

Titel der Drucksache:

Billigung der Rahmenplanung ROB756 "Roter  
Berg"

Drucksache

**1904/23**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	19.02.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Roter Berg	14.03.2024	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	09.04.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.05.2024	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

Die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Roter Berg (ROB756) in der Fassung vom Juli 2023 (Anlagen 2- 6) wird als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung beschlossen.

19.02.2024, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1- Übersichtsskizze
- Anlage 2 – Abschlussbericht Rahmenplan
- Anlage 3 – Rahmenplan Maßstab 1:1000
- Anlage 4 – Axonometrie
- Anlage 5 – Strukturplan Maßstab 1:2000
- Anlage 6 – Maßnahmenplan Maßstab 1:2000

Die Anlagen 2-6 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

**Sachverhalt**

**Ausgangssituation / Anlass der Planung**

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit vielen Jahren einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnungen und Bauland. Weitere aktuelle Entwicklungstrends und klimatische Veränderungen stellen die Stadt vor die Aufgabe neue und zukunftsfähige Baugebiete zu entwickeln. Im Jahr 2018 beschloss der Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030). Dieses Konzept beinhaltet die Leitbilder, wie und wo sich die Stadt in den folgenden Jahren entwickeln kann. Es benennt die Ziele der Fortentwicklung von Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Dabei wird die aktuelle Bevölkerungsentwicklung und deren Ansprüche an Wohn- und Freiraum, Mobilität, Kultur und Freizeit berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund bietet der Rote Berg mit seinen insgesamt 17,1 ha Rückbaufläche das größte Wohnungsbaupotenzial aller untersuchten Großsiedlungen und gute Entwicklungschancen. Der Bereich zwischen dem Thüringer Zoopark und

der bestehenden „Roter Berg Siedlung“ ist demnach besonders für eine weitere Betrachtung geeignet. Um die Entwicklung zu unterstützen, erarbeitete das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung im Dialog mit der Erfurter Öffentlichkeit diesen städtebaulichen Rahmenplan. Der Rahmenplan als sogenannte „Informelle Planung“ soll als Grundlage für die spätere Aufstellung von Bebauungsplänen („Formelle Planung“) dienen.

Folgende Ziele sollen mit dem Rahmenplan verfolgt werden:

- Grundlage für die Aufstellung von zukünftigen 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

### **Untersuchungsgebiet**

Das Betrachtungsbereich umfasst die Flächen südlich des Thüringer Zooparks, westlich der alten Rote Berg Siedlung und nördlich der Großwohnsiedlung Roter Berg. 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 sei typisches Gesicht, das auch mit einem Kleeblattmuster verglichen werden kann.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich der 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.

### **Vorgehensweise**

Um eine Vorstellung der verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten des Roten Berges zu bekommen, wurden nach ersten Grundlagenermittlungen und öffentlichen Dialogen vor Ort (Ortsteilspaziergang am 09.10.2020) drei unterschiedliche Konzepte erstellt (siehe DS1310/21). Diese unterschieden sich grundlegend in den Bereichen Städtebau, Erschließung und Freiraumstruktur. In weiteren Beteiligungsformaten mit Bürgerinnen und Bürgern (Workshop am 06.05.2022) und den Wohnungsbaugesellschaften sowie durch Stellungnahmen der Ämter konnten daraufhin zielführende Planungserörterungen durchgeführt werden. Aus diesen geht final der Entwurf des Rahmenplanes hervor.

### **Fazit**

Durch den Rahmenplan sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Einwohnerstrukturen geschaffen werden. Die zentrale Aufgabe bestand darin, auf den Rückbauflächen ein quantitatives und qualitatives Wohnungsangebot zu schaffen, welches

unterschiedliche Bedarfe abdecken kann. Gleichzeitig ist es durch den Plan möglich das Quartier durch die Reaktivierung der Brach- und Rückbauflächen zu verdichten, jedoch den Anteil an unversiegelten und nutzbaren Grün- und Freiräumen hoch zu halten. Das Quartier erfährt durch den Rahmenplan eine verträgliche und nachhaltige Verdichtung sowie eine umfassende Aufwertung.

Der Rahmenplan zeigt ein Wohnungsbaupotential von ca. 900 WE auf. Dieses kann in unterschiedlichen Segmenten (Eigenheime, Gemeinschaftswohnen, Mehrfamilienhäuser) angeboten werden. Der Anteil an Grün- und Freiflächen zu Neubauflächen und Verkehrsflächen ist ausgewogen und kann ein gutes Wohnumfeld garantieren.

Unter Würdigung der historischen Planungsidee legt der Rahmenplan großen Wert auf den Erhalt des Charakters der Siedlung. Gleichzeitig werden zeitgemäße Anforderungen und künftige Entwicklungsprognosen berücksichtigt. Bauliche Ergänzungen werden beispielsweise in den Rückbaubereichen in angemessener baulicher Dichte vorgeschlagen.

Der städtebauliche Entwurf des Rahmenplans bildet die Synthese aus den konzeptionellen Variantenuntersuchungen, den Stellungnahmen aus Öffentlichkeit, Stadtverwaltung und lokalen Flächeneigentümerinnen. Er vermittelt im Spannungsfeld zwischen der Verpflichtung gegenüber historischen Planungsideen, zeitgenössischen Herausforderungen und dem richtigen Maß an Neubau und Freiraum. Der Rahmenplan nimmt explizit die Struktur der Gesamtsiedlung in den Blick. Wenn gleich sich die Neuordnung primär auf die Rückbauflächen fokussiert, bietet er auch Anpassungsvorschläge für den Bestand. Die vorliegende Planung integriert alle Belange und liefert Orientierung für weitere Planungsaktivitäten am Roten Berg.

Ausgehend von diesem Rahmenplan werden für die Bauherren verbindliche Bebauungspläne als Rechtspläne erstellt. Diese enthalten dann unter anderem Vorgaben zu Gebäudegrößen und deren Nutzung aber auch zur Gestaltung der Freiräume und den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Im Rahmen der Verfahren wird den Bürgerinnen und Bürgern erneut die Möglichkeit zur Beteiligung am Planungsprozess gegeben. Viele aktuelle Themenbereiche wie Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Energieversorgung werden in den Verfahren genauer untersucht und diskutiert. Einzelne Quartiere können hinsichtlich ihrer Gebäudehöhen und -typologien noch einmal modifiziert werden. Es kann vorrangige Entwicklungsbereich geben, die den Grundstein für alles Weitere legen.