

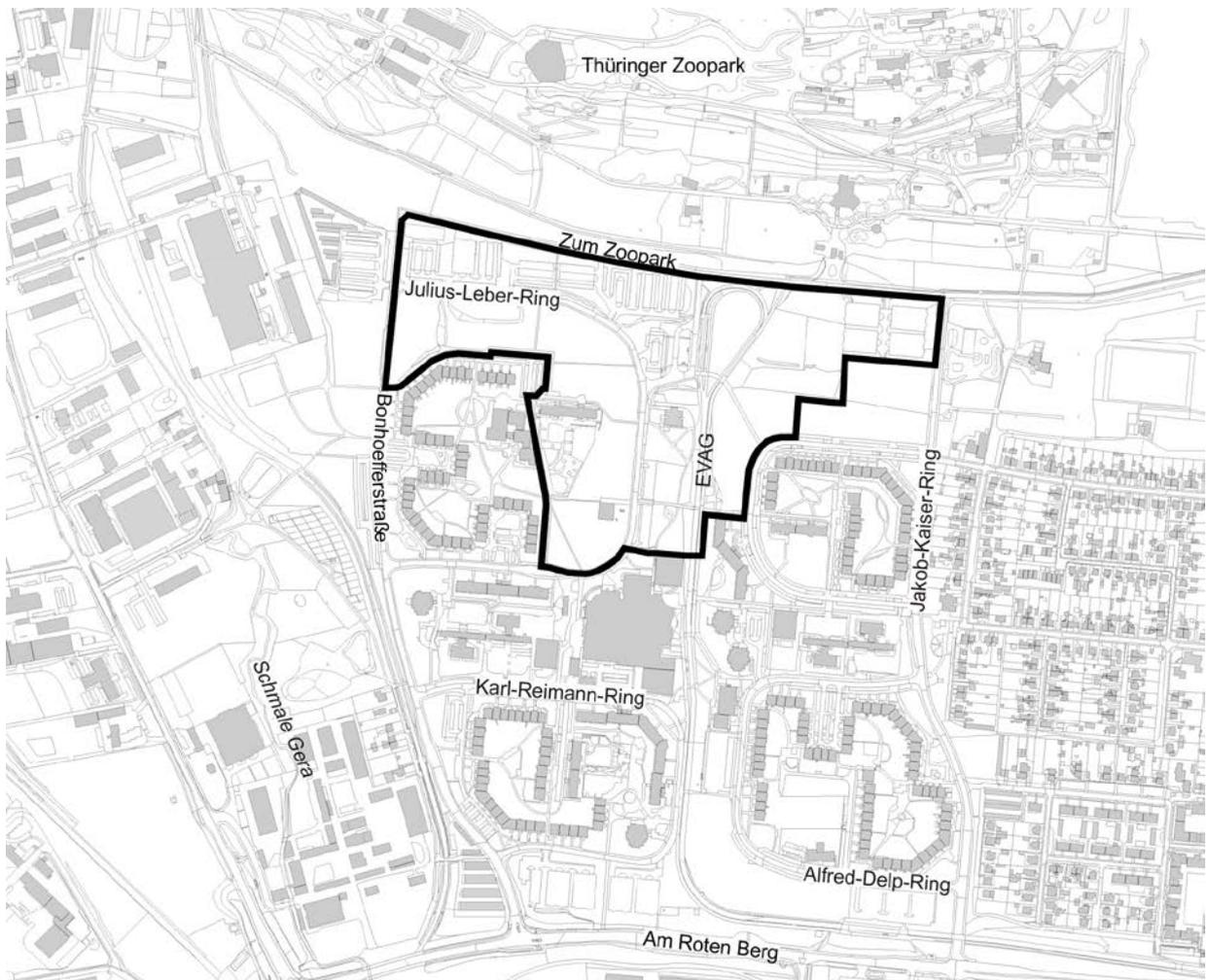
Rahmenplan ROB756

Erfurt – Roter Berg

VARIANTENUNTERSUCHUNG



Erläuterung



Impressum



Verfasser
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
10.08.2021

Inhalt

1. Anlass und Zielstellung	2
2. Bisheriger Verfahrensstand	2
3. Untersuchungsgebiet.....	3
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
4.1 Nutzung und baulicher Bestand.....	4
4.2 Erschließung.....	4
4.3 Freiraumstruktur	5
5. Varianten.....	5
5.1 Roter Berg 3.0	5
5.2 Strukturwandel.....	6
5.3 Ost-West.....	7

1. Anlass und Zielstellung

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.

Viele der im Rahmen des ISEK 2030 betrachteten Flächen einer möglichen Siedlungserweiterung dienen derzeit noch anderen Verwertungsinteressen, vielfach werden sie auch landwirtschaftlich genutzt. Oft erfüllen sie dabei wichtige ökologische und stadtklimatische Funktionen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung von grundlegender Bedeutung sind. Dem gegenüber steht die Zielstellung der Stadt, ein angemessenes Flächenpotential für den Bau von Wohnungen und Arbeitsplätzen bereitzustellen, im Sinne der kompakten Europäischen Stadt.

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.

Es wird deshalb beabsichtigt, für das Gebiet zwischen dem Thüringer Zoopark und der noch bestehenden Roter Berg Siedlung eine städtebauliche Rahmenplanung zu erstellen.

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

2. 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 fließen 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 (Anlage 5) 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. Die eingegangenen Stellungnahmen fließen später 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 Bürgerbeteiligung stattfinden.

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

3. 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. Der Rote Berg wurde als Antwort auf die damalige Wohnungsnot geplant. Als familienfreundliche städtische Anlage sollte sie die Bevölkerung mit einem Mindeststandard an Wohnraum und den dazugehörigen Infrastrukturen versorgen. Durch seine Lage war es nahe an den Industriegebieten und somit den Arbeitsplätzen. Eine Stadtbahntrasse und ein Stadtteilzentrum sollten das Angebot für die Bewohner komplettieren.

Die damals errichteten Wohnkomplexe wurden mit äußerer, schleifenförmiger Verkehrserschließung erschlossen. Diese geben dem Roten Berg sei typisches Gesicht, das auch mit einem Kleeblattemuster verglichen werden kann. Im Mittelpunkt der Wohnanlagen fanden sich Ruhezone und Grünanlagen und Spielplätze.

Das Gebiet ist damals wie heute durch die südlich angrenzenden Gewerbegebiete vom gewachsenen Stadtgebiet und der Altstadt abgeschnitten.

Wie andere Plattenbaugebiete war der Rote Berg nach 1990 ebenfalls stark von Abwanderung betroffen. Zwischen 1995 und 2006 gingen die Einwohnerzahlen von ca. 12.000 auf ca. 6.300 Einwohner (EW) zurück. Einige der damals errichteten Wohnblöcke wurden im Zuge des Bevölkerungsrückgangs und der Rückbaumaßnahmen 2005 zurück gebaut. Dies betraf vor allem mehrere Wohnscheiben und Punkthochhäuser.

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, soll jedoch nicht als Hauptbearbeitungspunkt gesehen werden.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden der Thüringer Zoopark Erfurt

- im Osten die alte Rote Berg Siedlung
- Im Süden die Großwohnsiedlung Roter Berg
- im Westen der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan GIV091 "Mittelhäuser Straße"
- im Westen der Wohngebietspark "Roter Berg"

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

4.1 Nutzung und baulicher Bestand

Das 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. Die Wohnblöcke und Wohnscheiben sind in einer Art Kleeblatt arrangiert. Dies gibt dem Roten Berg ein besonderes städtebauliches Bild.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg". Mit diesem Plan soll der zentrale Versorgungsbereich modernisiert werden.

Östlich des Bearbeitungsbereiches befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ROB743 "Zoowohnen". Die Wbg Zukunft eG beabsichtigt hier die Errichtung von flächensparenden, verdichteten Wohngebäuden als Doppel- und Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie den Neubau eines Quartierszentrums.

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.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch den Jakob-Kaiser-Ring, den Julius-Leber-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. Innerhalb der Wohnblöcke gibt es keine oder nur eine sehr geringe Erschließung für den motorisierten Individualverkehr. Die Parkflächen finden sich oberirdisch außerhalb der Kleeblattstrukturen entlang der Erschließungsstraßen sowie nördlich der Wohngebäude als offene Stellplatzanlagen. Der Auslastungsgrad der offenen Stellplatzanlagen südlich der Straße "Am Zoopark" ist gering. Durch ihre Randlage werden Sie von den Bewohnern selten genutzt. Die Parkflächen entlang der schleifenförmigen Erschließungsstraßen sind hingegen stark ausgelastet.

Das Gebiet ist weiterhin durch die Stadtbahnlinie 5 mit der Endhaltestelle "Zoopark" zentral erschlossen.

Von Süd nach Nord verläuft die vorhandene Nebenroute für den Radverkehr zwischen der Straße Am Roten Berg und Zoopark (im Wesentlichen entlang der Stadtbahntrasse). Von Ost nach West verläuft die Freizeitroute auf der Straße Am Zoopark-Bonhoefferstr. hin zu An der Schmalen Gera. Diese Routen gilt es im weiteren Verlauf zu sichern.

4.3 Freiraumstruktur

Unter der Kategorie Grünflächen sind im Flächennutzungsplan der Wohngebietspark Roter Berg (6 ha), Rote Berg Siedlung / Stotternheimer Straße (3 ha), Wäldchen zum Zoopark (2 ha) als Park- und öffentliche Grünanlage dargestellt. Der Thüringer Zoopark wird nicht als öffentliche Grünanlage gewertet.

Das Wohngebiet Roter Berg ist durch hohen und gut ausgeprägten Gehölzanteil in den Blockinnenbereichen gekennzeichnet.

Der Bereich zwischen Thüringer Zoopark und der Wohnbebauung ist durch großflächige, zum Teil untergenutzte Stellplatzflächen für das Wohngebiet, Anlagen und Haltestellen des ÖPNV und öffentliche Grünflächen (Abstandgrün zwischen den Parkplätzen) geprägt. Der Bereich weist keine seiner stadträumlichen Bedeutung entsprechende Gestaltqualität auf. Die Freiflächen wurden nicht gestaltet und sind weitestgehend funktionslos. Die Straße "Am Zoopark" führt parallel zum Zoopark und stellt eine wichtige Verbindung für den Radverkehr nach Norden in das Seengebiet dar.

Die vorhandenen vier Quartiere der Großwohnsiedlung ordnen sich um eine zentrale Achse, an welcher die wesentlichen Versorgungseinrichtungen liegen. Die Bezüge zwischen der Großwohnsiedlung über die zentrale Mittelachse und den umliegenden Grün- und Freibereichen sind mangelhaft gestaltet. Raumwirksame Grünstrukturen sind vorhanden, jedoch fehlen die Bezüge zwischen den Quartieren sowie zu den umliegenden Grün- und Freibereichen.

5. Varianten

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.

Es handelt sich bei allen Varianten um grobe städtebauliche Entwürfe. Details können deshalb nur bedingt abgebildet werden.

5.1 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. Dies geschieht durch eine geschlossene Bauweise mit langen Häuserfronten. Dadurch ergibt sich ein vertrautes Bild des Roten Berges. Um die Monotonie zu durchbrechen liegen die Höhen der Gebäude zwischen 4 und 6 Geschossen. 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. Mehrgenerationswohnen sowie andere Wohnformen sind in den Gebäuden denkbar. Einfamilienhäuser sind in diesem Entwurf nicht vorgesehen.

Der Landschaftsraum fließt weiter von Nord nach Süd entlang der Stadtbahntrasse durch das Quartier. Der vorhandene Park soll zum Quartierspark aufgewertet werden und mit einer nutzbaren Parkmitte ergänzt werden. Nördlich der Bebauung befindet sich ein Aktivband. In diesem sind unterschiedliche Nutzungen, bspw. sportliche Nutzungen, denkbar. Innerhalb des produktiven Bandes, welches sich unterhalb des Zooparks auf den derzeitigen Stellflächen befindet, können bspw. Urban Gardening oder kleingärtnerische Nutzungen angesiedelt werden. Durch die Anordnung der Gebäude bilden sich neue private und halböffentliche Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität innerhalb der

einzelnen 'Kleeblätter'. Diese sind den Wohngebäuden zugeordnet, jedoch wie bisher im Bestand auch öffentlich zugänglich.

Die ursprüngliche äußere Erschließung der einzelnen Teilquartiere bleibt bestehen. Jedoch wird der äußere Julius-Leber-Ring, welcher heute die Parkflächen im Norden erschließt, rückgebaut und die Haupteerschließung erfolgt über den inneren Julius-Leber-Ring der direkt nördlich an die bestehenden Wohngebäude anschließt. Dieser wird nach Osten/Süd-Osten verlängert und schließt wieder an den vorhandenen äußeren Julius-Leber-Ring an. Dies erfordert kleinere Umstrukturierungen im Straßennetz.

Die Haupteerschließungen werden im Entwurf durch zusätzliche Fußwege ergänzt. Die Wohnquartiere sind wie bisher nur von außen für den motorisierten Verkehr zugänglich. Innerhalb der Wohnhöfe gibt es weiterhin keine Erschließungsstraßen und Parkmöglichkeiten. Der ruhende Verkehr soll gesammelt in oberirdischen Quartiersgaragen untergebracht werden.

5.2 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 städtebauliche Struktur wirkt aufgelockert. Dies wird auch durch die geänderte verkehrliche Erschließung ermöglicht. Auch eine Bebauung nördlich der Hauptverkehrserschließung, im nordwestlichen Teilquartier, ist in diesem Entwurf vorgesehen.

Die Geschosshöhen bewegen sich zwischen 2 und 6 Geschossen. Die Gebäudehöhen sowie die Gebäudegrößen nehmen nach Norden in Richtung Zoopark ab. Die Einzelhäuser / Einfamilienhäuser besitzen nur noch 2 bis 3 Geschosse und befinden sich im Norden des Quartiers nördlich der Haupteerschließung.

Mehrgenerationswohnen sowie andere Wohnformen sind hier ebenfalls in den Gebäuden denkbar. Soziale Infrastrukturen können flexibel im Entwurf untergebracht werden. Nutzbare Erdgeschosszonen sind ebenfalls denkbar.

Der Landschaftsraum wird durch die kleinteiligen Strukturen in das Quartier hineingetragen. Dies ermöglicht eine offene und lockere Struktur. Eine starke Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereichen existiert nicht mehr. In der Mitte des Quartiers, befindet sich auf den Flächen der heutigen Parkanlage, ein neuer Aktivpark, der durch unterschiedliche Angebote sowie Spiel- und Sportflächen für die Bewohner nutzbar sein soll. Der nördliche Landschaftsraum soll als naturnaher Landschaftsraum erschlossen werden und zur naturnahen Erholung nutzbar sein. Innerhalb des produktiven Grüns, welches sich direkt an die Einzelhäuser/ Einfamilienhäuser anschließt, können bspw. Urban Gardening oder kleingärtnerische Nutzungen angesiedelt werden.

Auch in dieser Variante wird der äußere Julius-Leber-Ring, welcher heute die Parkflächen im Norden erschließt, rückgebaut. Die Hauptverkehrsschließung, innerer Julius-Leber-Ring, wird im nordwestlichen Teilquartier stark verändert. Die Hauptverkehrsstraße biegt nach der geplanten Quartiersgarage um 90° nach Süden ab. Dies hat große Umstrukturierungen im bestehenden Verkehrs- und Erschließungsnetz zur Folge. Jedoch werden durch diese Veränderung qualitativ bessere Wohnlagen in Parknähe geschaffen. Die Hauptverkehrsstraße wirkt dabei nicht mehr trennend zwischen dem Landschaftsraum und den Wohnquartieren. Alle Quartiere sind weitgehend autofrei und können über die Haupteerschließung erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr soll ebenfalls gesammelt in oberirdischen Quartiersgaragen untergebracht werden.

5.3 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 Geschosshöhen bewegen sich ebenfalls zwischen 2 und 6 Geschossen. Die Bebauung gruppiert sich überwiegend um einen neuen Quartierspark, der in Ost-West-Richtung verläuft. Dabei entstehen ruhige Wohnhöfe abseits des öffentlichen Raumes. Durch die geänderte Verkehrserschließung kann die Landschaft besser in die Quartiere 'einfließen'. Dies ermöglicht aufgelockerte Baustrukturen und sorgt für eine bessere Einbindung des Landschaftsraums. Dennoch sind klare städtebauliche Kanten zu erkennen, die eine Zonierung ermöglichen.

Mehrgenerationswohnen sowie andere Wohnformen sind hier ebenfalls in den Gebäuden denkbar. Soziale Infrastrukturen können größtenteils flexibel im Entwurf untergebracht werden. Nutzbare Erdgeschosszonen sind im Umfeld des Quartiersparks 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.

Der Quartierspark erstreckt sich nicht wie bisher von Nord nach Süd sondern wird in Ost-West Richtung zentral angeordnet. Er überquert dabei ebenfalls die Stadtbahnlinie und bindet diese besser in das Konzept ein. Ein gesonderter Tramkorridor ist nicht mehr zu erkennen. Nördlich der Geschosswohnungen und südlich der Einfamilienhäuser befindet sich ein Aktivband, welches mit sportlichen und spielerischen Nutzungen ausgestattet werden soll. Durch die Nutzungsmöglichkeiten für alle Bewohner soll es so zur Vernetzung der kleinteiligen Bebauung im Norden und der größeren Geschossbebauung im Süden beitragen. Produktives Grün mit Kleingärtnerischer Nutzung gibt es in diesem Entwurf nicht. Den Einfamilienhäusern sind private Gärten zugeordnet.

Die Hauptverkehrsschließung wird ebenfalls im nordwestlichen Teilquartier stark verändert. Die Erschließung erfolgt analog der zweiten Variante "Strukturwandel". Die Hauptverkehrsstraße biegt nach der geplanten Quartiersgarage um 90° nach Süden ab. Dies macht große Umstrukturierungen im bestehenden Verkehrs- und Erschließungsnetz erforderlich. Wie auch in der zweiten Entwurfsvariante werden durch diese Veränderungen auch hier bessere Wohnlagen geschaffen. Die Grünstrukturen werden nicht mehr durch eine Erschließungsstraße von den Wohnlagen getrennt. Die Fußwegeverbindungen verlaufen ebenfalls primär in Ost-West Richtung und sind durch sekundäre, kleinere Wege miteinander vernetzt.

Der ruhende Verkehr soll ebenfalls gesammelt in oberirdischen Quartiersgaragen untergebracht werden.