

# Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2394/20

### Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion Mehrwertstadt Erfurt zur Drucksache 1316/20 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB743 "Zoowohnen" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

### Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

### Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.

Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

### Stellungnahme

***Der Beschlusspunkt 02 der Drucksache 1316/20 wird wie folgt geändert:***

***Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:***

- ***Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von flächensparendem, verdichtetem Wohnungsbau als ~~Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.~~***

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung nimmt zur o.g. Drucksache wie folgt Stellung:

Im Zuge des Stadtumbaus und dem damit verbundenen Rückbau von Wohneinheiten aus serieller Bauweise sind in den Großsiedlungen, vor allem auch am Roten Berg, in erheblichem Umfang Flächen frei geworden. Laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), beschlossen vom Stadtrat am 17. Oktober 2018, sollen diese Rückbauflächen grundsätzlich für eine Neubebauung genutzt werden (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 52).

Allerdings muss auch beachtet werden, dass im Zeitraum von 1998 bis 2008 zu einem erheblichen Maße hochgeschossige Gebäude abgebrochen worden waren, die mit z. B. über 300 Wohneinheiten in elf Geschossen mit Mittelgang eine sehr hohe städtebauliche Dichte besaßen. Vielfach war genau diese sozial schwer zu kontrollierende Dichte der Grund für den besonders hohen Leerstand der Objekte – sowie für deren anschließenden Leerzug und Abbruch.

Hochverdichtete, hochgeschossige Wohnungsbauprojekte sind zudem besonders kostenintensiv (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 53). Weiterhin führt das ISEK aus, dass im nördlichen Bereich des Stadtteiles Roter Berg mit einer in Richtung Thüringer Zoopark abgetreppten Gebäudestruktur der derzeit vorhandene harte Siedlungsrand der bestehenden Großsiedlung aufgebrochen werden kann.

Diese angedachte siedlungsstrukturelle Neugliederung für den Roten Berg wurde im Rahmen der Fortschreibung des ISEK gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, welche im Besitz der betroffenen Flächen sind, erarbeitet – hier im konkreten Fall auch mit der WBG Zukunft. Die mit dem Bebauungsplan ROB743 verbundenen Planungsziele zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten und auch Einfamilienhäusern geht aus diesem Grund einher mit den bereits seit Längerem bekannten Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer.

Die Idee der Mischung im Wohnungsneubau des Roten Berges als konzeptioneller Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist zudem damals auch dem Ortsteilrat und der Ortsteilbürgermeisterin vorgelegt worden. Diese Gremien, welche die Bedarfe des Stadtteils am besten einschätzen können, hatten gegenüber der Planung keine Einwände.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass mit dem Bebauungsplan ROB743 einerseits in vollumfänglichen Maße die Bedarfe der Bevölkerung hinsichtlich ihrer gewünschten Wohnsituation entsprochen wird und dabei andererseits durchaus das Planungsziel des flächensparenden Bauens auch im Einfamilienhaussegment respektiert wird. Ersichtlich wird dies an der verfolgten überdurchschnittlich hohen Dichte der Einfamilien- und Reihenhäuser innerhalb des Bebauungsplanes ROB743.

Durch die geplante Mischung der Wohnformen ergibt sich zusätzlich die Chance für den Roten Berg, sich hin zu einem sozial stabileren Stadtteil zu entwickeln. Durch das neue Angebot an Einfamilien- und Reihenhäusern kann der Rote Berg zu einer Wohnadresse für neue Zielgruppen werden und somit der bereits fortgeschrittenen Segregation des Stadtteils entschieden gegengesteuert werden.

Aktuell erarbeitet die Stadtverwaltung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine übergeordnete Rahmenplanung auf den Abbruchflächen des Roten Berges.

Die Antragstellerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt an diesem Standort durch die individuelle Gestaltung der Baufelder ihr Portfolio zu erweitern und mit einer kleinteiligen Bebauung entsprechend das vorhandene Angebot an Wohnraum durch bisher in der Genossenschaft noch nicht vorhandene Wohnformen zu ergänzen.

**Aufgrund all der oben genannten Gründe empfiehlt die Stadtverwaltung, dem Änderungsantrag nicht zu folgen.**

---

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

---

Anlagenverzeichnis

---

gez. Börsch  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Amtsleitung

24.11.2020  
\_\_\_\_\_  
Datum