

Titel der Drucksache:

**Städtebaulicher Rahmenplan ROB756
"Rahmenplan Roter Berg"-
Variantenuntersuchung und informelle
öffentliche Beteiligung**

Drucksache

1310/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.10.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Roter Berg	11.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Entwurfsvarianten des Rahmenplanes ROB756 „Rahmenplan Roter Berg„ werden bestätigt.

02

Für den städtebaulichen Rahmenplan ist eine informelle öffentliche Beteiligung durchzuführen.

04.10.2021 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☒ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2021	2022	2023	2024
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Erläuterungsbericht
- Anlage 3 - Übersicht Bearbeitungsgebiet
- Anlage 4 - Präsentation Variantenuntersuchung
- Anlage 5 - Variantenuntersuchung Lagepläne

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet weiter einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnungen und Bauland. Weitere aktuelle Entwicklungstrends und klimatische Veränderungen stellen die Stadt vor die Aufgabe neue Baugebiete zu entwickeln.

Mit dem im Jahr 2018 durch den Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2030 wurde ein räumliches Leitbild erarbeitet, welches die Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung mit seinen Ansprüchen an Wohn- und Freiraum, Mobilität, Kultur und Freizeit beinhaltet.

Vor diesem Hintergrund bietet der Rote Berg mit seinen 17,1 ha Rückbaufläche, welcher gemäß ISEK 2030 das größte Wohnungsbaupotential aller untersuchten Großsiedlungen aufweist, sehr

gute Entwicklungschancen.

Es wird deshalb beabsichtigt, für das Gebiet zwischen dem Thüringer Zoopark und der bestehenden "Roter Berg Siedlung" eine städtebauliche Rahmenplanung zu erstellen. Der Betrachtungsbereich (Entwicklungsfläche + Pufferzone; siehe Anlage) umfasst die Flächen südlich des Thüringer Zooparks, westlich der alten Rote Berg Siedlung und nördlich der Großwohnsiedlung Roter Berg und weist eine Gesamtfläche von ca. 16,8 ha auf. Der Bearbeitungsbereich beschränkt sich auf die sogenannte Entwicklungsfläche mit einer Fläche von ca. 8,2 ha. Eine Bearbeitung der Pufferzone ist ebenfalls denkbar.

Der Rahmenplan soll als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dienen. Für eine Teilfläche am Jakob-Kaiser-Ring (Planungsgebiet der Wbg Zukunft) liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (ROB743) vor. Es ist erforderlich, diese Aktivitäten in das Gesamtkonzept einzubinden.

Folgende Ziele sollen mit dem Rahmenplan verfolgt werden:

- Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen
- Standort soll vorrangig als Wohnstandort entwickelt werden
- Soziale Infrastrukturen (Kita, Altenpflege) sollen ebenfalls dem Bedarf entsprechend eingeordnet werden
- Schaffung eines Übergangs von der Großwohnsiedlung hin zum landschaftlich geprägten Zoopark
- Bebauung durch öffentliche Grünstrukturen aufwerten
- Entwicklung eines nachhaltigen und flexiblen Wohnquartiers

Bisheriger Verfahrensstand

Die Erarbeitung des Rahmenplanes wurde durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Architekturkollektiv Octagon aus Leipzig im Sommer 2020 begonnen. Am 09.10.2020 wurde ein öffentlicher Ortsteilspaziergang mit Anwohnern des Roten Berges, Vertretern der Ortsteilpolitik sowie einigen Vertretern der dort ansässigen Wohnungsbaugenossenschaften durchgeführt. Die Ergebnisse aus dieser ersten informellen Bürgerbeteiligung flossen in die nun vorliegenden drei Varianten ein.

Weiter wurde für die Erstellung eine Potentialanalyse (SWOT-Analyse) des Standortes durchgeführt. Mit dieser wurden die Stärken und Schwächen des Standortes aber auch Entwicklungspotentiale ermittelt.

Die Entwurfsvarianten wurden durch das Architekturkollektiv Octagon aus Leipzig zusammen mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erstellt. Diese Varianten sollen nun als Diskussionsgrundlage für den weiteren Bearbeitungsprozess dienen.

Die Ämter der Stadtverwaltung Erfurt hatten im Zeitraum vom 24.06.2021 bis 02.08.2021 bereits die Möglichkeit sich zu den Vorplanungen zu äußern. Eine erneute Stellungnahme zur Drucksache ist daher nicht erforderlich. Die eingegangenen Stellungnahmen fließen später, nach der Bürgerbeteiligung, gesammelt in den weiteren Bearbeitungsprozess ein. In den nächsten Schritten sollen die drei Varianten in der Öffentlichkeit diskutiert werden. Hierzu ist es wichtig alle Beteiligten frühzeitig einzubinden. Hierfür sollen der Stadtrat und die Bürger über den Fortgang der Planungen informiert und gehört werden. Zu diesem Zweck soll eine weitere Bürgerbeteiligung stattfinden.

Als Endergebnis des Planungsprozesses soll aus den nun vorliegenden 3 Varianten, ein finaler Rahmenplan entstehen. Die Diskussionen sollen ergebnisoffen geführt werden.

Untersuchungsgebiet

Der Rote Berg war das vierte Neubaugebiet (1978-1981), das in Erfurt und das letzte, das im Norden der Stadt erbaut wurde. Die in Plattenbauweise errichtete Siedlung prägt das Gebiet südlich der gleichnamigen Erhebung im Norden der Stadt.

Das Gebiet ist geprägt durch ausgedehnte Grünflächen sowie die bestehende Wohnbebauung. Diese besteht zum Großteil aus sanierten 5-geschossigen Wohnblöcken aber auch aus 11-geschossigen Wohnscheiben und 17-geschossigen Punkthochhäusern.

Die damals errichteten Wohnkomplexe wurden mit äußerer, schleifenförmiger Verkehrserschließung erschlossen. Diese geben dem Roten Berg sein typisches Gesicht, das auch mit einem Kleeblattmuster verglichen werden kann.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg". Östlich des Bearbeitungsbereiches befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ROB743 "Zoowohnen".

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sind die Flächen des Planungsgebietes bereits als Wohnbauflächen, als Grünflächen ohne Zweckbestimmung mit dem Symboleintrag Flächen für den Gemeinbedarf "Sozialen Zwecken dienende Gebäude" sowie mit der Liniensignatur Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Örtlichen Hauptverkehrszüge "Straßenbahn" dargestellt.

Variantenuntersuchung

Um eine Vorstellung der verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten des Roten Berges zu bekommen, wurden drei unterschiedliche Entwurfsansätze erstellt. Diese unterscheiden sich grundlegend in Bezug auf den Städtebau, die Erschließung und die geplanten Freiraumstrukturen. In der anschließenden Öffentlichkeitsbeteiligung kann auch über eine Mischung der Varianten diskutiert werden. Ziel soll es sein, einen städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten, der die Chancen und Potentiale des Roten Berges optimal abbilden kann.

Variante 1 Roter Berg 3.0

Bei der ersten Entwurfsvariante wurden im Wesentlichen alte Strukturen aufgegriffen und mit modernem Städtebau kombiniert. Die vorhandene ehemalige Kleeblattstruktur wird aufgenommen und wieder vervollständigt. Die Bebauung bewegt sich ausschließlich auf den ehemaligen Rückbauflächen. Hauptsächlich handelt es sich um Geschosswohnungsbau der durch nutzbare Erdgeschosszonen und soziale Infrastrukturen ergänzt werden soll.

Variante 2 Strukturwandel

Bei der zweiten Entwurfsvariante werden die bestehenden Geschosswohnungsbauten und Wohnscheiben durch kleinere Gebäude, ebenfalls in Geschossbauweise sowie Einzelhäuser/ Einfamilienhäuser ergänzt. Die Struktur des Roten Berges wird dabei merklich verändert, geschlossene Häuserzeilen gibt es auf den neuen Bauflächen nicht.

Die Gebäudehöhen sowie die Gebäudegrößen nehmen nach Norden in Richtung Zoopark ab.

Variante 3 Ost-West

In der dritten Entwurfsvariante wird die Urstruktur des Roten Berges gänzlich aufgelöst und nicht mehr durch den Städtebau aufgegriffen. Die Teilquartiere sollen in Ost-West Richtung miteinander vernetzt werden. Es werden sowohl geschlossene Häuserzeilen als auch kleinteiliger Geschosswohnungsbau sowie Einzelhäuser / Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Einfamilienhäuser befinden sich nördlich auf den derzeit bestehenden Parkplatzflächen. Sie sind sowohl in Reihenhausbauweise als auch freistehend angeordnet. Sie sind durch das Aktivband von der übrigen Bebauung getrennt.