

Neues vom Roten Berg

Rahmenplan „Roter Berg Erfurt“ (ROB756)



Impressum

Verfasser

Octagon Architekturkollektiv
Partnergemeinschaft von ArchitektInnen
und StadtplanerInnen mbB
Lützner Straße 91 | 04177 Leipzig
Tel.: 0341 / 9278 7559
E-Mail: mail@octagon-architekturkollektiv.net
Web: www.octagon-architekturkollektiv.net

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt
Tel. 0361 655-3901
Fax 0361 655 3909

Pläne, Grafiken & div. Fotografien

Octagon Architekturkollektiv

Stand

Juli, 2023

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt

Index

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Vorwort	3
1.2 Anlass & Ziel	3
1.3 Vorgehensweise	3
2. Ausgangslage	4
2.1 Siedlungsentwicklung	4
2.2 Planungsgrundlagen	5
2.3 Bestandserfassung	6
2.4 Defizite & Potenziale	7
2.5 Leitbilder	8
3. Konzeptvarianten	9
3.1 Übersicht der Varianten	9
3.2 Variante 1 - Roter Berg 3.0	10
3.3 Variante 2 - Strukturwandel	12
3.4 Variante 3 - Ost-West	14
3.5 Bilanzierung der Kennwerte	16
4. Beteiligung	17
4.1 Beteiligungsschritte	17
4.2 Beteiligung 1 - Ortsspaziergang	17
4.3 Beteiligung 2 - Dialog im Elefantenhaus	18
4.4 Stellungnahmen der Ämter & Wohnungsbaugesellschaften	18
5. Rahmenplan	19
5.1 Strukturplan	20
5.2 Gestaltungsplan	21
5.3 Verkehr, Freiraum & Nutzung	22
5.4 Siedlungsschnitte	23
5.5 Raumbilder im Arbeitsmodell	24
5.6 Vertiefung Zentraler Platz	25
5.7 Vertiefung Blöcke am Park	26
5.8 Vertiefung Wohnhöfe am Wald	27
5.9 Typologien	28
5.10 Bilanzierung der Kennwerte	30
5.11 Maßnahmen zur Realisierung	31
6. Zusammenfassung	32
6.1 Elemente der Entwicklung	32
6.2 Ausblick	32

1. Vorbemerkungen

Neues vom Roten Berg

Der Rote Berg im Norden Erfurts ist ein Gebiet das großes Potenzial besitzt. Dieses Potenzial soll nun genutzt werden, um gemeinsam eine neue Perspektive zu entwickeln. Das Ziel ist die Gestaltung eines zukunftsfähigen Konzeptes und einer konkreten Entwicklungsperspektive. Dazu sollen Leitbilder und ein städtebaulicher Rahmen erarbeitet werden.

1.1 Vorwort

Mit dem Wachstum und der Entwicklung der Stadt geht auch ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt einher. Neue Wohnbauflächen werden benötigt, Leerstände gibt es kaum noch. Im ganzen Stadtgebiet hat die Neubautätigkeit zugenommen, die Flächen werden knapper. Die Großwohnsiedlungen im Erfurter Norden bieten ein unwahrscheinliches Potenzial an nutzbaren Flächen. Die Rückbauflächen in den Siedlungen sind gut erschlossen und meist liegen sie brach. Vor diesem Hintergrund bietet der Rote Berg mit seinen insgesamt 17,1 ha Rückbaufläche das größte Wohnungsbaupotenzial aller untersuchten Großsiedlungen und bietet somit die größten Möglichkeiten.

Auch die Erfordernisse unserer Zeit werden immer komplexer: der demografische und gesellschaftliche Wandel, Veränderungen der privaten Lebensentwürfe, des Mobilitätsverhaltens und der Wandel der Arbeitswelten sind Faktoren, die bei einer solchen Planung berücksichtigt werden müssen. Auch ist das Thema Wohnen in den vergangenen Jahren zu einer sozialen Frage geworden, auf die es Antworten zu finden gilt.

Zusammen mit dem Planungsbüro Octagon Architekturkollektiv aus Leipzig hat das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eine mögliche Entwicklung des Roten Berges abgebildet. Dabei war es allen Beteiligten wichtig, auch mit den von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürgern in den Dialog zu treten und diese einzubeziehen. Bei einem Ortsteilspaziergang im Oktober 2020 wurden zunächst die allgemeinen Wünsche und Bedürfnisse erörtert. Ebenso wurde nach den Schwächen des Stadtteils und Arbeitsschwerpunkten gefragt. Auf dieser Grundlage sowie den Zuarbeiten der Verwaltung wurden drei Planungsvarianten erstellt, die in einem Planungs-

workshop im Mai 2022 sowie bei Onlinebeteiligungsformaten vorgestellt und diskutiert wurden. Es wurden viele Inhalte gesammelt und ausgewertet. Dabei war es dem Amt und dem Planungsbüro besonders von Bedeutung die Standpunkte zu kennen und diese einzubeziehen. Wir bedanken uns daher ganz besonders bei allen Bürgerinnen und Bürgern sowie der Ortsteilvertretung, die am Entstehungsprozess teilgenommen haben. Auch den Wohnungsbaugesellschaften sowie dem Thüringer Zoopark und den beteiligten Verwaltungsorganen gilt ein besonderer Dank.

Entstanden ist nun ein Konzept, welches die unterschiedlichen Bedürfnisse und Chancen des Standortes berücksichtigt. Gemäß dem Leitbild der kompakten Europäischen Stadt soll die Zersiedelung in die Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Der Rahmenplan ist nachhaltig, ressourcensparend und anpassungsfähig gestaltet, sodass er auch auf zukünftige Entwicklungen reagieren kann. Brachflächen und Rückbauflächen wie am Roten Berg ermöglichen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei gleichzeitiger effektiver Nutzung. Der Rahmenplan bietet einen Ausblick in die Zukunft des Stadtteils. Auf derzeit wenig genutzten Flächen können neue Räume für Menschen und deren unterschiedliche Bedürfnisse entstehen.

Der Rahmenplan Roter Berg soll den Grundstein für die weitere Entwicklung des Stadtteils legen und dabei flexibel genug sein, um auf zukünftige Umstände reagieren zu können. Er bündelt Informationen zur Vorbereitung kommunalpolitischer Entscheidungen und regt konkrete Umsetzungsschritte an.

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



1.2 Anlass & Ziele

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 die Stadt im Dialog mit der Erfurter Öffentlichkeit diesen städtebaulichen Rahmenplan durch das Planungsbüro Octagon Architekturkollektiv. 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

1.3 Vorgehensweise

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

2. Ausgangslage

Das Kleeblatt-Prinzip

Der Rote Berg war das vierte Neubaugebiet, das Ende der 1970er Jahre in Erfurt erbaut wurde und gleichzeitig das letzte, das im Norden der Stadt entstand. Die damals errichteten Wohnkomplexe wurden mit äußerer, schleifenförmiger Verkehrserschließung erschlossen. Dieses „Kleeblattmuster“ gibt dem Roten Berg sein typisches Gesicht.

Die in Plattenbauweise errichtete Siedlung formt das Gebiet südlich der gleichnamigen Erhebung, auf der sich zudem der Thüringer Zoopark in direkter Nachbarschaft der Siedlung befindet. Es bildet den nördlichen Abschluss im räumlichen Gefüge der Gesamtstadt. Der Stadtteil grenzt des Weiteren im Osten an die zu Hohenwinden gehörende Rote-Berg-Siedlung und im Süden und Westen an Gewerbeflächen, die zu Hohenwinden und Gispersleben gehören. Txt. 01

2.1 Siedlungsentwicklung

Mit der Errichtung des Plattenbaugebietes als Teil des größeren Siedlungszusammenhangs Erfurt-Nord wurde 1977 begonnen und war für etwa 15.000 Einwohner vorgesehen. „Von der Architektur-Fachliteratur der DDR wurde das Wohngebiet als beispielhaft hervorgehoben. [...] Wohl aber war der Rote Berg das einzige Neubaugebiet ohne Straßenbahnanbindung, was insbesondere im Berufsverkehr zu überfüllten Bussen führte.“ Txt. 02 Erst 1992 erhielt es einen Straßenbahnanschluss, welche die Siedlung in mittlerer Lage in Nord-Süd-Richtung quert. Im Zuge der Abwanderungen in den 90er Jahren verzeichnete die Siedlung partiell hohen Leerstand. „Innerhalb von zehn Jahren ging die Einwohnerzahl von 12.000 (1995) auf 6300 (2006) dramatisch zurück.“ Txt. 02 Hierauf wurden ganze Wohnscheiben abgebrochen.

Status Quo

Heute liegen in dem 0,77 km² großen Plattenbaugebiet noch 3.909 Wohnungen in 234 Gebäuden. Einige Blocks wurden infolge des Bevölkerungsrückgangs bereits rückgebaut oder abgerissen. Auf den Rückbauflächen befinden sich heute ausgedehnte Grünflächen. Die bestehende Wohnbebauung besteht zum Großteil aus sanierten 5-geschossigen Wohnblöcken aber auch aus 11-geschossigen Wohnscheiben und 17-geschossigen Punkthochhäusern. Txt. 01

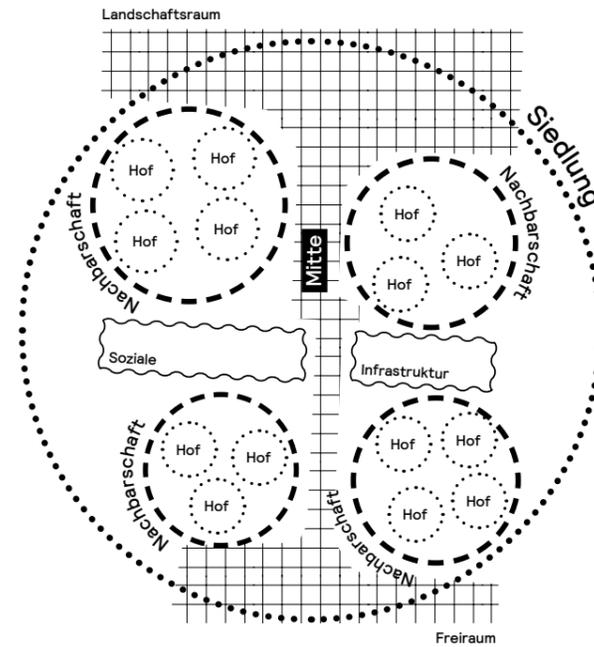


Ursprungsstruktur & Morphologie

Die städtebauliche Planung von W. Nitsch, K. Thomann und H. Ziegenrucker sah vier Teilbereiche mit jeweils ringförmig angeordneten Wohnblocks und äußerer schleifenförmiger Verkehrserschließung vor. „Dazwischen waren das ‚Komplexzentrum‘, Ruhezonen, Grünanlagen geplant.

Der Gebäude-Rückbau der 2000er Jahre löste insbesondere im nördlichen Siedlungsbereich die klare Konturierung der Nachbarschaften im „Kleeblatt-Prinzip“ auf. Freibereiche verloren ihren städtebaulichen Rahmen und verödeten mit geringer Aufenthaltsqualität. Der hohe Anteil versiegelter Flächen für den ruhenden Verkehr und Barrieren nach Implementierung der Straßenbahntrasse forcierten den Rückgang der einst angelegten Freiraumqualität.

Aktuelle Planungen der Grundstückseigentümerinnen sehen teils unabhängig von der Ursprungsstruktur eigene städtebauliche Ansätze vor.



Historisches Luftbild (ca. 2001) (Abb. 08)

2.2 Planungsgrundlagen

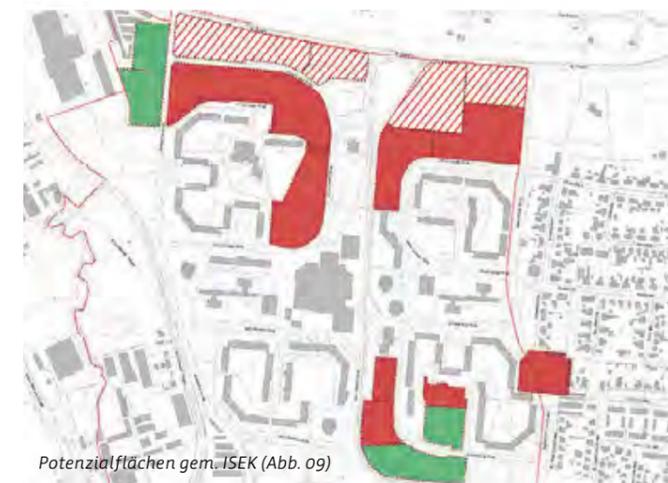
Mit der Planung im Gefüge einer Bestandssiedlung ergibt sich für städtebauliche Ergänzungen die Herausforderung im Umgang mit dem historischen Planungskonzept sowie bestehender Siedlungsstruktur. Des Weiteren sind übergeordnete Satzungen, Planungen und Konzepte zu berücksichtigen. Zu nennen sind der Flächennutzungsplan und das ISEK 2030 der Stadt Erfurt sowie Landschaftsplan, Baumschutzsatzung und Begrünungssatzung. Lokale Pläne und Konzepte ergänzen die Planungsgrundlagen.

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 und wurde im Amtsblatt vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan weist die Flächen als Wohnbauflächen (ehemalige Rückbauflächen) sowie als Grünflächen (Nord-Süd Grünzug) aus.

2.2.2 ISEK 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030, vom 17.10.2018, sieht vor, die im Zuge des Stadtbbaus frei gewordenen Flächen in den Großwohnsiedlungen für ergänzende Neubebauung zu nutzen. Die Schaffung neuer und andersartiger Wohnungsangebote und Baustrukturen bezeichnet das ISEK als Möglichkeit, die Großwohnsiedlungen vielfältiger zu machen und zu einer positiven Weiterentwicklung der Stadtteile beizutragen. Für den Roten Berg empfiehlt das ISEK Erfurt 2030 einen Wohnungsneubau auf 15 Hektar der insgesamt 17,1 Hektar an Rückbauflächen im Stadtteil. Im nördlichen Bereich des Roten Berges könnte mit einer Richtung Thüringer Zoo-



Potenzialflächen gem. ISEK (Abb. 09)



park abgetreppten Gebäudestruktur der derzeit vorhandene harte Siedlungsrand der bestehenden Großwohnsiedlung aufgebrochen werden. Vor allem im nordöstlichen und östlichen Bereich kann eine strukturelle Vernähung mit der Rote-Berg-Siedlung gelingen. Im Inneren des Roten Berges entlang der Stadtbahntrasse nördlich des Stadtteilzentrums kann durch einen neuen Geschosswohnungsbau ein Quartierspark räumlich gefasst werden.

2.2.2 Lokale Konzepte

Für den Siedlungsbereich liegen verschiedene lokale Planungen und Konzepte vor. Diese betreffen u.a. Bebauungspläne für das neu zu errichtende Einkaufszentrum nach Abriss des Bestehenden (ROB694) und die Wohnbauplanung im Nord-Osten der Siedlung nahe des Zoos (ROB743). Für die potenzielle Standortentwicklung einer Jugendherberge liegen Bedarfsermittlungen in Form einer Broschüre vor. Freiraumplanerische Konzepte sind z.B. mit den realisierten Ginko-Pflanzungen zu beachten.

Relevant und die Rahmenplanung tangierend sind bei den vorliegenden Planungen und Konzepten jeweils die Auswirkung auf den direkten Umgriff - insbesondere die Erschließung der Grundstücke und der Gebäudeteile sowie die Beziehung von Baustruktur wie Fassaden zum öffentlichen Raum.

2.3 Bestandserfassung

2.3.1 Verkehrsstruktur

Die Siedlung wird für den motorisierten Individualverkehr durch äußere schleifenförmige Verkehrsführung um die vier Wohnkomplexe erschlossen. Straßenbegleitende Stellplätze prägen Verkehrswege und untergenutzte Parkplatzflächen den öffentlichen Raum. Mit Straßenbahn und Buslinie ist der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut. Rad- & Fußwege sind teilweise vorhanden, verknüpfen jedoch wenig in die Umgebung.



Stellplätze im öffentlichen Raum (Abb. 10)

2.3.3 Nutzungsstruktur

Die Gliederung in Wohnbereiche mit halb-öffentlichen Innenhöfen und sozialer Infrastruktur in zentraler Lage ist charakteristisch. Typologisch ist der Wohnungsbau mit 5-geschossigen Wohnblöcken, 11-geschossigen Wohnscheiben und 17-geschossigen Punkthochhäusern relativ homogen. Kitas mischen sich partiell ins Innere der Wohnblöcke. Das Einkaufszentrum nimmt einen zentralen Raum ein und dient der Versorgung für den alltäglichen Bedarf. Die baulichen Nutzungen werden durch Freiraumstrukturen begleitet, die ein geringes Nutzungsprofil anbieten.



Straßenbahntrasse vor EKZ (Abb. 11)

2.3.2 Freiraumstruktur

Die Ursprungsstruktur definierte einen adäquaten Anteil an Freiraumflächen für Naherholung, Aktivitäten und Begegnung, dessen Anteil nach Rückbau anstieg. Dieser stellt wenig Aufenthaltsqualität und -angebote. Weite Teile haben Brachen-Charakter, im Norden prägen versiegelte Parkplatzflächen das Bild. Programmierte Freiflächen oder eine Quartiersmitte ist kaum erkennbar.



Freianlagen (Abb. 12)

2.3.4 Eigentumsstruktur

Die Eigentumsstruktur der Siedlung ist mit Anteilen verschiedener Wohnungsbaugesellschaften (Wbg bErfurt, Wbg Zukunft, KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt), der Stadt Erfurt und dem Christlichen Jugenddorfwerk (CJD) divers. Entsprechend prägen unterschiedliche Portfoliostrategien und Sanierungstätigkeiten die jeweiligen Bestände in ihrem Erscheinungsbild.



Grundstücksgrenzen (Abb. 13)



- Tram
- Bus
- Straßen
- Parkplätze

Verkehrsstruktur



- Öffentliches Grün
- Wohnhöfe
- Soziale Einrichtungen
- Wochen-/ Flohmarktflächen

Freiraumstruktur



- Schule
- Kita
- Nahversorger
- Soziale Einrichtungen

Nutzungsstruktur



- privat
- privat
- kommunal
- privat
- Stadt Erfurt/ Land Thüringen
- andere

Eigentumsstruktur

2.4 Defizite & Potenziale

Die Bestandsanalyse offenbart diverse Defizite in der Qualität der aktuellen Siedlungsstruktur, viele Potenziale sind in der Ursprungsstruktur aber bereits angelegt und im Rahmen von Neuordnungen qualitativ zu entwickeln.

2.4.1 Defizite

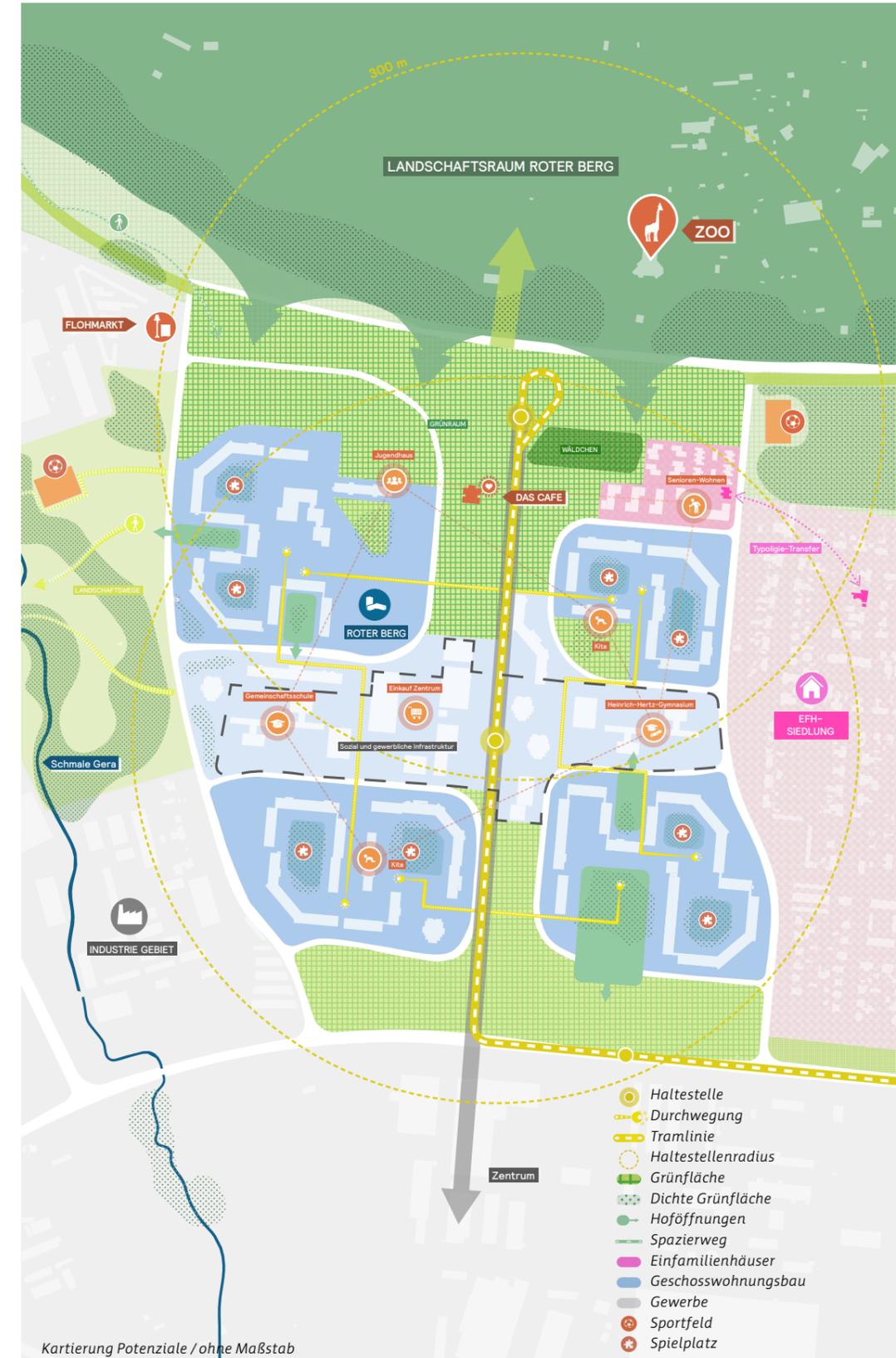
Ein signifikanter Teil der räumlichen Defizite leiten sich aus dem Rückbau in den 2000er Jahren ab. Andere kommen durch Sanierungsrückstände oder die Vernachlässigung der Freiräume hinzu. Zu nennen sind hier unterschiedliche Qualitäten der Gebäudesubstanz, teils in ganzen Wohnblöcken, die unterschiedliche Qualität und Akzeptanz der Teilbereiche erzeugen. Die Nutzungsstruktur der Wohnblöcke ist homogen gehalten, was Frequenz und Vitalität zu allen Tageszeiten erschwert. Freiräume erscheinen im Charakter größerer Brachflächen mit geringer Aufenthaltsqualität und mangelnder Freiraummöblierung. Der hohe Flächenverbrauch durch ruhenden Verkehr ist weithin sichtbar bzw. erscheinen dafür vorgesehene, versiegelte Flächen teils untergenutzt und öde. Die Distanz zwischen den Wohnkomplexen aufgrund von Freiraumbrachen und der Barrierewirkung der Straßenbahntrasse sind Grund für eine mangelhafte Verknüpfung innerhalb und außerhalb der Siedlung. Darunter fällt die undefinierte Wegebeziehung zum Zoo sowie die Bezüge in die Nachbarschaft. Bestand und Neubauvorhaben des Nahversorgungszentrums besetzen einen zentralen Siedlungsraum ohne öffentliche Qualitäten im Sinne einer Quartiersmitte zu schaffen. Auch grüne Freiflächen oberhalb des Einkaufszentrum können keine Mitte generieren.

2.4.2 Potenziale

Als Qualität des Bestandes wird die in der Ursprungsstruktur angelegte Gliederung in Nachbarschaften mit potenziell verbindenden, großformatigen Freiräumen gewertet. Die Lage am Landschaftsraum des Roten Bergs mit günstigen klimatischen Effekten und Naherholungsmöglichkeiten bilden ebenso einen spezifischen Standortvorteil wie die Nachbarschaft zur Attraktion des Erfurter Zoos. Nahversorgung und soziale Infrastruktur ist durch die zentralen Angebote im Ansatz gut und ausbaufähig angelegt. Im öffentlichen Raum finden sich zudem Flächenpotenziale um Begegnungsräume zu entwickeln. Die Siedlungsquerung von Straßenbahn und Buslinie verweisen auf eine gute Anbindung an den städtischen ÖPNV, der im Ausbau mit anderen Umweltverkehren eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs begünstigen kann.



Kartierung Defizite / ohne Maßstab



Kartierung Potenziale / ohne Maßstab

2.5 Leitbilder

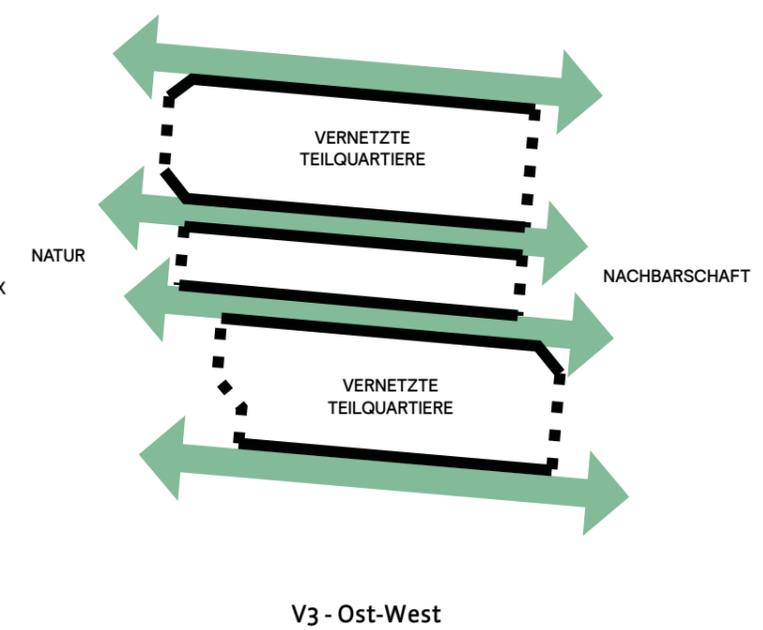
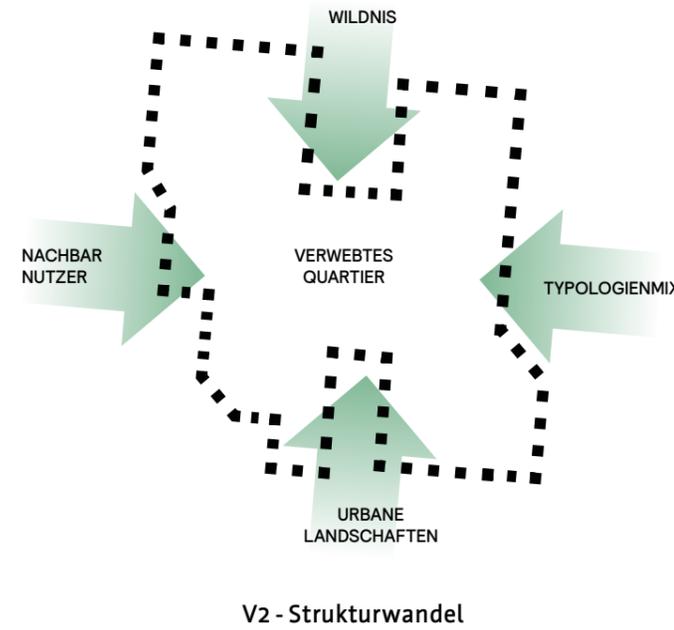
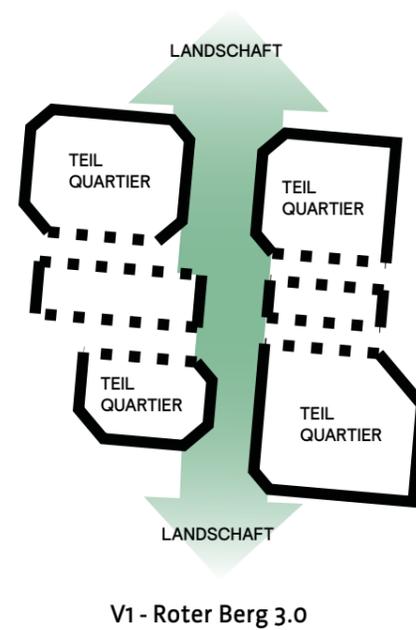
Aus der Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und erster Öffentlichkeitsbeteiligung, entsteht ein räumliches Leitbild, das Aussagen zu planerischen Zielen, lokalen Zusammenhängen und Verknüpfungen trifft.

Die Reaktivierung oder Reparatur der Siedlungsstruktur mit den vier klar lesbaren „Kleeblättern“ und deren Verknüpfung über definierte Freiräume oder Bereiche quartiersbildender Infrastruktur stellt ein grundlegendes Ziel der aktuellen Rahmenplanung. Dafür ist beabsichtigt, Barrieren zwischen den Siedlungsbereichen abzubauen und fußläufige Querungsmöglichkeiten aufzuwerten, um die separierten Nachbarschaften zu verbinden. Neben der Qualifizierung der Siedlungswege - auch über die Siedlungsgrenzen hinaus zu benachbarten Landschaftsräumen und Zoo - ist die Verknüpfung durch programmierte Freiräume herzustellen. Eine reaktivierte Siedlungsmitte als parkähnlicher Freiraum soll die noch unattraktiven Flächen zwischen den Kleeblättern aktivieren. Weitere bislang unterfrequentiert für ruhenden Verkehr vorgesehene Freiflächen werden in die neue, grüne Freiraumstruktur integriert. Auf den Flächen für bauliche Verdichtung bzw. zur Wiederherstellung der „Kleeblattstruktur“ sind unter anderem neue Gebäudetypologien vorgesehen, die eine Mischung von Wohn- und Eigentumsformen ermöglichen.



3. Konzeptvarianten Aufgreifen vs. Loslassen

Drei Konzeptvarianten von maximaler Unterschiedlichkeit dienen in der Konzept- oder Vorentwurfsphase der Erörterung möglicher, städtebaulicher Qualitäten. Alle Varianten treffen Aussagen zur Verknüpfung innerhalb und außerhalb der Siedlung, der Ausbildung von Teilräumen und Gesamtzusammenhängen sowie der Nutzungsstruktur von Freiräumen und baulichen Typologien. Kernfrage bei den Konzepten ist der Ansatz zur Weiterverfolgung der ursprünglichen städtebaulichen Gliederung im Gegensatz zur freien Überplanung der zur Verfügung stehenden Flächen als Bruch mit der Ursprungsstruktur. Dabei ist auch zu beachten, dass bereits erste Planungsvorhaben durch Grundstückseigentümerinnen unabhängig von der Rahmenplanung bestehen, die sich von der historischen Siedlungsstruktur lösen und einen Umgang fordern.



3.1 Übersicht der Varianten

V1 - Roter Berg 3.0

Variante 1 greift die Ursprungsstruktur der vier „Kleeblätter“ und deren Raumkanten auf - mit reduzierterem Umgriff. Ein nord-südlicher Freiraumverlauf prägt das Zentrum mit dem gerahmten Park in seiner historischen Lage. Gemäß der Entwicklung von Ursprungsstruktur über den Rückbau in den 2000ern bildet dies die dritte Version der städtebaulichen Figur.

V2 - Strukturwandel

Variante 2 adaptiert die „Kleeblatt“-Figur in abstrakterer Form und bildet neugegliederte Baufelder im offenen Übergang zu den verschiedenen Umgebungseinflüssen. Neue Gebäudetypologien ermöglichen mit differenzierten Wohnangeboten und Kubaturen einen „Strukturwandel“ in der städtebaulichen Arrondierung.

V3 - Ost-West

Variante 3 löst sich vom historischen Siedlungsgefüge und betont die Verbindung der Siedlungsbereiche in ost-westlicher Richtung mit Integration des Siedlungsumgriffs. Neue Wohnblöcke verdichten das Zentrum und verknüpfen die Teilquartiere in Nord und Süd.

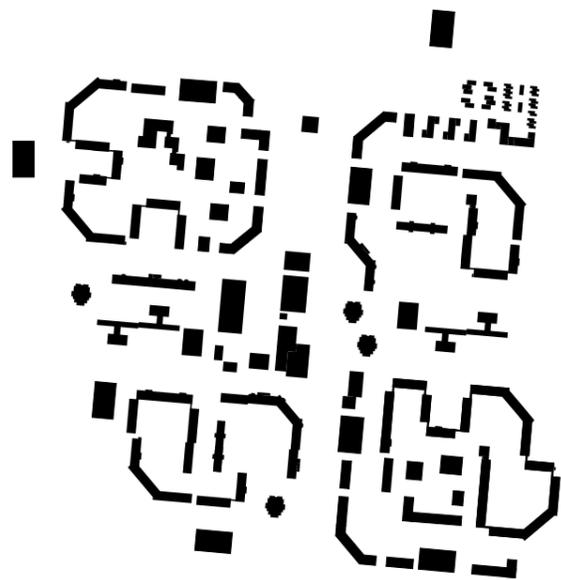


3.2 Variante 1 - Roter Berg 3.0

3.2.1 Konzept und Lageplan

Bei der ersten Entwurfsvariante wurden im Wesentlichen die historischen 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. Die Flächen in den Erdgeschossen der Gebäude können für Läden oder andere Einrichtungen genutzt werden. Parkräume für private Kfz werden in Quartiersgaragen untergebracht.

Im Norden befindet sich ein großer öffentlicher Grünraum („Aktivband“), in dem verschiedene, öffentlich nutzbare Aktivitäten, egal ob spielerisch oder sportlich, stattfinden können. Im „Produktiven Band“ können kleingärtnerische Nutzungen und Urban-Gardening-Konzepte zur Nutzung durch die Bewohner des Roten Berges untergebracht werden.



Schwarzplan / M 1:10.000



3.2.2 Verkehr, Freiraum & Nutzung

Verkehr

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird weiterhin in Schleifen um die vier Wohnkomplexe geführt. Im nord-westlichen Bereich führt sie enger um die Bebauungskante, um der Freiflächenentwicklung mehr Raum zu geben. Quartiersgaragen sollen den ruhenden Verkehr bündeln und zugunsten des öffentlichen Raumes reduzieren. Rad- und Fußwege innerhalb und außerhalb der Siedlung werden weiterentwickelt, Zoo und Nachbarschaften angebunden.

Freiraum

Eine differenzierte Freiraumstruktur mit vielfältigen Nutzungsangeboten trägt zur Qualitätssteigerung der Siedlung bei. Ein neu gefasster Park bildet die freiräumliche Siedlungsmitte, kleinere Plätze bilden nachbarschaftliche Auftakte an den Kanten der Wohnblöcke und im Zentrum am Nahversorgungszentrum. Dieses wird hier mit öffentlicher Platzsituation in dessen Mitte dargestellt. Der durchlaufende Grünzug in nord-südlicher Richtung wird durch Baumreihen gestärkt und die dort verlaufende Straßenbahntrasse im Grünverlauf eingebettet. Oberhalb des zentralen Parks bietet ein ost-westlich orientiertes Aktivband neue Spiel- und Sportangebote. An der nördlichen Siedlungskante ist mit Klein- und Gemeinschaftsgärten produktives Grün anstelle der vormaligen Parkplatzflächen vorgesehen.

Nutzung

Die neuen Baufelder besetzen ausschließlich die Rückbauflächen mit reduzierter Ausprägung. Die ehemaligen Baufluchten werden durch Wohngebäude aufgegriffen aber typologisch abwechslungsreicher interpretiert. Das Wohnangebot wird um Flächen für Baugruppen, Mehrgenerationen-Wohnen oder Tiny Houses im Grünen erweitert. Mobilitätshubs mit Serviceleistungen wie Paketstation oder Sharing-Angeboten liegen innerhalb der Erschließungsstraße als Bestandteil jedes Blocks wie auch weitere soziale Einrichtungen. Aktive Erdgeschosse beleben den öffentlichen Raum.



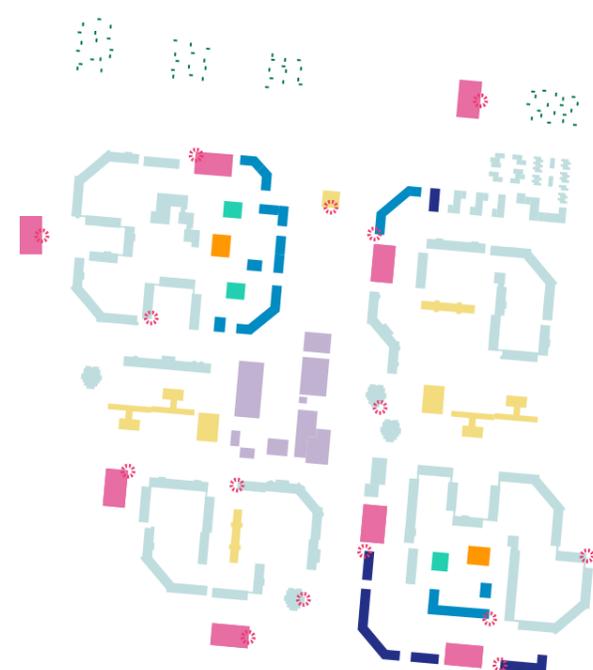
Piktogramm Verkehrskonzept / ohne Maßstab

- primäre Fußwege
- ... sekundäres Fußwegenetz
- Straßenbahn
- Buslinie
- Radweg
- Erschließungsstraßen
- Plätze
- Quartiersgarage
- neue Baufelder
- bestehende Baufelder



Piktogramm Freiraumkonzept / ohne Maßstab

- Wildnis
- Park
- Grünzüge
- Grüne Ader - Tramkorridor
- öffentliches Grün
- privates Grün /Höfe
- produktives Grün
- Aktivband /Aktivpark
- Spiel- /Sportflächen
- Kita- /Schulflächen
- Plätze
- Einkaufszentrum
- Baumgruppen
- Baumreihen



Piktogramm Nutzungskonzept / ohne Maßstab

- experimentelles/ betreutes/ mehrgenerationen/ Baugruppen
- Geschosswohnen
- urbanes Wohnen
- Tiny House/ Gemeinschaftsräume
- Sozial/ Gemeinschaftsräume/ Kita
- nicht störendes Gewerbe
- Mobilitätshubs/ Service-Zentrale
- bestehendes/ geplantes Wohnen
- bestehende Sozialeinrichtungen
- bestehendes Gewerbe/ Dienstleister
- aktives EG/ Dienstleister/ Läden

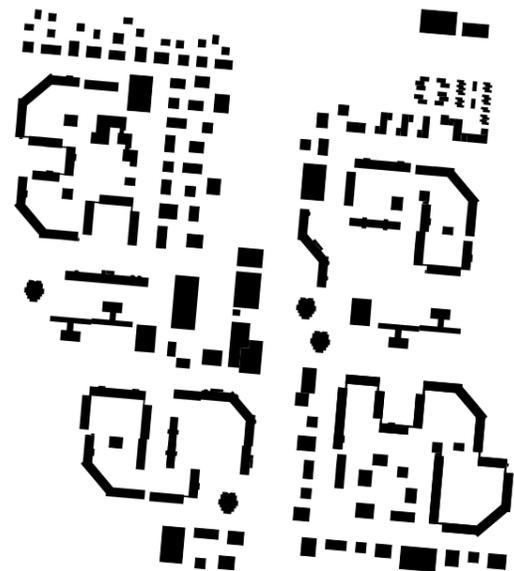
3.3 Variante 2 - Strukturwandel

3.3.1 Konzept und Lageplan

Bei der zweiten Entwurfsvariante werden die bestehenden Geschosswohnungsbauten und Wohnscheiden 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 (Geschosse) sowie die Gebäudegrößen nehmen nach Norden in Richtung Zoopark ab. Die Bebauung wird also immer kleiner und weniger.

Die Verkehrserschließung wurde verändert. Die Kleeblatterschließung ist auf den neuen Flächen nicht mehr zu sehen. Parkräume für private Kfz werden in Quartiersgaragen untergebracht.

Im Zentrum, nördlich des neuen Einkaufszentrums, soll ein Aktivpark mit Sport- und Spielflächen entstehen. Die Grünflächen nördlich, Richtung Zoopark, bleiben frei von Nutzung und können sich ähnlich wie heute als große öffentliche Grünfläche entwickeln.



3.3.2 Verkehr, Freiraum & Nutzung

Verkehr

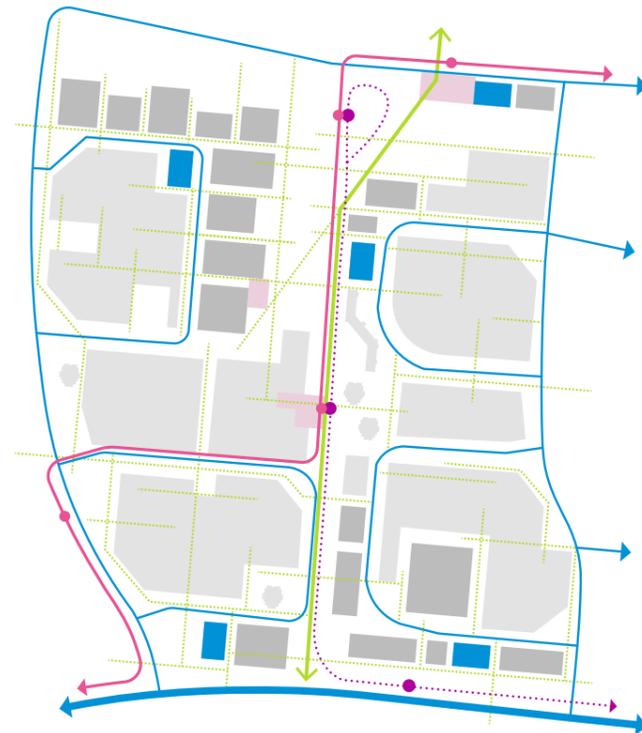
Die schleifenförmige Erschließung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) um die vier Wohnkomplexe wird fortgeführt. Im nord-westlichen Teilbereich wird sie jedoch neu geordnet und führt auf ertüchtigten Bestandswegen zwischen Bestandsblock und Neubaufeldern. Damit können diese direkt in die öffentlichen Freiräume übergehen. Quartiersgaragen sollen den ruhenden Verkehr bündeln und zugunsten des öffentlichen Raumes reduzieren. Rad- und Fußwege innerhalb und außerhalb der Siedlung werden weiterentwickelt, Zoo und Nachbarschaften angebunden. Die Buslinie wird teils auf die Straßenbahntrasse verlegt, um zentralere Haltestellen und Umstiegsoptionen anzubieten.

Freiraum

Der fließende Übergang des nördlichen Landschaftsraumes über waldige Grünflächen in die Siedlungsbereiche charakterisiert das differenzierte Freiraumkonzept. Die locker bebauten Neubaufelder öffnen sich zum angrenzenden extensiven, produktiven oder gestalteten Grünraum. Ein so gefasster Aktivpark bildet die freiräumliche Siedlungsmitte für Aufenthalt, Spiel und Sport. Kleinere Plätze bilden nachbarschaftliche Auftakte an den Kanten der Wohnblöcke und im Zentrum zwischen Nahversorger und Punkthochhäusern. Die Erschließungsstraßen werden durch Baumreihen gestärkt und damit das historische Motiv repariert. Die nördlichen Baufelder grenzen an Klein- und Gemeinschaftsgärten, produktives Grün geht hier in neue bewaldete Flächen an der Nordkante über. Diese ersetzen die vormaligen Parkplatz- und Brachflächen.

Nutzung

Die neuen Baufelder besetzen die Rückbauflächen mit lockerer Ausprägung. Die ehemaligen Baufluchten werden leicht rausgeschoben und typologisch abwechslungsreich interpretiert. Das Wohnangebot wird um Flächen für Baugruppen, Mehrgenerationen-Wohnen oder Tiny Houses erweitert. Mobilitätshubs mit Serviceleistungen wie Paketstation oder Sharing-Angeboten liegen an der Erschließungsstraße als Bestandteil jedes Blocks wie auch weitere soziale Einrichtungen. Aktive Erdgeschosse beleben den öffentlichen Raum.



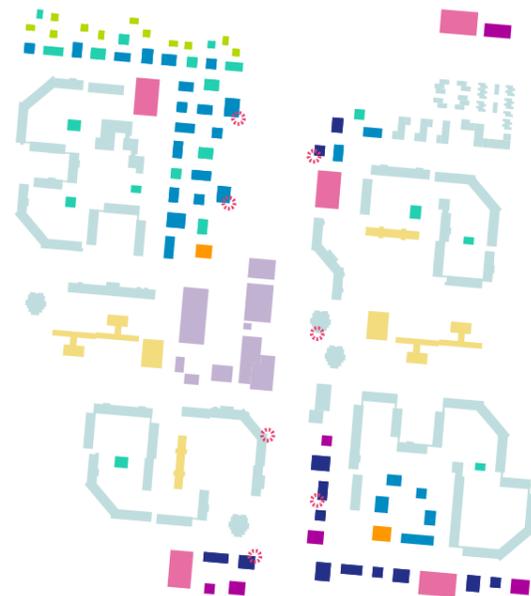
Piktogramm Verkehrskonzept / ohne Maßstab

- primäre Fußwege
- sekundäres Fußwegenetz
- Straßenbahn
- Buslinie
- Radwege
- Erschließungsstraßen
- Plätze
- Quartiersgarage
- neue Baufelder
- bestehende Baufelder



Piktogramm Freiraumkonzept / ohne Maßstab

- Wildnis
- Park
- Grünzüge
- Grüne Ader - Tramkorridor
- öffentliches Grün
- privates Grün / Höfe
- produktives Grün
- Aktivband / Aktivpark
- Spiel- / Sportflächen
- Kita- / Schulflächen
- Plätze
- Einkaufszentrum
- Baumgruppen
- Baumreihen



Piktogramm Nutzungskonzept / ohne Maßstab

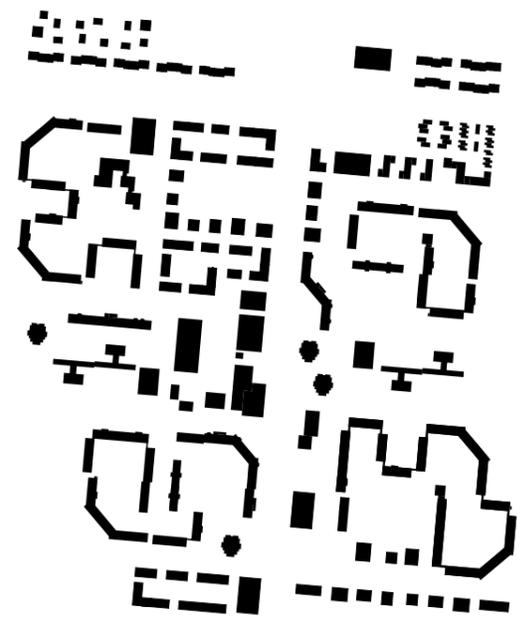
- Einfamilien-/ Reihenhaus
- experimentelles/ betreutes/ mehrgenerationen/ Baugruppen
- Geschosswohnen
- urbanes Wohnen
- Tiny House/ Gemeinschaftsräume
- Sozial/ Gemeinschaftsräume/ Kita
- nicht störendes Gewerbe
- Mobilitätshubs/ Service-Zentrale
- bestehendes/ geplantes Wohnen
- bestehende Sozialeinrichtungen
- bestehendes Gewerbe/ Dienstleister
- aktives EG/ Dienstleister/ Läden

3.4 Variante 3 - Ost-West

3.3.1 Konzept und Lageplan

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 als Reihenhäuser als auch als freistehende Einfamilienhäuser angeordnet. Sie sind durch das Aktivband mit Sport- und Spielflächen von der übrigen Bebauung getrennt.

Der Quartierspark erstreckt sich von Ost nach West und wird von Bebauung umschlossen. Die Verkehrserschließung wurde auch hier verändert. Parkräume für private Kfz werden in Quartiersgaragen untergebracht.



3.4.2 Verkehr, Freiraum & Nutzung

Verkehr

Die schleifenförmige Erschließung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) um die vier Wohnkomplexe wird fortgeführt. Im nord-westlichen Teilbereich wird sie jedoch neu geordnet und führt auf ertüchtigten Bestandswegen zwischen Bestandsblock und Neubaufeldern. Hier wird auch die Buslinie geführt. Damit kann der Park frei von Straßen bleiben und Gebäude an diesen heranrücken. Quartiersgaragen sollen den ruhenden Verkehr bündeln und zugunsten des öffentlichen Raumes reduzieren. Rad- und Fußwege innerhalb und außerhalb der Siedlung werden weiterentwickelt, Zoo und Nachbarschaften angebunden. Ein Fokus liegt auf den ost-westlichen Fußwegebeziehungen.

Freiraum

Grüne, baumbelebende Wegeverläufe und klar konturierte Freiraumabfolgen charakterisieren das Freiraumkonzept. Die neuen Baufelder umfassen mit ihren Raumkanten einen zentralen Park. Kleinere Plätze ergänzen als festere Freiraumflächen bei erdgeschossigen Angeboten und im Zentrum zwischen Nahversorger und Punkthochhäusern. Die Ost-West-Verbindungen werden durch Baumreihen gestärkt und so der Anschluss in den benachbarten Siedlungsumgriff betont. Zwischen bestehenden und addierten Wohnblöcken einerseits und den kleinteiligen Baufeldern an der Nordkante andererseits liegt ein Aktivband mit Spiel- und Sportangeboten. Extensives Grün begrenzt die Siedlungskante als Pufferband im Norden und Süden.

Nutzung

Die neuen Baufelder lösen sich von der historischen Gliederung und verbinden östliche und westliche Teilbereiche. Das Wohnangebot wird im Zentrum durch Geschosswohnungsbau abgebildet und, durch Aktivband separiert, um Flächen für Einfamilienhäuser in Ketten-, Reihentypologie oder Tiny Houses erweitert. Mobilitätshubs mit Serviceleistungen wie Paketstation oder Sharing-Angeboten liegen an der Erschließungsstraße als Bestandteil jedes Blocks wie auch weitere soziale Einrichtungen. Aktive Erdgeschosse beleben den öffentlichen Raum an relevanten Orten mit Bezug zum öffentlichen Raum.



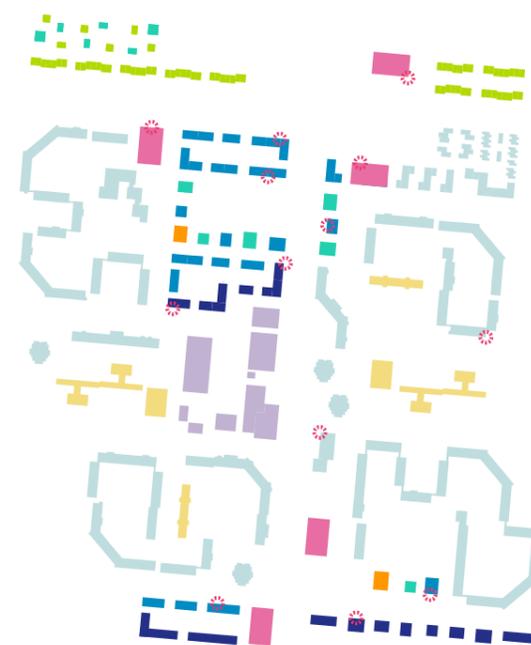
Piktogramm Verkehrskonzept / ohne Maßstab

- primäre Fußwege
- sekundäres Fußwegenetz
- Straßenbahn
- Buslinie
- Radweg
- Erschließungsstraßen
- Plätze
- Quartiersgarage
- neue Baufelder
- bestehende Baufelder



Piktogramm Freiraumkonzept / ohne Maßstab

- Wildnis
- Park
- Grünzüge
- Grüne Ader - Tramkorridor
- öffentliches Grün
- privates Grün /Höfe
- produktives Grün
- Aktivband /Aktivpark
- Spiel-/Sportflächen
- Kita-/Schulflächen
- Plätze
- Einkaufszentrum
- Baumgruppen
- Baumreihen



Piktogramm Nutzungskonzept / ohne Maßstab

- Einfamilien-/ Reihenhaus
- experimentelles/ betreutes/ mehrgenerationen/ Baugruppen
- Geschosswohnen
- urbanes Wohnen
- Tiny House/ Gemeinschaftsräume
- Sozial/ Gemeinschaftsräume/ Kita
- nicht störendes Gewerbe
- Mobilitätshubs/ Service-Zentrale
- bestehendes/ geplantes Wohnen
- bestehende Sozialeinrichtungen
- bestehendes Gewerbe/ Dienstleister
- aktives EG/ Dienstleister/ Läden

3.5 Bilanzierung der Kennwerte

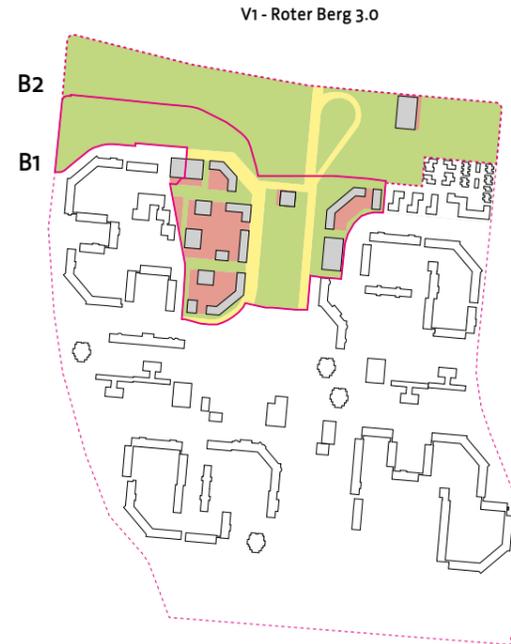
3.5.1 Kennwerte

Die drei Konzeptvarianten bilden unterschiedliche Größenordnungen von städtebaulichen Kennwerten wie baulicher Dichte ab. Diese errechnen sich aus dem Verhältnis von bebauten Flächen, den Grundstücken, welche dem Nettobauland zugerechnet werden, den Grün- bzw. Freiflächen und Verkehrsflächen.

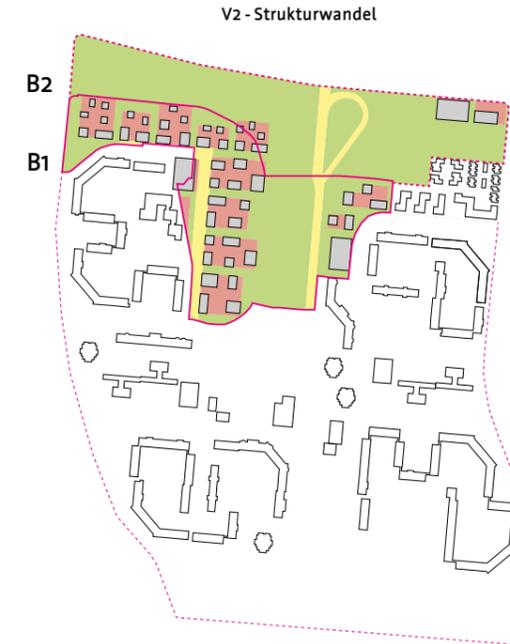
Von Variante 1 zu Variante 3 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Dichte bzw. des Anteils an überbauten Flächen im Verhältnis zum Freiraum zu verzeichnen. Betrachtet sind hier nur die Bereiche der Rückbauf lächen im Norden.

- NBL Nettobauland
- GFF Grün-/ Freiflächen
- VF Verkehrsflächen
- BGF Bruttogeschossfläche Neubau

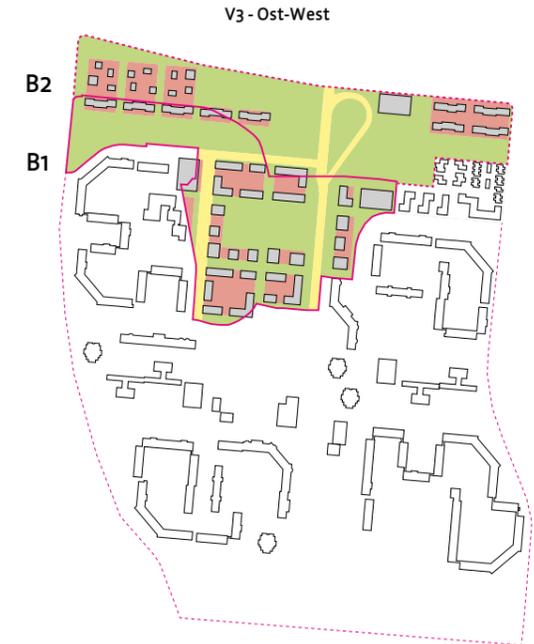
^{*}Relation Gesamtfläche
^{**}Relation Nettobauland



	B ¹	B ¹⁺²
NBL	23.781 m ²	25.434 m ²
GFF	47.386 m ²	115.626 m ²
VF	10.656 m ²	16.602 m ²
BGF	46.551 m ²	52.779 m ²
GRZ	0,13 [*] / 0,44 ^{**}	0,08 [*] / 0,47 ^{**}
GFZ	0,57 [*] / 1,96 ^{**}	0,71 [*] / 1,75 ^{**}



	B ¹	B ¹⁺²
NBL	33.318 m ²	38.729 m ²
GFF	41.059 m ²	107.517 m ²
VF	8.312 m ²	12.282 m ²
BGF	58.171 m ²	69.449 m ²
GRZ	0,17 [*] / 0,43 ^{**}	0,11 [*] / 0,43 ^{**}
GFZ	0,71 [*] / 1,75 ^{**}	0,45 [*] / 1,79 ^{**}

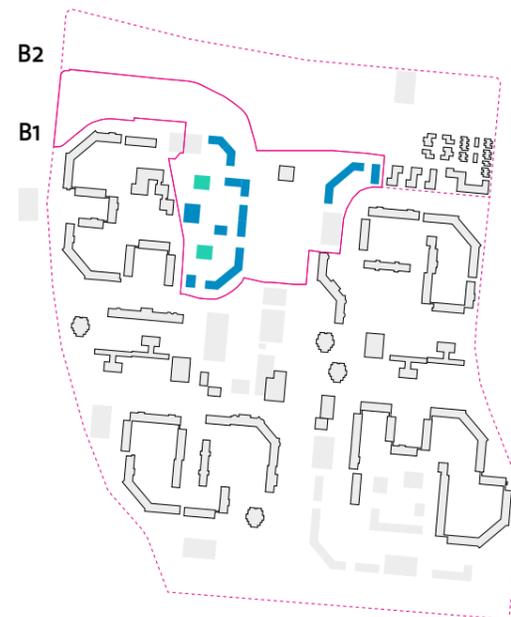


	B ¹	B ¹⁺²
NBL	29.164 m ²	48.940 m ²
GFF	47.386 m ²	96.499 m ²
VF	8.750 m ²	13.730 m ²
BGF	61.165 m ²	83.933 m ²
GRZ	0,18 [*] / 0,51 ^{**}	0,14 [*] / 0,44 ^{**}
GFZ	0,75 [*] / 2,10 ^{**}	0,54 [*] / 1,72 ^{**}

3.5.2 Wohneinheiten

Entsprechend der Zunahme an baulicher Dichte bei den drei Varianten steigt die Anzahl an Wohnfläche bzw. die der Wohneinheiten. Der numerische Anstieg der Wohneinheiten geht zudem einher mit der Vielfalt an Wohntypologien. Grundsätzlich werden in allen Varianten primär Mehrparteien-Wohnkonzepte in unterschiedlicher Ausprägung vorgeschlagen, private Eigentumswohnungen, freistehend oder in Reihe, können jedoch partiell ergänzen und zur Diversifizierung der Anwohnerschaft beitragen.

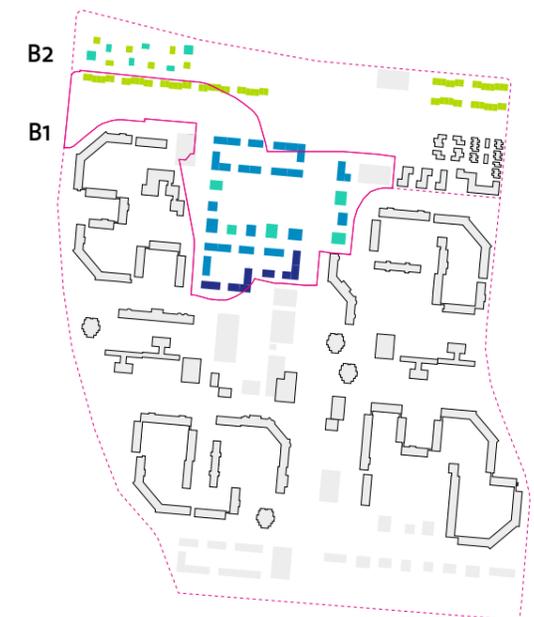
- PRV Privat (EFH/ RH)
- GEM Gemeinschaftswohnen
- MFH Mehrfamilienhaus



B ¹⁺²	Anzahl WE	BGF
PRV	-	-
GEM	50	4.950 m ²
MFH	278	27.808 m ²
Gesamt	389	32.758 m²



B ¹⁺²	Anzahl WE	BGF
PRV	11	2.656 m ²
GEM	100	9.999 m ²
MFH	332	33.189 m ²
Gesamt	443	45.845 m²



B ¹⁺²	Anzahl WE	BGF
PRV	71	13.392 m ²
GEM	107	10.668 m ²
MFH	760	76.007 m ²
Gesamt	838	100.067 m²

4. Beteiligung Aktive Öffentlichkeit

4.1 Beteiligungsschritte

Bestandteil des Rahmenplanprozesses war ein breit angelegtes Beteiligungsverfahren, bei dem sich die Anwohnerinnen und Anwohner des Roten Bergs und weitere Interessierte einbringen konnten. Als erstes Beteiligungsformat wurde im Oktober 2020 ein Ortsteilspaziergang angeboten, der zur Abfrage von Bedarfen, Kritik und Wünschen dienen sollte und Grundlage für die Konzepterstellung bildete. Nach Erarbeitung der drei Konzeptvarianten wurden diese im Zeitraum von Anfang Januar bis Ende Mai 2022 auf der Website der Stadt Erfurt präsentiert; Videos dienen der möglichst barrierefreien Zugänglichkeit. Die Zwischenergebnisse konnten mittels eines Onlineforums oder per Post kommentiert werden. Zusätzlich fand im Mai 2022 ein Bürgerforum im Zoo statt, bei dem die drei Varianten vorgestellt und diskutiert wurden.

Parallel wurden die Variantenkonzepte von den fachlich involvierten Ämtern der Stadt Erfurt ausgewertet und mit den betreffenden Wohnungsbaugesellschaften sowie der Zooverwaltung und der Ortsteilvertretung erörtert. Im Ergebnis lieferten zahlreiche Stellungnahmen Hinweise für die weitere Planung. Eine Erörterung des Arbeitsstandes im Bauausschuss fand am 30. November 2022 statt.



4.2 Beteiligung 1 - Ortsspaziergang

Der Ortsteilspaziergang wurde am 9. Oktober 2020 im nördlichen Bereich der Siedlung durchgeführt. Hier bekamen die ca. 60 Teilnehmenden an verschiedenen Stationen die Gelegenheit, vorbereitete Fragestellungen zur allgemeinen Qualität des Ortes, zu sozialräumlichen Aspekten, zu Mobilität und Verkehr, Freiraumstruktur und Nutzungsangeboten mittels Abstimmung per Farbkarte zu beantworten. Die Erkenntnisse wurden in der Folge inhaltlich ausgewertet und als relevante Einflüsse für die weitere Konzepterstellung zu Grunde gelegt.

Ein grundsätzlich positives Stimmungsbild der mehrheitlich anwohnenden Teilnehmer und Teilnehmerinnen und deren Identifikation mit der Siedlung wurde ebenso ersichtlich wie die Zufriedenheit mit den Nutzungs- bzw. Nahversorgungsangeboten. Soziale Infrastruktur und Läden scheinen eine gute Grundversorgung herzustellen. Auch die Anbindung an die Kernstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln wurde gewürdigt, wenn auch die Straßenbahntrasse eine Barriere innerhalb der Siedlung darstellt oder Radwege fehlen. Die Nähe zum Landschaftsraum und hohe Anteil an grünen Freiräumen wird positiv gewertet, jedoch besteht Unzufriedenheit mit den fehlenden Aufenthaltsangeboten im öffentlichen Raum. Die Parkplätze an der nordwestlichen, entfernten Siedlungskante werden mehrheitlich als kaum nützlich definiert und vielmehr im Zusammenhang mit dem umgebende Freiraum von geringer Qualität erachtet. Wünsche der Anwesenden beinhalteten entsprechend viele Freiraumthemen.

Ortsteilspaziergang
Bürgerforum Roter Berg Erfurt / 09.10.2020

Fragen
Lösen Sie ab und prägen Sie die Stimmungsbild!

1. Thema: Umfeld

1. Finden Sie sich noch in Ihrer Wohngegend? (Ja oder Nein)
2. Hat die umgebende Landschaft Einfluss auf Ihr Wohngemut? (Ja oder Nein)
3. Nutzen Sie die Grünflächen im Alltag? (Ja oder Nein)

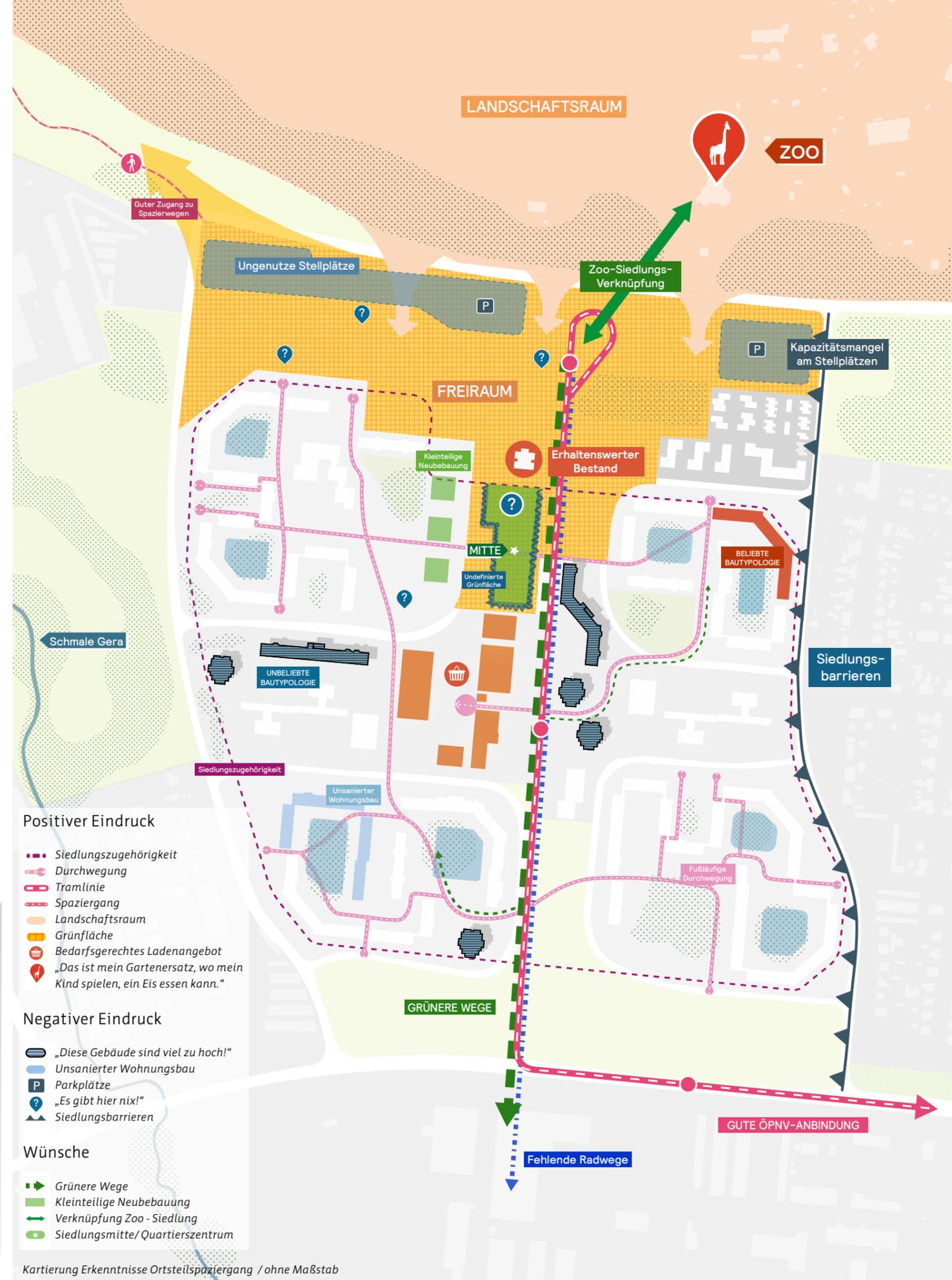
2. Thema: Nachbarbezug

1. Mögen Sie die Gebäude der Großwohnanlage? (Ja oder Nein)
2. Wünschen Sie sich bei einer Neubebauung der freien Flächen konventionelle oder grüne Häuser wie hier? (Ja oder Nein)
3. Wie empfinden Sie den Austausch mit den Nachbarn in der Siedlung? (Kein oder positiv)
4. Finden Sie im Quartier alles für den täglichen Bedarf? (Ja oder Nein)

3. Thema: Quartiersmitte

1. Gibt es Ihrer Meinung nach eine Quartiersmitte? (Ja oder Nein)
2. Gibt es Treffpunkte für alle Quartiersbewohner? (Ja oder Nein)
3. Wie ist das Angebot für Kinder & Jugendliche? (Gut oder schlecht)
4. Würden Sie Gemeinschaftsangebote wie z.B. ein Quartierszentrum im Quartier nutzen? (reicht Ihnen die Wohnung im Außenraum?) (Ja oder Nein)
5. Was bedeutet Ihnen dieses Gebäude, der Pavillon? Könnte er ein geeignete Quartiersmitte sein? (Ja, schön oder nicht, bedauernd)
6. Wie empfinden Sie die Angebote im Freiraum an Sitzmöglichkeiten oder Aufenthaltsmöglichkeiten? (schön/wohl oder gering)

Flyer Ortsteilspaziergang



4.3 Beteiligung 2 - Dialog im Elefantenhaus

Am 06. Mai 2022 fand ein Bürgerforum für Anwohnende und weitere an der Planung Interessierte statt. Im alten Elefantenhaus des Zooparks wurden die drei Varianten für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Roter Berg vorgestellt. Über 50 interessierte Gäste beteiligten sich an dieser Veranstaltung und tauschten sich zu den Plänen aus. Nach Vorstellung des Verfahrensstandes erläuterten die Planerinnen und Planer die Konzepte in einer Beamerpräsentation. Im Anschluss wurden drei Gruppen gebildet, die abwechselnd an Plänen und Modellen mit den Fachleuten von Amt und Planungsbüro detailliert diskutierten.

Die Positionen der Teilnehmenden variierten vom Festhalten an den aktuellen Freiraumflächen, über das Interesse an Wiederherstellung der ursprünglichen Siedlungsstruktur mit seinen Bebauungskanten zu Offenheit gegenüber neuen Typologien und Angeboten, einer neuen Mischung. Im Verhältnis der baulichen Dichte zum Freiraumanteil zeichnete sich eine Priorisierung der ersten beiden Varianten ab. Die Ideen zu stärker programmierten und vielfältigeren Freiraumangeboten wurden begrüßt.



Variantenmodelle beim Dialog (Abb. 14)



Dialog am Arbeitsmodell (Abb. 15)

4.4 Stellungnahme der Ämter & Wohnungsbaugesellschaften

Die Konzeptvarianten sowie die vorgebrachten Anregungen und Wünsche aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit den Anregungen anderer Akteure, wie der Wohnungsbaugenossenschaften und der Zooverwaltung, durch die Planerinnen und Planer und in Stellungnahmen der Fachämter detailliert ausgewertet. Die Erkenntnisse und Abwägungen fanden Eingang in die Überarbeitung der Konzepte zu einer Vorzugsvariante im Rahmenplan.

4.4.1 Stellungnahmen der Ämter

Die Stellungnahmen der betreffenden Fachämter zu den drei Konzeptvarianten gaben Hinweise zu Realisierungshemmnissen, förderlichen Planungsansätzen und weiterer Belange bezüglich der drei Konzeptvarianten.

4.4.2 Dialog mit den Wohnungsbaugesellschaften

Am 12. Januar 2022 fand zwischen den Wohnungsbaugesellschaften, deren Flächen die vorliegende Planung tangiert, dem Dezernat Kultur und Stadtentwicklung und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie dem Planungsbüro ein Termin zum Austausch über Bedarfe, Interessen und die Konzeptansätze statt. Debattiert wurden u.a. der prognostizierte Bedarf an neuen Wohnbauflächen und die Frage nach Typologien und Eigentumsmodellen. Mit der Annahme wachsender Nachfrage sprachen sich die Wohnungsbaugesellschaften mehrheitlich für die Konzeptvarianten aus, die mehr Entwicklungsmöglichkeiten bieten.



5. Rahmenplan Neues vom Roten Berg

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.



5.1 Strukturplan

Durch die Entwicklung neuer Baufelder werden die Kleeblätter zu vier einzelnen Schollen ergänzt. Nach außen bilden sie eine harte Kante, nach innen einen weichen Übergang zum Blockinneren. Die alte Kleeblattstruktur bleibt erkennbar und wird durch modernen Städtebau ergänzt. Die neue Bebauung geht über die Rückbauflächen hinaus und verzahnt sich mit dem angrenzenden Freiraum.

Der zentrale Grünraum und ein ausgeprägtes Wegenetz knüpfen im Norden und Süden an den Landschaftsraum beziehungsweise die Stadt an. Der Grünraum wird mit unterschiedlichen Programmen gestaltet. Ein zentraler Platz (Quartiersplatz) verbindet das gesamte Quartier miteinander.

Die Aktivierung der Sockelzonen und Fassadensanierung sorgen für eine Bestandsaufwertung der Gebäude am Platz. Quartiersgaragen dienen als Mobilitätspunkte und bündeln die bestehenden Parkplätze.

- Extensives Grün
- Aktives Grün
- Produktives Grün
- Platz
- Einkaufszentrum
- Kita/ Schule
- Soziales
- Parken
- Park
- Baufelder Neubau
- Hochpunkt
- ⋯ Baumreihen
- MIV
- Fuß-/ Radweg
- Tram
- Buslinie
- EKZ Einkaufszentrum
- S/K Schule/ Kita
- CJD Christliches Jugendddorf
- JHB Jugendherberge

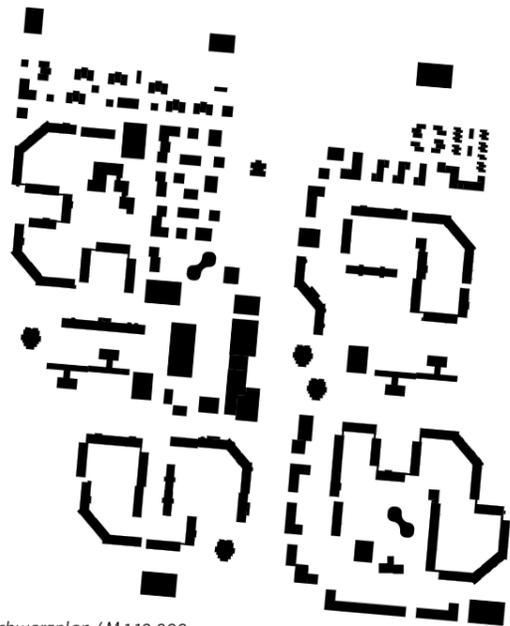


10 50 100 200 [m]
Strukturplan / ohne Maßstab

5.2 Gestaltungsplan

Zwischen den Kleeblatt-Schollen entsteht der Freiraum mit einer klaren Abfolge von unterschiedlichen Programmen: zentraler Platz, Park, aktives Grün, intensives Grün, produktives Grün sowie private und öffentliche Freiflächen. Im Gegensatz zum Bestand bildet der Neubau kleinere Baufelder mit vielfältigen Typologien aus: Geschosswohnen, Solitär, Zeile, Punkt, Reihenhaus. Die unterschiedlichen Typologien ermöglichen zukünftig soziale Durchmischung sowie eine Bewohnerschaft verschiedenster Generationen.

An den Schnittstellen zum Landschaftsraum im Norden sowie zur Einfamilienhaussiedlung im Nord-Osten sorgt die kleinteilige Bebauung mit geringeren Geschosshöhen für einen fließenden Übergang zum Roten Berg. Um den zentralen Platz werden die Sockelzonen der Bestandsgebäude aktiviert sowie Fassaden saniert. Ein neuer Hochpunkt am Park könnte nach Möglichkeit die bestehenden Punkthochhäuser aufgreifen. An Standorten wie Kita oder Schule dienen Plätze als Treff- und Anlaufpunkte. Vorhandene soziale Angebote werden betont und durch Kita, Jugendherbergs- und CJD-Standorte ergänzt. Die Sammlung der Stellplätze in Quartiersgaragen mit aktiven Erdgeschossen ermöglicht die Umnutzung der großflächigen Parkplätze. Die Einzelnen Kleeblatt-Schollen sind durch ein ausgeprägtes Fuß- und Radwegenetz miteinander verbunden. Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die bestehende Bus-Linie und die platzquerende Tram-Linie.



Schwarzplan / M 1:10.000



Lageplan / ohne Maßstab

5.3 Verkehr, Freiraum & Nutzung

Verkehr

Die Haupteerschließung durch den MIV erfolgt über die Straßen Am Roten Berg, August-Fröhlich-Straße, Am Zoopark und Bonhoefferstraße rund um das Quartier. Durch einzelne Loops werden die Kleeblatt-Schollen erschlossen. Wohnblöcke sind über Wohnwege, die als Shared Space ausgebildet sind, zu erreichen. Das ausgeprägte Fuß- und Radwegenetz sorgt für kurze Wege im Quartier. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die bestehende Bus- und Tram-Linie mit zahlreichen Haltestellen im Quartier gewährleistet. Die konzentrierte Unterbringung der Parkplätze in Quartiersgargen ermöglicht die Umwidmung einzelner Parkflächen zu Grünräumen. Die Bestandsparkplätze werden teilweise entlang der Haupteerschließung erhalten.

Freiraum

Der durchlaufende, vernetzende Freiraum mit unterschiedlichen Programmen (Aufenthalt, Erholung, Spiel und Sport, Retention und Ökologie, Landwirtschaft und Gärtnerei) bietet vielfältige Angebote. Durch großzügige Freiflächen wird der Landschaftsraum im Norden sowie die Stadt im Süden angebunden. Bestehende Baumreihen werden erhalten bzw. straßenbegleitend fortgeführt.

Nutzung

Eine große Vielfalt an Gebäudetypologien ergänzt die vorhandene, eher homogene Struktur. Das Wohnangebot in den Vielgeschossern wird um Typen für Baugruppen, Mehrgenerationen-Wohnen oder Tiny Houses erweitert. Solitäre Baukörper wechseln mit kurzen Zeilen und Reihen, sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im wesentlich geringeren Anteil an Einfamilienhäusern. Hochpunkte bilden Anziehungs- und Blickpunkte mit Sozial- und Gewerbefunktionen. Am Park korrespondiert der Hochpunkt mit den bestehenden Punkthochhäusern und ist im Besonderen auf Realisierungsfähigkeit zu prüfen. Durch Sockel- und Fassadenaktivierungen am Platz werden die Bestandsgebäude aufgewertet. Weitere aktive Erdgeschosse beleben den öffentlichen Raum. Auch die Quartiersgaragen mit Serviceleistungen wie Paketstation oder Sharing-Angeboten beleben die Wohnquartiere wie auch neue soziale Einrichtungen.



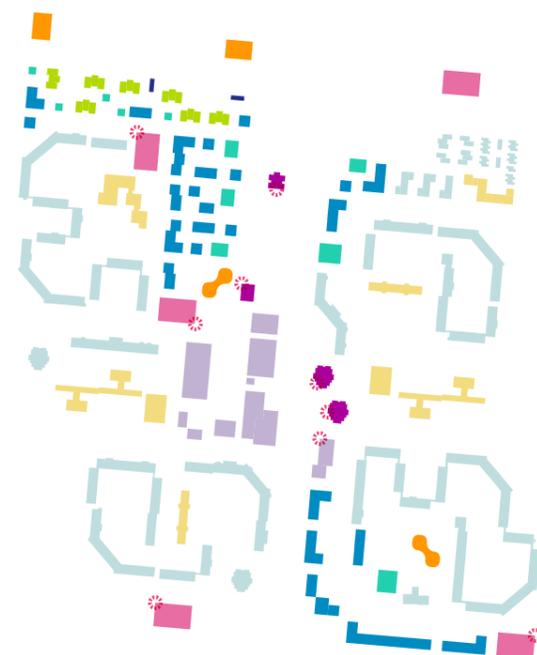
Piktogramm Verkehrskonzept / ohne Maßstab

- primäre Fußwege
- sekundäres Fußwegenetz
- Straßenbahn
- Buslinie
- Erschließungsstraßen
- Radweg
- Plätze
- Quartiersgarage
- neue Baufelder
- bestehende Baufelder



Piktogramm Freiraumkonzept / ohne Maßstab

- Wildnis
- Park
- Grünzüge
- Grüne Ader - Tramkorridor
- öffentliches Grün
- privates Grün /Höfe
- produktives Grün
- Aktivband /Aktivpark
- Spiel-/Sportflächen
- Kita-/Schulflächen
- Plätze
- Einkaufszentrum
- Baumgruppen
- Baumreihen



- Einfamilien-/Reihenhaus
- experimentelles/ betreutes/ mehrgenerationen/ Baugruppen
- Geschosswohnen
- urbanes Wohnen
- Tiny House/ Gemeinschaftsräume
- Sozial/ Gemeinschaftsräume/ Kita
- nicht störendes Gewerbe
- Mobilitätshubs/ Service-Zentrale
- bestehendes/ geplantes Wohnen
- bestehende Sozialeinrichtungen
- bestehendes Gewerbe/ Dienstleister
- aktives EG/ Dienstleister/ Läden

5.4 Siedlungsschnitte

Die Querschnitte durch die Siedlung zeigen im Bereich der neuen, nördlichen Baufelder eine Auflösung der Bauungsstruktur. Solitärstruktur löst die langen Kanten der Wohnblöcke ab und schafft eine neue Porosität von Wohnblock gegenüber Freiraum. Sie steht gleichzeitig in Korrespondenz mit den bestehenden Punkthochhäusern. Die Höhenentwicklung der Gebäude verläuft abnehmend von Süd nach Nord Richtung Landschaftsraum. Während die nördlichen Neubaufelder von geringerer Höhe und Dichte geprägt sind, ist die Südkante der Siedlung gegenüber dem urbanen Verkehrsraum robuster entwickelt. Die baulichen Ergänzungen auf den Rückbauflächen werden im Stile höheren Geschosswohnungsbaus ausgeprägt. Im Umfeld des Parkes finden sich in zentraler Lage die höchsten Neusetzungen.

Der günstige Anteil von Grünflächen im Verhältnis zum überbauten Raum wird in den Schnitten sichtbar. Darunter fallen die großen, zusammenhängende Freiflächen wie auch die gut proportionierten Blockinnenhöfe der Bestandsblöcke. Ein adäquates Angebot vielfältiger Flächen sogenannten ‚wohnungsnahen Grüns‘ ist somit vorhanden.

Exkurs: Umweltaspekte & Klimamanagement

Zusammen mit der Entsiegelung vormaliger Verkehrs- und Parkplatzflächen, der Freiraumkonvertierung zu extensiven Grünflächen und Erhöhung des Baumanteils hat der hohe Freiflächenanteil positiven Einfluss auf das Siedlungsklima. Durch die landschaftsräumliche Nähe ohnehin begünstigt, trägt die offene Bebauung oder Porosität der nördlichen Baufelder dazu bei, diese Vorteile an Durchlüftung in die Tiefe der Siedlung zu holen.



Versickerung, Verdunstung und Speicherung von Regenwasser kann auf den vielen Grünflächen erfolgen. Neben der Durchlüftung tragen an den nördlichen und südlichen Siedlungskanten vermehrt extensive Grünflächen mit hohem Baumbestand zur Kühlung des Wohnumfeldes bei.

Blaugründächer bei den Neubauten unterstützen das Regenwassermanagement, das auch über Speicherung der Wasser-Versorgung dienen kann. Regenerative Wärme- und Energieerzeugung - z.B. durch Nutzung von Sonnenenergie, Luft- oder Erdwärme - sollte zudem Bestandteil maximal ökologisch-orientierter Gebäudeplanung werden.

Die Erhöhung des Nutzungskomforts bei den Umweltverkehren durch Frequenzerhöhung bei Straßenbahn und Bus oder durch Radwegeausbau soll langfristig zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und des Stellplatzbedarfes im öffentlichen Raum beitragen. Auch Quartiersgaragen versuchen den ruhenden Verkehr zu bündeln. Eine Senkung der Feinstaubbelastung und sonstigen Emissionen kann neben der ökologischen Umwandlung von obsolet werdenden Verkehrsflächen maßgeblich zum guten Siedlungsklima beitragen.

