

# Vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“

Erläuterungsbericht

## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
28.04.2015

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planerfordernis
2. Geltungsbereich
3. Analyse Bestand
  - 3.1. Allgemeine Aussagen
  - 3.2. Plan Nutzungs- und Gebietsstruktur, Wegebeziehungen
  - 3.3. Plan Verkehr, Wege, Parkierung
  - 3.4. Plan Mängel, Qualitäten, Potenziale
4. Entwicklungsziele
5. Konzept für den öffentlichen Raum
6. Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht
7. Umgriff des Erweiterungsgebietes
8. Sanierungsziele
  - 8.1. Bestehende Sanierungsziele im Sanierungsgebiet
  - 8.2. Sanierungsziele im Erweiterungsgebiet

## 1. Planerfordernis

Bereits im 2008 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist die Geraue als Strategisches Projekt "Grünes Geraband" als zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung enthalten:

Die heute bereits vorhandenen, aber nicht erkennbar miteinander verbundenen Parks und Freiflächen entlang der nördlichen Gera sollen zu einem großen zusammengehörigen zentralen Grünraum der Stadt zusammengefasst werden, der vom Venedig in der Altstadt bis nach Gispersleben und weiter bis an die Stadtgrenze bei Kühnhausen reicht. Über dieses "grüne Geraband" können dann zugleich die bevölkerungsreichen Stadtteile des Nordens mit Grün-, Spiel-, Sport- und Erholungsflächen versorgt und attraktiv fußläufig unmittelbar an die Altstadt angebunden werden.

Am 18.04.2008 wurde die Sanierungssatzung für das Gebiet „Auenstraße/Nordhäuserstraße“ rechtskräftig. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes, welches große Teile der Andreasvorstadt erfasst, rundet die Sanierung der Gründerzeitquartiere um die Erfurter Altstadt ab.

Im Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ wurden in den Jahren ab 2008 erhebliche Defizite im Bauzustand und in der Gestaltung der Straßenräume in der Mittelstraße, Tal- und Bergstraße und in der Auenstraße beseitigt. Damit hat sich das Bild des öffentlichen Raumes im Auenviertel positiv verändert. Allerdings besteht noch immer ein Defizit an Grünflächen in diesen Gründerzeitvierteln, welches durch Maßnahmen im bebauten Bereich und aufgrund zu kleiner bzw. fehlender Flächenpotentiale nicht behoben werden kann.

Im Rahmen der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ wurden Bürger im Gebiet befragt, inwieweit für sie der Nordpark wichtig ist. Im Ergebnis dieser empirischen Erfassung war erkennbar, dass ein Großteil der Bewohner im Sanierungsgebiet ihr Wohngebiet trotz der dichten Bebauung als ein „Wohngebiet im Grünen“ sieht, vor allem durch die Nähe zum Nordpark und zur Geraue.

Es ist zu erwarten, dass durch die Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, die Nutzbarmachung der vorhandenen Freiraumpotentiale und die Vernetzung mit bestehenden hochwertigen Angeboten an der Geraue und im Nordpark das gesamte Wohnumfeld nachhaltig und wirksam beeinflusst und somit verbessert werden kann.

Die Bundesgartenschau BUGA 2021 gehört zudem in den nächsten Jahren zu den wichtigsten Vorhaben im Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“. Der Nordpark ist dabei Bestandteil der BUGA. Von besonderer Bedeutung ist die Erweiterung des Nordparks um die brach liegenden Flächen nördlich der Lutherschule (ehemalige Sportschule) sowie die Flächen der Alten Kläranlage zwischen Nordpark und den Sportplätzen an der Riethstraße.

Gerade der mit der vorbereitenden Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ zu betrachtende Abschnitt zwischen Nordpark und der Radrennbahn (Fläche der „Alten Kläranlage“) ist jedoch von zahlreichen schwerwiegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Missständen geprägt. Die Geraaue lässt sich hier nicht ansatzweise als übergeordnetes Grünelement von gesamtstädtischer Bedeutung wahrnehmen - vielmehr handelt es sich um schlauchartige Korridore zwischen Brachen und abgegrenzten Bereichen ohne jede Aufenthaltsqualität.

Das Planungsgebiet ist somit gemäß § 136 Abs.2 Nr.2 BauGB in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Die Umgestaltung und Öffnung wichtiger verbindender Abschnitte für eine öffentliche Freiraumnutzung und die Rücknahme funktionsgebundener Flächen zugunsten einer verbesserten öffentlichen Durchgängigkeit sind dringend erforderlich.

Die Beseitigung der vorherrschenden städtebaulichen Missstände bedarf daher einer einheitlichen Vorbereitung, zügigen Durchführung und liegt im öffentlichen Interesse. Aufgrund dieser gesamtstädtischen Indikation liegt die förmliche Festlegung dieses Teilbereichs als Sanierungsgebiet nahe.

Daraus ergibt sich das Planungserfordernis, mit Hilfe dieser vorbereitenden Untersuchung zu prüfen, ob in diesem nördlich an das Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ angrenzenden Untersuchungsraum speziell unter dem Blickwinkel des Stadtumbau - Programmtiles Aufwertung die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes bzw. zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Auenstraße/Nordhäuser Straße“ vorliegen.

## **2 Geltungsbereich**

Das zu untersuchende Gebiet schließt nördlich an das Sanierungsgebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ an. Westlich wird das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen vom Gelände des Helios-Klinikums sowie einer Kleingartenanlage und östlich von der Tiergartensiedlung begrenzt. Die Stadtumbauegebiete Berliner Platz und Rieth schließen im Norden an.

## **3 Analyse Bestand**

### **3.1 Allgemeine Aussagen**

Das Untersuchungsgebiet enthält überwiegend öffentliche Freiflächen und wird dominiert vom Nordpark, den öffentlichen Grünflächen an der Gera und den vorhandenen drei Sportanlagen

Radrennbahn Andreasried nördlich der Riethstraße, Sportplatzanlage „Am Nordpark“ südlich der Riethstraße und Kanustation am Nettelbeckufer bzw. am Flusslauf der Gera.

Der Gebäudebestand konzentriert sich im Süden des Untersuchungsgebiets auf einen Bereich an der Nordhäuser Straße, der durch das Klinikum genutzt wurde und ehemals ein Garnisonslazarett war, und einen Bereich an der Riethstraße, in dem sich altersgerechte Wohnungen und ein Einfamilienhaus befinden.

### Denkmale

Die Gebäude im Bereich des ehemaligen Garnisonslazaretts mit der postalischen Adresse Nordhäuser Straße 84 stehen unter Denkmalschutz, ebenso der Nordpark als Parkanlage. Die gründerzeitliche Stahlbogenbrücke in der Riethstraße ist ein Kulturdenkmal. Außerdem ist der gesamte Erweiterungsbereich Bestandteil eines archäologischen Relevanzgebietes.

### Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Anzahl der Flurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Ein Flurstück mit einem Wohnhaus an der Auenstraße, der Bereich an der Riethstraße, in dem sich altersgerechte Wohnungen und ein Einfamilienhaus befinden, sind in Privatbesitz. Der Flusslauf der Gera befindet sich im Eigentum des Freistaates Thüringen.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 (ISEK Erfurt 2020)

Im ISEK Erfurt 2020 wird als strategisches Projekt im räumlichen Leitbild Stadt- und Freizeitlandschaft das Grüne Geraband („Englischer Garten“) benannt.

Es wird ausgeführt, dass „die vom Geraradweg entlang der Gera erlebbare Raumfolge bis dato durch eine zufällig erscheinenden Aneinanderreihung von Korridoren, Stadtteilparks, flächenintensiven Sporteinrichtungen, eingezäunten Brachflächen und punktuellen Einschnürungen gekennzeichnet ... ist. Dadurch wird die Geraaue nicht als übergeordnetes Grünelement in der Stadtstruktur wahrgenommen. ... Ziel ist eine ökologisch orientierte Gestaltung des Gesamt-raumes unter Berücksichtigung und Hervorhebung der landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten, wofür geeignete Nutzungsformen und Gestaltungsmittel gefunden werden sollen.“

Im ISEK 2020 wurde empfohlen, durch einen internationalen Ideenwettbewerb eine konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung des Grünen Gerabandes zu schaffen.

Das Untersuchungsgebiet zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ ist Bestandteil des im ISEK Erfurt 2020 ausgewiesenen Grünen Gerabandes.

## 3.2. Plan Nutzungs- und Gebietsstruktur, Wegebeziehungen

Das Untersuchungsgebiet unterteilt sich in vier grundsätzlich unterschiedliche Nutzungen:

1. große Park- und Grünanlagen entlang der Gera
2. intensiv genutzte Sportstätten

3. kleinere bebaute Flächen für Wohnungen und Büros
4. Brachflächen

### Park- und Grünanlagen

Die vorhandenen Park- und Grünanlagen bilden zusammen mit dem Flusslauf der Gera das dominierende Element in der Nutzungs- und Gebietsstruktur. Im Südosten schließen zudem im direkt angrenzenden Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ der südöstliche Teil des Nordparks mit dem sanierten Nordbad sowie die jetzt freien Flächen der ehemaligen Schule an.

Dieses Gesamtgebiet wird überwiegend von dicht bebauten mehrgeschossigen Wohngebieten umgeben bzw. grenzt im Westen an die Krankenhaus-Fläche des Helios-Klinikums an, die über zwei Zugänge an den Nordpark angebunden ist.

Daraus resultiert die intensive Nutzung des Nordparks sowie der öffentlichen Grünanlagen östlich der Gera im Bereich Nettelbeckufer/Ecke Am Studentenrasen und Am Fuchsgrund von der im Umfeld wohnenden Bevölkerung. Der Nordpark wird zudem auch von Patienten und Besuchern des Klinikums genutzt.

Durch den Nordpark sowie durch die sich östlich der Gera befindlichen Grünanlage führen wichtige Fußwegebeziehungen aus den umgebenden Gebieten.

Einige Parkwege sind die einzigen fußläufigen Möglichkeiten, weil entsprechende befestigte Gehwege bzw. annähernd gleich lange Straßen mit Gehweg fehlen, wie die Verbindung von der Straße „Am Studentenrasen“ über die Pappelstiege-Brücke über die Gera in die Auenstraße bzw. Marie-Elise-Kayser-Straße, die Verbindung vom Nettelbeckufer/Ecke Kolpingstraße zur Nordhäuser Straße über die Baumerstraße bzw. den Südeingang zum Gelände des Helios-Klinikums an der Baumerstraße.

Des Weiteren fehlen abgesehen von kurzen Teilabschnitten an der Auenstraße im gesamten Geltungsbereich die Gehwege. Dieser Bereich der Auenstraße wird auf der Ostseite zudem überwiegend mit PKW von Mitarbeitern und Besuchern des Helios-Klinikums zugeparkt. Davon zeugt ein Trampelpfad quer über die Rasenfläche zum Parkeingang des Helios-Klinikums. Dieser nördliche Bereich des Parks kann in Nord-Süd-Richtung nur über die geschwungenen Parkwege durchschritten werden.

Nördlich der Außenstelle des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt Erfurt, Abteilung Grünanlagenpflege schließt sich die Kleingartenanlage des Vereins „Am Nordpark“ an. Diese Kleingärten bilden den Übergang zur Hungerbachsiedlung, die allerdings ihre städtebauliche Orientierung zur Nordhäuser Straße hat.

Die Auenstraße zwischen Nordpark und der Radrennbahn ist von zahlreichen **Brachen** geprägt. Dieser öffentliche Bereich ohne Aufenthaltsqualität ist nicht mehr als Bestandteil der Geraaue erkennen, da die Fläche der ehemaligen Kläranlage nicht zugänglich ist und verwildert.

Innerhalb der Park- und Grünanlagen im Untersuchungsgebiet und direkt angrenzend befinden sich mehrere Spielplätze für Kinder unterschiedlichen Alters in überwiegend gutem Erhaltungs-

zustand. Insbesondere der Spielplatz an der Auenstraße wird intensiv durch Kinder genutzt, die mit ihren Eltern aus den umgebenden Wohngebieten kommen.

Im südlichen Teil des Nordparks befindet sich die Rodelwiese, die ein Einzugsgebiet hat, welches die umliegenden Wohngebiete sicher übersteigt. Im zentralen Bereich des Nordparks werden wechselnde Flächen als Freilauffläche für Hunde ausgewiesen.

Der Geraradweg verläuft im Untersuchungsgebiet bis zur Riethstraße in den öffentlichen Grünanlagen östlich der Gera und wechselt dort auf die Westseite der Gera.

### Intensiv genutzte Sportstätten

Im Norden des Untersuchungsgebietes befinden sich die Radrennbahn Andreasried nördlich der Riethstraße und die Sportplatzanlage „Am Nordpark“ südlich der Riethstraße. Beide Sportstätten gehören der Stadt Erfurt und werden vom Erfurter Sportbetrieb betrieben und unterhalten.

Die Radrennbahn Andreasried ist die älteste Radrennbahn Deutschlands mit langer Tradition im Radsport einschließlich der Steher-Rennen. Das Gelände ist heute Leistungszentrum Bahnrad sport im Olympiastützpunkt Erfurt.

Die Sportplatzanlage „Am Nordpark“ besteht aus einem Großspielfeld mit Kunstrasen und Beleuchtung und einem Kleinspielfeld für Fußball sowie einem Volleyball- und einem Rollhockeyspielfeld.

Diese Sportplatzanlage wurde auf einem Teil der Brachfläche der alten Kläranlage als Ersatz für die Sportanlage am Petersberg, die dem Bau des Bundesarbeitsgerichtes weichen musste, ab 1993 errichtet. Das alte Pumpenhaus der Kläranlage wurde zum Sportplatzgebäude mit Gaststätte umgebaut.

Heute nutzen diese Sportplatzanlage 17 Vereine in den Sportarten Fußball, Volleyball, Rollsport/Inline, Rollhockey, American Football und Allgemeiner Sport sowie die Polizei für ihren Dienstsport.

Südlich der Pappelstiege-Brücke am Nettelbeckufer 56 befindet sich die Kanustation des SV Concordia Erfurt e.V. direkt an der Gera. Das Vereinsgebäude liegt im Überschwemmungsgebiet und ist sanierungsbedürftig. Das Gelände ist eingezäunt.

### Kleinere bebaute Flächen für Wohnungen und Büros

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (postalische Adresse Nordhäuser Straße 84) befindet sich das zwischen 1894 und 1896 errichtete Garnisonslazarett, welches später in das ab 1882 bebaute Gelände des Klinikums einbezogen wurde. Die Gebäude wurden um einen Innenhof gruppiert. Die damals gepflanzten Bäume bilden heute einen stark begrünten schattigen Innenhof. Die Gebäude gehören der Stadt Erfurt und stehen bis auf den Kopfbau aus 1990er Jahren an der Baumerstraße, unter Denkmalschutz.

Zwischenzeitlich wurde die Nutzung durch das Helios-Klinikum weitestgehend aufgegeben. Lediglich die Klinik-Seelsorge im nordöstlichen Eckgebäude mit Eingang von der Nordseite ist noch in Betrieb.

In dem Gebäude direkt an der Nordhäuser Straße wurde die private „Willy Brand School of Public Policy“ untergebracht. Im Gebäude an der nordwestlichen Ecke des ehemaligen Garnisonslazarettts befindet sich derzeit die betriebsärztliche Praxis des Helios-Klinikums. Südlich an die private „Willy Brand School of Public Policy“ grenzt das Graduiertenhaus der Universität Erfurt.

Direkt an der südlichen Grundstücksgrenze werden die Räume durch die Niederlassung Jüttner Orthopädie KG genutzt. Die übrigen Gebäude sind bis auf den Ergänzungsbau leer stehend. In diesem Neubau aus den 90-er Jahren sind derzeit befristet Flüchtlinge untergebracht.

Alle Mietverträge mit der Stadt Erfurt laufen 2015 aus und sind kürzlich bis 2017 verlängert worden.

Am nördlichen Ende des Nordparks hat die Stadtverwaltung Erfurt in der Auenstraße eine Außenstelle des Garten- und Friedhofsamtes. Hier ist die Abteilung Grünanlagenpflege untergebracht.

In der Auenstraße 38d auf der Hälfte der Strecke zwischen Einmündung der Marie-Elise-Kayser-Straße auf die Auenstraße und Riethstraße befindet sich ein privates Einfamilienwohnhaus.

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes nördlich der Riethstraße und westlich der Radrennbahn Andreasried gibt es eine private, ehemals von der Telekom genutzte Fläche. Das direkt an der Riethstraße gelegene ehemalige dreigeschossige Bürogebäude der Telekom wurde zu altersgerechten Wohnungen umgenutzt. Ein nördlich angrenzendes eingeschossiges ehemaliges Bürogebäude wurde zu einem Einfamilienhaus umgebaut. Dieses private Gebäude ist über eine private Grundstücksfläche eines anderen Eigentümers an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Riethstraße angebunden. Die Nebengebäude auf dem ehemaligen Telekomgelände sind derzeit ungenutzt.

Im Norden des Untersuchungsgebietes befindet sich der Garagenkomplex "Andreasried" mit 132 Garagen sowie das städtische Tierheim für Katzen und Kleintiere. Für die Pachtverträge der Garagen gibt es einen Bestandsschutz bis zum Jahr 2018.

### Brachflächen

Die größte Brachfläche im Untersuchungsgebiet befindet sich an der nördlichen Auenstraße. Es ist die Restfläche der alten Kläranlage mit 12.430 m<sup>2</sup> Fläche.

Zwei weitere kleine Brachflächen befinden sich am Nettelbeckufer/Ecke Studentenrasen und am Fuchsgrund.

Auf der Fläche am Nettelbeckufer/Ecke Studentenrasen mit einer Größe von ca. 1.150 m<sup>2</sup> befindet sich ein Luftschutzbunker, der bis 1962 erbaut wurde. Er wurde im Jahre 2009 verfüllt. Die Brachfläche am Fuchsgrund hat eine Größe von 542 m<sup>2</sup>. Eine ehemalige Nutzung ist nicht mehr nachvollziehbar.

Alle Brachflächen befinden sich in städtischem Eigentum.

### 3.3 Plan Verkehr, Wege, Parkierung

#### Quartierserschließungsstraße

Die Riethstraße hat als potentielle Querverbindung zwischen Nordhäuser und Mainzer /Mittelhäuser Straße die Funktion einer Quartiersentwicklungsstraße. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße hat für die östlich der Gera gelegenen Gründerzeitgebiete bzw. der genossenschaftlichen Wohnungsbauten nördlich der Brücke Karlstraße eine wichtige Bedeutung, weil für die Anlieger die Gera-Brücke in der Riethstraße die nächst mögliche Querung der Gera ist. Durch die eingeschränkte Brückentragfähigkeit ist die Attraktivität der Straße derzeit deutlich eingeschränkt.

#### Sammelstraße

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Auenstraße ist für die Bewohner der südlich angrenzenden Gründerzeitgebiete in Richtung Norden ist eine wichtige Verbindung, weil es aufgrund des stark hängigen Geländes an der Westseite der Geraauen nur zwei Anbindungen an die Nordhäuser Straße gibt. Wer die Bergstraße bzw. Albrechtstraße im Süden nicht nutzt, kann erst wieder über die Riethstraße im Nord auf die Nordhäuser Straße gelangen. Sie hat eine Erschließungsfunktion für das Nordbad, den Pflegestützpunkt des Gartenamtes, die Kleingartenanlagen sowie die Nutzungen nordwestlich der Auenstraße.

#### Anliegerstraßen

Anliegerstraßen im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes sind die Straße Hinter der Rennbahn, ein kleiner Abschnitt des Nettelbeckufers und der nördliche Teil der Baumerstraße. Hier sind die Straßen Hinter der Rennbahn und die Baumerstraße hervorzuheben, da sie besondere Erschließungsfunktionen haben.

Über die Straße Hinter der Rennbahn werden aus der südlichen Richtung das Tierheim Erfurt und ein Garagenkomplex erschlossen. Sie führt außerhalb des Untersuchungsgebietes durch eine Einfamilienhausbebauung auf die Warschauer Straße.

Die Baumerstraße endet im Untersuchungsgebiet als Sackgasse an der rückwärtigen Zufahrt zum Helios-Klinikum.

Die Marie-Elise-Kayser- Straße dient der Erschließung der Hungerbachsiedlung.

### Gehwege

Wie bereits im Kapitel 3.2 Plan Nutzungs- und Gebietsstruktur, Wegebeziehungen, Unterpunkt Park- und Grünanlagen ausgesagt, dienen die Parkwege im Nordpark und den öffentlichen Grünanlagen östlich der Gera nicht nur der Erholung, sondern sind auch wichtige fußläufige Verbindungen innerhalb des Stadtgefüges. Da sie überwiegend, ihrem Charakter eines Parkweges entsprechend in sandgeschlämmter Decke ausgeführt sind, leiden sie bei nassem Wetter unter der übermäßigen Beanspruchung.

Insgesamt weisen die Gehwege in ihrem Zustand unterschiedliche Qualitäten auf. Während sie im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes mit Ausnahme der Baumerstraße eher von guter Qualität sind, ist der nördliche Teil der Auenstraße sanierungsbedürftig. Der nördliche Teil der Baumerstraße einschließlich der beidseitigen Gehwege ist ebenfalls sanierungsbedürftig. Im nördlichen Bereich der Wendeschleife der Straßenbahn in der Marie-Elise-Kayser-Straße weist ebenfalls ein Trampelpfad in Richtung Auenstraße auf einen fehlenden Gehweg hin.

### Parkierung

Im Bereich des Nordparks werden die Flächen entlang der Auenstraße von Mitarbeitern und Besuchern des Klinikums, des Nordbads sowie von Anwohnern kostenlos zum Parken genutzt.

Die Sportstätten verfügen über entsprechende eingezäunte Stellplätze, die aber nicht öffentlich sondern nur zu Trainings- und Wettkampfzeiten der Anlagen zugänglich sind.

## 3.4 Plan Mängel, Qualitäten, Potenziale

Der Plan Mängel, Qualitäten, Potenziale ist die konsequente Schlussfolgerung, die sich aus den Analyseplänen Nutzungs- und Gebietsstruktur, Wegebeziehungen und Verkehr, Wege, Parkierung ergeben hat.

### Mängel

Ein wesentlicher Mangel im Untersuchungsgebiet ergibt sich aus dem Abstellen der Fahrzeuge entlang der Auenstraße. Die Erholungsnutzung im Nordpark ist dadurch in diesem Bereich grundsätzlich eingeschränkt.

### Zustand von Straßen und Wegen

Die Auenstraße, das Nettelbeckufer, die Riethstraße und die Marie-Elise-Kayser-Straße sind in einem relativ guten Erhaltungszustand. Es besteht der normale Unterhaltungsaufwand. Die Gerabrücke in der Riethstraße ist in ihrer Tragfähigkeit nur eingeschränkt nutzbar. Die Fahrbahn wurde so reduziert, dass gleichzeitig nur ein Auto passieren kann.

Weitere Bereiche mit fehlenden Gehwegen, die einen Mangel im Untersuchungsgebiet darstellen, befinden sich im nördlichen Bereich der Wendeschleife der Straßenbahn in der Marie-Elise-Kayser-Straße in Richtung Auenstraße sowie zwischen der Außenstelle des Garten- und Friedhofsamt der Stadt Erfurt, Abteilung Grünanlagenpflege und dem südlichen Zugang von der Auenstraße zum Nordbad im Bereich der ehemaligen Sportschule auf beiden Seiten.

Die Wege im Nordpark und in den öffentlichen Grünanlagen entlang der Gera befinden sich in einem überwiegend guten Zustand. Bei längerem nassem Wetter allerdings neigen sie auf Grund ihrer Ausführung in sandgeschlämmter Decke durch die intensive Beanspruchung auch als intensiv genutzte Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer zu Pfützenbildung mit Verschlammung.

Lediglich der südliche Weg im Nordpark, der an der Treppenstraße anfängt, ist in einem schlechteren Zustand.

#### Städtebaulicher Missstand

Als wesentlicher städtebaulicher Missstand im Untersuchungsgebiet stellt sich der Abschnitt zwischen Nordpark und der Radrennbahn dar, der derzeit überwiegend nur vom Auto aus auf der Auenstraße erlebbar ist, da Fußwege fehlen, in einem schlechten Zustand oder auch zugeparkt sind. Außerdem ist er von zahlreichen schwerwiegenden freiraumplanerischen Mängeln geprägt, so dass für den Fußgänger kein Anlass besteht, diesen Bereich als Erholungsraum zu benutzen.

Durch die angrenzende Brachfläche der ehemaligen Kläranlage und die neu gestaltete, aber eingezäunte Sportplatzanlage „Am Nordpark“ lässt sich die Gera hier nicht wahrnehmen. Der öffentlich nutzbare Straßenraum hat zudem keine Aufenthaltsqualität. Eine durchgängige Fuß-/Radwegeverbindung auf der Westseite der Gera fehlt.

Als weiterer städtebaulicher Missstand stellen sich die Straße Hinter der Rennbahn und der Garagenkomplex an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes dar:

Von Süden kommend erfolgt hier die Zufahrt zum städtischen Tierheim an der Radrennbahn von der Riethstraße aus. Die vorhandenen Baulichkeiten des Garagenkomplexes und des Tierheims bilden einen wesentlichen Mangel. Die vorhandenen Gebäude stellen eine flächenintensive Besetzung des Freiraumes mit Barrierewirkung dar. Eine dem Auencharakter entsprechende Nutzung ist dort nicht gegeben.

Der vorbeiführende Geraradweg in Verlängerung der Straße Hinter der Rennbahn wird dadurch in seiner Attraktivität deutlich gemindert. Außerdem sind die Einzäunungen und Freiflächen der Sportplätze und Radrennbahn mangelhaft gestaltet.

Die schlechte und umwegige Anbindung des Erweiterungsbereiches und des Nordparkes an den ÖPNV ist ebenfalls als Mangel zu bezeichnen. Ziele wie Nordbad, Radrennbahn und die Sportplätze liegen weit über den üblichen Haltestelleneinzugsbereichen. Die Ersatz-

/Umleitungs-Stadtbahnhaltestelle Marie-Elise-Kayser-Straße ist zudem nicht barrierefrei ausgebaut.

### Qualitäten

Das Untersuchungsgebiet weist eine Reihe von Qualitäten auf, auf die neben der Behebung der oben genannten Mängel bei einer Entwicklung des Gebietes aufgebaut werden kann.

Die vorhandenen Parkanlagen sind in einem sehr guten Pflegezustand, ebenso wie der naturnahe Flusslauf der Gera mit den angrenzenden öffentlichen Grünanlagen. Sie werden von den Anwohnern angenommen. Sie dienen sowohl der wohnungsnahen Erholung als auch der sportlichen Betätigung.

Das Nordbad ist integrierter Bestandteil des Nordparks. Es befindet sich zwar nicht direkt im Untersuchungsgebiet, sondern im ausgewiesenen Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“, hat aber auch Bedeutung für den Teil des Nordparks, der sich jetzt im Untersuchungsgebiet befindet.

Die vorhandenen Sportanlagen sind neu gebaut bzw. in einem guten Zustand und werden ebenfalls intensiv genutzt.

Das Untersuchungsgebiet ist über den überregionalen Geraradweg mit dem Fahrrad auch aus anderen Stadtgebieten erreichbar.

### Potenziale

Als wesentliche Potenziale konnten im Untersuchungsgebiet die vorhandenen Brachflächen sowie die derzeit leer stehenden Gebäude im Bereich des ehemaligen Garnisonlazaretts herausgearbeitet werden. Die im Plan Nutzungs- und Gebietsstruktur, Wegebeziehungen dargestellten Brachflächen der alten Kläranlage mit 12.430 m<sup>2</sup> Fläche, ehemaliger Luftschutzbunker mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und am Fuchsgrund mit 542 m<sup>2</sup> Fläche sind Flächen mit Entwicklungspotenzial.

Das ehemalige Garnisonlazarett wurde ebenfalls als Fläche mit Entwicklungspotenzial dargestellt. Die derzeit leer stehenden Gebäude können umgebaut und umgenutzt werden und als zukünftiger Eingangsbereich des Nordparks eine neue Funktion erhalten. Die Fläche bekommt somit eine wichtige Verknüpfungsfunktion für Fußgänger zwischen Nordhäuser Straße/Universität und der Geraue einschließlich Nordbad sowie für die Erreichbarkeit der Stadtbahnlinie.

Die vorhandene Wendeschleife der Straßenbahn mit der Ersatzhaltestelle in der Marie-Elise-Kayser-Straße kann ebenfalls als Potenzial für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes zur BUGA-Fläche genannt werden. Hier ist neben den Straßenbahnhaltestellen Baumerstraße und Universität der Linien 3 und 6 eine weitere Möglichkeit gegeben, die BUGA-Flächen über den ÖPNV zu erreichen.

Der unmittelbar an der Gera gelegene Garagenkomplex Andreasried und das Tierheim wirken derzeit als Barriere. Eine dem Auencharakter entsprechende Nutzung kann dort nur durch Rückbau der Gebäude entstehen. Somit verfügt dieser Bereich ebenso über Entwicklungspotenzial.

Mit der BUGA 2021 bietet sich die Chance, die genannten Potenziale der Flächen im Untersuchungsgebiet zu entwickeln. Zur nachhaltigen Aufwertung und Stabilisierung der Flächen im Untersuchungsgebiet im Rahmen der BUGA 21 sowie darüber hinaus der nördlichen Stadtteile und deren Anbindung über das „Grüne Geraband“ an das Stadtzentrum ist die Finanzierung über Städtebaufördermitteln unverzichtbar.

Während der südöstliche Teil des Nordparks und das Nordbad im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Auenstraße / Nordhäuser Straße" liegt, gibt es für die nördlich angrenzenden Parkflächen, Brachen und Zwischenzonen derzeit noch keine Gebietskulissen der Städtebauförderung. Erst in den Wohngebietsparks der Großwohnsiedlungen nördlich der jetzt zu untersuchenden Fläche steht dann wieder das Stadtumbau-Programm zur Verfügung.

#### **4        Entwicklungsziele**

Mitte November 2014 tagte das Preisgericht für den Realisierungswettbewerb „BUGA Erfurt 2021 Teilbereich Nördliche Gera-Aue“. Das Untersuchungsgebiet zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ entspricht im Wesentlichen den im BUGA-Wettbewerb zu entwickelnden Teilbereichen „Nordpark“ und „Übergang Nordpark – Wohngebietspark Rieth“, wobei beide Teilbereiche im Wettbewerb jeweils mit etwas größerer Ausdehnung nach Süden bzw. Norden gefasst wurden.

Mit dem Wettbewerb wurden für diese beiden Bereiche folgende Entwicklungsziele formuliert:

"Die ausgedehnten Grün- und Freiräume im Norden Erfurts sind zu einem zusammenhängenden, linear durchgehenden Grünzug zu entwickeln. Dabei werden die bevölkerungsreichen Stadtteile im Norden mit einem funktionierenden Netz von grünen Orten und Parks, die in adäquater Entfernungen zueinander liegen, mit der Altstadt verbunden. Die Lage der Stadt am Wasser ist zu verdeutlichen indem entlang des Flusses Berührungspunkte mit der Gera geschaffen werden.

Ziel ist es, unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und demografischer Kriterien sowie der Anforderungen des Denkmalschutzes die Gera-Aue zukunftsorientiert zu entwickeln.

Die Funktion als Frei-, Grün- und Verbindungsraum für Bewohner, Familien, Touristen und Besucher aller Generationen ist zu stärken und die urbane Biodiversität zu erhöhen. Dabei erfordern die Aspekte einer nachhaltigen und damit auch wirtschaftlich zu pflegenden Nutzbarkeit eine besondere Berücksichtigung.

Es soll eine erkennbare konzeptionelle Haltung zu den unterschiedlichen historischen Schichten des Entwurfsgebietes entwickelt werden. Als Ausdruck der Erfurter Stadtgeschichte werden dabei die unterschiedlichen Parkanlagen vom Nord- bis zum Kilianipark, die Freiräume für Naherholung und Sport, die Flächen der angrenzenden Brachen sowie der Naturraum der Gera von besonderer Bedeutsamkeit. Außerdem soll die lange Gartenbaugeschichte und die der internationalen Gartenbauausstellungen differenziert beachtet werden.

Die Aufgabe besteht darin, eine klare, zeitgemäße und vor allem zukunftsorientierte landschaftsarchitektonische Konzeption auf verschiedenen Maßstabsebenen - von der konzeptionellen bis zur objektplanerischen Ebene - klar und ineinandergreifend zu entwickeln. Auf der großräumigen städtebaulichen Ebene ist die Verbindungsachse zwischen der Altstadt bis nach Gispersleben mit dem Übergang in die Landschaft herauszuarbeiten.

Auf der konzeptionellen Ebene sollen der Nordpark und die Flächen der Wohngebietsparke erweitert und aufgewertet werden, um so zukünftige Nutzungsansprüche zu erfüllen. Dabei muss eine alten- und generationsgerechte sowie eine barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume bei der Flächenentwicklung beachtet werden. Insbesondere für Kinder aus den angrenzenden Quartieren muss die schnelle und gefahrlose Erreichbarkeit von Spiel- und Grünräumen sichergestellt werden.

Für die Gera-Aue ist eine hohe Aufenthaltsqualität sowie ein Wechsel von Sport, Spiel, Erholung, Information und Kontemplation zu konzipieren. Der Grünzug sollte einen facettenreichen Erlebnisraum und einen Ort des Austausches darstellen. Er dient der Integration und Kommunikation und wird in Verbindung mit den topographischen Besonderheiten sowie den historischen Schichten unverwechselbar.

Die Landschaftsräume der Gera sowie unternutzte, vereinzelte Zwischenbereiche sind in einen neuen Landschafts- und Parkraum einzubinden und in enger Verknüpfung von Funktion, Gestaltung und Naturhaushalt zu qualifizieren."

## **5 Konzept für den öffentlichen Raum**

Auf der Grundlage der unter Punkt 3 erläuterten Analyseergebnisse sowie des Siegerentwurfs des Realisierungswettbewerbs „BUGA 2021 Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ wurde der Plan Konzept für den öffentlichen Raum erarbeitet.

Im Siegerentwurf wurden Impulse für die Weiterentwicklung des Nordparks und zur Optimierung der Nutzbarkeit als Grün- und Erholungsfläche sowie als zeitgemäßer Wohngebietspark mit durchgängigem Anschluss an übergeordnete Fuß- und Radwege und freiem Zugang zum Wasser gegeben.

### Plan Konzept für den öffentlichen Raum

Das Untersuchungsgebiet wurde in 6 Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungs-Ansprüchen unterteilt:

- Umgestaltung zur öffentlichen Freifläche (ÖF)
- Erweiterungsfläche für Wohnungsbau – Wohnen am Park (War)
- Umgestaltung zum Eingangsbereich Nordpark (EB)
- Aufwertungsbereich (A) im Bereich Marie-Elise-Kayser-Straße
- Stabilisierung der vorhandenen Kleingartenanlage
- Festigung vorhandener Sportanlagen und bessere gestalterische Einbindung in den Grünzug

Für die genannten Bereiche gibt es im Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs „BUGA 2021 Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ Lösungsansätze, die im weiteren Verlauf planerisch detailliert werden müssen, um für das grüne Geraband eine nachhaltige Lösung zu finden:

#### Bereiche Umgestaltung zur öffentlichen Freifläche (ÖF) und Umgestaltung zum Eingangsbereich Nordpark

Für die genannten Bereiche sollen Planungen vorrangig zur Freiflächengestaltung nachhaltig das angestrebte „Grüne Geraband“, die Erlebbarkeit der Geraaue und die Anbindung der nördlichen Wohngebiete über das „grüne Geraband“ an das Stadtzentrum auch nach Beendigung des Bug-Jahres sichern. Das betrifft insbesondere die Fläche südlich der Warschauer Straße, die im Plan Konzept für den öffentlichen Raum als öffentliche Freifläche (ÖF) bezeichnet wurde. Die Aussagen dazu müssen im weiteren Verlauf konkretisiert werden.

Die Umgestaltung der Bereiche an der Gera südlich der Warschauer Straße und am Nettelbeckufer soll auch hier die vorhandenen Barrieren zum Flusslauf der Gera abbauen. Im Verlauf der weiteren Planung sollte eine Lösung für die Einbindung und Sanierung der Kanustation am Nettelbeckufer gefunden werden. Hier sind Umgestaltungsmaßnahmen an der Ufergestaltung, der Freifläche und am Gebäude erforderlich.

Die öffentliche Freifläche innerhalb des Nordparks wird im Bug-Jahr teilweise zu den eintrittspflichtigen Bereichen gehören. Bei der Freiflächenplanung im weiteren Verlauf ist der Denkmalstatus des Nordparks zu beachten sowie die Führung des Geraradwegs.

Der Bereich des ehemaligen Lazarets an der Nordhäuser Straße (EB) soll dabei zum neuen Haupteingangsbereich für den Nordparks bzw. die BUGA-Flächen im Nordpark werden. Hier sind sowohl Umgestaltungsmaßnahmen an den Freiflächen als auch eine Sanierung der denkmalgeschützten vorhandenen Gebäude erforderlich.

Die öffentlichen Freiflächen östlich des Flusslaufes der Gera zwischen Gera und der Straße Fuchgrund sowie westlich des Flusslaufs im Bereich der ehemaligen Kläranlage zwischen Auenstraße und Gera sind korrespondierend zu betrachten.

Im weiteren Planungsverlauf sind hierzu vertiefenden Aussagen erforderlich, die die Umgestaltung in eine öffentliche Freifläche für diesen Bereich untersuchen.

Für die Umgestaltung der westlich der Gera gelegenen öffentliche Freifläche im Bereich der ehemaligen Kläranlage zwischen Auenstraße und Gera sind Lösungen zu finden, die sowohl den Grünzug an der Gera öffentlich erlebbar machen als auch die Belange der intensiven Nutzung der vorhandenen Sportanlagen berücksichtigt. Dabei ist die öffentliche Nutzung des ehemaligen Pumpenhauses der alten Kläranlage, welches zum Sportplatzgebäude mit Gaststätte umgebaut wurde, anzustreben.

#### Bereich Erweiterungsfläche für Wohnungsbau – Wohnen am Park (WaP)

Für den Bereich Erweiterungsfläche für Wohnungsbau – Wohnen am Park (WaP) sollte ein Konzept für eine lockere, gartenstadtartige Bebauung unter dem Aspekt des Mehrgenerationenwohnens entwickelt werden, da sich im Bestandsgebäude an der Riethstraße bereits altersgerechte Wohnungen befinden. Insbesondere in der Nutzung der Freiflächen sowie in der Anbindung der Freiflächen sowohl in das westlich und nördlich befindliche Wohngebiet „Berliner Platz“ als auch an das „grüne Geraband“ sind beide Aspekte miteinander zu verbinden.

#### Aufwertungsbereich (A)

Der Aufwertungsbereich (A) in der Anbindung der Marie-Elise-Kayser-Straße an die Auenstraße ist als Zugang zum Flusslauf der Gera nach Renaturierung und Öffnung der Brache der ehemaligen Kläranlage und Umgestaltung zur öffentlichen Freifläche (ÖF) langfristig zu qualifizieren.

#### Stabilisierung der vorhandenen Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage „Am Nordpark“ kann als Teilbereich der Geraaue dauerhaft qualifiziert werden.

#### Festigung vorhandener Sportanlagen

In diesem Bereich befinden sich intensiv genutzte Sportstätten, die sich in einem guten bis sehr guten Zustand befinden. Sie stellen eine wesentliche funktionelle und städtebauliche Qualität im Untersuchungsraum dar. Insbesondere die Sportanlagen südlich der Riethstraße beleben durch den Trainings- und Vereinsbetrieb diesen Bereich der Stadt und wirken als Trittstein zur Anbindung der nördlichen Wohngebiete. Deshalb sollte eine bessere gestalterische Einbindung genutzt werden, diese Sportstätten zu stabilisieren und gegebenenfalls aufzuwerten.

Durch die Einbettung der bisher abgegrenzten Sportanlagen in das "Grüne Geraband" kann der öffentliche Freiraum bedeutend erweitert werden.

## 6 Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht der Erweiterungsfläche

Aus dem städtebaulichen Konzept für den öffentlichen Raum leiten sich konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der formulierten Sanierungsziele ab, die im Plan Maßnahmen dargestellt wurden. Die Nummerierung der Maßnahmen leitet sich aus der nachfolgenden Tabelle Kostenübersicht ab:

Nr.	Geplante Maßnahmen Die nachfolgenden Flächenbezeichnungen entsprechen der Legende der Planzeichnung „Konzept für den öffentlichen Raum“	Voraussichtliche Kosten in TEUR
<b>1.</b>	<b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>	<b>55</b>
1.1. 1.2. 1.3.	Städtebauliche Planungen Öffentlichkeitsarbeit Zusatzkosten zur Erweiterungsfläche Kosten zur förmlichen Festsetzung der Erweiterung des Sanierungsgebietes	15 20 20
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>14.100</b>
2.1. 2.1.1. 2.1.2. 2.1.3 2.1.4.  2.2. 2.2.1. 2.2.2. 2.2.3. 2.2.4. 2.2.5. 2.2.6. 2.2.7. 2.2.8. 2.2.9. 2.2.10	Freilegung von Grundstücken - Abbruch und Beräumung Garagenkomplex " Andreasried" - Abbruch und Beräumung Gesamtbereich Tierheim " An der Radrennbahn" - Abbruch Bürogebäude Eingangsbereich EB - Abbruch Alte Kläranlage  Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen / Freianlagengestaltungen - Neubau Fuß- und Radweg beidseitig der Gera - Neubau Parkwege gemäß Wettbewerb – <u>Gesamtgebiet ohne Fläche Nordpark</u> -Sanierung Auenstrasse im Bereich Nordpark - Anlage Freianlagen Eingangsbereich Nordpark – Bereich EB ( <u>komplett</u> ) - Anlage und Umgestaltung öffentliche Freiflächen - Bereich Nordpark ( <u>incl. Wege im Bereich ÖF / Nordpark</u> ) - Anlage und Umgestaltung öffentliche Freiflächen incl. Geralauf – Bereich ÖF - Abschnitt zwischen Riethstraße und Marie-Elise-Kayser-Straße ( <u>ohne Wege</u> ) - Anlage und Umgestaltung öffentliche Freiflächen incl. Geralauf – Bereich ÖF ( <u>ohne Wege</u> ) Abschnitt Alte Kläranlage - Anlage und Umgestaltung öffentliche Freiflächen – Bereich ÖF – Abschnitt nördlich der Riethstraße ( <u>ohne Wege</u> ) - Anlage und Aufwertung öffentliche Freiflächen – Bereich A ( <u>ohne Wege</u> ) - Aufwertung Dauerkleingärten	900 80 50 320 450  13.200 800 450 600 1.200 2.500 3.500 2.900 750 400 100
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>2.400</b>
3.1. 3.1.1. 3.1.2.  3.2. 3.2.1. 3.2.2.	Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude - Umbau und Sanierung der Gebäude. Eingangsbereich Nordpark - Sanierung und ggf. erforderlicher Umbau Bereich Radrennbahn  Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - Sanierung und Umbau Vereinshaus Sportkomplex Riethstrasse - Kanustation	2.100 2.000 100  300 150 150
<b>1.-3.</b>	<b>Geplante Maßnahmen - gesamt</b>	<b>16.555</b>

Die Tabelle listet die geplanten Maßnahmen nach Komplexen für den Entwicklungszeitraum mit der Ausweisung von auf Flächenbasis ermittelten voraussichtlichen Kosten auf.

Die Dauer der Sanierungsmaßnahme zur Umsetzung des Maßnahmekonzeptes ist für einen Zeitraum von 15 Jahren geplant, wobei der überwiegende Anteil bis zum Jahr 2021 umgesetzt werden soll.

Dabei sollen die entstehenden Aufwendungen für die Stadt Erfurt durch den gezielten Einsatz von Städtebaufördermitteln im Rahmen des Bund-Länder-Programmes Stadtumbau (BL-SU) optimiert werden und i.d.R. aus dem gesetzlich festgelegten Miteleistungsanteil der Kommune bestehen. Ergänzend ist im Umsetzungszeitraum durch das EFRE-Programm der Europäischen Union die Möglichkeit gegeben, die Stadt bei der Umsetzung des Maßnahmekonzeptes maßgeblich zu unterstützen.

## **7 Umgriff des Erweiterungsgebietes**

Im Plan Maßnahmen wurde mit der Grenze des Untersuchungsgebietes zur Erweiterung des Sanierungsgebietes auch der Vorschlag für den Umgriff des Erweiterungsgebietes dargestellt.

Basierend auf dem Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs „BUGA Erfurt 2021 Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ wurden die Planungsansätze (Plan Konzept für den öffentlichen Raum) erarbeitet. Gegenüber dem Umgriff des Untersuchungsgebietes zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ wurden überschneidende Bereiche außerhalb farblich dargestellt.

Das betrifft insbesondere Flächen zwischen der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes und der Warschauer Straße im Norden. Trotzdem ist eine Erweiterung des Umgriffs für das Erweiterungsgebiet nicht erforderlich:

Die Umgestaltungsbereiche zur öffentlichen Freifläche (OF) nördlich und östlich der Radrennbahn überlagern Teile der angrenzenden Stadtumbaugebiete „Berliner Platz“ – nördlich bis zur Warschauer Straße und „Rieth“ – Geralauf mit Ufern nördlich der Riethstraße bis Warschauer Straße.

Gegenüber der Grenze des Untersuchungsgebietes wurde auch für den Umgestaltungsbereich zur öffentlichen Freifläche an der Straße Fuchsgrund im Umgriff des Realisierungswettbewerbs „BUGA Erfurt 2021 Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ eine größere Fläche in Anspruch genommen. Hier gibt es keine Überlagerungen mit bestehenden Stadtumbaugebieten. Bei übergreifenden gestalterischen Lösungen können aber Maßnahmen im direkten Umfeld des Sanierungsgebietes einbezogen werden.

Mit der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Auenstraße / Nordhäuser Straße wurden gemäß § 141 BauGB Beurteilungsunterlagen erstellt, aus denen die Notwendigkeit der Sanierung unabhängig von den Ergebnissen des Realisie-

rungswettbewerbs „BUGA Erfurt 2021 Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ klar hervorgeht und in denen die wesentlichen strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zur Konsolidierung und nachhaltigen Aufwertung dieses Bereichs der Stadt Erfurt dargestellt sind.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet trotz vorhandener Qualitäten und Potenziale vielfältige städtebauliche Missstände und ausgeprägte Substanz- und Funktionsmängel im Sinne des § 136 Bau GB aufweist.

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen geht ferner hervor, dass das Gebiet neben den festgestellten städtebaulichen Missständen insbesondere in den Freiraumqualitäten auch erhebliche Potenziale für eine nachhaltige Stabilisierung sowohl der Wohnqualität der umgebenden Wohnbebauung als auch des angestrebten „Grünen Gerabands“ aufweist.

Mit Hilfe von gezielten Sanierungsmaßnahmen können langfristig der öffentliche Raum und die vorhandenen Freiraumpotenziale im Untersuchungsgebiet aufgewertet und die bestehenden hochwertigen Angebote in der Geraaue vernetzt werden. Deshalb wird empfohlen, zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände und zur Konsolidierung des Gebietes das förmliche Sanierungsgebiet für den Bereich Auenstraße/ Nordhäuser Straße gemäß §142(1) BauGB um die im Plan Maßnahmen dargestellte Fläche „Vorschlag für den Umgriff des Erweiterungsgebietes“ zu erweitern.

## **8 Sanierungsziele**

### **8.1. Bestehende Sanierungsziele im Sanierungsgebiet**

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ soll das Untersuchungsgebiet als Erweiterungsfläche dem Sanierungsgebiet Auenstraße/Nordhäuser Straße zugeordnet werden.

Damit gelten die bestehenden Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Auenstraße / Nordhäuser Straße in den nachfolgenden Kategorien

- Nutzung,
- Soziale Infrastruktur,
- Stadtstruktur und Bebauung,
- Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grün,
- Umwelt,
- Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit,
- Verkehr

auch für die Erweiterungsfläche des Untersuchungsgebietes.

Da für das Erweiterungsgebiet überwiegend Freiflächenumgestaltungsmaßnahmen für bereits jetzt oder zukünftig öffentliche Freiflächen herausgearbeitet wurden, wird vorgeschlagen, die Sanierungsziele für den Nordpark und den Grünzug an der Gera unter dem Punkt 8.2. Sanie-

rungsziele im Erweiterungsgebiet - Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grün entsprechend zu ergänzen.

Diese Sanierungsziele treffen nach dem Beschluss des Stadtrates zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ dann für den gesamten Geltungsbereich des dann erweiterten Sanierungsgebietes „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ zu.

Mit der geplanten Sanierungsmaßnahme soll das Gebiet angesichts der Anforderungen von demographischem Wandel und erforderlichem Stadtumbau vor Erosions- und Perforationsprozessen geschützt und im Sinne der Sicherung der Einwohnerzahlen nachhaltig konsolidiert und aufgewertet werden. Das Gebiet stellt dabei ein unverzichtbares Bindeglied zwischen Stadtzentrum und dem Erfurter Norden dar.

Mit der angestrebten Sanierungsmaßnahme soll die geschlossene städtebauliche Struktur der angrenzenden Bereiche gesichert werden. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums und durch die umfassende Verbesserung des Grün- und Freiflächenangebotes sowie der stärkeren Verflechtung mit dem Nordpark und dem Grünbereich entlang des Flusslaufes der Gera soll die Lebensqualität im Gebiet deutlich verbessert werden.

## **8.2. Sanierungsziele im Erweiterungsgebiet - Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grün**

Oberziel:

Der Nordpark und die Geraaue als wichtigste Freizeit- und Erholungsflächen der Gesamtstadt sind auf der Grundlage weiterer Planungen auf der Basis des Konzeptes aus dem Realisierungswettbewerb „BUGA 2021 Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ nachhaltig aufzuwerten.

Entlang des Wasserlaufs der Gera ist ein das Stadtbild bestimmendes Grünelement in der Stadtstruktur aus den vorhandenen Potenzialen zu entwickeln ("Grünes Geraband"). Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Qualifizierung des Freiraumsystems hinsichtlich einer besseren Vernetzung peripherer und zentraler Grün- und Freiräume geleistet werden.

Sanierungsziele:

Nordpark und Grünzug an der Gera

Der Nordpark soll als zusammenhängender, stadtbildprägender Grünraum in der Geraaue unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes entwickelt werden. Besondere Bedeutung kommt dabei den Wegen der öffentlichen Grünflächen zu. Eine öffentliche Durchgängigkeit und eine Freiraumnutzung im Gesamtzusammenhang der Geraaue ist herzustellen.

Der denkmalgeschützte Nordpark ist entsprechend seiner historischen Bedeutung als moderner Volkspark mit großzügigen Wiesenflächen und Spiel- und Sporteinrichtungen unter Beachtung der aktuellen Nutzungsansprüchen weiter zu entwickeln. Die gestalterische Charakteristik soll aufgewertet und die Nutzungsmöglichkeiten alters- und interessenübergreifend optimiert werden.

Die großen Sporteinrichtungen sollen als Bestandteile der grünen Parklandschaft in den öffentlichen Bereich einbezogen werden. Das bisher eingefriedete Umgebungsgrün wird durch das Versetzen von Zäunen öffentlich zugänglich. Im Bereich des vorhandenen Sportplatzes ist eine gastronomische Nutzung gewünscht.

Es ist zusätzlich zum Geraradweg eine durchgehende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer entlang des Flusslaufes zu realisieren. Im Umfeld des ehemaligen Klärwerks ist ein dauerhafter und öffentlich zugänglicher Teil des Nordparks zu einer parkähnlichen Grünfläche unter Beachtung des vorhandenen Sportplatzes zu gestalten. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen an der bisher unzugänglichen Brachfläche werden durchgeführt.

Der Natur- und Landschaftsraum soll durch die Umgestaltung stärker erlebbar werden. Durch Zuwegung an die Gera und punktuelle Uferumgestaltung kann dieses wichtige Ziel erreicht werden. Es sollen barrierefreie, naturnahe Erlebnisräume am Wasser für Jung und Alt geschaffen werden. Für Kinder aus den angrenzenden Quartieren ist die schnelle und gefahrlose Erreichbarkeit sicherzustellen.

Der Rückbau der Garagen und Tierheim nördlich der Rennbahn und südlich der Warschauer Straße soll zu einer quantitativen und qualitativen Aufwertung des Grünflächenbestandes führen. Das Freiraumpotential dieses Bereiches kann so in Verbindung mit den angrenzenden Flächen entwickelt werden.

Die Auenstraße im Bereich des Nordparks ist dauerhaft als Fahrradstraße denkbar, die auch als Havarie-Straße genutzt werden kann. Dem Fuß- und Radverkehr im Erweiterungsgebiet ist Vorrang zu gewähren. Die Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Nordparks durch abgestellte Fahrzeuge ist zu minimieren.

### Eingangsbereich

Das denkmalgeschützte Ensemble des ehemaligen Garnisonslazarets ist städtebaulich zur Aue zu öffnen und als repräsentativer Eingangsbereich zum Nordpark aufzuwerten. Damit können Nordpark und Nordbad strukturell besser an das Stadtgebiet insbesondere an das Stadtbahnnetz angeschlossen werden.

Dabei leiten sich aus den Funktionen eines Eingangsbereichs die einzufügenden Nutzungen ab. Dies könnten, eine Konkretisierung im Planungsprozess vorausgesetzt, folgende temporäre Nutzungen im Zusammenhang mit der BUGA sein:

- Fahrradverleih, Roller Segway
- Gärtnermarkt/ BUGA Markt
- Sammelpunkt/ Aufenthaltsbereich
- Cafe, Bücher, Medien
- Eintritt, Kasse, Kontrolle
- Aufenthaltsräume für Personal
- Übernachtung

Auch langfristig widersprechen die o.g. Nutzungen im Garnisonslazerett nicht den Sanierungszielen, sollten sie über die BUGA weiterhin wirtschaftlich tragfähig sein. Eine Nutzung der Gebäude zum Wohnen für besondere Nutzergruppen ist ebenfalls denkbar, flächenmäßig jedoch unter 40% des zu erhaltenen Gebäudebestands. Der Fortbestand der Hochschulnutzung sollte unbedingt gehalten und kann ausgebaut werden.

Desweiteren soll der "Kreativwirtschaft" hier Raum angeboten werden, die der baulichen Struktur durchaus entspricht. Gelingt es, diese Funktion zu etablieren und zu halten, kann sich dort ein unabhängiges Netzwerk für Freiberufler entwickeln. Diese Nutzung ist vorrangig zu unterstützen.