

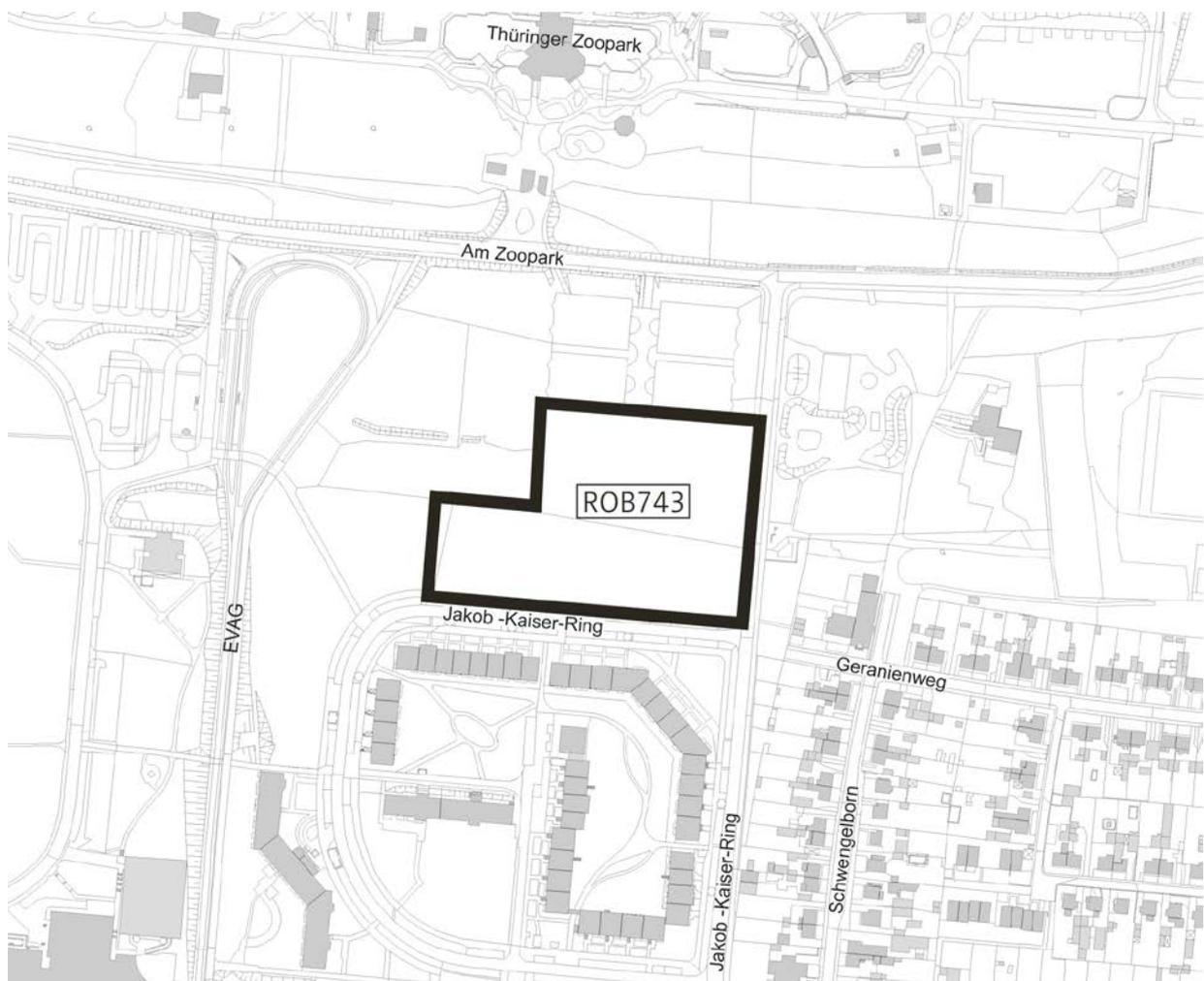
# Bebauungsplan ROB743

## "Zoowohnen" in Erfurt – Roter Berg

VORENTWURF



### Begründung



**Impressum**



**Verfasser**

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**

30.10.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)	6
1.4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (FNP)	6
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	7
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen	7
1.5.2	Umweltsituation	7
1.5.3	Verkehrerschließung	8
<b>2</b>	<b>Planerische Zielstellungen</b>	<b>8</b>
2.1	Städtebauliches Konzept	8
2.2	Verkehrliche Erschließung	9
2.3	Technische Ver- und Entsorgung	9
2.4	Grünordnung / erforderliche Gutachten	9
<b>3</b>	<b>Folgekosten</b>	<b>10</b>

## **1 Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

Auf den Flurstücken der Flur 64, Gemarkung Erfurt-Nord sollen Doppel- und Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie ein Quartierszentrum mit sozialen und gewerblichen Einrichtungen errichtet werden. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB743 "Zoowohnen" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden und des Quartierszentrums als Einzelhäuser auf der Fläche am Roten Berg geschaffen werden.

Die betrachteten Flächen liegen im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt und südlich des Thüringer Zooparks. Eine Umsetzung der Bauvorhaben kann nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB743 "Zoowohnen" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzelhäuser und des Quartierszentrums auf den Flurstücken der Flur 64, Gemarkung Erfurt-Nord, geschaffen werden. Insgesamt sollen ca. 118 Wohneinheiten und 6 bis 7 gewerbliche Nutzungseinheiten entstehen.

Zur Herstellung der Erschließung sowie die Herstellung der Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie des Quartierszentrums, wird zur Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt.

- Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden und mit dem vorliegenden Lageplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.
- Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

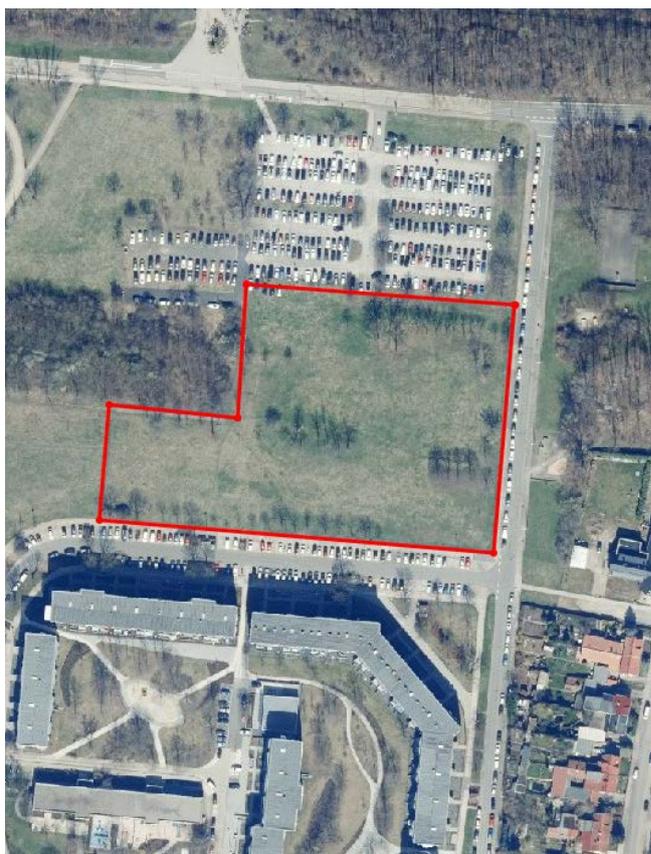
### **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt und südlich des Thüringer Zooparks in der Gemarkung Erfurt-Nord und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Nord befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur 64: 407/1, 408/1, 408/2

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 15.285 m<sup>2</sup>.



Luftbild Umgriff Planungsgebiet (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2020)

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP):

- 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.

#### Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT):

- G 2-1: Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen 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.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der übergeordneten Raumordnung.

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

Gemäß ISEK 2030, welches am 17.10.2018 beschlossen wurde, befindet sich der Stadtteil Roter Berg innerhalb des Vorrangigen Entwicklungsbereiches für Wohnungsbau (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2. S. 47, Räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau).

Im Zuge des Stadtumbaus sind in den Großwohnsiedlungen in erheblichem Umfang Flächen frei geworden, die grundsätzlich für eine ergänzende Neubebauung genutzt werden können und sollten. Vielfach sind die Infrastrukturvoraussetzungen, sowohl leitungsgebunden als auch Straßen, Wege und Plätze, noch gegeben. Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten ist häufig gut. Auch kann es für die Weiterentwicklung der Stadtteile sehr von Vorteil sein, wenn neue, andersartige Wohnungsangebote und Baustrukturen die Stadtteile vielfältiger machen.

Vor diesem Hintergrund bietet der Standort "Roter Berg" mit seinen 17,1 ha Rückbaufläche, welcher gemäß ISEK 2030 das größte Wohnungsbaupotential aller untersuchten Großsiedlungen aufweist, sehr gute Entwicklungschancen. Der Standort ist sehr gut durch den ÖPNV (Stadtbahntrasse) erschlossen. Der Standort "Roter Berg" soll gestärkt und schrittweise wie ganz normale Stadtteile gleichberechtigt in die urbane Stadtlandschaft integriert werden.

Zudem empfiehlt das ISEK 2030 für den nordöstlichen und östlichen Teilraum des Stadtteils eine strukturelle Vernähung mit der benachbarten Rote-Berg-Siedlung, welche bislang leider völlig fehlte und durch eine neue bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches nun gelingen kann (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 53).

#### **1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (FNP)**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020.

Das Plangebiet wird im wirksamen FNP überwiegend als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

## **1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung**

### **1.5.1 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Rote Berg Siedlung und nördlich der Großwohnsiedlung Roter Berg und südlich des Thüringer Zooparks. Das Gebiet ist damals wie heute von Gewerbegebieten vom gewachsenen Stadtgebiet und der Altstadt abgeschnitten.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt. Die Fläche ist nicht versiegelt und mit wenigen Bäumen bewachsen. Die derzeit ungenutzte Fläche soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Das umliegende Gebiet ist geprägt durch Grünflächen sowie die bestehende Wohnbebauung. Diese besteht zum Großteil aus sanierten 5-geschossigen Wohnblöcken aber auch aus 11-geschossigen Wohnscheiben und 17-geschossigen Punkthochhäusern. Im Osten schließt sich die Rote Berg Siedlung mit Einfamilienhausbebauung an.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich der vom Thüringer Zoopark genutzte Parkplatz sowie der Thüringer Zoopark.

### **1.5.2 Umweltsituation**

#### *1.5.2.1 Altlasten*

Erkenntnisse über Altlasten liegen im Planungsgebiet nicht vor.

#### *1.5.2.2 Klima*

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt sowohl in einer Übergangszone als auch in der Klimaschutzzone zweiter Ordnung. Die Flächen in der Übergangszone haben eine geringe Schutzwürdigkeit. Über Festlegungen einer geordneten, städtebaulichen Dichte und Begrenzungen der Bauhöhen kann eine Strukturierung des Gebiets so erfolgen, dass die Eingriffe in der Klimaschutzzone zweiter Ordnung geordnet und in sensiblen Zonen minimiert werden, um die Klimafunktionen nach Umsetzung der Planung weitgehend ungestört zu erhalten.

#### *1.5.2.3 Fauna*

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten gutachterlich zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen im Zuge des Planverfahrens und der Baumaßnahmen Ersatzhabitate auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### *1.5.2.4 Lärm*

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch die westlich gelegene Gleistrasse der Stadtbahn, die Straßen Am Zoopark/Julius-Leber-Ring/ Jakob-Kaiser-Ring und den Betrieb des Zooparks sowie dessen Parkplätze beeinflusst.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet nachzuweisen.

### 1.5.3 Verkehrserschließung

*motorisierter Individualverkehr (MIV):*

Das Planungsgebiet wird durch den Jakob-Kaiser-Ring sowie die Straße Am Zoopark erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Straße Am Zoopark von Norden, sowie über den Jakob-Kaiser-Ring aus Süden/Osten.

*öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):*

Das Gebiet ist durch die Stadtbahnlinie 5 mit der Endhaltestelle "Zoopark" westlich des Planungsgebietes erschlossen.

## 2 Planerische Zielstellungen

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept soll als vermittelndes Bindeglied zwischen der kleinteiligen Bebauung der Rote-Berg-Siedlung im Osten und der Großwohnsiedlung Roter Berg im Süden fungieren. Das Planungsgebiet soll als Mehrgenerationen-Quartier funktionieren. Es soll eine Mischung aus Stadtrand geprägtem Wohnen, z.B. Einfamilienhäusern und städtischem Geschosswohnungsbau entstehen.

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in vier Teilbereiche. Der Baustein A beinhaltet eine Doppelhausbebauung mit 2-3 Geschossen und 2 Drillinge mit 2 -3 Geschossen, die eine blockartige Struktur bilden und sich zu einem gemeinsamen Innenbereich orientieren. Der Baustein B besteht aus 2-3 geschossigen Einzelhäusern, die sich als Kettenhäuser aneinander reihen und einen weiteren Innenbereich bilden. Der Baustein C bildet das Quartierszentrum, in dem Funktionen der Tagespflege, eine Pflegestation und weitere gewerbliche Funktionen untergebracht werden sollen. Der Baustein D soll mit 4-5 geschossigen Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungen einen Übergang zur bestehenden Großwohnsiedlung schaffen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von flächensparenden, verdichteten Wohnungsbau als Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.
- Schaffung eines Quartierszentrums
- Ermöglichung gemeinschaftlicher Wohnformen
- Vernetzung des neuen Quartieres mit der Umgebung
- Eine möglichst verkehrsarme Erschließung der Wohngebäude
- Schaffung eines Übergangs zwischen bestehenden Siedlungselementen im Osten und Süden
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Qualifizierung des Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität
- Prüfung der Festsetzung von Retentionsgründächern im Sinne der Klimaanpassung

## **2.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet wird durch den Jakob-Kaiser-Ring sowie die Straße Am Zoopark erschlossen. Im Inneren des Planungsgebietes soll es keine Erschließung für den Individualverkehr geben. Das Planungsgebiet und die Stellplätze können im Süden über den Jakob-Kaiser-Ring und im Norden über eine neu zu errichtende Anliegerstraße erreicht werden.

Die benötigten Stellplätze für das Quartier befinden sich im Norden sowie im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Süden. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Stellplätze geplant. Die ca. 118 Stellplätze werden in teils offenen, begrünten Carportanlagen untergebracht. Die Gründächer der Carports können für weitere Nutzungen vorgesehen werden. Eine Tiefgarage ist nicht geplant. Es sollen ausreichend Fahrradstellplätze geschaffen werden.

## **2.3 Technische Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist derzeit nur in begrenztem Umfang durch Schutzwasser- und Regenwasserkanäle erschlossen. Durch die zu erwartende Flächenversiegelung ist es möglich, dass die vorhandenen Kanäle nicht ausreichend sind. Durch eine frühzeitige Entwässerungskonzeption kann die Entwässerung bei Starkregenereignissen berücksichtigt werden. Dabei soll der Ansatz der dezentralen Regenrückhaltung (bspw. durch Dachbegrünung oder Ableitung, Speicherung und Verdunstung in offenen Gräben oder Mulden) gewählt werden.

## **2.4 Grünordnung / erforderliche Gutachten**

Das Planungskonzept sieht klar strukturierte Grünräume vor. Der überwiegende Teil der Grünstrukturen ist für die gemeinschaftliche Nutzung konzipiert. Die Innenbereiche werden durch Hecken, Baumreihen und Abstellboxen differenziert.

Die Carportanlagen erhalten eine extensive, teils intensive Dachbegrünung.

Das bestehende Wäldchen im Westen wird von den Planungen nicht berührt. Ein grüner Anger soll das Wohngebiet mit dem Wäldchen verbinden.

Im Zuge der Bebauungsplanung müssen fachliche Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie eventuelle Ersatzhabitats geschaffen werden. Es ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Verortung der Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit einem Grünordnungsplan (GOP) zu erstellen. Grünordnerische Maßnahmen sollen im Planungsgebiet verortet werden. Der GOP muss auch eine Kartierung und Bewertung der Bestandsbäume enthalten.

Zur Untersuchung von eventuellen Vorkommen von geschützten Arten muss eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgen. Dabei ist eine vertiefende Erfassung und Kartierung von anwesenden Vogelarten und Fledermäusen notwendig. In diesem Zusammenhang müssen auch die Auswirkungen der angrenzenden Gehölzfläche,

insbesondere in Hinblick auf die künftige Beleuchtung im Vorhabenbereich untersucht werden.

Eine Biotoptypenkartierung auf Basis der "Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU, 1999)" und "Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)" ist ebenfalls zu erstellen.

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss eine entsprechende Baugrundbegutachtung erstellt werden. Dies dient als Bemessungsgrundlage für später geplante Versickerungsanlagen.

### **3 Folgekosten**

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben; die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten.