasserabflusses sollen Überschwemmungsbereiche erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden.

G 6.4.3

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

Fazit:

Die FNP - Änderung entspricht den Vorgaben der Landesplanung zum Hochwasserschutz und zur Freiraumentwicklung. Die FNP - Änderung erfolgt somit unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Landesplanung.

3.2. Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) 2011

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

Folgende Aussagen sind im Hinblick auf die FNP - Änderung zu nennen:

Z 4-2

Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

- Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-3 "Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut"

G 2-11

Der Brachfläche der ehemaligen Brotfabrik soll der freiräumlichen Nachnutzung entsprechend der vorgegebenen Entwicklungsoption ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 4-2

Zur ökologischen Stabilisierung und Verbesserung des Naturhaushaltes und unter Berücksichtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sollen die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung (Regionalplan, 4.1.1 / 4.1.2) sowie Hochwasserschutz (Regionalplan, 4.2.1 / 4.2.2), unterstützt durch die kleinräumigeren Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung (Regionalplan, 4.4.1 / 4.4.2) als Schwerpunkträume eines Verbundes ökologisch bedeutsamer Freiräume entwickelt werden. Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung (Regionalplan, 4.3.1 / 4.3.2) sollen aufgrund ihrer eher produktionsorientierten Funktion das ökologische Freiraumverbundsystem vor allem durch Komplementärwirkungen unterstützen.

G 4-4

Die besondere ökologische Verbundfunktion der Fließgewässer und ihrer Auen soll durch Renaturierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gestärkt werden.

G 4-6

Die Möglichkeiten des Wasserrückhaltes in der Fläche sollen sowohl bei allen baulichen Maßnahmen und Vorhaben, als auch bei der land- und forstwirtschaftlichen Flächennutzung verstärkt umgesetzt werden.

G 4-7

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

- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw 3 "Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut"

Fazit:

Die FNP - Änderung entspricht den Vorgaben der Regionalplanung zum Hochwasserschutz und zur Freiraumentwicklung. Die FNP - Änderung erfolgt somit unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Regionalplanung.

3.3. Kommunale Planungen, Prognosen und Konzepte

3.3.1. Formelle Planungen

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der 13. Änderung des FNP befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS697 "Wohnanlage Zittauer Terrassen" in Aufstellung, um neues Baurecht zu schaffen.

3.3.2. Informelle Planungen

Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 wurde im Januar 2026 veröffentlicht¹.

¹ Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 131, Ausgabe 01/2026
https://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2026/heft_131_-_bevölkerungsprognose_bis_20245.pdf

Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt 2040 wurde am 01.06.2022 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Haushaltsprognose:

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

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

Wohnungsbedarfsprognose:

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

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

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

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

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

Insbesondere sind folgende Aussagen im Hinblick auf die FNP - Änderung zu nennen:

Handlungsfeld Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz:

Ziele und strategische Ansätze

- Hochwasserschutz kontinuierlich weiter ausbauen und orts- und landkreisübergreifend vorbereiten, dabei Retentionsräume in hochwassergefährdeten Gebieten erweitern (z.B. Geraue, Gramme, Linderbach etc.)

Handlungsfeld Freiraum für Natur und Freizeit:

Ziele und strategische Ansätze

- Wasserläufe zu Stadtbild bestimmenden Grünachsen entwickeln und für die Naherholung zugänglich machen
- öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen, auch zwischen Kernstadt und Ortsteilen aufbauen
- vorhandene Grün- und Parkanlagen schrittweise attraktiver gestalten und kosteneffektiv pflegen
- Verfolgung einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Grünflächen auf Basis eines tragfähigen Konzeptes anlässlich der Bundesgartenschau 2021

Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel:

Ziele und strategische Ansätze

- Mittelstandsförderung maßgeblich verstärken und professionalisieren
- klare Nutzungsprofile für die einzelnen Gewerbestandorte entwickeln

Handlungsfeld Wohnen

Ziele und strategische Ansätze

- Vielfalt an bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangeboten durch privates und kommunales Investment sowie durch Genossenschaften ausbauen
- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- Zielstellung der "kompakten europäischen Stadt" bei allen städtebaulichen Entscheidungen konsequent umsetzen / neue Baugebiete nur in den Ortsteilen ausweisen, die über eine entsprechende Infrastruktur verfügen

Konzeptbaustein Stadt- und Freizeitlandschaft:

Leitsätze

- Lebensqualität in der Stadt
Erfurt verfügt über eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsorten mit lokaler bis regionaler Bedeutung, die erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Als gesamtstädtische Schwerpunkte der Entwicklung stehen dabei vor allem die Nördliche Geraue, als zentrale Adressen freiraumbezogener Freizeitgestaltung im Fokus.
- Wasser in der Stadt – Erlebbarkeit und Nutzbarkeit Erfurter Gewässer
Als tragende Elemente des Stadtgrundrisses Erfurts nehmen dabei die Wasserläufe eine Schlüsselposition ein. Zudem kommt ihnen eine besondere Bedeutung hinsichtlich des lokalen Klimas als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete und Luftaustauschzonen zu. Aus diesen Gründen sind ihre Uferbereiche zu Grünachsen zu entwickeln, die das Stadtbild prägen, angrenzende Stadträume grünordnerisch aufwerten und die bedeutsamen Flächen der Grünversorgung und Naherholung erschließen. Damit tragen sie wesentlich zur Erhöhung der Stadt- und Lebensqualität bei und fördern das Stadtimage sowie die Identifizierung mit dem Wohn- und Arbeitsort Erfurt.
Besonderes Augenmerk sollte dabei auf dem Flusslauf der das ganze Stadtgebiet durchziehenden Gera und ihrer Seitenarme liegen. Als in sich zusammengehöriges, grünes Rückgrat eignet sich die Geraue hervorragend für die Vernetzung der angrenzenden Stadtteile mit der Altstadt. Zugleich bietet es einen zentral gelegenen, urbanen Freiraum. Dieses grüne Rückgrat muss in seiner Dimension und seinen Potenzialen in das Bewusstsein der Bevölkerung zurückgeholt und dringend angemessen in Wert gesetzt werden.

Konzeptbaustein Wirtschaft und Innovation:

Leitsätze

- Sicherung und Kompetenzförderung des Wirtschaftsstandortes Erfurt.
Die Erfurter Wirtschaftsstruktur ist durch eine große Zahl an kleinen und mittleren Unternehmen und ihre große Branchenvielfalt geprägt. Diese Wirtschaftsstruktur gilt es als Stabilitätsfaktor zu verstehen und die genannten Schwerpunkt- und Wachstumsbranchen in einem entsprechenden unternehmensfreundlichen Klima zu unterstützen.
- Struktur- und Entwicklungstypenbezogene Profilierung der Gewerbestandorte.
Gemäß Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt können folgende räumliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung definiert werden: Die Potenziale der zahlreichen Altstandorte können durch eine Reihe von Maßnahmen (Erneuerung der Infrastrukturen, Abrissmaßnahmen, Altlastenbeseitigung, Grundstücksneuordnung, etc.) aktiviert werden. Aufgrund des enormen Aufwandes zur Herstellung ihrer Marktgängigkeit und Konkurrenzfähigkeit werden sie mittelfristig keinen bzw. einen nur sehr rudimentären Beitrag zur Lösung des Flächenproblems darstellen.
- Wachstumsräume für eine stadtverträgliche Wirtschaftsentwicklung.
Generell sollte das Vordringen von nichtgewerblichen und insbesondere von Wohnnutzungen in die bestehenden Gewerbegebiete vermieden werden

Konzeptbaustein Wohnen und Städtebau

Leitsätze

- Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum
- Gute Wohnqualität zu tragbaren Kosten ermöglichen
- Soziale Durchmischung statt weiterer Segregation
- Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau

Räumliches Leitbild

- Das Plangebiet ist Bestandteil der Zielstellung Schwerpunktraum Grünes Geraband (Englischer Garten). Die Gera wird als übergeordnetes Fließgewässer gekennzeichnet.

Strategische Projekte Stadt- und Freizeitlandschaft

- Nördliche Geraaue
Die Geraaue bildet einen zentralen Landschaftsraum im Stadtgrundriss, der aufgrund seiner Lage und seiner Potenziale von sehr großer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung für Erfurt ist. Die Zusammenfassung der bisher inselartigen Grünflächen nördlich der Innenstadt zu einem durchgehenden Grünen Geraband ermöglicht als Impulsprojekt der Bundesgartenschau 2021 die Vernetzung mit den benachbarten Stadtteilen und über begrünte Straßen, Stadtteilplätze und -parks die Durchgrünung der angrenzenden Quartiere. Die freiraumplanerisch fokussierten Maßnahmen werden somit auch sozialpolitisch zu integrativen Bausteinen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Leitidee setzt in erster Linie auf freiraumplanerische, städtebauliche, verkehrliche und infrastrukturelle Qualitäten die einen hohen Gebrauchs- und Gestaltwert der Freiflächen aufweisen und Sicherheit für die Benutzer vermitteln. Auf diese Weise kann die Geraaue als grünes zusammenhängendes Rückgrat wieder stärker im Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger verankert werden und im Sinne eines offensiven Stadtmarketings das Profil Erfurts entscheidend stärken.

Fazit:

Die FNP - Änderung entspricht somit den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 formulierten allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Entwicklungsziele für den Naherholungsraum nördliche Geraaue sind (u. a.):

- Entwicklung von durchgehenden Wegeverbindungen entlang der landschaftlichen Leitlinien der Geraaue und der schmalen Gera aus dem Stadtgebiet nach Norden
- Vernetzung von Siedlungsbiotopen, als Verbundsysteme stellen sich dar: Venedig - Nordpark - Nördliche Geraaue

Weiterhin werden folgende Entwicklungsziele benannt (u. a.):

Nördliches Geratal, rezente Talaue der Gera im Bereich der Gera-Unstrut- Niederung (einschließlich Mahlgera):

- Schaffung eines durchgehenden Grünzugs
- Renaturierung der Flussaue
- Freihalten eines beidseitigen Uferstreifens von 10-15 m Breite von jeglicher Nutzung
- Erhalt und Verbesserung des Luftabflusses

Rahmenkonzept "Masterplan Grün"

In Vorbereitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes enthält der Masterplan Grün folgende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für die Geraaue:

- Weiterentwicklung des Erholungs- und Freizeitbereiches zwischen Nordpark und Gispersleben zu einer weitläufigen, überwiegend extensiv gestalteten Parkanlage (Landschaftspark mit integrierten Intensivfreigeländen)
- Entwicklung einer attraktiven nahe der Gera verlaufenden naturnahen Erholungsfläche zwischen Gispersleben und der nördlichen Stadtgebietsgrenze
- Entwicklung des Fließgewässer-Biotopverbundes im gesamten Teilraum Geraaue
- Erhaltung sämtlicher vorhandener Grünflächen

Hinweis: Die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden im Weiteren gesondert im Umweltbericht zur vorliegenden FNP - Änderung dargestellt und bewertet (vgl. Pkt. 7. "Umweltbericht" dieser Begründung).

Vorbeugender Hochwasserschutz

Vorbeugender Hochwasserschutz beginnt bereits in den Gewässerentstehungsgebieten. Hier hat die untere Wasserbehörde der Stadt Erfurt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt in der Vergangenheit u.a. die Strategie der kleinteiligen Hochwasserrückhaltung mit naturschutzfachlichen Mitteln, wie Renaturierung mit Mäandern an Kleingewässern verfolgt. Ein Beispiel ist die Ausleitung von Gewässern in Retentionsräume von naturschutzrechtlich festgestellten Ausgleichsflächen.

Fazit:

Die FNP-Änderung ist u.a. eine Folge der für das Plangebiet geltenden Rechtsverordnung zu einem Überschwemmungsgebiet der Gera (vgl. Pkt. 3.4.1 „Rechtsverordnungen“ dieser Begründung)

3.4. Fachplanungen

3.4.1. Rechtsverordnungen

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete stellen die erforderlichen Retentions- oder Rückhalteräume sowie Flächen für den Hochwasserabfluss zur Verfügung. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sollen sie im natürlichen Zustand erhalten und von baulichen Anlagen freigehalten werden. Der natürliche Hochwasserrückhalt in den Überschwemmungsgebieten führt zur Verringerung der Höhe der Hochwasserscheitel.

Der Freistaat Thüringen war verpflichtet, für Gewässer, bei denen durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind, die Überschwemmungsgebiete auszuweisen. Maßgeblich ist das Hochwasserereignis, das statistisch betrachtet einmal in hundert Jahren (HQ100) zu erwarten ist (§ 76 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG). Darüber hinaus sind alle Gebiete, die der Hochwasserentlastung und der Rückhaltung dienen, als Überschwemmungsgebiete festzusetzen (§ 76 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WHG)

Für die FNP - Änderung ist insbesondere folgende rechtskräftige Verordnung zu den Überschwemmungsgebieten der Gera relevant:

- Thüringer Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Gera im auf dem Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt und im Landkreis Sömmerda zwischen dem Wehr Nettelbeckufer und der Mündung in die Unstrut vom 25. April 2008 (StAnz Nr. 26/2008 S. 983-984).

Die Überschwemmungsgebietsgrenzen werden auf topographischen Karten im Maßstab 1:10.000 und auf Liegenschaftskarten im Maßstab 1:2.000 dargestellt. Diese Karten sind Bestandteil der v. g. Rechtsverordnung. Im erfolgten Rechtsverordnungsverfahren nach § 76 Abs. 2 WHG konnte im Auslegungsverfahren Stellung zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete genommen werden.

Sofern im Überschwemmungsgebiet der Gera die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage beabsichtigt wird, besteht das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Erfurt.

Fazit:

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete haben wegen der in § 78 WHG festgelegten Restriktionen eine unmittelbare Bedeutung für die Ausweisung von Baugebieten und die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Die vorliegende FNP-Änderung berücksichtigt dies folgerichtig.

Geschützten Landschaftsbestandteiles "Geraue Gispersleben"

Im Planungsraum befinden sich Teile des geschützten Landschaftsbestandteiles "Geraue Gispersleben"

4. Hinweise

4.1. Wald

Im Änderungsbereich befindet sich innerhalb der dargestellten Grünfläche „Parkanlagen“ in Teilbereichen Wald. Sofern für diesen zukünftig eine Änderung der Nutzungsart erforderlich werden würde, bedarf diese gemäß § 10 Abs. 1 ThürWaldG der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen. Zur Milderung nach-

teiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Verursacher ggf. auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG). Ein derartiges waldrechtliches Verfahren würde außerhalb der Bauleitplanung erfolgen.

4.2. Denkmalschutz

Es sind die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Denkmale:

Innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich folgende eingetragene Kulturdenkmale:

Zittauer Str. 34 Kirche + Friedhof

Zittauer Straße 30

Templiner Str. 6

Archäologische Funde:

Das Plangebiet befindet sich aufgrund bekannter archäologischer Fundstellen in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Bei Erdarbeiten muss z.B. mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeugen u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbung, Mauerreste) gerechnet werden.

4.3. Starkregen / dezentrale Regenwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von Einstauungen und wilden Abflussfließwegen betroffen. In Planungen und Genehmigungen ist unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, der Unteren Wasserbehörde sowie weiterer zuständiger Ämter und Behörden zu berücksichtigen, wie mit eventuellen Überschwemmungen durch Starkniederschlag für das Plangebiet umzugehen ist.

5. Inhalte der Planung

5.1. Darstellungen

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden. (vgl. Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 5 Rn.19)

Den allgemeinen Zielen der FNP - Änderung entsprechend (vgl. Pkt. 2.2. "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) werden im Plangebiet innerhalb der geltenden Überschwemmungsgebiete neu dargestellt:

- Wohnbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Gewerbliche Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Grünflächen „Parkanlage“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Wasserflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP - Änderung.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

5.1.1. Wohnbauflächen

Der Bereich der ehemaligen Kornmühle / Brotfabrik Gispersleben ist bereits langjährig be-räumt. Hier soll zukünftig für den gesamtstädtischen Grünflächenverbund der Stadt Erfurt ein wichtiger Lückenschluss des Fuß- und Radwegenetz entlang des Wasserlaufes erfolgen. Im Übrigen ist anschließend an den Wohnungsbaubestand des Moskauer Platzes tlw. auch die Errichtung neuer attraktiver Wohnungen im Geschoßwohnungsbau beabsichtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde der betroffene Bereich bisher tlw. als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Er grenzt direkt an die Darstellung weiterer ge-mischter Bauflächen und von Wohnbauflächen des wirksamen FNP. In den letzten Jahren wurden im Umfeld umfangreiche Flächen entsiegelt und freiraumplanerisch neugestaltet (u.a. Fläche des ehemaligen Heizwerkes als Bestandteil des Landschaftsparkes).

Insofern wird auch die o.g. Darstellungsänderung einer bisherigen vergleichsweise gerin-gen Grünfläche in eine Wohnbaufläche, zu Gunsten einer Möglichkeit für die punktuelle Entwicklung attraktiver, den angrenzenden Wohnbestand ergänzender Wohnungen (vgl. Pkt. 3.3.1 „Formelle Planungen“ dieser Begründung) als mit den städtebaulichen Entwick-lungszielen vereinbar angesehen. Im Übrigen gilt dabei auch weiterhin die Zielstellung, bereits bestehende Grünstrukturen und Wegebeziehungen der Geraaue zu vernetzen, auf-zuwerten und zu ergänzen.

5.1.2. Gewerbliche Bauflächen

Der Bereich des Gewerbeparkes Zittauer Straße soll zukünftig teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Für diese Flächen trifft das Planerfordernis zur Korrektur von Bauflächen auf Grund der Lage in einem rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet nicht zu.

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes BVerwG 4 CN 6.12 vom 03.06.2014 wurde klargelegt, dass die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets das Verbot des §78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG zur Ausweisung neuer Baugebiete nicht berührt. In der Urteils-begründung wird ausgeführt (Randnr. 12): " Die Beschränkung der Regelwirkung des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG auf eine Untersagung der erstmaligen Ermöglichung einer Bebauung von Flächen war der ausdrückliche Wille des Gesetzgebers. (...) Das sich das Planungsverbot nur gegen die Planung von neuen Baugebieten richte, mit denen erstmals eine zusammen-hängende Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ermöglicht werden solle, während die Überplanung oder Umplanung bereits bebauter Bereiche nicht unter das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz1 WHG falle." (vgl. Pkt. 3.4.1. "Rechtsverordnungen" dieser Begrün-dung)

5.1.3. Grünflächen

Die neue Grünflächendarstellung entspricht bestehenden planerischen Konzeptionen zur Weiterentwicklung zusammenhängender Grünflächen bzw. eines Grünzuges im Bereich der Flussaue der Gera (vgl. Pkt. 2.5 " Betroffene Inhalte des wirksamen FNP " und Pkt. 3.3.2 "Informelle Planungen" dieser Begründung). Durch die zusätzliche Grünflächendarstellung soll der Landschaftspark der nördlichen Geraaue vergrößert werden.

Der Gewerbepark Zittauer Straße soll in diesen Landschaftspark als gewerbliche Baufläche integriert werden. Dieser Zielstellung entsprechend, erfolgt für den Bereich der Freiflächen des Gewerbeparkes Zittauer Straße teilweise ebenfalls eine Grünflächendarstellung "Park-anlage". Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie ein benutzbarer Bestandteil der Parkanlage

sein müssen. Wünschenswert ist die Schaffung eines visuell wahrnehmbaren grünordnerisch gestalteten Übergangsbereiches von der bestehenden Bebauung zum Park.

Mit den dargestellten Grünbereichen können positive Wirkungen auf die Schutzgüter Klima / Boden / Wasser, Mensch, Flora/ Fauna, Landschaftsbild erzielt werden. Sie tragen u.a. zum Erhalt wichtiger Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete bei, welcher zur Belüftung des kompakten Stadtgebietes von Erfurt von hoher Bedeutung sind.

5.1.4. Wasserflächen

Der im Rahmen der BUGA 2021 als Element der o.g. Parkanlage geschaffene „Auenteich“ wird als Wasserfläche im Bestand dargestellt.

5.2. Nachrichtliche Übernahmen

5.2.1. Umbau Wehranlage der Gera

Am 05.01.2015 wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt gemäß § 68 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Plangenehmigung zum Umbau der Wehranlage Erfurt - Gispersleben / Gera in Erfurt erteilt. Die neue Flussschleife der Gera soll mit der FNP-Änderung nachrichtlich übernommen werden.

5.2.2. Schutzgebiete / Biotope

Im Planungsraum befinden sich Teile des geschützten Landschaftsbestandteiles "Geraue Gispersleben" sowie nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Auewald, Röhricht).

5.3. Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		FNP-Änderung Nr. 13	
	ca.	%	ca.	%
Wohnbaufläche	0	0	0,7	1,8
Gemischte Baufläche	6,7	17,5	0	0
Gewerbliche Baufläche	0	0	3,0	7,8
Wasserfläche	2,5	6,5	3,5	9,2
Grünflächen	29,0	76,0	31	81,2
Gesamtfläche	38,2 ha	100 %	38,2ha	100 %

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

6. Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zu dieser FNP-Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet.