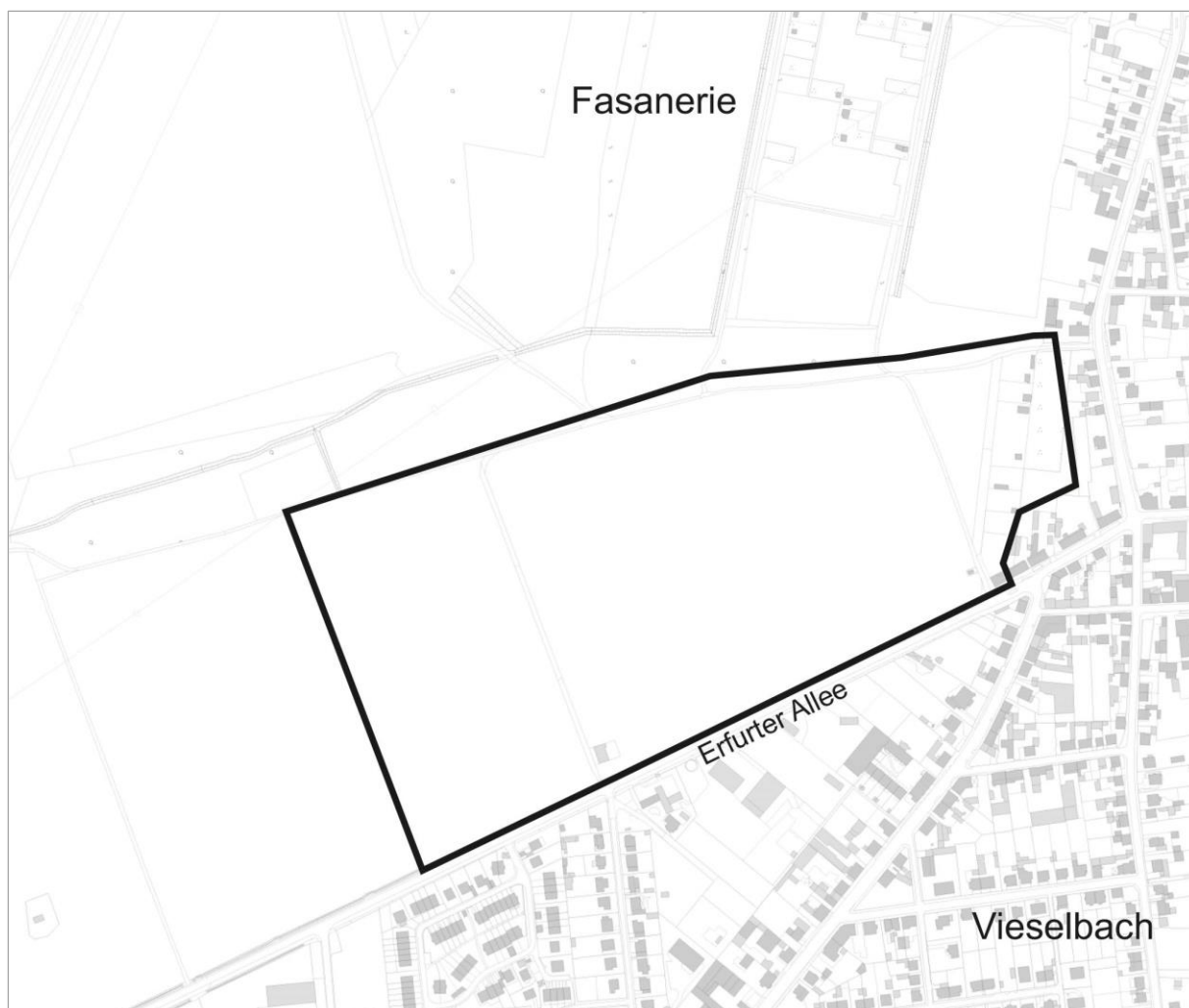


# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 48

## Bereich Vieselbach „Nördlich Erfurter Allee/ An der Fasanerie“

Vorentwurf

Begründung



## Impressum

Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung



Datum:  
01.12.2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>1</b>
2.1	Allgemein.....	1
2.2	Verfahren.....	2
2.3	Plangebiet.....	2
2.4	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP.....	5
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>6</b>
3.1	Landesplanung.....	6
3.2	Regionalplanung.....	6
3.3	Kommunale Planungen.....	9
3.3.1	Formelle Planungen.....	9
3.3.2	Informelle Planungen.....	9
3.4	Fachplanungen.....	12
<b>4</b>	<b>Umweltsituation.....</b>	<b>13</b>
4.1	Artenschutz.....	13
4.2	Immissionsschutz.....	13
4.3	Regenwasserbewirtschaftung.....	14
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>17</b>
7.1	Darstellungen.....	17
<b>8</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>19</b>
8.1	Denkmalschutz.....	19
8.2	Altlasten.....	19
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde.....</b>	<b>20</b>



## 1 Planungsanlass und -erfordernis

In der Landeshauptstadt Erfurt besteht entsprechend der Aussagen der Wohnungsbedarfsprognose langfristig ein kontinuierlicher Bedarf im Wohnungsneubau. Ein Großteil davon entfällt auf den Geschosswohnungsbau, ein Teil auf das Segment im Einfamilienhausbau. Mit dem ISEK Erfurt 2030 sind dazu entsprechende Suchräume im Stadtgebiet herausgearbeitet worden. Eins dieser Suchraumgebiete befindet sich westlich dem Ortsteil Vieselbach vorgelagert an der Erfurter Allee, südlich der Fasanerie. Diese Flächen werden gegenwärtig weitgehend ackerbaulich genutzt.

Der Ortsteil Vieselbach ist infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Unmittelbar an der Erfurter Allee, südlich des Plangebietes, befindet sich ein großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung in Umsetzung. Weiter gibt es im Ortsgebiet Kindergarten, Schule, Seniorenheim uvm. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist der Ortsteil mit Regionalbahn und -Express sehr gut an das Stadtzentrum von Erfurt angeschlossen, zudem verkehren städtische Buslinien.

Zur Entwicklung ist der Rahmenplan VIE724 „An der Fasanerie“ erarbeitet worden. Mit diesem als Grundlage soll ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden. Dieses Plankonzept sieht vor, dass von der bestehenden städtebaulichen Struktur und Typologie des Ortsteils Vieselbach her für den Bereich verdichteter Einfamilienhausbau, Doppel- und Reihenhäuser mit Verdichtung und Erhöhung an der Erfurter Allee in Angrenzung und Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen von Vieselbach vorgesehen werden kann.

Anlass der vorliegenden 48. Änderung des FNP sind somit geänderte Ziele der Stadtentwicklung. Es sollen im Bereich Vieselbach, nördlich der Erfurter Allee an der Fasanerie bedarfsgerecht Wohnbauflächen zur Umsetzung von Wohnnutzungen entwickelt werden. Das Planungserfordernis ergibt sich daraus, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan die Art der Bodennutzung im Grundzug darstellt und aus diesen Darstellungen die nachfolgenden Bebauungspläne entwickelt werden. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP derzeit weitgehend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorgesehene Art der Nutzung kann damit nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Dies widerspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Mit der 48. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet im Verfahren gemäß § 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert.

## 2 Verfahren

### 2.1 Allgemein

Der FNP der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, wurde neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 37, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.10.2023 im Amtsblatt Nr. 19/2023.

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.

## **2.2 Verfahren**

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

Die vorliegende 48. Änderung des FNP für den Bereich Vieselbach „Nördlich Erfurter Allee/ An der Fasanerie“ soll im Vollverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden, somit muss auch ein Umweltbericht erstellt werden. Bisher wurden keine Verfahrensschritte durchgeführt. Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird das Verfahren eingeleitet. Als nächster Verfahrensschritt werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Ebenso wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Danach wird als nächster Schritt der Entwurf einschließlich eines Umweltberichtes erstellt werden. Anschließend soll der Beschluss zur Auslegung und zur Billigung des Entwurfes einschließlich des Umweltberichtes im Stadtrat gefasst werden.

## **2.3 Plangebiet**

### **Lage**

Der Geltungsbereich der 48. Änderung des FNP umfasst Flächen von insgesamt rund 18,9 ha im westlichen Bereich des Ortsteils Vieselbach im östlichen Stadtgebiet von Erfurt. Die mittlere Entfernung zum Domplatz beträgt ca. 8 km, zum Stadtzentrum/ Anger ca. 7,5 km.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf zur 48. Änderung des FNP.

### **Beschreibung Plangebiet**

Der größte Teil des Plangebietes im Bereich nördlich der Erfurter Allee ist landwirtschaftlich genutzt. Ein östlicher Teilbereich umfasst randliche Siedlungsbereiche des Ortsteils Vieselbach mit Haus- und Erholungsgärten.

### **Planungsumfeld**

Das Gebiet ist westlich dem Ortsteil Vieselbach vorgelagert. Vieselbach ist dörflich geprägt, im historischen Ortskern ist die landwirtschaftliche Ausrichtung noch gut erkenn-

bar. Der Ortskern ist geprägt von einer Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinen Handwerksbetrieben, Dienstleistungen und vielen öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus, der Grundschule mit Turnhalle, Kindergarten, Kirche, Feuerwehr, Altenheim und einer Reihe von weiteren Einrichtungen. In den Lagen außerhalb des Ortskerns dominiert die Wohnnutzung. In den später entstandenen südwestlichen Teilen im Bereich des Bahnhofs sind neben den gewachsenen Siedlungsstrukturen auch kleinstädtisch geprägte Karrees und Bereiche mit mehrgeschossigem Wohnungsbau vorhanden. Zur Verbesserung der lokalen Versorgung werden gegenwärtig die Voraussetzungen für die Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an der Erfurter Allee geschaffen.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet schließen die Flächen der Fasanerie an. Das Gebiet umfasst die beiden Auewaldreste „Fasanerie“ und „Leidrich“ mit randlichen Grünlandflächen, Baumreihen, Gebüsch, Hochstaudenfluren, Gräben und Gartenanlagen und liegt im Bereich eines im vorigen Jahrhundert trockengelegten Teiches.

Im Westen grenzt ein Landschaftsraum an, der sich im Gegensatz zur Fasanerie wenig attraktiv darstellt. Der Raum mit seinen größeren, landwirtschaftlich genutzten Flächen wirkt ausgeräumt und wird durch überörtliche Infrastrukturen geprägt. In ca. 450 m Entfernung vom des Plangebietes verläuft die ICE-Hochgeschwindigkeitstrasse Erfurt-Halle/ Leipzig, die als Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8 realisiert wurde. Unmittelbar dahinter befindet sich das Umspannwerk Erfurt-Vieselbach. Dieses ist als Knotenpunkt für verschiedene Leitungen der Hoch- und Höchstspannungsebene ausgelegt. Im Nordwesten tangiert derzeit noch ein Teil der 380 kV-Höchstspannungsfreileitung Pulgar-Vieselbach das Plangebiet und verläuft weiter nach Norden mitten durch die Fasanerie. Im Rahmen des Netzausbaus plant der Betreiber den Ersatzneubau dieser 380-kV-Freileitung. Im Zuge dessen wird diese Leitung entlang der ICE-Strecke neutrassiert (BBPlG 13), sodass diese dann künftig nicht mehr das Plangebiet tangieren und auch nicht mehr durch die Fasanerie verlaufen wird.

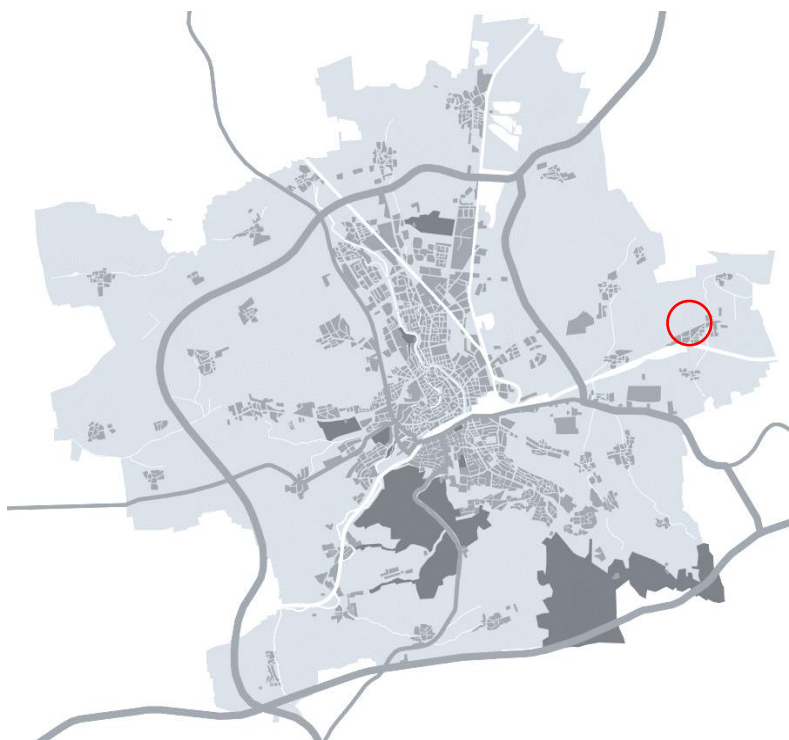


Abbildung 1- Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet



Abbildung 2– Luftbild ohne Maßstab, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 2022

## Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die angrenzenden Siedlungsstrukturen grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten.

Im Ort befinden sich ein Kindergarten (Landidylle) und eine Grundschule (Staatliche Grundschule GS 43). Im Ortsteil Kerspleben befindet sich eine Gemeinschaftsschule (Staatliche Gemeinschaftsschule GM 7).

An der Erfurter Allee werden derzeit die Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einkaufsmarktes geschaffen.

Fußläufig ist der Bahnhof Vieselbach vom Plangebiet aus über den Fasanerieweg unmittelbar erreichbar. Von da besteht regelmäßig Anschluss an die Regionalbahnlinien zum Erfurter Hbf. (Fahrzeit 6 Minuten), nach Gotha und Eisenach, sowie nach Weimar, Jena und Leipzig. Ein Stadtbus verkehrt vom Bahnhof Vieselbach über das GVZ Erfurt, die Weimari-sche Str. mit diversen Einzelhandelseinrichtungen und das Thüringer Einkaufscenter T.E.C. zum Busbahnhof am Erfurter Hbf. Es bestehen von Vieselbach somit Direktverbindungen mit dem öffentlichen Personennahverkehr in die Erfurter Innenstadt und zu Versorgungseinrichtungen. Eine weitere Verbindung mit Halt in der Ortsmitte von Vieselbach verkehrt über Kerspleben (Gemeinschaftsschule) zum Ringelberg, mit Anschluss an die Straßenbahn ins Stadtzentrum. Vieselbach ist somit vergleichsweise sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden, es bestehen Direktverbindungen mit dem öffentlichen Personennahverkehr in die Erfurter Innenstadt und zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen.



Südlich entlang des Plangebietes verläuft ein Radweg von überörtlicher Bedeutung (Thüringer Städtekette) als Teil des nationalen Radweges D4 (Mittellandrouten).

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Unmittelbar südlich verläuft die Erfurter Allee, eine nicht anbaufreie Kreisstraße (K 45), welche hier den Charakter einer gut ausgebauten Verbindungsstraße hat.

## 2.4 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 48. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von insgesamt 18,9 ha und ist im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft und Gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur 48. Änderung des FNP.

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

### 3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele

Die hohe Attraktivität der Stadt Erfurt muss sich in einer ihr angemessenen Anzahl der Wohnbevölkerung widerspiegeln. Dafür sind die Voraussetzungen zu schaffen, indem Bauland zur Verfügung gestellt wird, der Bestand saniert und die Wohnumfeldqualität einzelner Stadtteile aufgewertet wird. (...) Im gewachsenen Stadtgebiet und in den dörflich geprägten Ortsteilen sind ausdifferenzierte Wohnbaustrukturen und Wohnformen anzubieten, die sowohl die jeweilige Ortstypik wie auch die unterschiedlichen Nachfragesegmente des Wohnungsmarktes berücksichtigen.

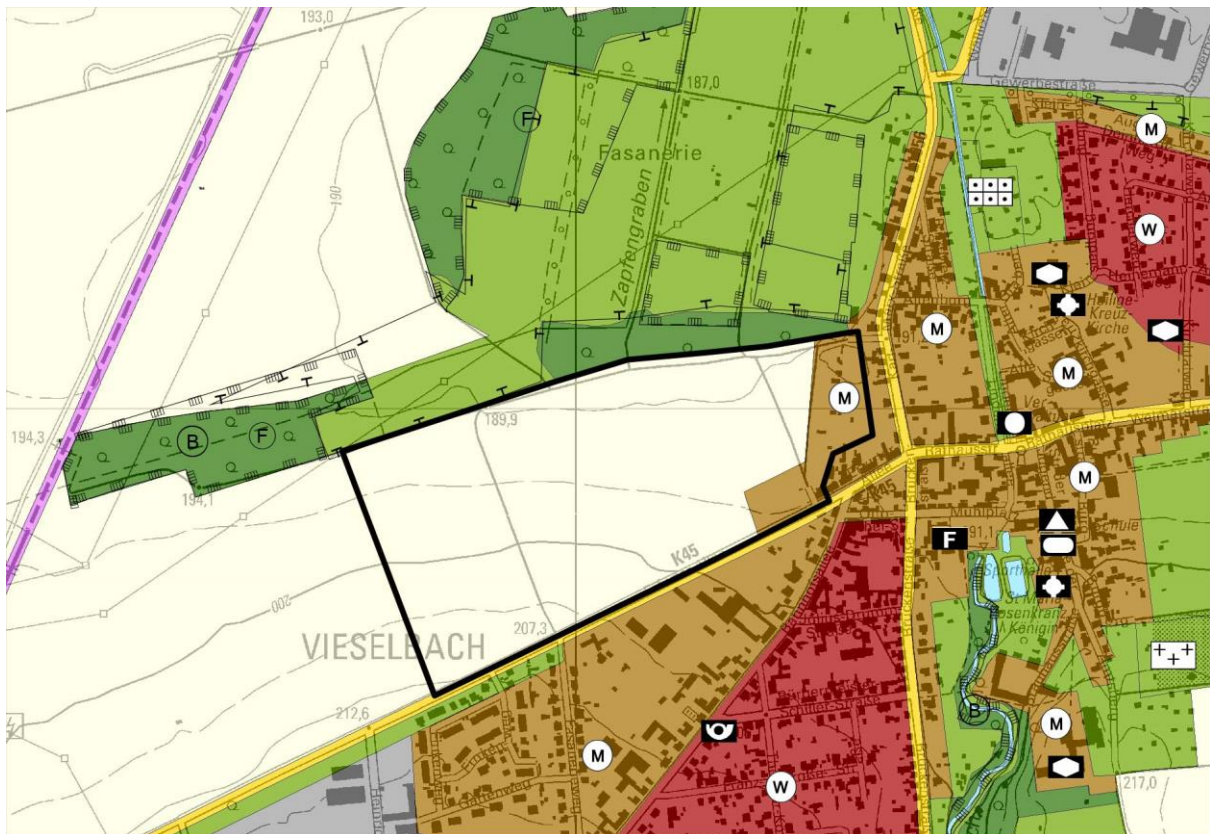


Abbildung 3 - Auszug wirksamer FNP

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Landesplanung**

##### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)**

Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014; verkündet im GVBl. Nr. 6/2014, S. 205; inkraft getreten am 5. Juli 2014.

##### G 2.4.1

Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

##### G 2.4.2

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

##### G 2.5.1

In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

#### **3.2 Regionalplanung**

##### **Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)**

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

Der ganz überwiegende Teil des Geltungsbereiches (nördlich der Erfurter Allee, westlich der Bestandsbebauung in der Ortsmitte) ist im Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landwirtschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Mögliche Argumente pro Bebauung sind z. B. Bedarf an Wohnraum, sinnvollere Auslastung der Erschließungsanlagen o. ä. Die Bestandsbebauung ist als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Direkt nördlich angrenzend ist das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-147 „Wälder und Wiesen bei Vieselbach“ dargestellt.

#### G 2-1

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

#### G 2-2

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

#### G 2-3

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

#### G 4-1

Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

- FS-147 – Wälder und Wiesen bei Vieselbach

#### G 4-11

In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

### **Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen**

Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen erfolgte in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020.

Im ersten Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes gibt es keine Änderungen bezüglich der oben genannten Darstellungen des RPMT. Darüberhinausgehende textliche Ziele im Entwurf bestehen für den Standort nicht.

Jedoch sind Ankerpunkte der Daseinsvorsorge beschrieben. Es handelt sich um einen Grundsatz in Aufstellung, damit noch nicht um ein Erfordernis der Raumordnung i.S.d. § 3 ROG:

#### G 1-4

Folgenden Orten (Kernorte oder Ortsteile) soll bei der Sicherung der Daseinsvorsorge ein besonderes Gewicht beigemessen werden, sofern sie die Sicherung der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten nicht gefährden oder infrage stellen:

(...)

Stadt Erfurt:

- Kerspleben
- Stotternheim (B)
- Vieselbach (B)

Den Orten, die über eine fußläufig angemessen erreichbare Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr verfügen (B), soll in diesem Rahmen eine angemessene ergänzende Entwicklung ermöglicht werden.

Begründung: Mit Fortschreiten der demographischen Entwicklung einerseits sowie den räumlichen Wanderungsbewegungen in die größeren Zentralen Orte andererseits verschärft sich die Situation der Daseinsvorsorge in vielen Teilen der Planungsregion so weit, dass der raumordnerische Sicherungsauftrag für diesen Bereich immer dringlicher wird. Um in diesem Zusammenhang auch dem Ziel der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse entsprechen zu können, bedarf es des Blickes über die Zentralen Orte hinaus mit dem Ergebnis, dass die Wahrnehmung von wesentlichen Grundversorgungsaufgaben nicht auf die Zentralen Orte allein beschränkt bleibt, denn auch andere Orte erfüllen Basisaufgaben der Daseinsvorsorge.

Die hier genannten Orte haben zwar ein z. T. sehr unterschiedlich ausgeprägtes Angebot im Bereich der Daseinsvorsorge. Gemeinsam ist ihnen jedoch, dass mindestens zwei von drei Versorgungsangeboten – Hausarztpraxis, Grund- und/oder Regelschule und Nahversorgungsangebot mit mindestens 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – vorhanden sind. Darüber hinaus gibt es in diesen Orten meist auch noch weitere Angebote der Daseinsvorsorge, wie z. B. Kindergarten, Sporthalle, Apotheke oder Zahnarzt. Regelschulstandorte kommen deshalb mit in Betracht, da sie nicht immer auch über eine Grundschule verfügen und hier die Kooperation in diesem Bereich mit einem benachbarten Ort besteht.

Selbstverständlich ist, dass eine direkte raumordnerische Steuerung in vielen Bereichen der Daseinsvorsorge nicht möglich ist, da ein Großteil der Entscheidungen zu ihrer Sicherung an anderer Stelle fällt. Dennoch dürfte jede Gemeinde daran interessiert sein, ihre vorhandenen Potentiale im Bereich der Daseinsvorsorge tatsächlich effektiv zu sichern und dadurch ihre Attraktivität zu steigern. Mit der hier formulierten Schwerpunktsetzung kann zumindest die Berücksichtigung dieses Belangs Eingang finden in entsprechende Genehmigungsprozesse und -entscheidungen. Auch können diese Schwerpunkte Orientierung für Fördermittelanträge oder gemeindliche Planungen sein, die vorbereitende Maßnahmen oder günstige Rahmenbedingungen für die Angebotssicherung oder -ergänzung in der Daseinsvorsorge schaffen.

Von besonderer Bedeutung sind wiederum die Orte, die über einen innerörtlichen Zugang zum Schienenpersonennahverkehr verfügen. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung werden hier Synergieeffekte mit optimaler Verkehrsanbindung im Sinne des LEP 2025, 2.4.1 verknüpft. Diese Orte bieten damit günstigere Rahmenbedingungen für eine weitere kommunale Entwicklung z. B. im Siedlungsbereich. Vor dem Hintergrund, dass eine

deutlich positive demographische Entwicklung für die allermeisten Orte der Planungsregion nicht zu erwarten ist, werden sich diese Entwicklungen auch nicht deutlich über den gemeindlichen Eigenbedarf (vgl. gemeindebezogener Bedarf LEP 2025, 2.4.2) insgesamt hinausbewegen. Er kann aber in diesen Orten bzw. Ortsteilen sinnvoll dezentral konzentriert werden.

Die Zentralen Orte haben aber gegenüber diesen Orten nach wie vor die größeren Potentiale, auch bei einem weiteren Rückzug aus der Fläche die ihnen übertragene Versorgungsfunktion zu gewährleisten, und bieten deutlich mehr ein langfristig tragfähigeres Mindestnetz an Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Dieses Mindestnetz stellt sowohl das aus wirtschaftlicher/ökonomischer Sicht (Tragfähigkeit) wie aus Sicht der Versorgung der Bevölkerung (Erreichbarkeit) einschließlich der zugehörigen Synergieeffekte die vorteilhafteste und gleichzeitig nachhaltigste Lösung für den Gesamttraum dar.

Wichtig ist, dass die mit diesem Mindestnetz verbundenen Synergieeffekte für die Bevölkerung sowie eine flächige Mindestversorgung in den Zentralen Orte langfristig nicht gefährdet werden. Andere Orte können zwar bestehende (oder auch zukünftige) Versorgungsaufgaben nach wie vor erfüllen. Tritt hierdurch jedoch eine Gefährdung und Störung in den entsprechenden Funktionen der Zentralen Orte ein, haben entgegenstehende Entwicklungen an dieser Stelle ihre Grenze. Andernfalls besteht die Gefahr, dass langfristig entsprechende Angebote in den Zentralen Orten entfallen, die dann für dieses Mindestnetz nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Es entstehen so schließlich uneffektive Strukturen, durch die die genannten Vorteile und Synergieeffekte für die übrigen Orte in den Grundversorgungsbereichen und die Region insgesamt verloren gehen und die auch nicht mehr nachhaltig sind.

### **3.3 Kommunale Planungen**

#### **3.3.1 Formelle Planungen**

##### **Bebauungspläne**

Im Geltungsbereiches der 48. Änderung des FNP soll neu der Bebauungsplan VIE724 „An der Fasanerie“ aufgestellt werden.

#### **3.3.2 Informelle Planungen**

##### **Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 ist im November 2021 veröffentlicht<sup>1</sup> worden.

##### *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

---

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 113, Ausgabe 11/2021; <https://www.erfurt.de/ef/de/service/mediathek/veroeffentlichungen/2012/115739.html>, zuletzt abgerufen am 08.12.2023

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 Erfurt 2040*

Das ISEK Erfurt 2030 enthält Angaben zum zukünftigen Wohnungsbedarf, welche inzwischen überarbeitet wurden und in Form einer aktuellen Wohnungsbedarfsprognose vorliegen, die dem Stadtrat am 1. Juni 2022 zur Kenntnis vorgelegt wurde. Im Ergebnis der Prognoseberechnungen zeigt sich, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bis zum Jahr 2040 ein Bedarf an weiteren etwa 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern besteht. Zusätzlich werden im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2040 etwa 2.500 weitere Wohneinheiten benötigt.

Um den Wohnraummehrbedarf im Einfamilienhaussegment innerhalb des Gebietes der Stadt Erfurt möglichst bedarfsgerecht und gleichzeitig umwelt- und ressourcenschonend bedienen zu können, wird im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose 2040 im Zusammenhang mit der Zielstellung der Reduzierung des Flächendefizits für den Eigenheimbau die Schlussfolgerung gezogen, ab sofort Einfamilienhausgebiete deutlich kompakter zu planen. Mit dem Typus des „Erfurter Hauses“ wird die Planung eines Angebotes an individuellen und kompakten Eigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern empfohlen, welche eine Grundstücksfläche von ca. 250 bis 350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll. Hohe städtebauliche und nachbarschaftliche Qualitäten sind dabei wesentliche Voraussetzungen, um die Akzeptanz dieses Typus herbeizuführen.

#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030**

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

#### Kapitel 2-Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

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

#### Kapitel 3-Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Ziele

##### *Wohnen*

- neue Wohnungsbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- Ortsteile mit guter ÖPNV-Anbindung maßvoll entwickeln
- dörflich geprägte Ortsteile in ihrer Qualität weiter stärken und den Bezug zur Landschaft erhalten
- Zielstellung der „kompakten europäischen Stadt“ bei allen städtebaulichen Entscheidungen konsequent umsetzen/ neue Baugebiete nur in den Ortsteilen ausweiten, die über eine entsprechende Infrastruktur verfügen

### Freiraum für Natur und Freizeit

- öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen, auch zwischen Kernstadt und Ortsteilen aufbauen

### Ortsteile

- Siedlungsränder der Ortsteile (Grün, Freiraum und Landschaft) stabilisieren und erhalten
- ortsverträgliche Erweiterungspotenziale für den Eigenheimbau konsequent nutzen

### Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz

- resiliente Stadtentwicklung fördern, um negative Auswirkungen und Einflüsse auf das Stadtgebiet durch sich ändernde Klimabedingungen zu minimieren
- in neuen Stadtteilen hinreichende städtebauliche Dichte schaffen, um einen effizienten Anschluss an den ÖPNV zu gewährleisten
- im Siedlungsneubau kompakte nachhaltige Quartiere entwickeln

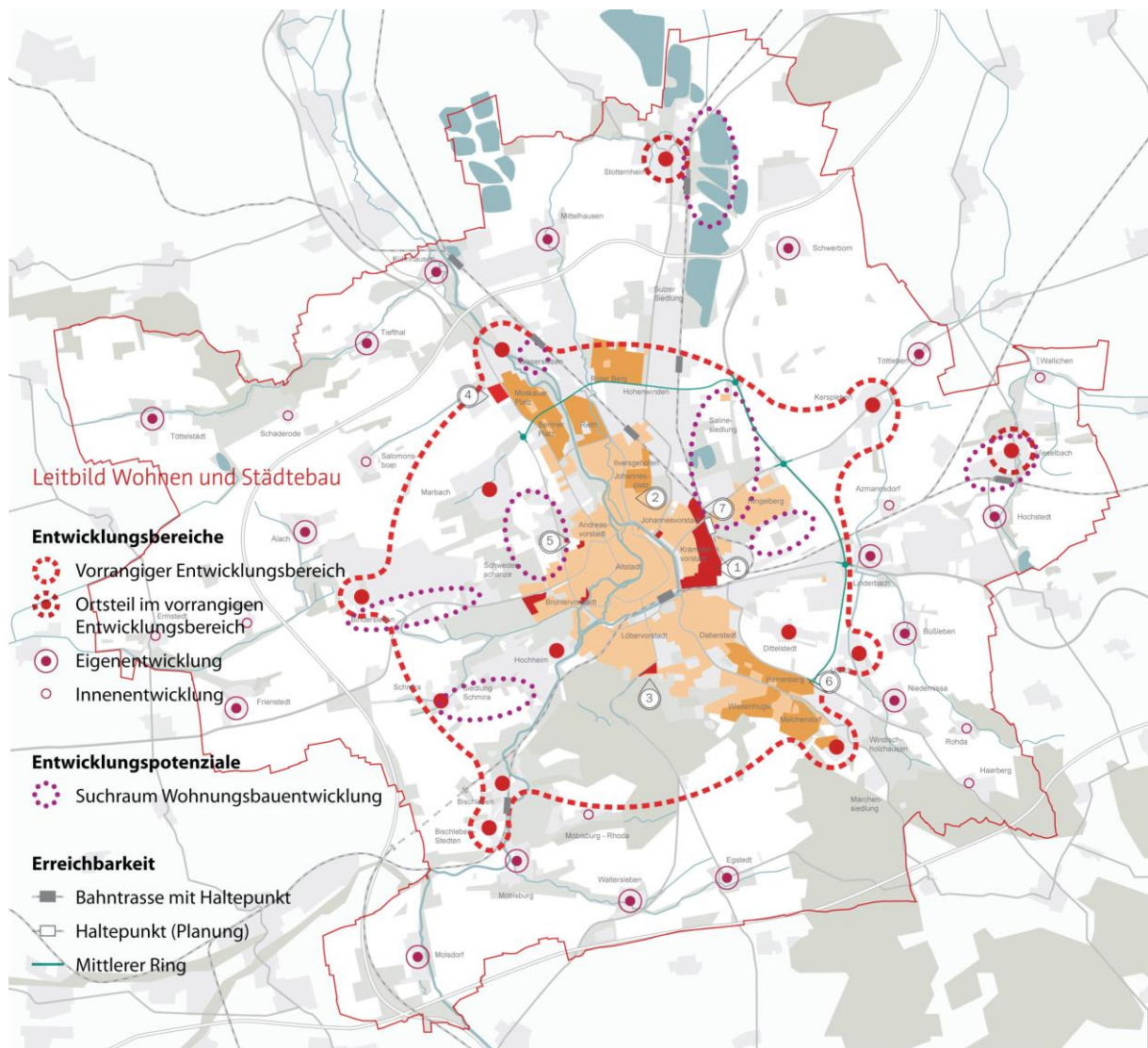


Abbildung 4 - ISEK 2030, Karte 21-Räumliches Leitbild und Städtebau

## Kapitel 4-Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

### *Vorrangiger Entwicklungsbereich*

Entlang der Ziele, die Entwicklung der Kernstadt vorrangig durch Innenentwicklung sowie die erforderliche Siedlungsflächenerweiterung gemäß der kompakten Stadt der kurzen Wege zu vollziehen, wurde ein vorrangiger Entwicklungsbereich räumlich definiert. Die künftigen Entwicklungspotenziale des Wohnungsneubaus werden dementsprechend vorrangig in den Innenbereichen der Stadt sowie auf Erweiterungsflächen in Nähe zu den urbanen Stadtquartieren und entlang der Mobilitätsachsen verortet. Hierbei stellt die mögliche Erschließbarkeit insbesondere durch die Stadtbahn oder gebündelte Linienäste des Stadtbusses mit attraktivem Takt ein wesentliches Kriterium dar. Außerhalb dieses Bereichs gelten die Ortsteile Stotternheim und Vieselbach auf Grund ihrer Funktionen und Lage bzw. verkehrstechnischen Anbindung als Ergänzende Entwicklungsbereiche.

## Kapitel 5-Strategie. Konzeptbausteine

In Karte 21-Räumliches Leitbild und Städtebau ist das Plangebiet der 48. Änderung des FNP als „Suchraum der Wohnungsbauentwicklung“ dargestellt.

### *Strategische Projekte und Leitsätze*

- Wohnen und Städtebau
  - L14-Bekanntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum
  - L21-Geeignete Ortsteile maßvoll weiterentwickeln, ländlich geprägten Raum vor Zersiedelung schützen
  - P11-Identifizierung von Suchräumen für eine mögliche Wohnungsbauentwicklung innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches, u.a.:
    - Südwestlich Vieselbach
  - P13-Entwicklungsmodell für Kosten- und Flächensparende Einfamilienhausgebiete („Neue Gartenstadt“)
- Stadt- und Freizeitlandschaft
  - L36-Lebensqualität in der Stadt – Starkes Grün für starke Quartiere

## **3.4 Fachplanungen**

### **Landschaftsplan 1997**

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Darstellungen vorhanden, wie sie weitgehend auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden.

Karte 1 „Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen“ stellt für das gesamte Plangebiet weitgehend „Ackerflächen“ dar. Ein östlicher Teilbereich stellt „Kleingärten Nutzungsstrukturen analog BKleinG“ dar.

Die Karte 18 „Entwicklungskarte“ stellt nördlich der Erfurter Allee weitgehend „Ackerflächen“ dar. Ein östlicher Teilbereich stellt „Kleingärten Nutzungsstrukturen analog BKleinG“ dar.

### **Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“**

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



Im Geltungsbereich der Planung sind im Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ die im Stadtgebiet ubiquitären Darstellungen „Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit“ sowie die überlagerte Darstellung „Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“ wiedergegeben.

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“ stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung weitgehend „Dorflandschaft“ dar; Beschreibung: „Die Dorflandschaften sind durch eine Nutzungs- und Biototypenvielfalt gekennzeichnet. Die Gewässer sind Identifikationspunkt und Aufenthaltsraum. Die Ränder haben einen sanften Übergang zur umgebenden Landschaft und sind in die dortigen Vernetzungsstrukturen eingebunden.“ Der westliche Randbereich des Plangebietes stellt „Vielfältige Kulturlandschaft“ dar; Beschreibung: „Die vielfältige Kulturlandschaft spiegelt die Erfurter Garten- und Obstbautradition wieder. Sie beherbergt vorwiegend vielfältige landwirtschaftliche Nutzungsformen sowie weitere Kulturlandschaftselemente. Aufgrund der daraus resultierenden Strukturvielfalt bildet sie eine stadtnahe Erholungslandschaft mit Verbindung ins Umland und ist Schwerpunkt für Schutz und Erhaltung von Arten und Biotopen, die einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung bedürfen, soweit dem in Teilbereichen raumordnerische Festlegungen nicht entgegenstehen.“

#### **4 Umweltsituation**

Die den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte werden gesondert in einem Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zur Planung dargestellt und bewertet. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt regelmäßig im Anschluss an das Ergebnis der Beteiligung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, der Behörden sowie der Naturschutzrechtlichen Vereinigungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), siehe auch Punkt «2.2 Planungsanlass und -erfordernis».

##### **4.1 Artenschutz**

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes ist eine Betroffenheit insbesondere geschützter Arten nicht auszuschließen. Im Zuge der weiteren Entwicklung von Vorhaben und Maßnahmen auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene sind ggf. entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Im Falle von unvermeidlichen Beeinträchtigungen sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung/ Vermeidung/ zum Ausgleich zu prüfen bzw. zu ergreifen. In Betracht kommen insbesondere CEF-Maßnahmen, welche eine dauerhafte ökologische Funktion gewährleisten können.

##### **4.2 Immissionsschutz**

Im Bereich des geplanten Wohnquartiers verläuft unmittelbar südlich die Erfurter Allee, eine nicht anbaufreie Kreisstraße (K 45), welche hier den Charakter einer gut ausgebauten Verbindungsstraße hat. Von dieser geht eine gewisse Lärmvorbelastung aus. Hieraus leiten sich erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ab. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes kann z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich ist u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

So können für nachfolgende Bebauungskonzepte bzw. in Bebauungsplänen innerhalb der Wohnbauflächen im Bereich gegebenenfalls besonders lärmbelasteter Flächen unempfindliche Nutzungen angeordnet werden, die ihrerseits keine zusätzlichen Lärmkonflikte verursachen. Auf Grundlage von schalltechnischen Untersuchungen können dies z.B. das Wohnen nicht störende Gewerbe, bestimmte soziale Einrichtungen und Anlagen, Einzelhandelseinrichtungen, Parkieranlagen, gebietsbezogene Grünstrukturen/ bzw. -flächen und vieles mehr sein.

#### **4.3 Regenwasserbewirtschaftung**

Anfallendes Niederschlagswasser soll im Planungsgebiet versickert oder zurückgehalten werden. Auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen sind konkrete Regelungen und Maßnahmen zur Starkregenvorsorge sowie bezüglich einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu treffen. In Betracht kommen z.B. eine stärkere Begrenzung der Versiegelung, Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserentwässerung und naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wie offene Entwässerungsgräben und Mulden mit Rückhaltefunktion sowie multifunktionale Retentionsflächen.

### **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der vorliegenden 48. Änderung des FNP werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung folgende Ziele verfolgt:

- planungsrechtliche Umsetzung räumlicher Zielstellungen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2030 für den Ortsteil Vieselbach
- Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung bestehender Wohnraumnachfrage entsprechend der Ziele der Wohnbedarfsprognose 2040
- planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Umsetzung von sozialen Anlagen und Einrichtungen
- Einordnung von räumlich bedeutsamen Grün- und Freiräumen

Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden Planung die entsprechenden Arten der Bodennutzung im Grundzug dargestellt werden. Damit kann die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleistet werden. Es werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Umsetzung der Ziele des ISEK 2030 geschaffen. Auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene können mit dem Bebauungsplan VIE724 „An der Fasanerie“ die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen eines Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

### **6 Planungsalternativen**

Anlass der vorliegenden 48. Änderung im Bereich Vieselbach sind angepasste städtebauliche Zielstellungen. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030 sind gesamtstädtisch Wohnungsbauentwicklungspotentiale in der Stadt Erfurt untersucht worden, siehe auch Punkt «3.3.2 Informelle Planungen/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030». Aufbauend auf diesen Zielstellungen ist für einen der Potentialstandorte im Bereich Vieselbach der städtebauliche Rahmenplan/ der Vorentwurf zum Bebauungsplan VIE724 entwickelt worden, siehe Punkt «3.3.1 Formelle Planungen/ Bebauungspläne».

Bei der allgemeinen, grundlegenden Bestimmung möglicher Räume für eine Wohnentwicklung in der Stadt Erfurt wurde bereits im ISEK 2030 das gesamte Stadtgebiet voruntersucht. Dabei war bereits hier die Definition von möglichen Bereichen für die künftige Siedlungsentwicklung aufgrund vielfacher, komplizierter Konflikte im Spannungsfeld zwischen Entwicklungserfordernissen und Stadtwachstum einerseits und den Erfordernissen aus Natur-, Umwelt- und Klimaschutz bzw. den Nachhaltigkeitserfordernissen andererseits eine erhebliche Herausforderung. Es zeigte sich, dass nur wenige Bereiche im Stadtgebiet für eine weitergehende, vertiefende Betrachtung ihrer jeweiligen Entwicklungseignung in Betracht kommen. Im Ergebnis wurden für die weitere Untersuchung entsprechende Suchräume für eine Wohnungsbauentwicklung aufgespannt. Einer der Suchräume ist der Bereich des Plangebietes in Vieselbach, Erfurter Allee/ An der Fasanerie. Die Entwicklung des vorliegenden Suchraumes soll nun erfolgen, weil im Vergleich aller Suchräume hier eine Entwicklung in Bezug auf Kriterien wie zum Beispiel Flächenverfügbarkeit, Entwässerung, Erschließung, sowie zum Umgang mit voraussichtlich und tatsächlich betroffenen Umweltbelangen am weitesten gediehen ist und eine Realisierung absehbar möglich erscheint.

Der Plangeltungsbereich ist im gültigen RPMT 2011 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt. Entsprechend soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Überplanung erfolgt vor dem Ziel, der Bevölkerung der Stadt Erfurt im Stadtgebiet bedarfs- und nachfragegerechte Flächen für eine Entwicklung von Wohnraum bereitzustellen. Damit sollen Möglichkeiten geschaffen werden, dass Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auch dauerhaft erfüllt werden können. So können einerseits Nachfragende mit ihrem Wohnsitz im Stadtgebiet gehalten und eine Abwanderung vermieden werden, andererseits für potentielle, benötigte Fachkräfte auch langfristig ein attraktives, breit gefächertes Angebot an Wohnoptionen geboten werden.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet der Stadt Erfurt im Bereich von leistungsfähiger Infrastruktur kann weiter räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und eine Zersiedelung der Landschaft bzw. der Region vermieden werden.

Mit der derzeit stattfindenden Fortschreibung des Regionalplanes Mittelthüringen befinden sich neue bzw. fortentwickelte Ziele und Grundsätze in Aufstellung. Diese sehen u.a. vor, dass in Erfurt in Ortsteilen wie Vieselbach bei der Sicherung der Daseinsvorsorge besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Weiter soll in den Orten, die über eine fußläufig erreichbare Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr verfügen, in diesem Rahmen eine angemessene ergänzende Entwicklung ermöglicht werden. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung werden hier Synergieeffekte mit optimaler Verkehrsanbindung im Sinne des LEP 2025, 2.4.1 verknüpft. Diese Orte bieten damit günstigere Rahmenbedingungen für eine weitere kommunale Entwicklung z. B. im Siedlungsbereich (G 1-4), siehe weiter Punkt «3.2 Regionalplanung/ Regionalplan Mittelthüringen/ Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen» der Begründung.

Bei der Entwicklung von Wohnraum sind grundsätzlich die Potenziale der Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten, vorrangig zu nutzen. Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Erfurt diese Möglichkeiten bereits seit Jahrzehnten in erheblichem Maße erfolgreich nutzt. In Bezug auf die genannte Innenentwicklung werden dabei Flächen als geeignet angesehen, die sich u.a. grundsätzlich in die gewachsene städtebauliche Struktur eingliedern lassen und

über eine geeignete Infrastruktur verfügen, auf denen gesunde Wohnbedingungen gewährleistet werden können, wo keine erheblichen Umweltrestriktionen bestehen, und vor allem, bei denen erkennbar ist, inwiefern die Flächen mobilisiert werden können. In Entwicklung waren bzw. sind Vorhaben wie z.B. in der Krämpfervorstadt der Alte Posthof (440 WE realisiert), der Alte Schlachthof in der Greifswalder Straße (450 WE geplant), sowie das Stadtwerkeareal Iderhoffstraße (780 WE projektiert), in der Johannesvorstadt der ehemalige Postsportplatz Am Bürgerpark (135 WE realisiert), in der Löbervorstadt auf dem Lingel-Areal (325 WE im Bau) sowie dem Braugoldareal (260 WE geplant), in Daberstedt die Arbeitsamt-Erweiterungsfläche Max-Reger-Str. (85 WE geplant) sowie das Alte Zollamt/ LKA am Peter-Vischer-Weg (155 WE im Bau) und viele mehr. Aktuell ist dabei festzustellen, dass durch diese langjährige Entwicklung die Möglichkeiten an geeigneten Flächen sich zunehmend erschöpfen. Zudem ergeben sich durch zunehmende Verdichtung auch wieder neue Herausforderungen in Bezug auf die Wahrung der Wohnqualität und die Umweltaspekte in den Quartieren.

Ungeachtet dessen besteht gemäß der Wohnbedarfsprognose in der Stadt Erfurt weiter ein Wohnungsbaubedarf im Bereich des Einfamilien- und Reihenhausbaus von 2.500 WE bis zum Jahr 2040. Die diesbezügliche Nachfrage steht auch vor dem Hintergrund des gemeindlichen Wettbewerbes. So wird z.B. das Lohnsteueraufkommen derzeit ausschließlich nach dem Wohnsitzprinzip zerlegt und für jeden Einwohner in der Stadt Erfurt werden auch Mittelzuweisungen vom Land Thüringen gezahlt. Die Stadt Erfurt hat in ihrer Funktion als Landeshauptstadt und Oberzentrum in Thüringen vielfältige Aufgaben und weist eine sehr komplexe Infrastruktur auf (Bildung, Soziales, Sport, Unterhaltung, Verkehr, Versorgung, Verwaltung uvm.), die entsprechende Mittel und Einnahmen zur Aufrechterhaltung und Entwicklung erfordern. Durch im Umland von Erfurt lebende Bevölkerung wird diese Infrastruktur in gewissem Umfang ebenfalls bzw. weiterhin genutzt, ohne dass durch diese in gleichem Maße Einnahmen in Form von Steuern und Gebühren erfolgen, wie dies durch Einwohner im Stadtgebiet von Erfurt geschieht.

Angesichts der räumlich strukturellen Rahmenbedingungen der Stadt Erfurt scheint es aus planerischer Sicht sinnvoll, den Bedarf im Stadtgebiet der Stadt Erfurt selbst zu entwickeln. Dies kann im Bereich bestehender, vergleichsweise leistungsfähiger Infrastruktur durch kompakte Baugebiete (z.B. Typ Erfurter Haus) erfolgen.

Das Plangebiet im Bereich der Erfurter Allee/ An der Fasanerie hat andere Qualitäten als innerstädtische Flächen, die nachgenutzt und aufgefüllt werden. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen steht hier die angrenzende vorhandene Landschaft an der Fasanerie im Vordergrund. Im Anschluss an den gewachsenen Ortsteil Vieselbach können in dieser randlichen Lage durch den Freiraum Qualitäten geschaffen werden, wie es in innerstädtischen Lagen und Umbauquartieren nicht mehr möglich ist.

Durch eine Entwicklung von Strukturen mit Bebauung in Kombination mit diverseren Grünstrukturen können andere Ökologie- und Freiraumqualitäten in die Quartiere integriert werden. Neu zu schaffenden Grün- und Freiräume als wesentliche Bestandteile des neuen Quartiers sollen unterschiedliche Funktionen übernehmen. Sie können mikroklimatische Wirkung entfalten und beim Regenwassermanagement und der Biodiversität helfen, und dabei das Rückgrat dieser neuen Quartiere bilden.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass zwar mit der vorliegenden Planung landwirtschaftliche Nutzflächen für ein neues Wohnquartier überplant werden. Die Entwicklungs-

spielräume der Stadt Erfurt sind jedoch insgesamt als sehr eingeschränkt bzw. sehr herausfordernd zu betrachten. In Abwägung zur landwirtschaftlichen Nutzung wird der Belang, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, neue Wohnqualitäten und entsprechende Flächen zu entwickeln, an dem vorliegenden Standort höher gewichtet. Der Landwirtschaftlichen Bodennutzung wird in der Stadt Erfurt, gesamtstädtisch betrachtet, mit mehr als der Hälfte der Flächen des Stadtgebietes auch weiterhin genügend Raum gegeben.

Die mit der 48. Änderung des FNP geplanten Umwandlung der Landwirtschaftsflächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Vieselbach wird in Abwägung aller Belange als erforderlich, verhältnismäßig und zumutbar betrachtet.

Die Alternative zur vorliegenden Planung wäre, andere Suchräume zum Wohnungsbau zu entwickeln, wobei diese nach derzeitigem Sachstand aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse einen eher längeren Entwicklungshorizont aufweisen werden. Als weitere Alternative stehen Möglichkeiten der Nachnutzung und Nachverdichtung zur Verfügung. Diese werden, wie bereits beschrieben, bereits langjährig genutzt, kommen zunehmend an Grenzen und sind auch nicht konfliktfrei.

Eine weitere Alternative bestünde darin, als Nullvariante generell keine weiteren Bauflächen zu entwickeln. Dann müssten vonseiten der Bevölkerung bestehende Wohnbedürfnisse zurückgestellt werden bzw. in anderen Gemeinden, außerhalb der Stadt Erfurt erfüllt werden. Als Folge wäre die Abwanderung bestimmter Personengruppen und eine ggf. sinkende Attraktivität als Wohnstandort für potentielle Fachkräfte im Standortwettbewerb denkbar. Weiter wäre erfahrungsgemäß durch das eingeschränkte Angebot von einem höheren Preisniveau auf dem Mietwohnungsmarkt sowie bei den Grundstückskosten auszugehen. Der Stadt Erfurt entgehen gegebenenfalls Steuereinnahmen und Mittelzuweisungen vom Land.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur 48. Änderung des FNP werden somit im Plangebiet – abgesehen von einer Null-Variante – keine grundsätzlich anderen, sinnvollen Planungsalternativen gesehen, mit denen sich die vom Stadtrat beschlossenen Zielstellungen des ISEK 2030 weiterführen lassen. Siehe auch Punkt «1 Planungsanlass und -erfordernis» sowie «5 Ziele und Zwecke der Planung».

## **7 Inhalte der Planung**

### **7.1 Darstellungen**

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden. Den allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend Punkt «5 Ziele und Zwecke der Planung» werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

#### **Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**

Für den Plangeltungsbereich soll im Bereich nördlich an der Erfurter Allee die Entwicklung eines Wohnquartiers mit insgesamt ca. 250 Wohneinheiten<sup>2</sup> ermöglicht werden. Im Bereich

---

<sup>2</sup> Dieser Wert ergibt sich aus dem Rahmenkonzept/ Vorentwurf Bebauungsplan VIE724; die Wohnbaufläche der 48. Änderung des FNP umfasst das Entwicklungsgebiet nördlich der Erfurter Allee (~230 WE vorgesehen) einschließlich der dort benannten „Arrondierungsfläche 3“ (~18 WE vorgesehen).

entlang der Erfurter Allee sollen dichtere Baustrukturen bis hin zum Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Für den weiteren Teil des Planbereichs hingegen soll entsprechend der Ziele der Wohnungsbedarfsprognose weitgehend der Typus des „Erfurter Hauses“ vorgesehen werden. Ermöglicht wird die Planung eines Angebotes an individuellen und kompakten Eigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern, welche sich an einer Grundstücksfläche von ca. 250 bis 350 qm orientieren sollen. Dabei ist eine hohe städtebauliche und nachbarschaftliche Qualität für eine breite Akzeptanz dieses Typus‘ anzustreben. Vorrangig sind somit kompakte Grundstücksflächen vorzusehen, welche den Gebäudetypus des „Erfurter Hauses“ ermöglichen, um den erforderlichen Bedarf im Einfamilienhausbau im Stadtgebiet von Erfurt vergleichsweise kosten- und flächensparend umsetzen zu können. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen können diese Ziele auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen entsprechend entwickelt werden.

#### Grün- und Freiräume, Klimaschutz

Grundsätzlich sind die künftigen zu entwickelnden Strukturen entsprechend der Anforderungen an eine resiliente Stadtentwicklung zu entwickeln, um negative Auswirkungen und Einflüsse auf das Stadtgebiet durch sich ändernde Klimabedingungen zu minimieren. Innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen können auf den nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen sowie Grünstrukturen getroffen werden, welche Anforderungen u.a. in Bezug auf klimatische und erweiterte entwässerungstechnische Funktionen erfüllen. Diese können Bestandteil der struktur- bzw. gebäudebezogenen Freiflächen sein, welche in den Bauflächendarstellungen des FNP aufgehen. Grünstrukturen können u.a. Straßenbäume, Vorgärten, Hofbegrünungen, grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP. Weitere, eigenständige Grünstrukturen und -räume können kleinräumlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Ausnutzung der Spielräume des Entwicklungsgebots als Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

#### **Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Symbol Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB**

Aktuell sind für die angestrebte Siedlungsentwicklung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausreichend Kindergarten- bzw. Grundschulplätze in Vieselbach vorhanden. Ungeachtet dessen soll langfristig eine Vorbehaltsfläche für einen neuen bzw. alternativen Kindergartenstandort für rund 100 bis 120 Kinder auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgesichert werden.

#### **Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB**

Das Entwicklungsgebiet grenzt im Norden an die Fasanerie, einen geschützten Landschaftsbestandteil. Diese ist gleichzeitig zu einem Großteil als Wald gemäß Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) anzusehen, woraus sich gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG Abstandserfordernisse ergeben. In diesem Bereich erfolgt nach Norden hin auch eine Anpassung des Darstellungsübergangs zu den Flächen für Wald<sup>3</sup> entsprechend des tatsächlichen Bestandes.

---

<sup>3</sup> In der Flächenbilanz schlägt sich dies rein statistisch in einer geringfügigen Zunahme von Flächen für Wald nieder, wobei die diesbezüglichen Zielstellungen unberührt bleiben.

Nach Osten hin erfolgt der Übergang in die freie Landschaft hin zu Flächen, wo das Landschaftsbild erheblich durch das bedeutsame Umspannwerk Erfurt-Vieselbach mit den hin- und wegführenden Freileitungen der Hoch- und Höchstspannungsebene sowie durch die dort verlaufende ICE-Schnellfahrstrecke Berlin-Erfurt-Nürnberg-München (VDE 8) geprägt ist. Entsprechend werden in diesen Bereichen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung räumlich bedeutsame Grünflächen vorgesehen, um einen ausgeprägten, auch öffentlich nutzbaren, grünen Siedlungsrand zum Übergang in Freiraum und Landschaft ausbilden zu können. In diesem Siedlungsrand sollen auf der nachfolgenden Planungsebene im weiteren Spiel- und Freizeitanlagen sowie in Teilen gestaltete Grünbereiche umgesetzt werden. Entsprechend werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

### **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB**

Mit dieser Darstellung werden Flächen umgrenzt, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden können. Die Umgrenzung betrifft neu darzustellende Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebietes. Die vorzusehenden Maßnahmen können entsprechend Bestandteil der Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft werden.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Denkmalschutz**

#### **Archäologische Funde**

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

### **8.2 Altlasten**

#### **Munitionsgefährdung**

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

#### **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 9 Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 48. Änderung des FNP innerhalb des Geltungsbereiches:

Darstellungen im Geltungsbereich <sup>4</sup>	Wirksamer FNP		48. Änderung	
Wohnbauflächen (W)	-	-	14,2 ha	75,1%
Gemischte Bauflächen (M)	1,8 ha	9,7%		
Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Symbol Sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen	-	-	0,4 ha	2,1%
Grünflächen- Zweckbestimmung „Parkanlage“	-	-	3,9 ha	20,6%
Landwirtschaft	17,0 ha	90,3%	-	-
Wald	-	-	0,5 ha	2,4%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>18,9 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,9 ha</b>	<b>100,0%</b>
<i>davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	-	-	<i>1,0 ha</i>	<i>5,1%</i>

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

<sup>4</sup> Die angegebenen Werte ergeben sich aus der Planzeichnung des FNP mit der generalisierten Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Maßstab 1:10.000. Die Werte entsprechen nicht den flurstücksge-nauen, detaillierten Angaben der Art der Bodennutzung aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) oder sonstigen, kleinmaßstäblichen Erfassungen z.B. der jeweiligen Fachplanungen.