

TIMOUROU®

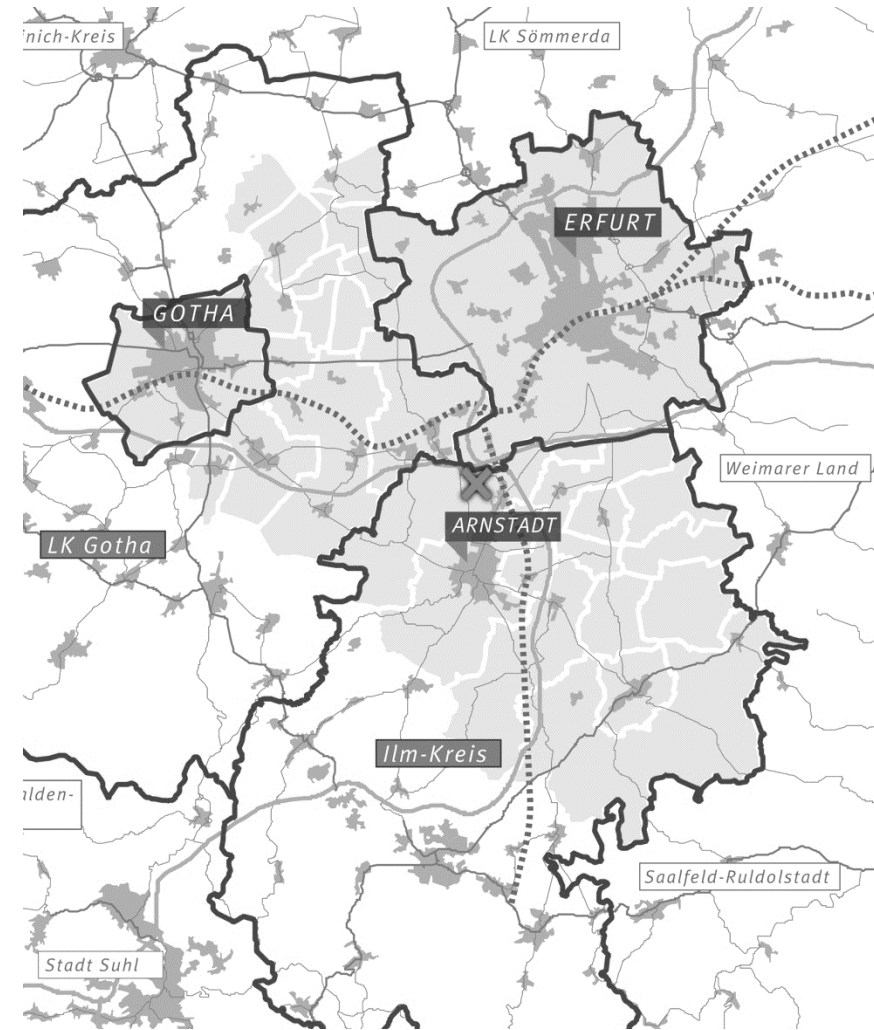
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

SIEDLUNGSFLÄCHEN- KONZEPTION ERFURTER KREUZ

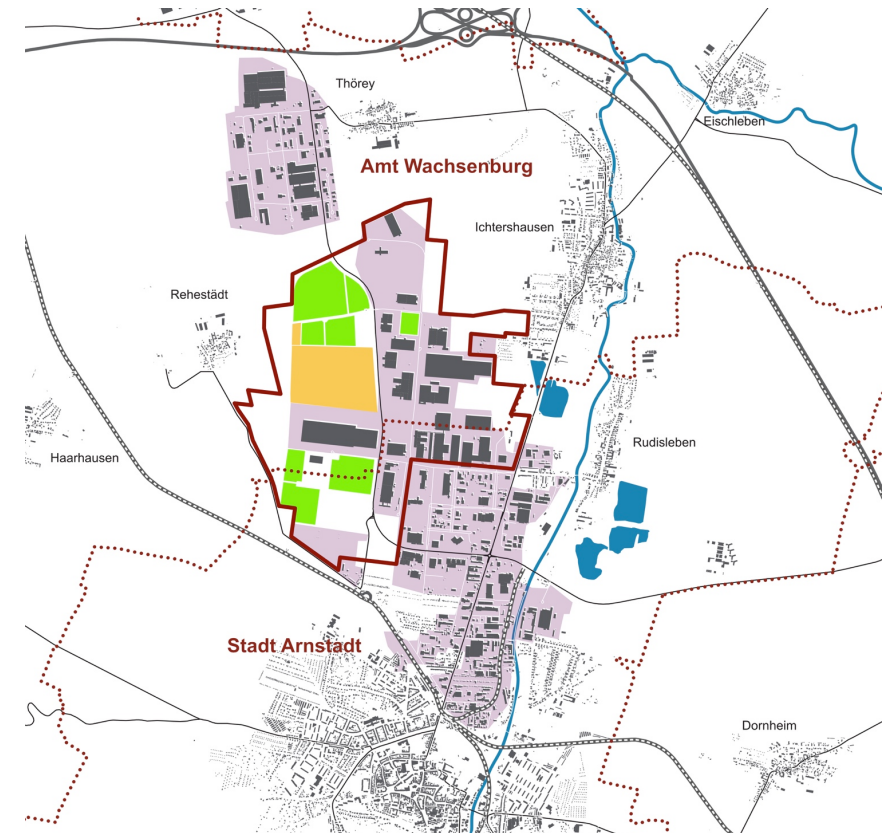
BILANZKONFERENZ

27.02.2024



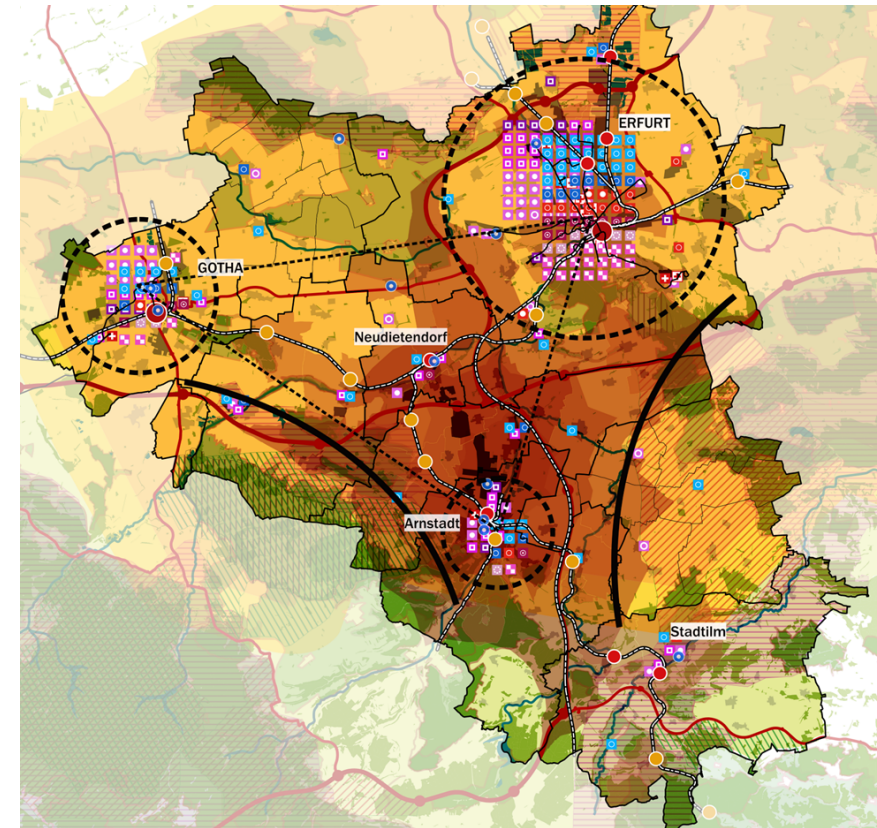
SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION
ERFURTER KREUZ
BILANZKONFERENZ / 27.02.2024

SEBASTIAN SCHIFFER
BÜRGERMEISTER AMT WACHSENBURG



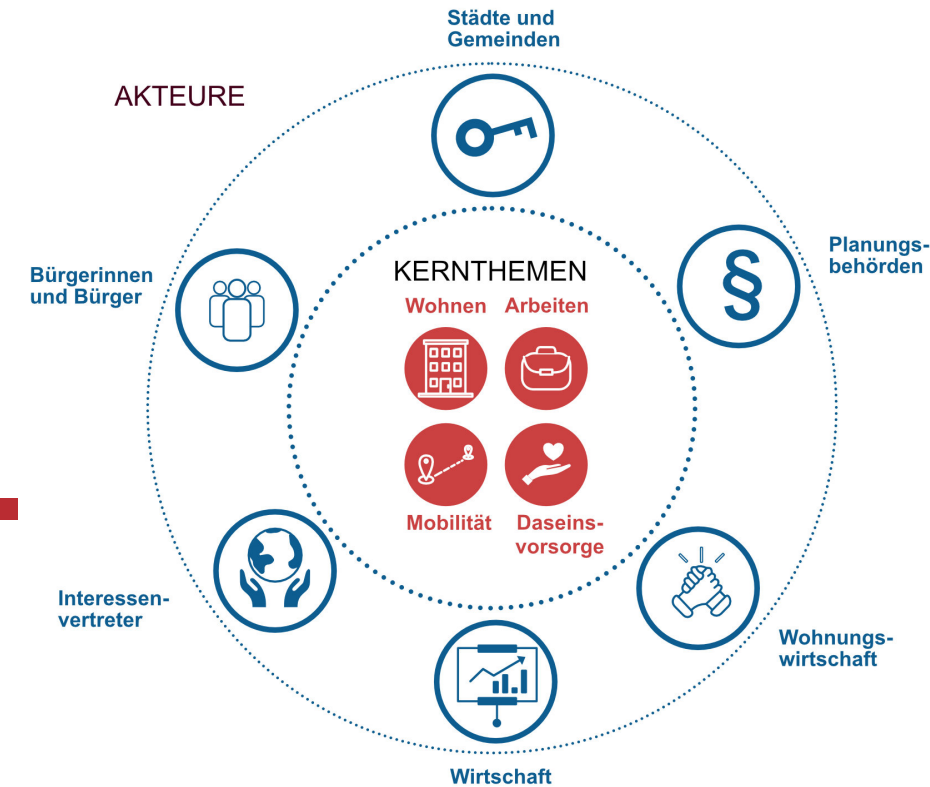
SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION
ERFURTER KREUZ
BILANZKONFERENZ / 27.02.2024

PETRA ENDERS
LANDRÄTIN ILM-KREIS



NOTWENDIGKEIT EINES REGIONALEN SIEDLUNGSFLÄCHEN- KONZEPTES

DIRK HEIDE, LANDESHAUPTSTADT ERFURT



UNSER PROGRAMM

09.20 Uhr	Die Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz anschl. Feedback-Runde
10.00 Uhr	Vom Konzept zum Prozess. Wie geht es weiter? Im moderierten Gespräch und Diskussion im Plenum
10.55 Uhr	Bilanz und Ausblick
11.00-12.00 Uhr	Gelegenheit für den Austausch untereinander

**SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION
ERFURTER KREUZ
BILANZKONFERENZ / 27.02.2024**

DIE SIEDLUNGS- FLÄCHENKONZEPTION ERFURTER KREUZ

**TOBIAS JACOBS, TIMOUROU
ANDREAS PAUL, BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE**



DAS KONZEPT LIEGT VOR

TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE



SIEDLUNGSFLÄCHEN- KONZEPTION ERFURTER KREUZ

FÜR DIE STADT ERFURT, DEN LANDKREIS GOTHA UND DEN ILM-KREIS
23. FEBRUAR 2024

INDUSTRIEGROßFLÄCHE „ERFURTER KREUZ“

- Entscheidung zur Entwicklung der Industriegroßfläche 2001
- Beginn der Erschließung 2005
- 1. bis 4. Bauabschnitt vollständig erschlossen
- 5. und ein 6. Bauabschnitt in Vorbereitung
- Gesamtfläche brutto: 439 ha
- Gesamtfläche netto: 334 ha



Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

WO MENSCHEN ARBEITEN, MÜSSEN MENSCHEN AUCH WOHNEN

Direktbeschäftigung bei neuen Unternehmen
und durch Betriebserweiterung

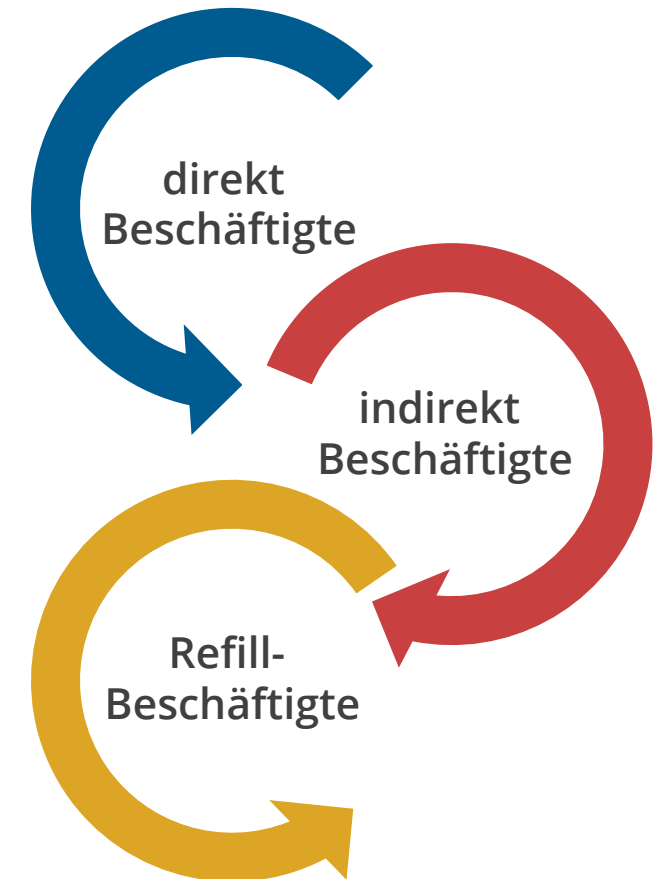
➡ 2.400 Arbeitskräfte

Zulieferer (Produktion, Handel), ergänzende
Dienstleistungen

➡ 2.600 Arbeitskräfte

Arbeitskräfte, die aus vor Ort bestehenden Jobs
zum Erfurter Kreuz wechseln

➡ 560 Arbeitskräfte



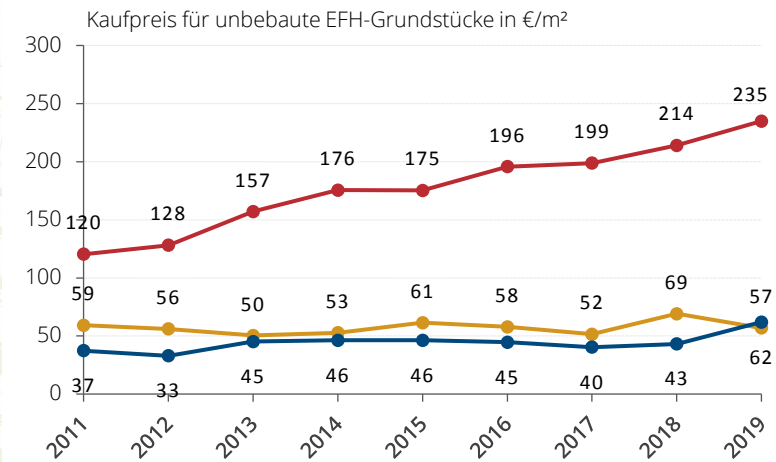
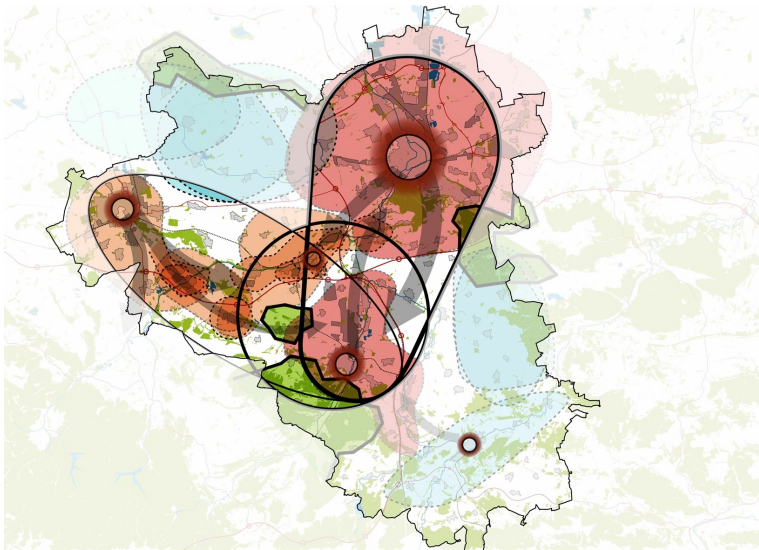
DAS IST NUR DURCH ZUZUG ERREICHBAR

ERSTE ERKENNTNISSE

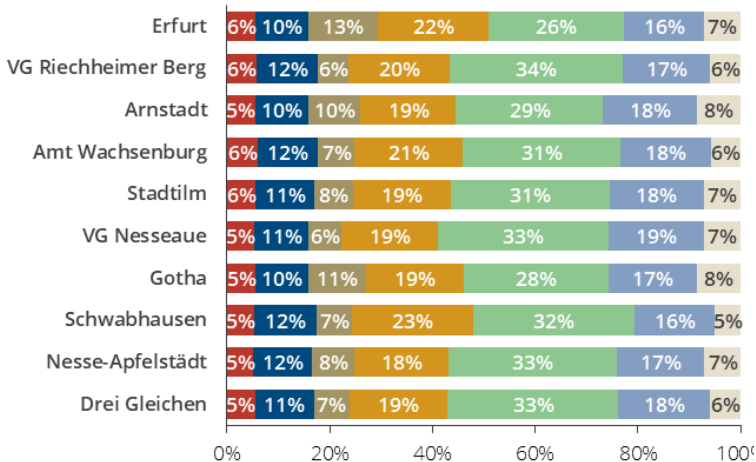
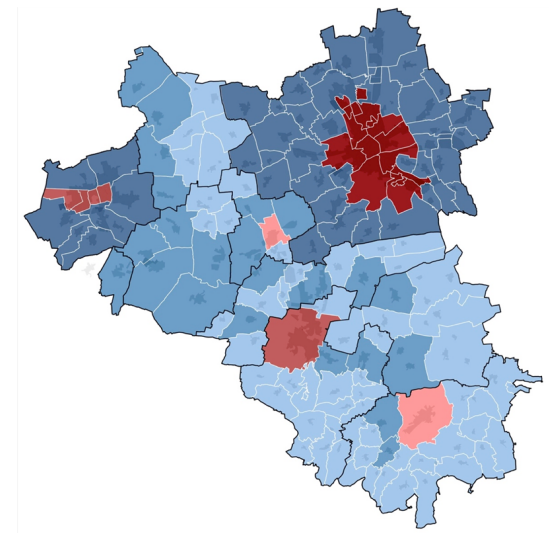
- zusätzliche Nachfrage trifft auf angespannte Märkte
- Flächen, Konzepte, Maßnahmen erforderlich
- einzelne Kommunen allein können Bedarf nicht abdecken
- Auswirkungen auf öffentliche Infrastrukturen müssen mitgedacht werden
- ➡ es braucht regionale Abstimmung und neue Handlungsansätze



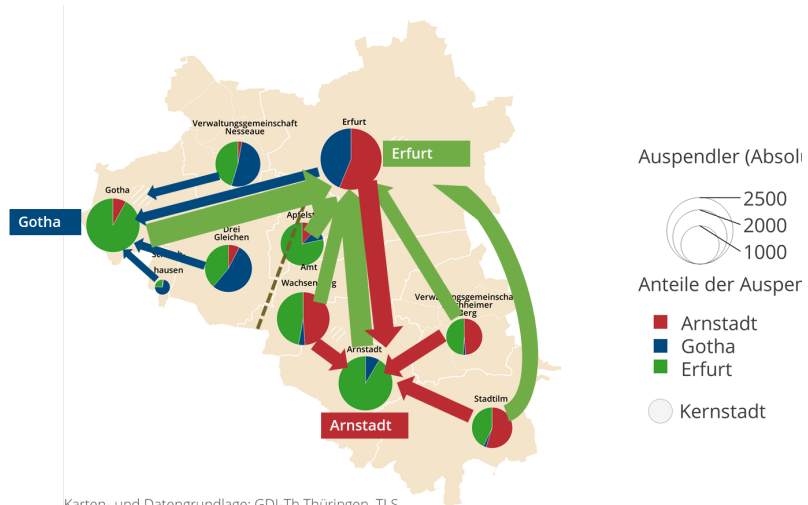
ANALYSEN



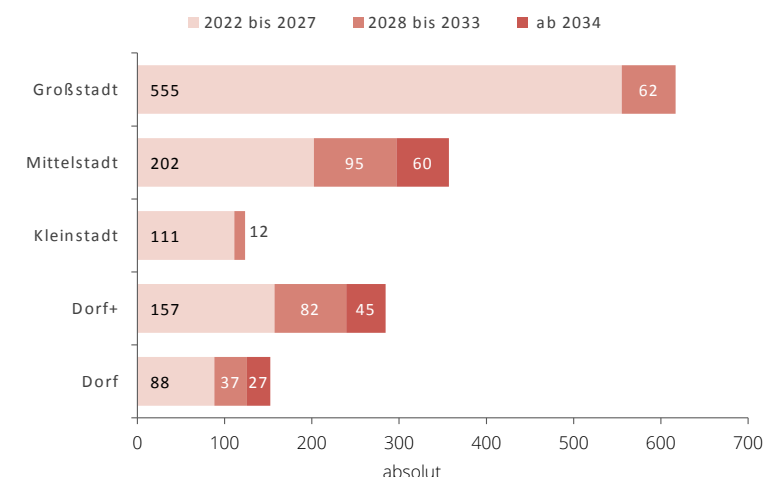
Datengrundlage: Thüringer Immobilienmarktbericht 2020
Berechnungen und Darstellung: Timourou



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou



Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, TLS
Berechnungen und Darstellung: Timourou



Datengrundlage: Datenabfrage Gemeinden 2022, Schätzung auf Basis Wohnbaubedarfsanalyse Tepe Arnstadt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

PARTIZIPATIVES GREMIUM



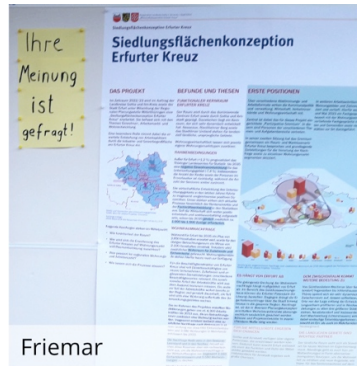
Vier gemeinsame Treffen

FACHGESPRÄCHE STÄDTE UND GEMEINDEN

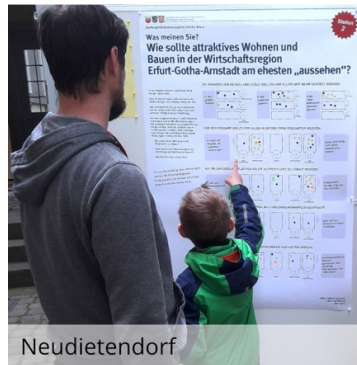


Dynamischer Zwischenraum /// Ländliche Gebiete /// Mittelstädte

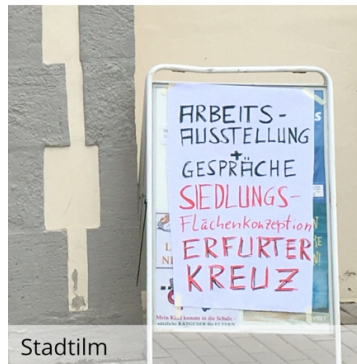
ÖFFENTLICHE FORMATE - PRÄFERENZEN UND AKZEPTANZ



Friemar



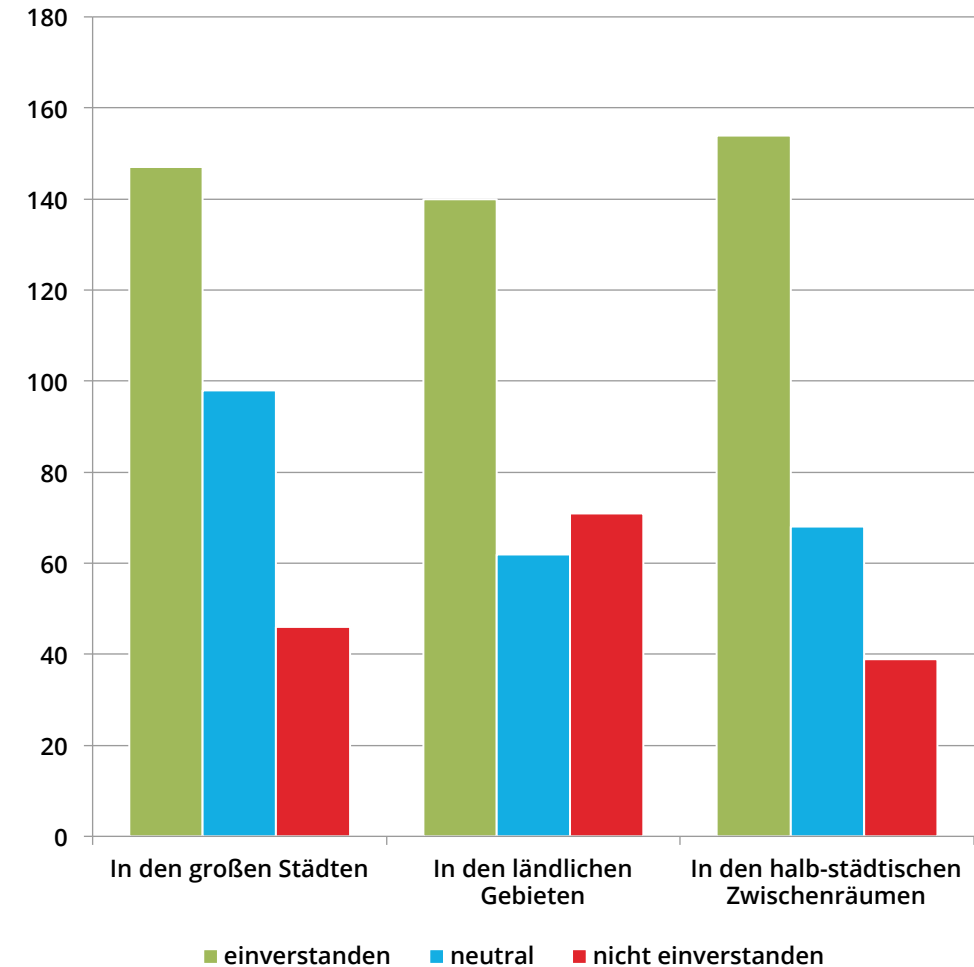
Neudietendorf



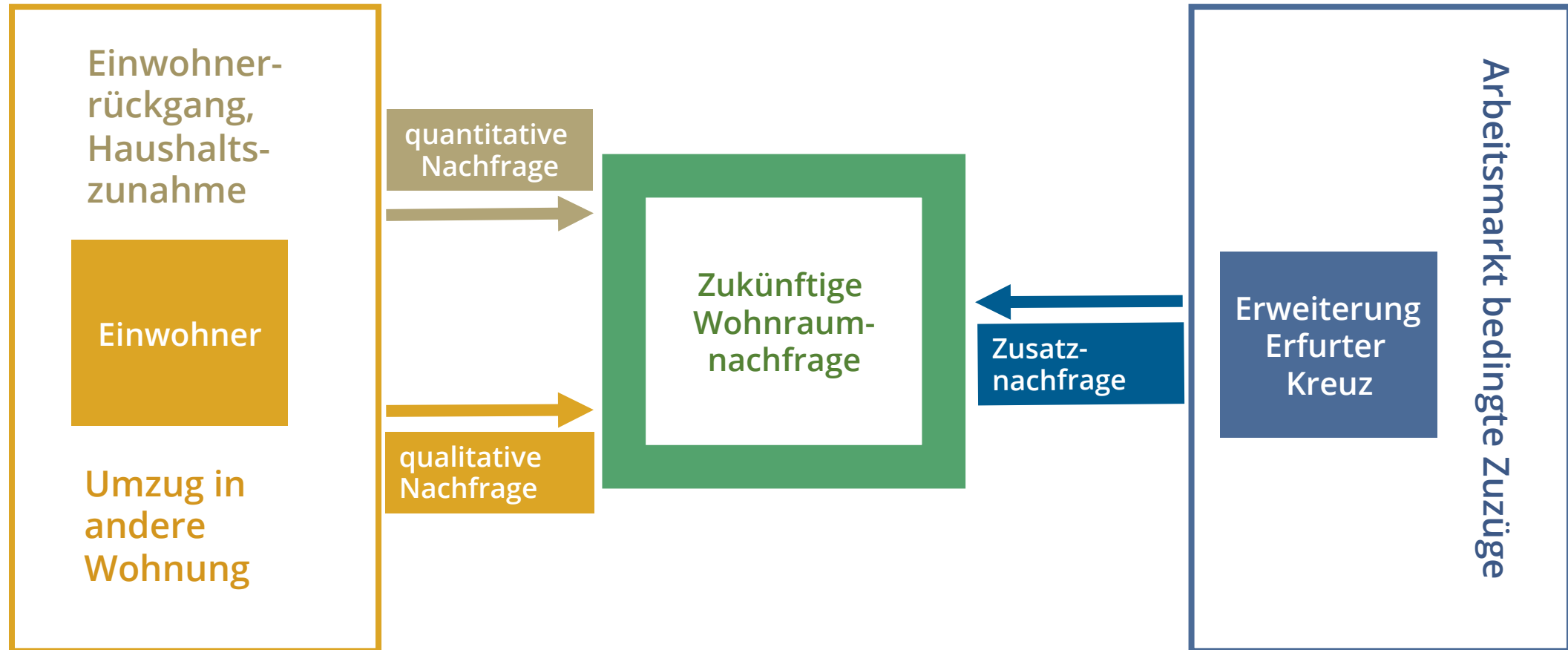
Stadtilm



Die Chance von Neubau und Zuzug sollte vor allem hier mehr genutzt werden:



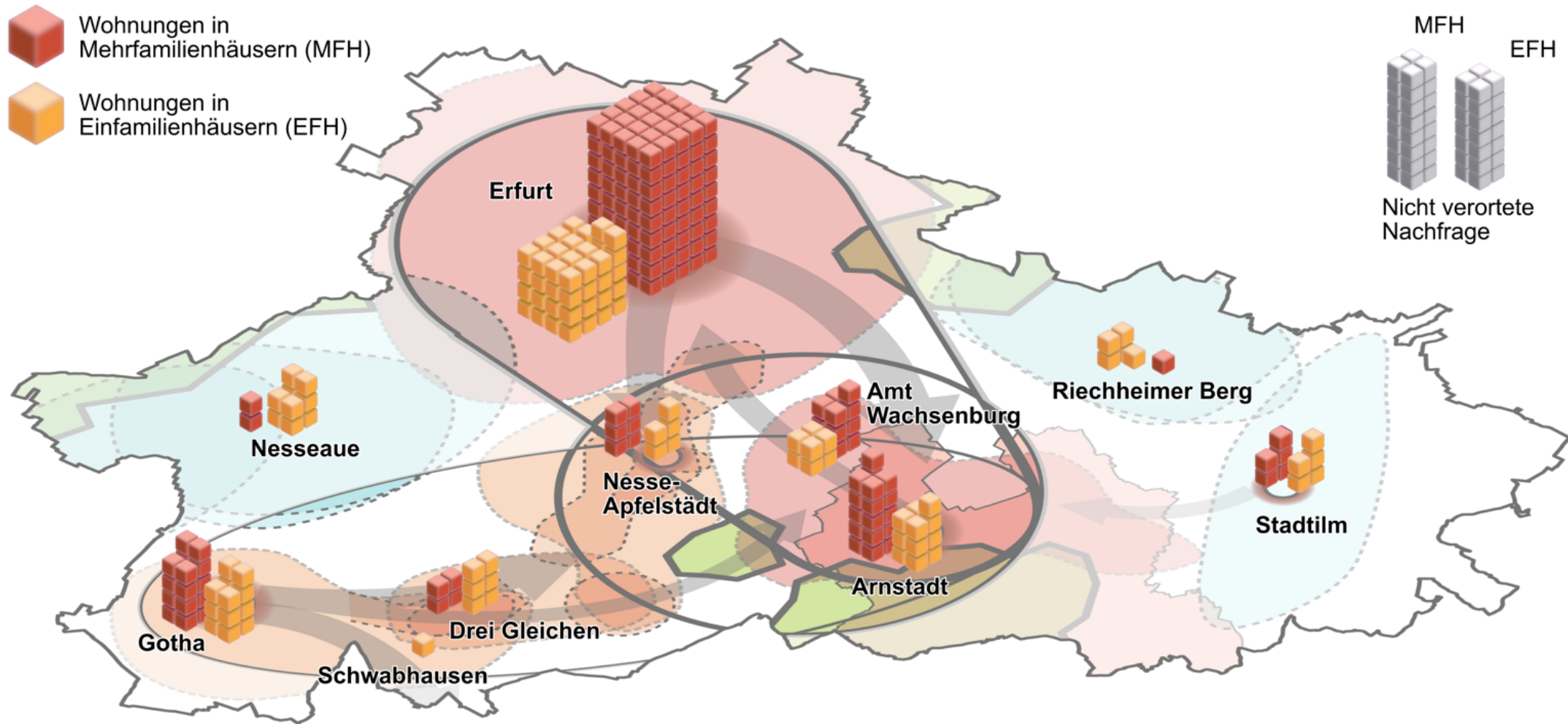
KOMPONENTEN DER ZUKÜNFTIGEN WOHNRAUMNACHFRAGE



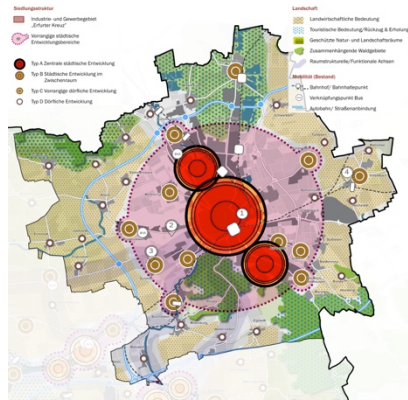
ZIELE

- **wohnungswirtschaftliche Ziele**
 - die richtigen Wohnungen an der richtigen Stelle
- **städtebauliche Ziele**
 - vorhandene Raumstruktur umsichtig und nachhaltig weiterentwickeln
- **Entwicklungsziele**
 - Welches Wachstum ist in den Gemeinden gewollt?
- **Ziele der Wohnbauflächenentwicklung**
 - Möglichkeiten der Innenentwicklung nutzen
 - Potenziale für Neuausweisung in erforderlichen Maße nutzen

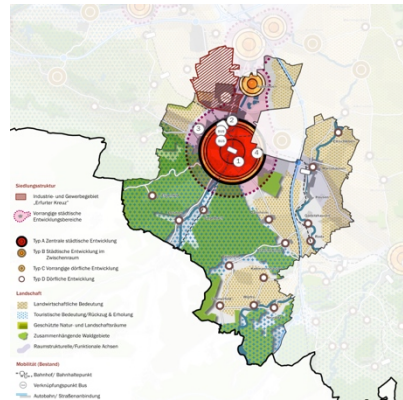
SCHWERPUNKTE UND RÄUMLICHER AUSGLEICH IM DISKURS: GRUNDLAGE FÜR REGIONALE ENTWICKLUNG



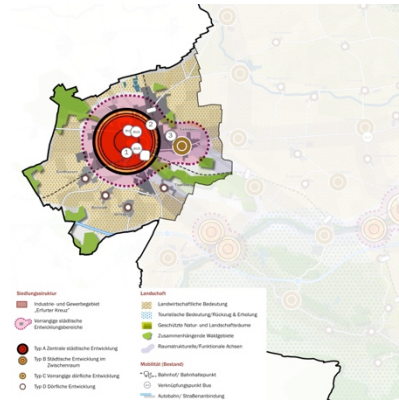
TEILRÄUMLICHE ZIELSETZUNGEN



Erfurt



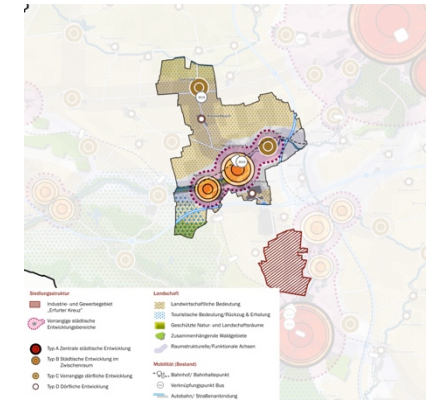
Arnstadt



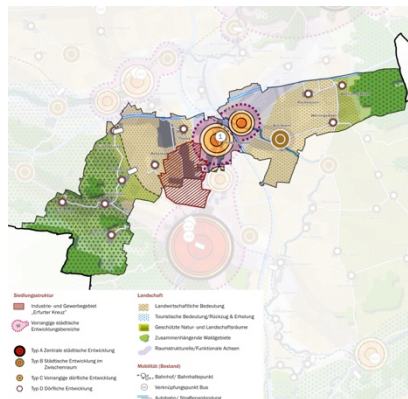
Gotha



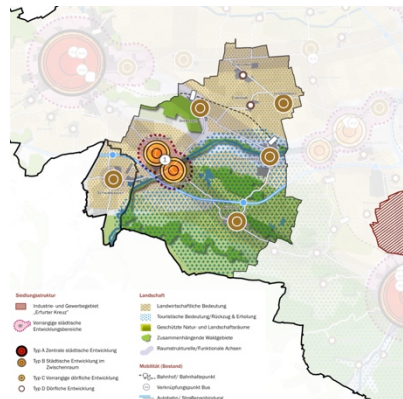
Stadtilm



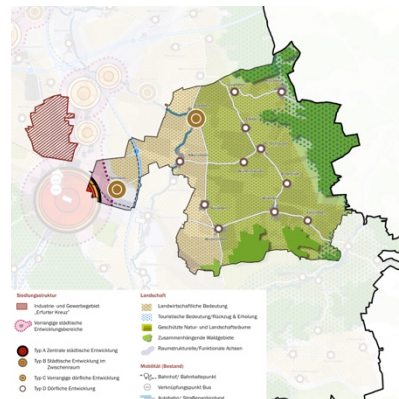
Nesse-Apfelstädt



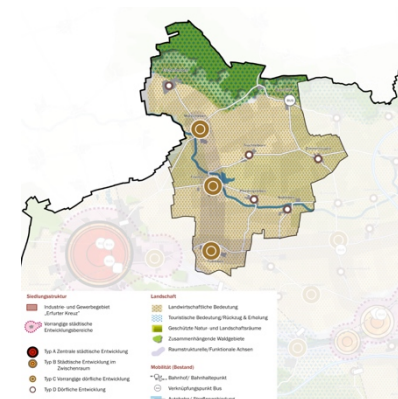
Amt Wachsenburg



Drei Gleichen



VG Riechheimer Berg

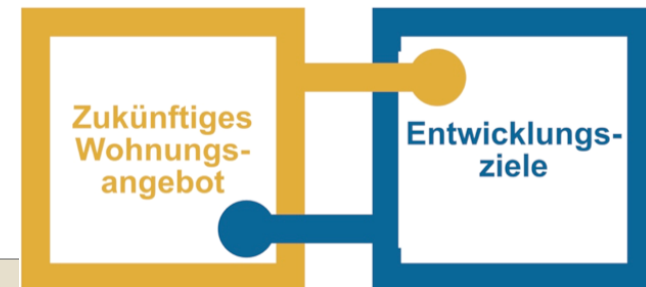


VG Nesseaue

Kommunale
Planungshoheit
+
Regionale
Abstimmung

DIE ZIELZAHLEN

WIE VIEL IST MACHBAR UND GEWOLLT?



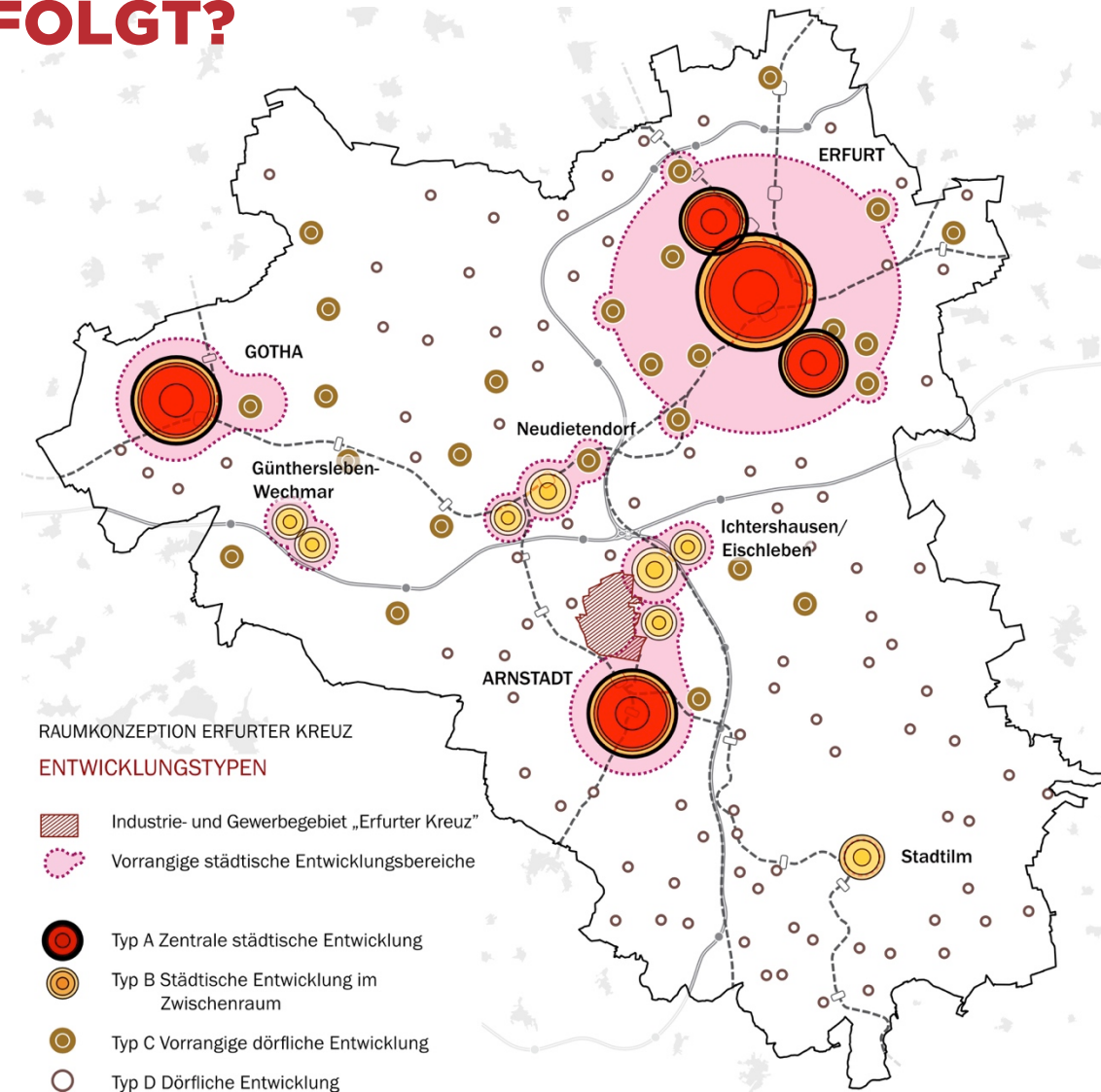
Stadt/Gemeinde	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
Erfurt	3.900-5.020	720-1.860
Gotha	350	280
Arnstadt	410	265
Stadttilm	90	85
Nesse-Apfelstädt	110	100
Amt Wachsenburg	260	165
Drei Gleichen	80	125
Schwabhausen	0	20
VG Riechheimer Berg	25	90
VG Nesseaue	40	210
Summe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

Ca. 5.300 - 6.400 WE

Ca. 2.100 - 3.200 WE

WELCHE STRATEGIEN WERDEN VERFOLGT?

- **A** – Zentrale städtische Entwicklung
- **B** – Städtische Entwicklung im Zwischenraum
- **C** – Vorrangige dörfliche Entwicklung
- **D** – Dörfliche Entwicklung



Grafik: Büro für urbane Projekte/Timourou

WAS IST ZU TUN?

Typ A:
Zentrale
städtische
Entwicklung

Typ B:
Städtische
Entwicklung
im Zwischenraum

Typ C:
Vorrangige
dörfliche
Entwicklung

Typ D:
Dörfliche
Entwicklung

Strategie 1: Urbane Erweiterungsgebiete/
Urbane größere Konversionen

Strategie 2: Urbane Innenentwicklung und
Ergänzung

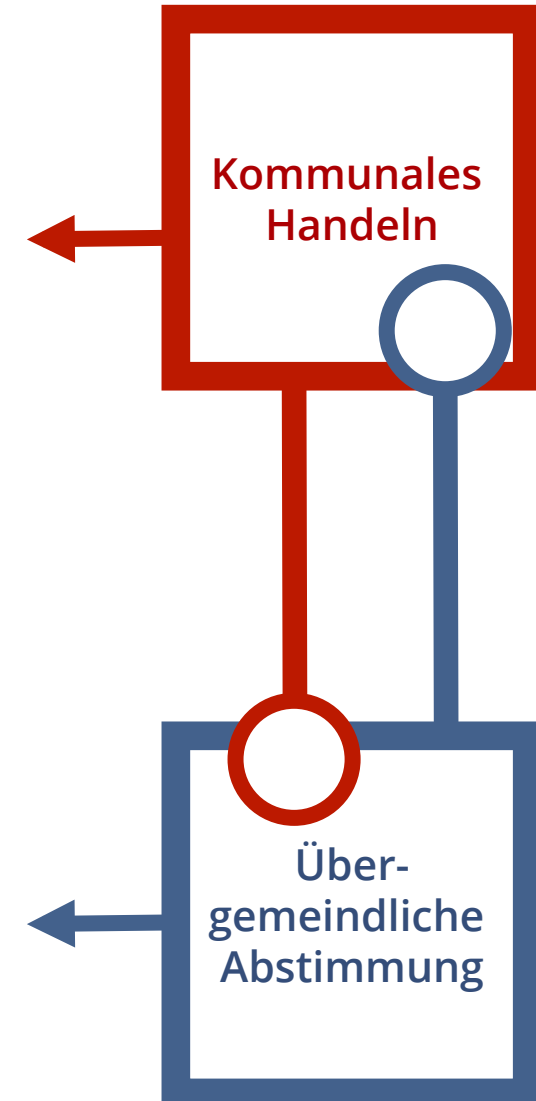
Strategie 3: Dörfliche Innenentwicklung
und Ergänzung

Strategie 4:
Dörfliche
Erweiterungs-
gebiete

Fortführung der Strukturen und
des Prozesses

Einhaltung gemeinsam aufgestellter Ziele

Kooperation zu weiteren Themen



„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.“

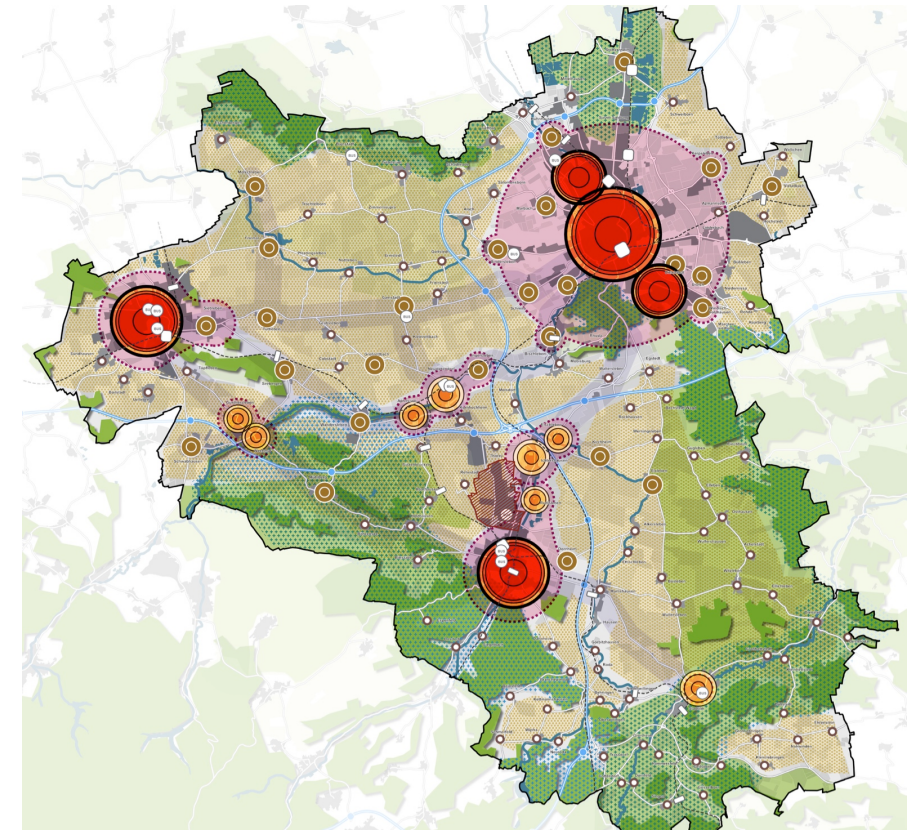
4. Wir schaffen die Rahmenbedingungen dafür, dass die in der Siedlungsflächenkonzeption formulierten Ziele, Zielmengen und räumlichen Schwerpunkte in den jeweiligen Zeithorizonten so weit wie möglich umgesetzt werden können.
5. Damit leistet jeder Partner seinen Beitrag für die gesamte Entwicklung des 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.

VOM KONZEPT ZUM PROZESS - WAS IST PASSIERT UND WIE GEHT ES WEITER?

IM GESPRÄCH



IM GESPRÄCH

Pia Lenhardt

Fachsteuerungsgruppe / Landratsamt Gotha,
Amt für Bauordnung und Bauleitplanung

Frank Spilling

Bürgermeister, Stadt Arnstadt

Frank Emrich

Verbandsdirektor vtw - Verband Thüringer
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

DIE HERAUSFORDERUNG



**REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT
MITTELTHÜRINGEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Beschluss-Nr. PLV 46/06/24 vom 06.02.2024

**der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG) über die
Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz**

Das Industriegebiet Erfurter Kreuz als größtes Industriegebiet des Freistaates Thüringen erfährt derzeit eine umfassende Erweiterung (u.a. Ansiedlung CATL). Mit dieser aktuellen gewerblichen und industriellen Entwicklung sind weitere wesentliche Fragen für die gesamte Region rund um das Erfurter Kreuz verbunden. Exemplarisch benannt sei hier die Bewältigung der steigenden Lieferverkehre, das erforderliche Fachkräftepotential oder die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in der Region.

Die Landeshauptstadt Erfurt sowie der Landkreis Gotha und der Ilm-Kreis haben das Erfordernis einer interkommunalen Zusammenarbeit frühzeitig erkannt. Bereits seit 2008 findet ein regelmäßiger Austausch zwischen den drei Partnern statt, der u. a. im September 2020 in einem gemeinsamen Fördermittelantrag zur Erstellung einer Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz beim Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und im Februar 2021 in der Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung mündete.

Zentraler Bestandteil der Siedlungsflächenkonzeption ist die Abschätzung der künftigen Wohnbedarfe in der Region. Die Konzeption schätzt diese Bedarfe im Wesentlichen anhand der folgenden Komponenten ab:

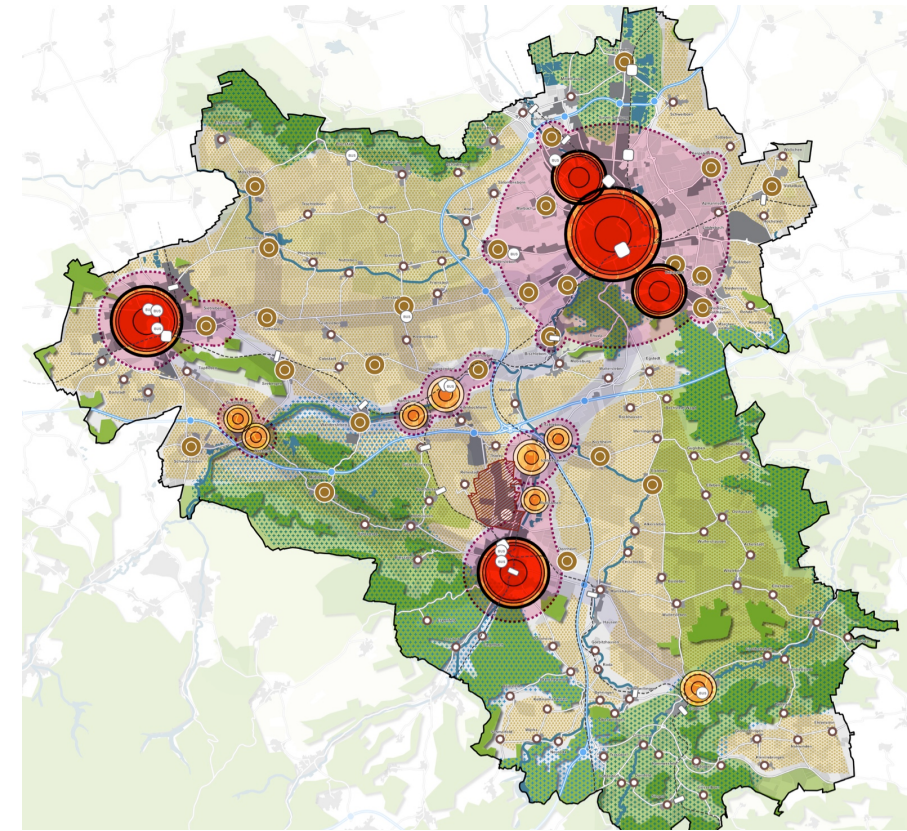
- qualitative Nachfrage der bereits in der Region lebenden Menschen (Umgang in andere Wohnung),
 - quantitative Nachfrage der bereits in der Region lebenden Menschen (Einwohnerückgang bei Zunahme der Haushalte) sowie
 - Zusatznachfrage, die aufgrund der Erweiterung des Erfurter Kreuzes generiert wird.
- Hierauf sowie auf einer entsprechenden Raumanalyse aufbauend wurden für die beteiligten Verwaltungsgemeinschaften Zielmengen bestimmt, die je Gemeinde bzw. je Verwaltungsgemeinschaft bis zum Jahr 2035 als geeignet und realisierbar eingeschätzt werden. Im Zuge der Konzeption erfolgt keine konkrete Verortung der abgeschätzten Bedarfe bzw. Zielmengen innerhalb der Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften. Die Verortung obliegt den räumlichen Entwicklung (z.B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sowie allgemeine Zielsetzungen zur Verortung des Wohnungsneubedarfes innerhalb der im Konzeption ermittelten folgenden Entwicklungstypen
- Typ A – zentrale städtische Entwicklung (z.B. Erfurt, Gotha, Arnstadt),
 - Typ B – städtische Entwicklung im Zwischenraum (z.B. Günthersleben-Wechmar, Stadtilm),
 - Typ C – vorrangige dörfliche Entwicklung (z.B. Eisleben, Friemar) sowie
 - Typ D – dörfliche Entwicklung (z.B. Thörey, Wülfersleben).

Die Erarbeitung der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz steht nun kurz vor dem Abschluss. Dies nimmt die Planungsversammlung zum Anlass, um über den vorliegenden Entwurfsstand vom 15.12.2023 zu beraten und folgenden Beschluss zu fassen:

1.2.2024

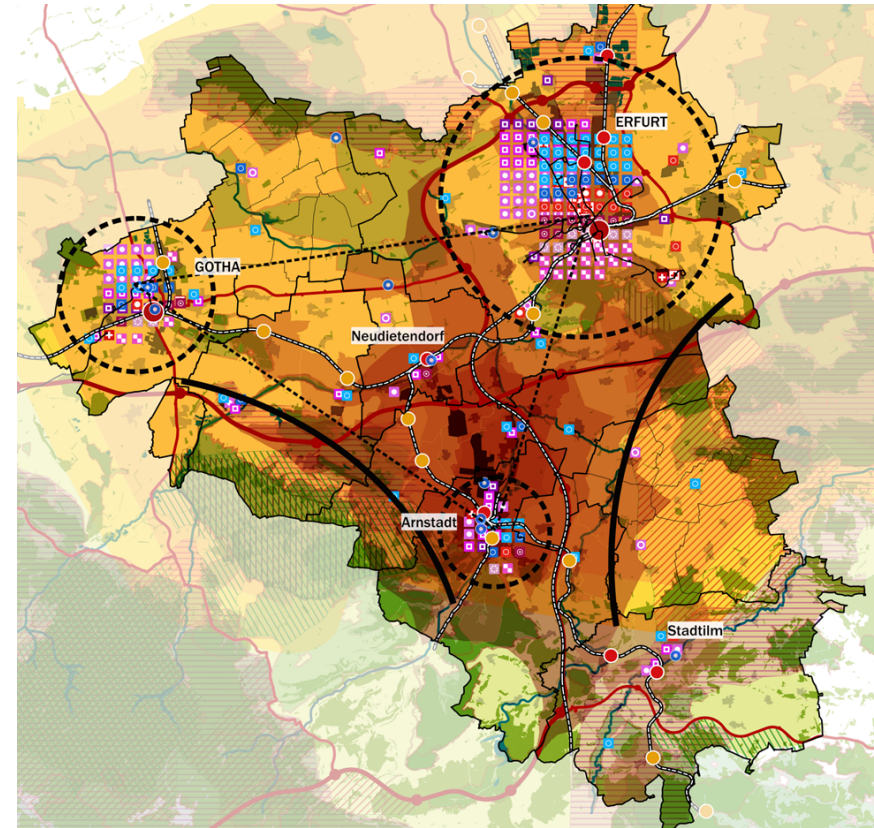
VOM KONZEPT ZUM PROZESS - WAS IST PASSIERT UND WIE GEHT ES WEITER?

IM GESPRÄCH



**SIDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION
ERFURTER KREUZ
BILANZKONFERENZ / 27.02.2024**

ONNO ECKERT
LANDRAT LANDKREIS GOTHA



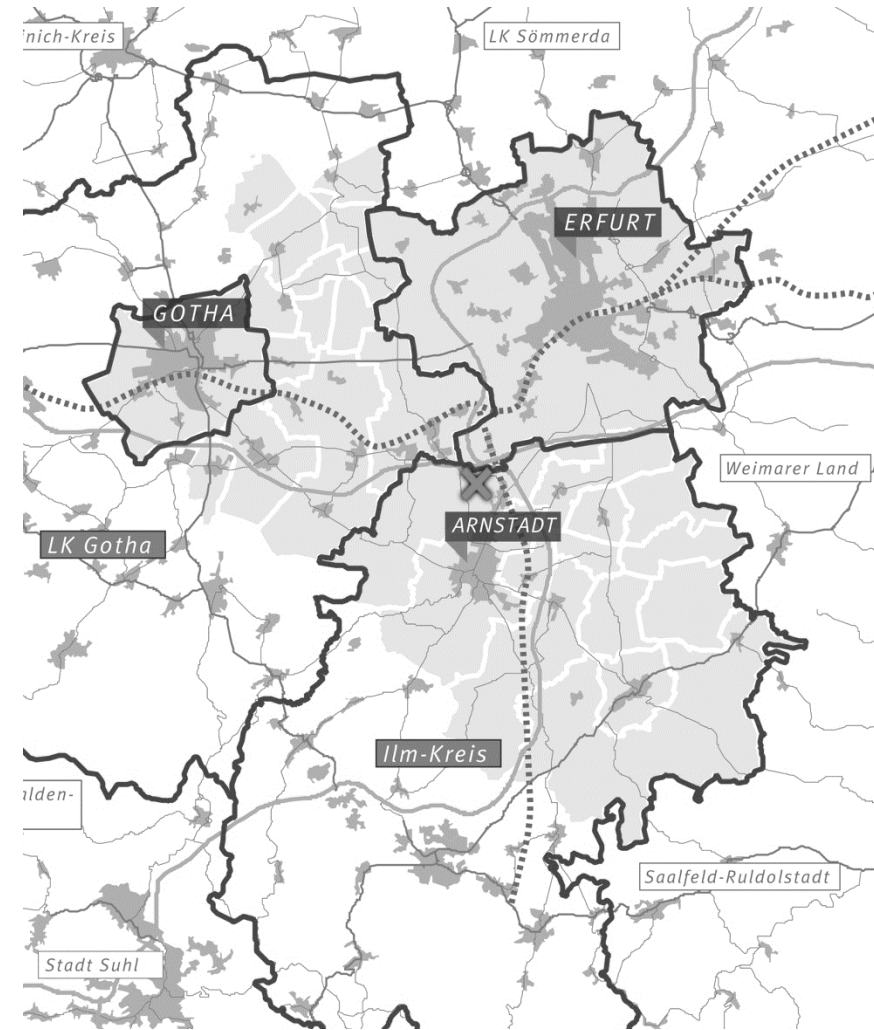
**VIELEN DANK FÜR IHRE
MITWIRKUNG.**

**WIR WÜNSCHEN
INTERESSANTE GESPRÄCHE!**

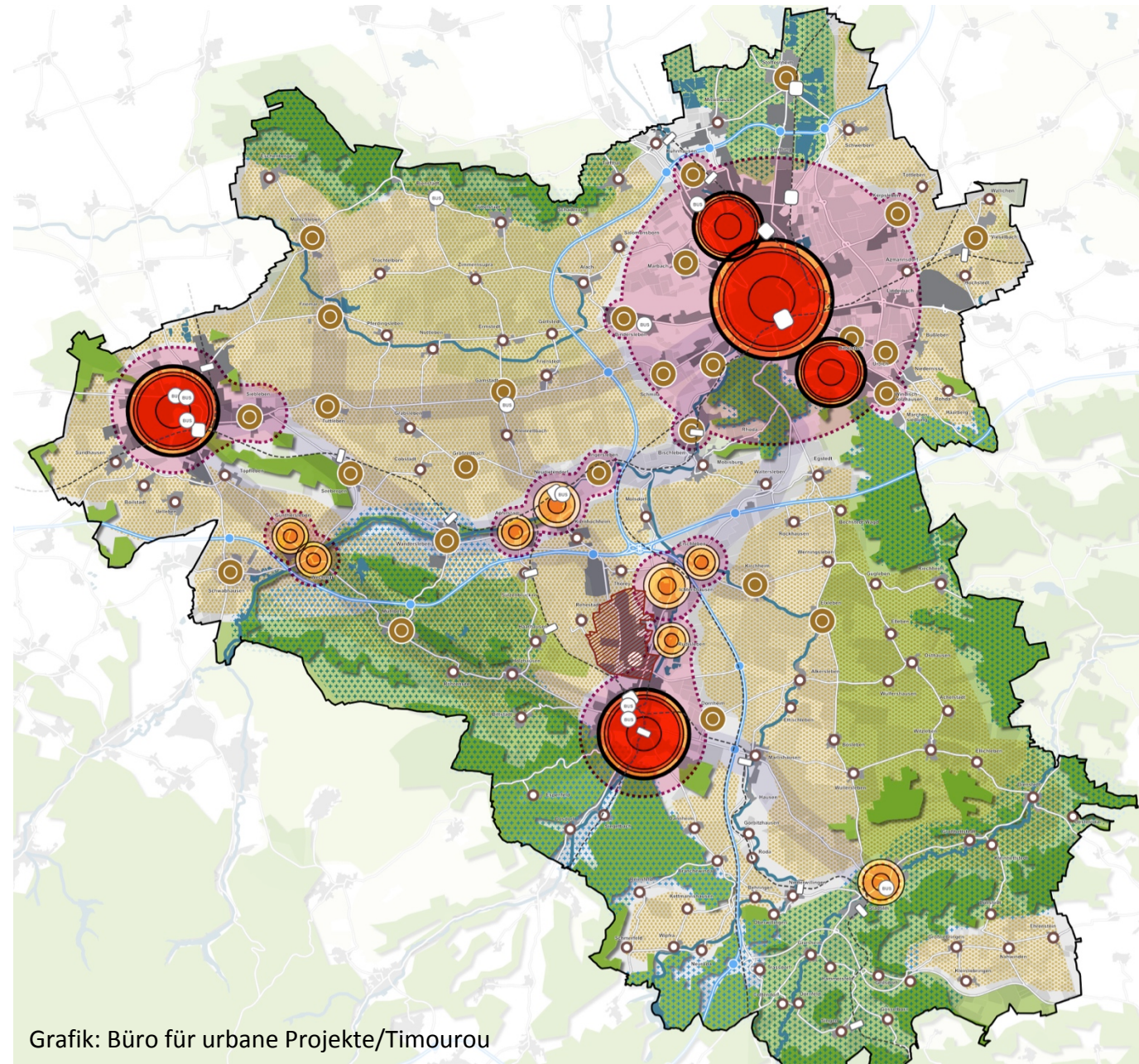
TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE



RAUMKONZEPTION



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/ Bahnhaltepunkt
-  Verknüpfungspunkt Bus
-  Autobahn/ Straßenanbindung