

EINE SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION FÜR DIE REGION ERFURTER KREUZ

Die Industriegroßfläche Erfurter Kreuz ist mittlerweile einer der zentralen Entwicklungskerne Thüringens. Aktuell erfolgt eine umfassende Erweiterung des Erfurter Kreuzes. Die neue Fertigungsstätte von CATL mit mittelfristig bis zu 2.000 Beschäftigten ist der erste Schritt.

Aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktsituation muss der Großteil der neuen Arbeitsplätze von zuziehenden Menschen besetzt werden. Diese Menschen benötigen adäquaten Wohnraum. Oder anders ausgedrückt: Ohne Wohnraum kein Zuzug, ohne Zuzug keine Arbeitskräfte und damit keine gewerbliche Erweiterung.

Auf Grundlage umfassender demographischer und ökonomischer Analysen wird mit der Siedlungsflächenkonzeption

- der zukünftige Arbeitskräftebedarf durch das Erfurter Kreuz inklusive indirekter Effekte bis 2033 auf bis zu 4.300 zusätzliche Arbeitskräfte geschätzt.
- Die zukünftige Wohnraumnachfrage sowohl durch die zusätzlichen Arbeitskräfte als auch durch die qualitative Nachfrage aus der Region heraus kann auf bis zu 9.740 Wohnungen geschätzt werden, davon rd. zwei Drittel als Mietwohnungen.

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

Mit der Siedlungsflächenkonzeption wurde untersucht, welches Wohnungsangebot und welche Städte und Gemeinden die Nachfrager bevorzugen.

Dazu wurden fünf Wohnungsmarkttypen gebildet, die einen ersten analytischen Ansatz und eine Grundlage für Strategieüberlegungen bieten.

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

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

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

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

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

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

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

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

KOOPERATIONSVEREINBARUNG

Die Wohnungsnachfrage in der Region sowie die weitere Entwicklung des Industriegebietes Erfurter Kreuz haben hinsichtlich des Wohnungsmarktes und der Siedlungsentwicklung erhebliche Auswirkungen. Diese erfordern ein Handeln auf verschiedenen Ebenen.

- Das **Handeln**, denn der Markt alleine löst nicht alle Probleme. Es bedarf auch einer Steuerung, um die Ziele einer geordneten Siedlungsentwicklung zu erreichen.
- Das **regionale Handeln**, denn die Auswirkungen betreffen nicht nur einzelne Kommunen, sondern die ganze Region. Entscheidungen der einen Kommune haben Auswirkungen auf andere.
- Das **abgestimmte Handeln**, bei dem definiert wird, welchen spezifischen Beitrag jede einzelne Kommune leisten kann und leisten will.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Unterzeichnenden:

„Wir sind ein gemeinsamer Raum.“

1. Wir verstehen uns als ein gemeinsamer Raum, in dem jeder seine eigene Identität einbringt und in dem jeder eine wichtige Rolle einnimmt.
2. Jeder Partner unterstützt in seinem eigenen hoheitlichen Wirkungsbereich die Umsetzung der Siedlungsflächenkonzeption.
3. In diesem Raum kooperieren wir gemeinsam als Partner auf Augenhöhe.

„Es gilt, das Notwendige zu bauen. Und das mit guter Qualität.“

4. Wir schaffen die Rahmenbedingungen dafür, dass die in der Siedlungsflächenkonzeption formulierten Ziele, Zielmengen und räumlichen Schwerpunkte in den jeweiligen Zeithorizonten so weit wie möglich umgesetzt werden können.
5. Damit leistet jeder Partner seinen Beitrag für die gesamte Entwicklung des Raumes Erfurter Kreuz.
6. Wir achten auf flächensparendes und nachhaltiges Bauen mit Qualität im Städtebau und Wohnen und stehen für den Erhalt unseres Siedlungsbildes und unserer Kulturlandschaft.

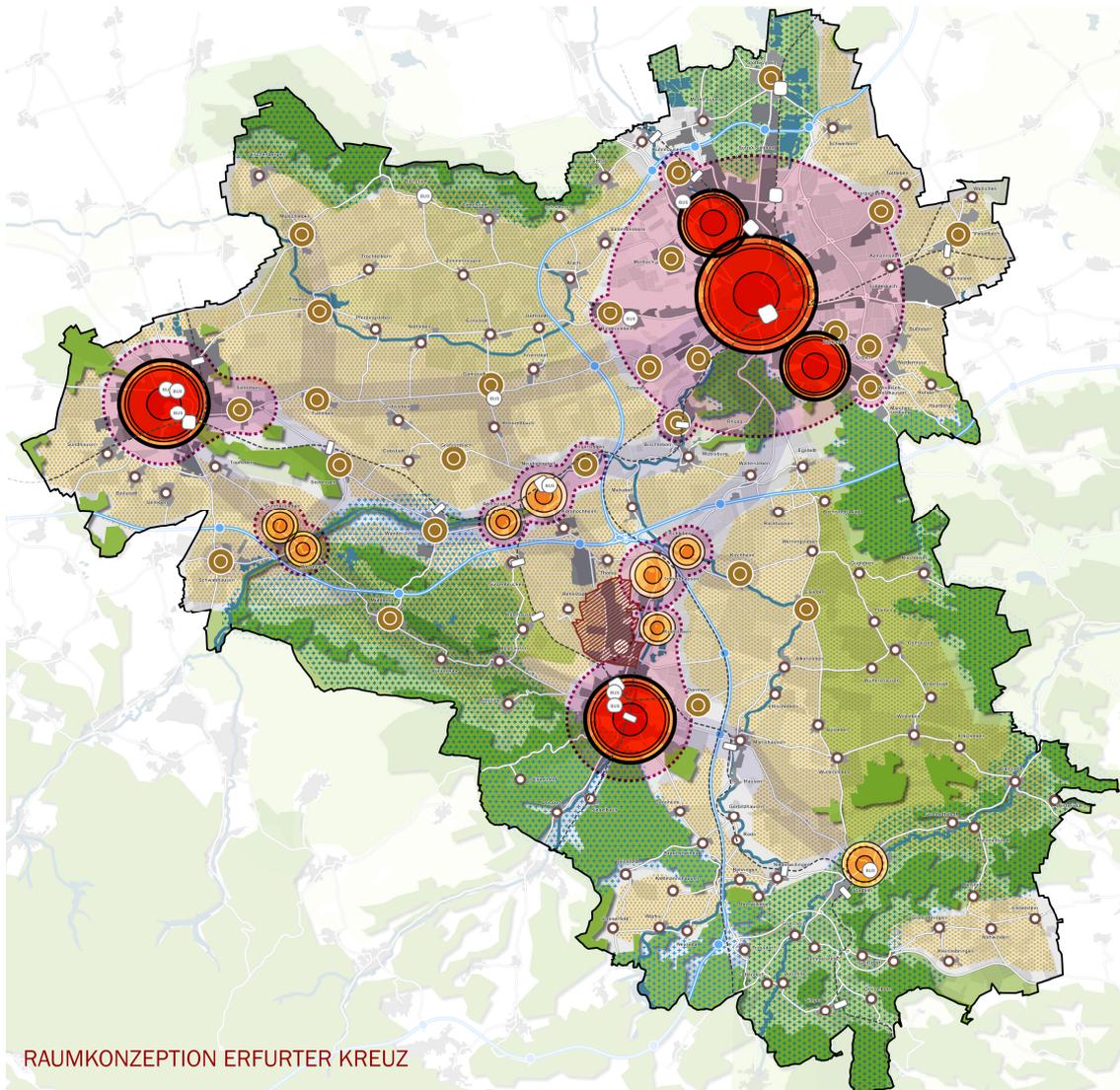
„Es geht nur gemeinsam.“

7. Gemeinsam bedeutet, dass auf der einen Seite die Interessen der einzelnen Kommunen gewahrt bleiben und auf der anderen Seite die Chancen für eine gute regionale Entwicklung genutzt werden.
8. Dabei binden wir themen- und projektabhängig auch Partner der Wirtschaft, Wohnungswirtschaft, Verkehr und weitere Akteure ein.
9. Wir vereinbaren, den gemeinsamen Prozess des gesamträumlichen Austausches und der Information fortzusetzen und die Ziele der Siedlungsflächenkonzeption zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben.
10. Für ein regional abgestimmtes lokales Handeln suchen wir eine engere Zusammenarbeit mit gemeinsamen Konzepten und Projekten.

Mit dieser Kooperationsvereinbarung ist der Rahmen gegeben, in dem die Unterzeichnenden in eigenständiger Entscheidung und Verantwortung für ihren Bereich mit dazu beitragen, die Siedlungsflächenkonzeption umzusetzen.

Die Unterzeichnenden vereinbaren, die Annahmen der Siedlungsflächenkonzeption angesichts der tatsächlich eingetretenen Entwicklungen regelmäßig zu überprüfen und die Ziele gegebenenfalls anzupassen. Die bisherige Fachsteuerungsgruppe wird aufgefordert, diesen Prozess zu organisieren. Sie befürwortet, dass die Ziele der Siedlungsentwicklung gemäß der Siedlungsflächenkonzeption in den Regionalplan übernommen werden, damit für alle Beteiligten eine Verlässlichkeit entsteht.

RAUMKONZEPTION ERFURTER KREUZ



RAUMKONZEPTION ERFURTER KREUZ

Siedlungsstruktur

 Industrie- und Gewerbegebiet „Erfurter Kreuz“

 Vorrangige städtische Entwicklungsbereiche

Entwicklungstypen

 Typ A Zentrale städtische Entwicklung

 Typ B Städtische Entwicklung im Zwischenraum

 Typ C Vorrangige dörfliche Entwicklung

 Typ D Dörfliche Entwicklung

Landschaft

 Landwirtschaftliche Bedeutung

 Touristische Bedeutung/Rückzug & Erholung

 Geschützte Natur- und Landschaftsräume

 Zusammenhängende Waldgebiete

 Stadt-Landschafts-Korridore/Zäsuren
Raumstrukturelle/Funktionale Achsen

Mobilität (Bestand)

 Bahnhof/ Bahnhofsteilpunkt

 Verknüpfungspunkt Bus

 Autobahn/ Straßenanbindung