

BROSCHÜRE ZUM

# RAHMENPLAN ERFURT - OST

ERARBEITET IM AUFTRAG UND UNTER MITWIRKUNG  
DES STADTPLANUNGSAMTES ERFURT

STAND: 10.8.1993

**PLANERGRUPPE  
HYTREK, THOMAS,  
WEYELL U. WEYELL**

FREIE ARCHITEKTEN UND  
STÄDTEBAUARCHITEKTEN

MITARBEITER



W-6093 FLÖRSHEIM  
ROLLINGERGASSE 1  
TELEFON: 06145/2066  
TELEFAX: 06145/56275

5060 ERFURT  
MÜHLHÄUSER STR. 16

Z. ZT. NOCH: O-5230 SÖMMERDA  
MARKTSTRASSE 2  
TELEFON: 03634/38220

## **RAHMENPLAN ERFURT - OST**

### **INHALTSVERZEICHNIS DER BROSCHÜRE**

- I. DIE ZUSAMMENFASSUNG
2. DIE ZIELE
3. DER RAHMENPLAN ( DECKBLATT UND PLAN )
4. DIE UMWANDLUNG - DIE FÖRDERUNG
5. DER ABLAUF
6. DIE FÖRMLICHEN FESTLEGUNGEN ( DECKBLATT UND PLAN )
7. DIE ERGEBNISSE DER ÄMTERANHÖRUNG ( DECKBLATT UND PLAN )
8. DAS LOGO

## RAHMENPLAN ERFURT - OST

### **1. DIE ZUSAMMENFASSUNG**

Das Untersuchungsgebiet für den Rahmenplan ist ca. 210 ha groß und umfaßt das Gebiet zwischen Flutgraben und Reichsbahngelände im Osten der Innenstadt.

Während entlang der Bahnlinien der desolate Gewerbegürtel vollständig neu geordnet werden muß, ist das überwiegend durch Wohnen genutzte und hauptsächlich aus der Gründerzeit stammende Wohngebiet städtebaulich intakt und sanierungswürdig.

Das Gebiet weist behebbare Mißstände auf, die mit geeigneten Mitteln der Förderung und begleitenden Beratung behoben werden können.

Höhere Arbeitslosigkeit als in anderen Stadtteilen; höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen; Defizite bei Spiel- und Sportplätzen, öffentlichen Einrichtungen und Sozialräumen genauso wie bei der wohnungsnahen Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfes; 786 leerstehende Wohnungen bei insgesamt 6.000 Wohneinheiten im Gebiet sind wesentliche Mißstände.

Ein nahezu völlig intaktes Raumgefüge und die netzartige Überlagerung und Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen lassen einen spezifischen und positiv weiter zu entwickelnden Charakter eines in sich abgeschlossenen Stadtteils entstehen.

Weiterentwicklung der Potentiale und Behebung der Mängel sind durch die teilweise Ausweisung als Sanierungsgebiet zu erreichen.

Der vorliegende Rahmenplan ist im Sinne "Vorbereitender Untersuchungen" nach BauGB ausreichende Grundlage für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und für den Einsatz von Förderprogrammen.

Die Entwicklung des Gebietes hat die Stadt selbst in der Hand, da 45% der 6.000 Wohneinheiten kommunal sind.

Großvolumige Nutzungen wie die Fachhochschule in der ehemaligen W B K, Büroprojekte im Süd-Osten des Gebietes und die Projekte der Telekom im Gewerbegürtel an der Geschwister-Scholl-Straße sind positive Entwicklungsschübe für das ganze Gebiet. Die Struktur verändernden Auswirkungen, insbesondere auf den Wohnungsmarkt sind dabei sorgfältig zu beachten.

Wohngebiet und Gewerbegürtel trennen eine "durchgrünte" Fuge. Die vorhandenen Bauten in der Gemengelage des Gewerbegürtels bieten keinen Ansatzpunkt für eine vernünftige städtebauliche Grundordnung. Eine solche Grundordnung muß unter Beachtung der klimatischen Bedingungen neu entwickelt werden. Dabei ist das Vorhaben der Telekom für das gesamte Gebiet das prägende Pilotprojekt. Die angearbeiteten Grundlagen dieser Rahmenplanung müssen nun punktuell vertieft werden durch Blockuntersuchungen und durch eine notwendige Grundlagenerhebung bei den Bewohnern als Grundlage für die sozialen Aspekte der Planung.

Die Umsetzung der Planungen kann unverzüglich beginnen und soll als langfristiger Prozeß durch ein Stadtteilbüro gesteuert und durchgeführt werden.

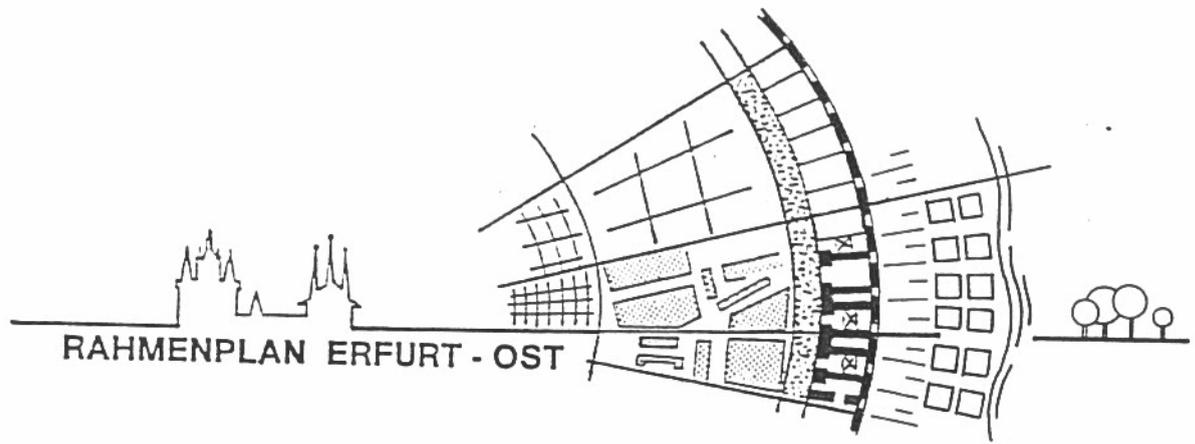
Hauptaufgabe des Stadtteilbüros ist die Erarbeitung skizzenhafter Vorschläge, in denen private und öffentliche Belange miteinander ausgeglichen und zur Realisierung gebracht werden. Das Stadtteilbüro setzt Förderungsprogramme ein und dient als Koordinierungsstützpunkt für die Aktivitäten der städtischen Ämter.

Aufgabe des Stadtteilbüros ist auch die weitere Entwicklung und Durchsetzung der neuen Baustruktur für den Gewerbegürtel, die zu gegebener Zeit in die Form von Bebauungsplänen gebracht werden. Mit dem schrittweisen Erreichen der II Ziele für das Gebiet wird Erfurt-Ost ein lebendiger Stadtteil mit eigenem Charakter unmittelbar neben und verbunden mit der Innenstadt sein.

Die Rahmenplanung ist mit allen Ämtern abgestimmt. Planungskonflikte grundsätzlicher Art bestehen nicht.

# RAHMENPLAN ERFURT - OST

## 2. DIE ZIELE



## Die Ziele

Stand: 10.8.1993

### 1. ERFURT - OST DIE KRÄMPFERVORSTADT

Die Krämpfervorstadt wandelt sich zum eigenständigen Stadtteil östlich der Innenstadt.

Das Gebiet wird als Wohn- und Gewerbestandort funktionsfähiger.

Sein Charakter wird dabei erhalten.

### 2. DIE PRÄGUNG

Das Gebiet ist in konzentrischen Ringen gewachsen.

Es ist im Westen bestimmt durch Wohnen und am Ostrand durch Gewerbe.

Diese Hauptnutzungen ergänzen sich gegenseitig und werden weiterentwickelt.

Geschlossene Blöcke bilden geschlossene Straßenräume und prägen das Bild des Stadtteils im Westen.

### 3. STÄDTISCHE VIELFALT

Die typische Vielfalt und Funktionsmischung des Gebietes wird gestärkt

Die Hauptcharakteristik des Gebietes bestimmt sich aus der Wohnnutzung.

Die anderen Nutzungen innerhalb der Blockbebauung ordnen sich dem Wohnen unter.

### 4. WOHNEN

Die Bauten sind insbesondere im Gründerzeitgürtel wertvoll.

Die Wohngebäude werden saniert.

Wohnungen werden in dem Maße zur Umnutzung freigegeben, in dem leerstehende Wohnungen (786!) saniert werden.

Die exakt begrenzte Zulassung von Wohnraumumwandlungen ermöglicht wirtschaftlich die Sanierung der Mehrfamilienhäuser.

Die Vermehrung von Laden- und Büroflächen entspricht dem Nachholbedarf.

Das Wohnraumangebot wird in geringem Maße durch Neubauten im Gebiet erweitert.

## 5. FREIFLÄCHEN / GRÜN

Das Grün - und Freiraumangebot wird nach Möglichkeit vergrößert.

Die Zone zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet enthält Öffentliche Einrichtungen und Gewerbe/Verwaltung als "Solitärbauten im Grünen".

Halböffentliche Zonen, Vorgärten und Alleen werden besonders geschützt.

## 6. GEWERBE

Das in seiner Bausubstanz desolate, aber im Aufschwung befindliche Gewerbegebiet wird stadtverträglich neu geordnet.

Im Gewerbegebiet werden einzelne große Bürokomplexe das Gebiet aufwerten (z.B.: Telekom).

Gewerbehöfe eignen sich besonders für die vorgegebene Stadtstruktur.

## 7. VERSORGUNG

Die Defizite der wohnungsnahen Versorgung und bei öffentlichen Einrichtungen werden behoben.

## 8. VERKEHR

Durchgangsverkehr hat im Gebiet nur die Leipziger Straße.

Der rechnerische Parkplatzbedarf ist im Gebiet nicht erfüllbar.

Größere Parkieranlagen sind am Rand der Wohnbezirke zu errichten (insbes.: Parkhäuser, Tiefgaragen).

Das Parken im Gebiet wird im Gebiet Ansässigen vorbehalten.

Der Verkehr wird flächenhaft beruhigt.

Fußgänger und Radfahrer erhalten ein eigenes Prioritätensnetz in vorhandenen Straßen.

## 9. UMSETZUNG

Ein Teilbereich wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Die Sanierung wird gefördert durch fachlichen Rat und finanzielle Hilfe.

Ein Stadtteilbüro wird eingerichtet.

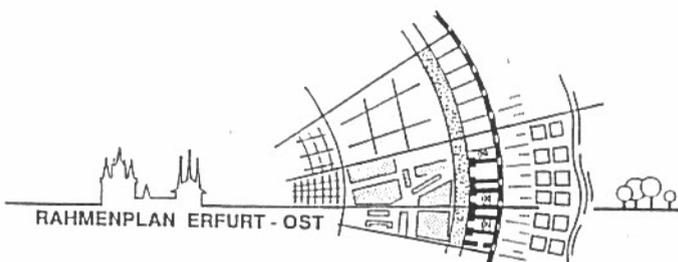
## 10. PRIVATISIERUNG

Im Sanierungsgebiet werden kommunale Wohnungen und Häuser privatisiert. Mieter und natürliche Personen genießen Vorrang.

## 11. FACHHOCHSCHULE

Die Fachhochschule Erfurt erhält ihren Standort in der ehemaligen Fliegerschule (W B K). In weiteren Liegenschaften im Gebiet ist ihre Ansiedlung anstrebenswert.

Die strukturellen Auswirkungen auf das Gebiet sind zu bedenken (Studentisches Wohnen, Gaststätten, u.a.).



ERARBEITET IM AUFTRAG UND UNTER MITWIRKUNG  
DES STADTPLANUNGSAMTES DURCH:  
**PLANERGRUPPE**  
**HYTREK, THOMAS, WEYELL U WEYELL**  
DIPLOMINGENIEURE  
FREIE ARCHITEKTEN UND STÄDTTEBAUARCHITEKTEN  
O-5230 SÖMMERDA TELEFON:03634/38220  
MARKTSTRASSE 2 TELEFAX:03634/38220  
W-6093 FLORSHEIM AM MAIN TELEFON:06145/2066  
ROLLINGERGASSE 1 TELEFAX:06145/56275

MITARBEITER

DIPLOM. JOCHEN MENZ  
DIPLOM. BERND NOWOCZYŃ

## RAHMENPLAN ERFURT - OST

### 3. DER RAHMENPLAN

Durch die Ausrichtung des städtebaulichen Rahmenplanes an den Problemen des Gebietes füllt diese Planungsebene die Lücke zwischen dem Flächennutzungsplan und den rechtlichen Festlegungen des Bebauungsplanes. Das Planungsergebnis wird in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Rahmenplan hat zwar keine Rechtskraft, dient aber in Gebieten, in denen die bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB entschieden werden muß als Grundlage für die Herleitung der Entscheidungen. Der Rahmenplan macht komplexe Sachverhalte in bebauten Gebieten sachlich diskutierbar und dient damit der politischen Meinungsbildung.

Der Rahmenplan schlägt ein gemeinsam verbindliches, langfristiges Leitbild für das Gebiet vor, das nur realisiert werden kann, wenn es mehrheitlich getragen wird. Zur Konkretisierung der Ziele ist der Rahmenplan in räumlich kleineren Bereichen zu vertiefen (Blockuntersuchung).

Kernfrage ist: Wie soll der Stadtteil in Zukunft beschaffen sein und aussehen ?

Mit der Beschlußfassung der Ziele zum Rahmenplan kann die Stadt ihr künftiges Handeln besser steuern. Die Selbstbindung der Stadt an diese Ziele gibt privaten Eigentümern die notwendige Sicherheit bei Investitionen.

## RAHMENPLAN ERFURT - OST

### **4. DIE UMWANDLUNG - DIE FÖRDERUNG**

Umwandlung von Wohnraum in Büroraum bzw. Ladenraum

Förderung von Baumaßnahmen an den Altbauten des Gebietes

Diskussionsgrundlage für die Zielstellung

#### **Das Gebiet**

Das ca. 210 ha große Untersuchungsgebiet für den Rahmenplan Erfurt-Ost besteht aus Wohnquartieren und einer ungeordneten Gemengelage. In den Wohnquartieren herrschen die Gebäude der Gründerzeit vor und sind gebietsprägend. Charakteristisch ist die teilweise enge Durchmischung mit anderen Nutzungen. Im Süden (Bereich Iderhoffstraße) mit Gewerbe, um die Leipziger Straße und im Norden eher mit Läden und in Ansätzen mit Dienstleistungen.

Diese Durchmischung der Nutzungen und die damit verbundene Vielfalt machen die besondere Qualität des Gebietes als ein Quartier aus, das ausgesprochen städtische Qualitäten hat, bei denen es sich lohnt, sie in ihrer Komplexität weiter zu entwickeln.

Die Wohnnutzung dominiert quantitativ eindeutig und soll auch qualitativ die Richtschnur sein, wenn es um die Verträglichkeit anderer Nutzungen geht.

Die wohnungsnahе Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfes ist nicht ausreichend.

Auf dem Gebiet lastet bereits sichtbar ein Veränderungsdruck durch Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen.

Im Gebiet wohnen 12.535 EW in 5.994 Wohnungen. Die Einwohnerdichte (ohne das Gewerbegebiet) beträgt 95 EW pro ha.

25 % der Einwohner sind jünger als 18 Jahre; Kinder sind statistisch überrepräsentiert.

Es besteht ein Defizit an Spiel- und Sportplätzen, öffentlichen Einrichtungen und Sozialräumen.

## Baulicher Zustand und Probleme

Das Gebiet scheint durch Kriegseinwirkungen nur beschädigt worden zu sein. Es muß damit gerechnet werden, daß diese Beschädigungen teilweise nicht vollständig in Ordnung gebracht worden sind. Als Beispiel dient das Gebäude Stauffenberg-Allee 35, dessen statische Beschädigung im Bereich von Holzbalkendecken infolge einer Fliegerbombe mitten auf dem Leipziger Platz erst jetzt erkannt worden ist.

Es ist also mit unzureichend behobenen Kriegsbeschädigungen zu rechnen.

Die Substanz der Gründerzeitbauten ist solide. Sie zeigt die typischen Abnutzungserscheinungen einer 80 - 120 Jahre alten Bausubstanz, vor allem in den Bereichen Dachdeckung und Dachstuhl, Fassaden, Keller (hier insbesondere Feuchtigkeit und Decken).

Die technischen Leitungssysteme sind in der Regel chaotisch und müssen meist komplett erneuert werden.

Unklare Eigentumsverhältnisse verhindern die Instandsetzung und Modernisierung in größerem Stil.

Bei Mehrfamilienhäusern, die ganz oder überwiegend wohnlich genutzt sind, dürfte in aller Regel die wirtschaftliche Grundlage aus den erzielbaren Mieten für eine solide Instandsetzung und Modernisierung des ganzen Hauses nicht ausreichen.

Die Eigentümer werden regelmäßig auf die Suche nach rentierlicheren Nutzungen, sprich die Vermietung von Wohnungen als Laden- bzw. Büroflächen gehen. Dieser Weg scheint nicht nur aus der Finanzierbarkeit von Modernisierungen sondern auch aus städtebaulicher Sicht der Nutzungsmischung und der Vielfalt im Gebiet vernünftig, jedoch nicht ohne klare Begrenzungen. Die Definition der Grenze, ab der bei Umwandlungen eine allgemeine Gefährdung des Gebietscharakters droht, fehlt gegenwärtig.

In den Hauptverkehrsstraßen des Gebietes (Leipziger Straße, Leipziger Platz, Thälmannstraße, Liebknechtstraße) und im gesamten Verlauf der Ringstraße (Stauffenberg-Allee) ist die Wohnqualität durch die Lärm- und Abgasemissionen des fließenden Verkehrs stark beeinträchtigt.

Bei Entwicklung eines neuen Stadtteils auf dem Ringelberg wird die Leipziger Straße ein neues Kapitel ihrer Rolle als Teil der ehemaligen Handelsstraße zwischen Frankfurt am Main und Leipzig der "Hohen Straße" erfahren. Sie wird nicht mehr nur Ausfallstraße in Richtung Kerspleben sein, sondern innerstädtische Verbindungsstraße. Damit ist sie prädestiniert und dies wird im Sinne einer angemessenen Nutzungsmischung auch für das Gebiet der ehemaligen Krämpfervorstadt auch begrüßt, einen bestimmten Besatz an Ladengeschäften aufzunehmen. Dem steht gegenwärtig die Wohnnutzung im Erdgeschoß entgegen und ebenfalls die Tatsache, daß die EG-Wohnungen um Sockelhöhe (ca. 80 cm) über dem Straßenniveau liegen.

Zu erwähnen ist hier auch die besondere Bedeutung der Vorgärten und Eingangszonen für den Straßen- und Gebietscharakter.  
Die Vorgärten sind unbedingt zu erhalten!

### **Grundzüge für die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen**

Bei der Beurteilung der Frage, ob für eine geplante Nutzung eine Nutzungsänderung zu beantragen ist, soll als Ausgangssituation herangezogen werden:

- die genehmigte Nutzung zum Zeitpunkt der Erbauung, oder
- die tatsächliche Nutzung im Oktober 1989, jeweils zugunsten des Eigentümers?

Die Genehmigung von Nutzungsumwandlungen erscheint nach folgenden Kriterien und in folgenden Bereichen denkbar:

- Umwandlung von EG-Wohnungen in Läden oder Büros (vorgeschlagen für den Bereich Leipziger Straße, Leipziger Platz, Thälmannstraße, Liebknecht Straße; In der Leipziger Straße kann auch in Kellerräumen Verkaufsfläche geschaffen werden)
- Umwandlung von Wohnraum im I. OG in Büroraum (vorgeschlagen in der Leipziger Straße, Leipziger Platz, Thälmann Straße, Liebknecht Straße sowie entlang der Stauffenberg-Allee)
- Umwandlung von Wohnraum ab 2. OG in Büroraum (nur möglich im Verlauf der Stauffenberg-Allee)
- Umwandlung von maximal einer Etage, höchstens jedoch 25% der Nettogeschoßfläche in Büroraum (vorgeschlagen für alle anderen, überwiegend wohnlich genutzten Bereiche und nur zulässig im EG oder I. OG)
- alle anderen Wohnungen genießen Bestandsschutz.

## **Rechtsform**

Die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen kann geregelt werden auf dem Wege einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes. Deren Aufstellung ist für Teile des Gebietes schon erlassen.

Es ist allerdings zu überlegen, ob im Hinblick auf die differenzierte Zulässigkeit von Umwandlungen nach Geschossen und Straßenzügen die Form eines Bebauungsplanes gewählt werden sollte, in dem ausschließlich die Umwandlung von vorhandenem Wohnraum geregelt wird.

Aus Sicht des Verfassers ist es auf lange Sicht wünschenswert, die Möglichkeit zur Umwandlung an die tatsächlich durchgeführte Modernisierung von Wohnungen im Gebäude zu knüpfen. Im folgenden Absatz wird die Vorgehensweise beschrieben, auch als mögliche Grundlage für die Entwicklung eines Förderungsprogramms seitens der Stadt, gegebenenfalls in Verbindung mit dem Land Thüringen.

Rechtlich müßte überprüft werden, inwieweit die Genehmigung zur Umwandlung an die Bedingung zur Modernisierung an verbleibendem Wohnraum geknüpft werden kann.

## **Grundzüge für die Förderung von Baumaßnahmen an Altbauten**

Die Modernisierung von Laden- oder Büroraum wird nicht gefördert.

Die Modernisierung innerhalb der Wohnung selbst wird nicht gefördert, da die Erhöhung des Wohnstandards direkt über die mögliche Mieterhöhung finanziert werden kann.

Bis Oktober 1989 konnten an den Gebäuden nur sehr begrenzt substanzerhaltende Maßnahmen durchgeführt werden. Daraus entstanden teilweise gravierende Mängel an der tragenden Substanz und als Folge von eindringendem Wasser in Dach und Keller.

Von "schuldhaft unterlassener Instandhaltung" kann nicht gesprochen werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Förderung ausschließlich auf die notwendigen Baumaßnahmen zu beschränken, die der Substanzerhaltung im technischen und gestalterischen Sinne dienen, und die nicht über gesetzlich zulässige Mieterhöhungen rentierlich sind:

- Sanierung der statischen Wirkungsweise (insbesondere Decken)
- Kontrolle von Dachstuhl und Dachhaut
- Sanierung von Feuchteschäden im Keller
- Sanierung von Fassaden inklusive Holzfenster mit bauzeittypischer Flügel- und Sprossenteilung (in Verbindung mit der Denkmalpflege)
- Installationsbaum für alle Leitungsarten außer Zentralheizungen bis zu den Wohnungsanschlüssen.

Als Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen wird ein Sanierungsgutachten verlangt, in dem die wesentlichen Mängel seriös untersucht sind, und in dem der prinzipielle Umgang mit dem Gebäude im Sinne eines Gesamtkonzeptes vorliegt, mit Auskunft über:

- Trassenführungen
- Rohbauänderungen
- Grundrißänderungen
- die wichtigsten technischen Methoden (Trockenlegung, Deckenkonstruktion, Fensterkonstruktion, Behandlung der Außenwand)
- bei schrittweiser Realisierung die Bildung sinnvoller Bauabschnitt
- Kostenermittlung (+/- 10%)
- Klarheit über den Umgang mit den Mietern im Haus

### **Verbindung von finanzieller Förderung und Genehmigung der Wohnraumumwandlung**

Aus der Sicht der Zielsetzung einer langfristigen Erhaltung des Quartiers Erfurt-Ost als innerstädtischer Wohnstandort (12.500 Einwohner!) sollen die folgenden Bedingungen für die Genehmigung einer Wohnraumumwandlung durchgesetzt werden:

- Grundinstandsetzung des Hauses (wetterfeste Hülle und Installationsbaum)
- Modernisierung von Wohnungen im gleichen Haus nach dem Standard des sozialen Wohnungsbaus. Erwartet wird die Modernisierung der gleichen Netto Grundrißfläche (NGF), für die eine Änderung der Nutzung genehmigt wurde, mindestens jedoch eine abgeschlossene Wohnung (alternativ Neuschaffung von Wohnraum, z.B. durch Ausbau im DG).
- Bei Umwandlung von Wohnraum in Ladenraum muß die doppelte Wohnfläche modernisiert werden, mindestens zwei abgeschlossene Wohneinheiten.

Die Durchsetzung dieser Forderung dürfte deshalb schwierig sein, weil nach wirtschaftlicher Denkweise zunächst die neu geschaffene, profitablere Nutzung die entsprechende Rendite erwirtschaften muß, um mit dieser Rendite den übrigen Wohnraum schrittweise sanieren zu können.

Als Ausweg könnte die vorläufige Gewährung von Modernisierungszuschüssen in Form von Darlehen dienen, die nach Erfüllung der Auflage in einen verlorenen Zuschuß umgewandelt werden.

## **Sonstige Hindernisse bei der Realisierung von Modernisierungsprojekten**

Die großen Schwierigkeiten im Zusammenhang mit Eigentumsfragen müssen an anderer Stelle diskutiert und geklärt werden.

Die wenigen geführten Gespräche mit potentiellen Bauherren zeigen, daß der erreichte Grad der Frustration beträchtlich ist, bis hin zur Aufgabe von Projekten.

## RAHMENPLAN ERFURT - OST

### 5. DER ABLAUF

RAHMENPLAN ERFURT - OST

DER ABLAUF

GROBANALYSE LIEGT VOR UND ERFÜLLT DIE ANFORDERUNG AN "VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN"

RAHMENPLAN IST BESCHLUSSGRUNDLAGE

JETZT

BESCHLUSS ZUR SELBSTBINDUNG DER GEMEINDE ALS GRUNDLAGE FÜR STÄDTISCHES HANDELN

ZUARBEIT ZUR SOZIAL-STRUKTUR

FÖRDER-PROGRAMME WIRTSCHAFT-LICH UND ORGANISA-TORISCH BETREUEN

UMSETZUNG ORGANISIEREN  
STADTTEILBÜRO EINRICHTEN

SANIERUNGS- GEBIET FÖRMLICH FESTLEGEN	FÄLLE NACH § 34 BAUGB	AUFSTELLUNG VON B-PLÄNEN BESCHLIESSEN	FREIFLÄCHEN GESTALTEN
PRIVATE BESITZER BERATEN	INVESTOREN BERATEN		
STELLUNGNEHMEN ZU ALLEN BAU- U. GRUNDSTÜCKS- ANGELEGENHEITEN			

ZIEL

SANIERTE ALTBAUTEN

GEWERBEGURTEL  
ENTLANG  
BAHNGELÄNDE  
NEU ORDNER

OFFENTLICHEN  
RAUM  
GESTALTEN

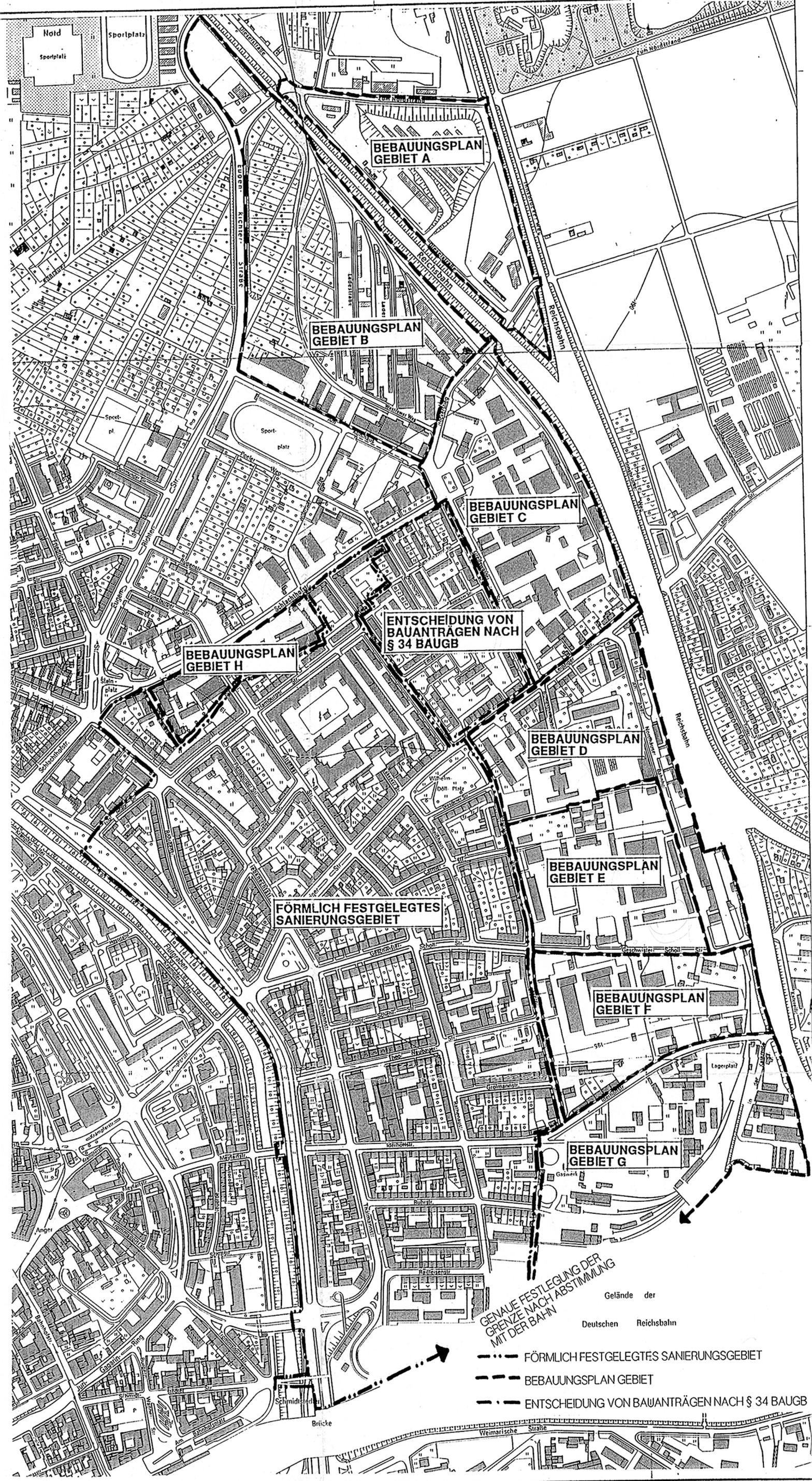
ERFURT-OST - DER STADTTEIL WIRD ENTWICKELT

## RAHMENPLAN ERFURT - OST

### **6. DIE FÖRMLICHEN FESTLEGUNGEN**

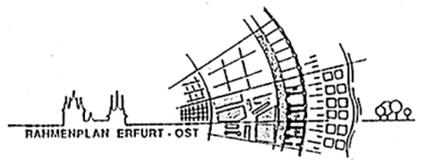
Um den Rahmenplan zu entwickeln sollen je nach Dringlichkeit Rechtliche Grundlagen für die verschiedenen Flächen geschaffen werden.

Im folgenden Plan sind die vorgeschlagenen Abgrenzungen und Definitionen (insbes.: "Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet") dargestellt.



- GENAUE FESTLEGUNG DER GRENZE NACH ABSTIMMUNG MIT DER BAHN
- FÖRMLICH FESTGELEGTES SANIERUNGSGEBIET
  - - - BEBAUUNGSPLAN GEBIET
  - · - ENTSCHIEDUNG VON BAUANTRÄGEN NACH § 34 BAUGB

VERANTWÖRLICHER/STADTPLANUNGSAMT	DPLING. K. THOMANN	AMTSLEITER
MITARBEIT DER AMTIER DES MAGISTRATES	DPLING. LINDNER	SACHGEBIETSLITNERIN
	AMT FÜR VERKEHRSWESEN	
	TEILBAUAMT	
	NATURSCHUTZAMT	
	GARTEN- UND FRIEDHOFSAMT	
	UMWELTSCHUTZAMT	
	JUGENDAMT	
	SCHULVERWALTUNGSAMT	
AMTSLEITER	ABTEILUNGSLEITER	BEARBEITER



AUFTRAGGEBER:  
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT  
ERFURT  
STADTPLANUNGSAMT

FÖRMLICHE FESTLEGUNGEN

ERARBEITET IM AUFTRAG UND UNTER MITWIRKUNG  
DES STADTPLANUNGSAMTES DURCH  
PLANERGRUPPE  
HYTREC, THOMAS, WEYELL U. WEYELL  
DPL. ANGEHEILIGE  
FREIE ARCHITEKTEN UND STÄDTEBAUARCHITEKTEN  
O 5230 SCHLIERDA TELEFON 03634/38220  
MARKTSTRASSE 2 TELEFAX 03634/38220  
W 6093 FLOSSEM AMMAN TELEFON 06145/2066  
ROLLINGEGASSE 1 TELEFAX 06145/56275

MITARBEITER DPLING. JOCHENMENZ  
DPL. FISCHER, NOWOCZYŃ

DATUM/STAND: 12.05.93

## **RAHMENPLAN ERFURT - OST**

### **7. DIE ERGEBNISSE DER ÄMTERANHÖRUNG**

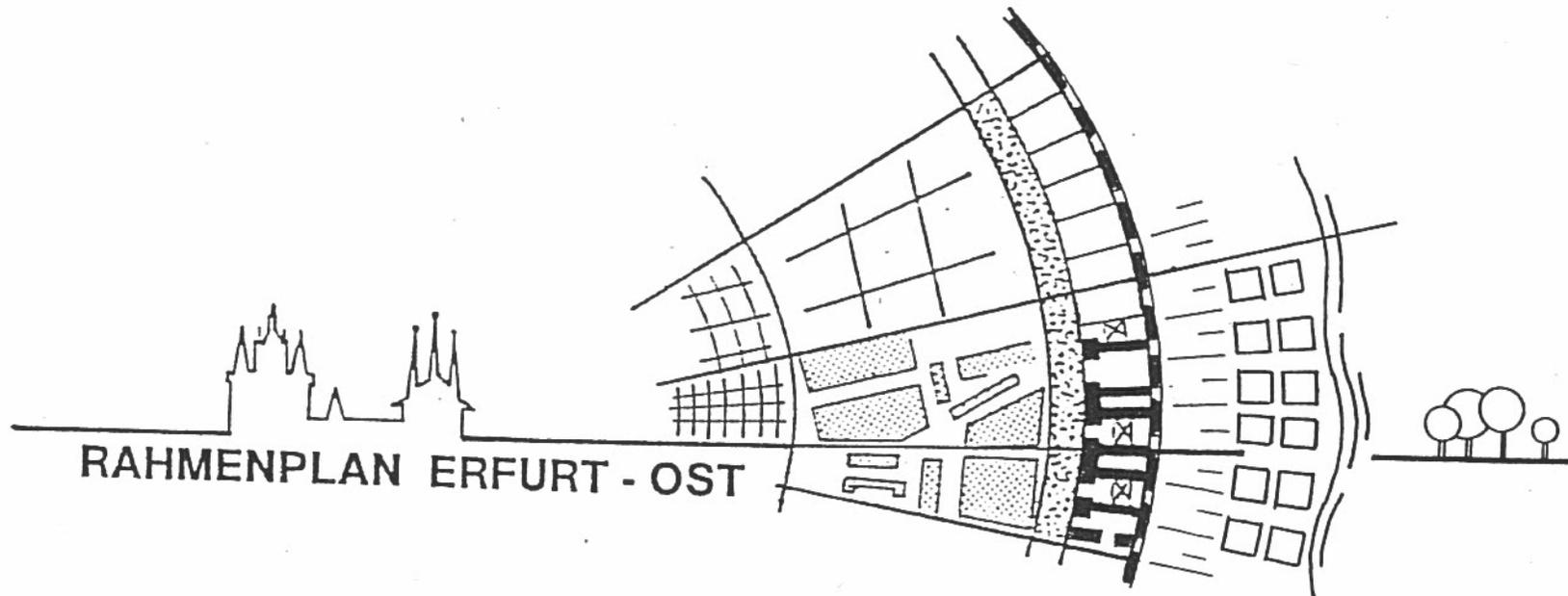
Die Matrix zu den Ergebnissen der Ämteranhörung erläutert "auf einen Blick" die Stellungnahmen der städtischen Ämter.

Der Grundtenor der Ämter zum Rahmenplan ist Zustimmung.



## RAHMENPLAN ERFURT - OST

### 8. DAS LOGO



PLANERGRUPPE  
HYTREK, THOMAS, WEYELL UND WEYELL  
FREIE ARCHITEKTEN UND STÄDTEBAUARCHITEKTEN  
MITARBEITER DIPL. ING. JOCHIM MENZ  
DIPL. ING. BERND NOWOCZYŃ

6093 FLÖRSHEIM AM MAIN TELEFON: 06145/2066  
ROLLINGERGASSE 1 (KONRAD ADENAUER UFER)



#### Das Gebiet

Das ca. 210 ha große Untersuchungsgebiet für den Rahmenplan Erfurt-Ost besteht aus Wohnquartieren und einer ungeordneten Gemengelage. In den Wohnquartieren herrschen die Gebäude der Gründerzeit vor und sind gebietsprägend. Charakteristisch ist die teilweise enge Durchmischung mit anderen Nutzungen. Im Süden (Bereich Iderhoffstraße) mit Gewerbe, um die Leipziger Straße und im Norden eher mit Läden und in Ansätzen mit Dienstleistungen.

Diese Leistungen der Nutzungen und die damit verbundene Vielfalt machen die besondere Qualität des Gebietes als ein Quartier aus, das ausgesprochen städtische Qualitäten hat, bei denen es sich lohnt, sie in ihrer Komplexität weiter zu entwickeln.

Die Wohnnutzung dominiert quantitativ eindeutig und soll auch qualitativ die Richtschnur sein, wenn es um die Verträglichkeit anderer Nutzungen geht.

#### Baulicher Zustand und Probleme

Das Gebiet scheint durch Kriegseinwirkungen nur beschädigt worden zu sein. Es muß damit gerechnet werden, daß diese Beschädigungen teilweise nicht vollständig in Ordnung gebracht worden sind.

Die Substanz der Gründerzeitbauten ist solide. Sie zeigt die typische Abnutzungserscheinung einer 80 - 120 Jahre alten Bausubstanz, vor allem in den Bereichen Dachdeckung und Dachstuhl, Fassaden, Keller (hier insbesondere Feuchtigkeit und Decken).

Die technischen Leitungssysteme sind in der Regel chaotisch und müssen meist komplett erneuert werden.

Unklare Eigentumsverhältnisse verhindern die Instandsetzung und Modernisierung in größerem Stil. In der Hauptverkehrsstraße des Gebietes (Leipziger Straße, Leipziger Platz, Thälmannstraße, Liebknechtstraße) und im gesamten Verlauf der Ringstraße (Stauffenbergallee) ist die Wohnqualität durch den Lärm- und Abgasemissionen des fließenden Verkehrs stark beeinträchtigt.

Bei Entwicklung eines neuen Stadtteils auf dem Ringelberg wird die Leipziger Straße ein neues Kapitel ihrer Rolle als Teil der ehemaligen Handelsstraße zwischen Frankfurt am Main und Leipzig der "Hohen Straße" erfahren. Sie wird nicht mehr nur Ausfallstraße in Richtung Kerspleben sein, sondern innerstädtische Verbindungsstraße. Damit ist sie prädestiniert und dies wird im Sinne einer angemessenen Nutzungsmischung auch für das Gebiet der ehemaligen Krämpfervorstadt auch begrüßt, einen bestimmten Besatz an Ladengeschäften aufzunehmen. Dem steht gegenwärtig die Wohnnutzung im Erdgeschoß entgegen und ebenfalls die Tatsache, daß die EG-Wohnungen um Sockelhöhe (ca. 80 cm) über dem Straßenniveau liegen.

Zu erwähnen ist hier auch die besondere Bedeutung der Vorgärten und Eingangszonen für den Straßen- und Gebietscharakter.

Die Vorgärten sind unbedingt zu erhalten!



## Beschluß Nr.026/94 Bestätigung der städtebaulichen Rahmenplanung Erfurt-Ost, EFN 117

Genauere Fassung:  
01 Der städtebauliche Rahmenplan Erfurt-Ost wird als Arbeitsgrundlage für die Stadtverwaltung bestätigt.

02 Der städtebauliche Rahmenplan wird der Öffentlichkeit vorgestellt und im Informationszentrum der Stadt ausgelegt.

03 Die vom Stadtentwicklungs- und Bauausschuß vorgeschlagenen textlichen Veränderungen sind in den Rahmenplan einzuarbeiten.

Karl-Heinz Kindervater  
Ratspräsident

An wen Sie sich wenden können

#### STADTPLANUNGSAMT

Schlösserstraße 44  
99084 Erfurt  
Tel. 0361/6 55 18 50/51  
Fax. 0361/6 55 18 59

Herr Börsch

#### BAUORDNUNGSAMT

Löberwallgraben 19  
99096 Erfurt  
Tel. 0361/6 55 35 01  
Fax. 0361/6 55 35 09

#### AMT FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

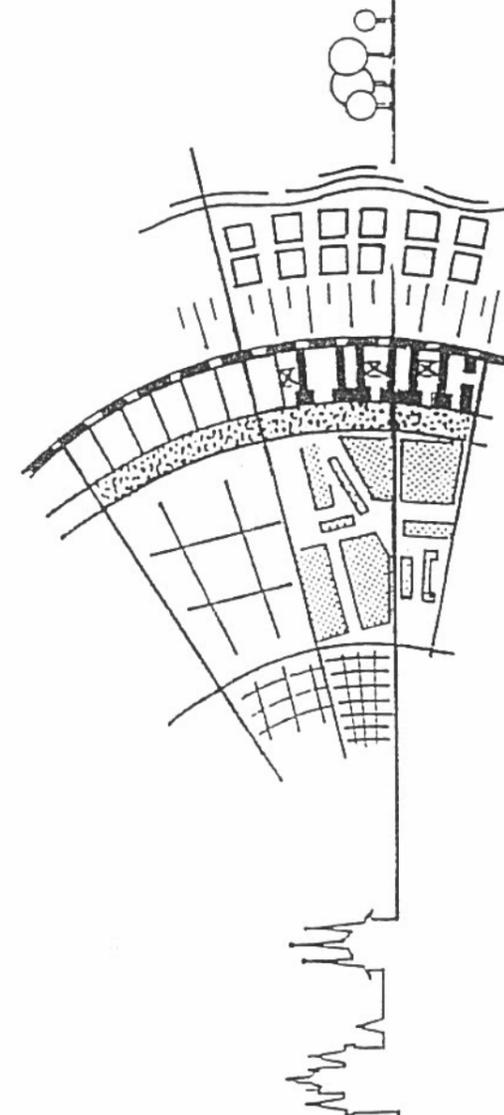
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt  
Rathaus  
Bestand: Zi 122  
Tel. 0361/6 55 19 24  
Fax. 0361/6 55 19 09

#### PLANERGRUPPE HYTREK, THOMAS, WEYELL U. WEYELL

Mühlhäuser Straße 16  
99092 Erfurt  
Tel. 0361/666 906  
Fax. 0361/666 909

Herr Menz

Ein Stadtteilbüro wird noch eröffnet





## SANIERUNGSZIELE

### 1. ERFURT-OST DIE KRÄMPFERVORSTADT

Die Krämpfervorstadt wandelt sich zum eigenständigen Stadtteil östlich der Innenstadt.

Das Gebiet wird als Wohn- und Gewerbestandort funktionsfähiger.

Sein Charakter wird dabei erhalten.

### 2. DIE PRÄGUNG

Das Gebiet ist in konzentrischen Ringen gewachsen.

Es ist im Westen bestimmt durch Wohnen und am Ostrand durch Gewerbe.

Diese Hauptnutzungen ergänzen sich gegenseitig und werden weiterentwickelt.

Geschlossene Blöcke bilden geschlossene Straßenräume und prägen das Bild des Stadtteils im Westen.

### 3. STÄDTISCHE VIELFALT

Die typische Vielfalt und Funktionsmischung des Gebietes wird gestärkt.

Die Hauptcharakteristik des Gebietes bestimmt sich aus der Wohnnutzung im Westen und der Gewerbenutzung im Osten.

Die anderen Nutzungen innerhalb der Blockbebauung ordnen sich dem Wohnen unter.

### 4. WOHNEN

Die Bauten sind insbesondere im Gründerzeitgürtel wertvoll.

Die Wohngebäude werden saniert.

Die exakt begrenzte Zulassung von Wohnraumumwandlungen ermöglicht wirtschaftlich die Sanierung der Mehrfamilienhäuser.

Die Vermehrung von Laden- und Büroflächen entspricht dem Nachholbedarf.

Das Wohnraumangebot wird in geringem Maße durch Neubauten im Gebiet erweitert.

### 5. FREIFLÄCHEN / GRÜN

Das Grün- und Freiraumangebot wird nach Möglichkeit vergrößert.

Die Zone zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet enthält öffentliche Einrichtungen und Gewerbe/Verwaltung als "Solitärbauten im Grünen".

Halböffentliche Zonen, Vorgärten und Alleen werden besonders geschützt.

### 6. GEWERBE

Das in seiner Bausubstanz desolante, aber im Aufschwung befindliche Gewerbegebiet wird stadtverträglich neu geordnet.

Im Gewerbegebiet werden einzelne große Bürokomplexe das Gebiet aufwerten (z.B. Telekom).

Im Gebiet vorhandenes, umweltverträgliches, produzierendes Gewerbe soll in seiner Weiterentwicklung unterstützt werden. Gewerbebetriebe eignen sich besonders für die vorgegebene Stadtstruktur.

### 7. VERSORGUNG

Die Defizite der wohnungsnahen Versorgung und bei öffentlichen Einrichtungen werden behoben.

### 8. VERKEHR

Durchgangsverkehr hat im Gebiet nur die Leipziger Straße. Sie nimmt zukünftig eine Straßenbahnlinie auf.

Der rechnerische Parkplatzbedarf ist im Wohngebiet nicht erfüllbar.

Größere Parkieranlagen sind am Rande der Wohnbezirke zu errichten (insbes. Parkhäuser, Tiefgaragen).

Das Parken im Gebiet wird den dort Anwohnern vorbehalten.

Der Verkehr wird flächenhaft beruhigt. Fußgänger und Radfahrer erhalten ein eigenes Prioritätensystem in vorhandenen Straßen.

### 9. UMSETZUNG

Ein Teilbereich wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Die Sanierung wird gefördert durch fachlichen Rat und finanzielle Hilfe.

Ein Stadtteilbüro wird eingerichtet.

### 10. PRIVATISIERUNG

Zur Bindung der Bewohner an Ihr Gebiet und zur breiteren Eigentumsstreuung kommunaler Wohnungen und Häuser soll die Privatisierung nach Möglichkeit vorangetrieben werden.

Mieter und natürliche Personen genießen Vorrang.

### 11. FACHHOCHSCHULE

Die Fachhochschule Erfurt erhält Ihren Standort im Bürokomplex Altonaer Str. 25. In weiteren Liegenschaften im Gebiet ist ihre Ansiedlung anstrengenswert.

Die strukturellen Auswirkungen auf das Gebiet sind zu bedenken (Studentisches Wohnen, Gaststätten, u.a.).