

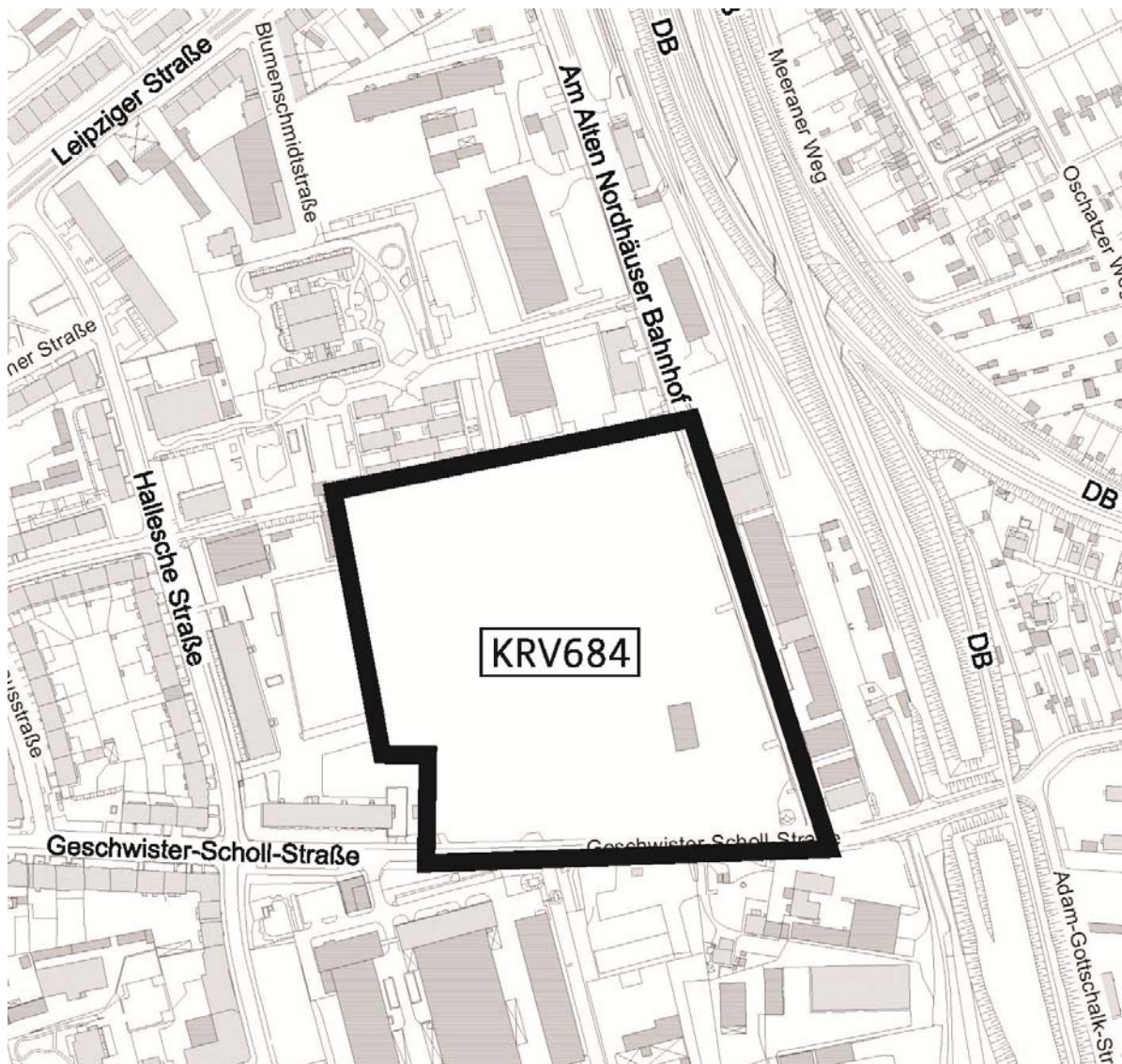
Vorhaben- und Erschließungsplan

"Alter Posthof" (KRV 684)

Inhalt

1. Auszug aus dem Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Vorhabenbeschreibung und Vorhabenplan

Stand: 15.12.2015





Städtebauliches Strukturkonzept

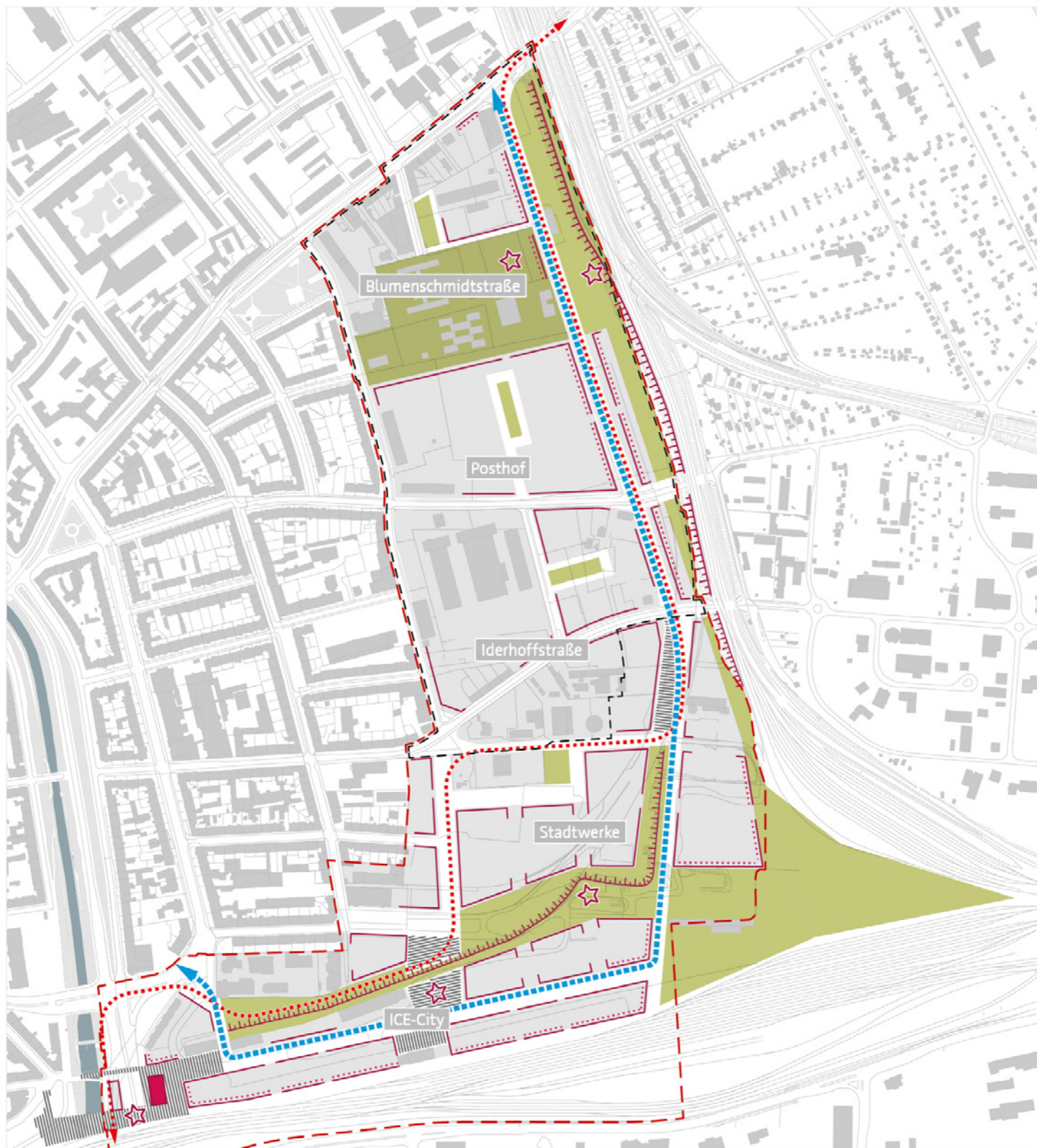
- | | |
|---|---|
|  Bebauung Bestand |  Stadtbahntrasse (Option) |
|  Bebauung Planung
(beispielhafte Darstellung) |  Stadtbahntrasse als
Grüngleis (Option) |
|  Raumkante | |



Nutzungen und Funktionen

Flächennutzung

- | | | |
|---|---|---|
| Wohnbaufläche | Flächen für Gemeinbedarf | Grün- und Freifläche |
| Gemischte Baufläche | Flächen für Versorgungsanlagen | Städtische Platzfläche |
| Gewerbe – Büro- und Dienstleistung / nicht störendes Gewerbe | | |



Stadtstruktur und Gestalt

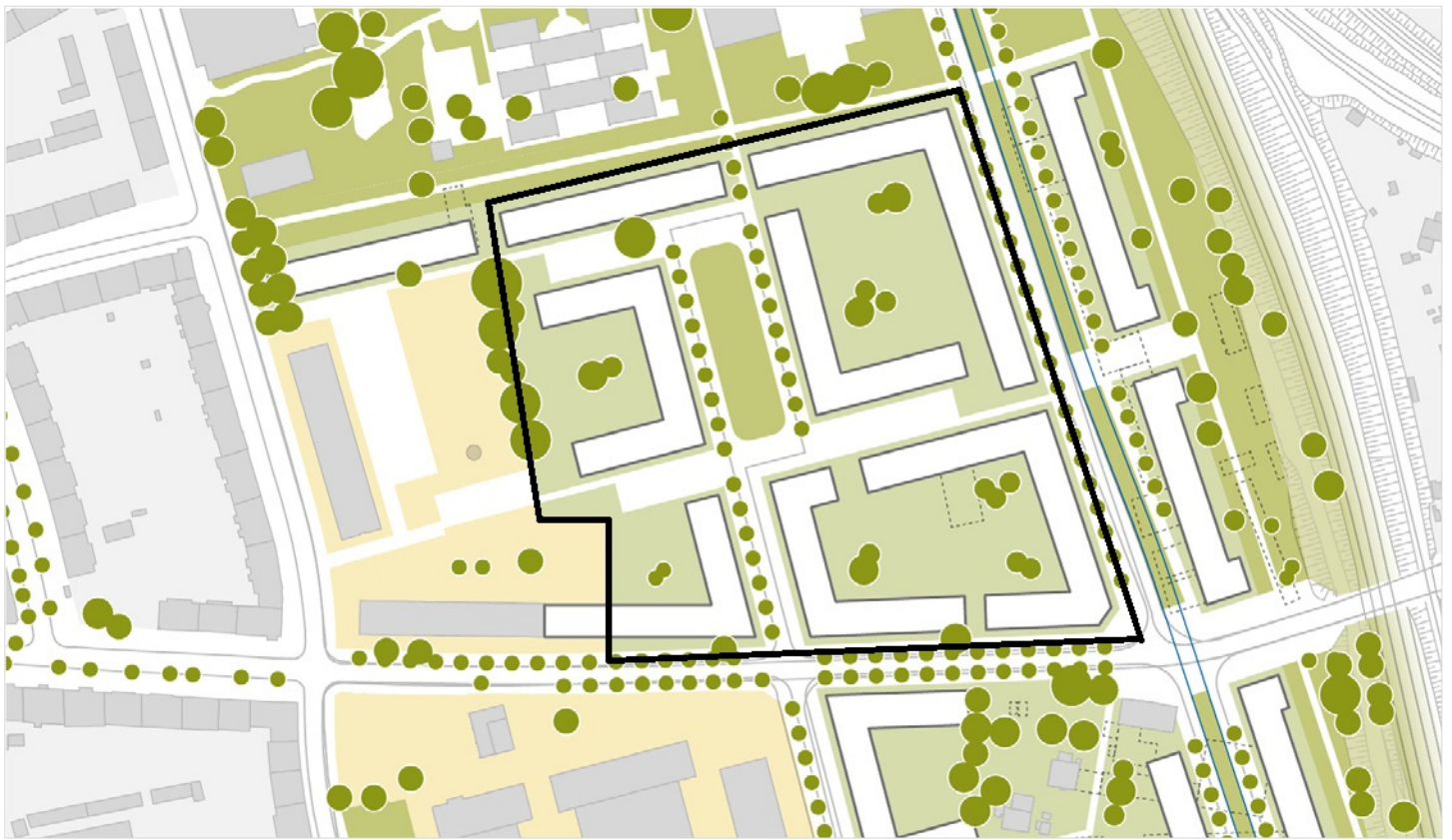
Stadtgrundriss

- Flächen für Bebauung
- Flächen für Grün- und Freiraum
- Zentrale Erschließungsstraße
- Stadtbahntrasse (optional)

Stadtgestalt und Qualität

- Städtebaulicher Hochpunkt
- Maßgebliche Raumkante
- Lärmschutzmaßnahme

- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Raumbildende Böschungskante



Quartier Posthof, Beispielhafte Bebauung

Quartier Posthof

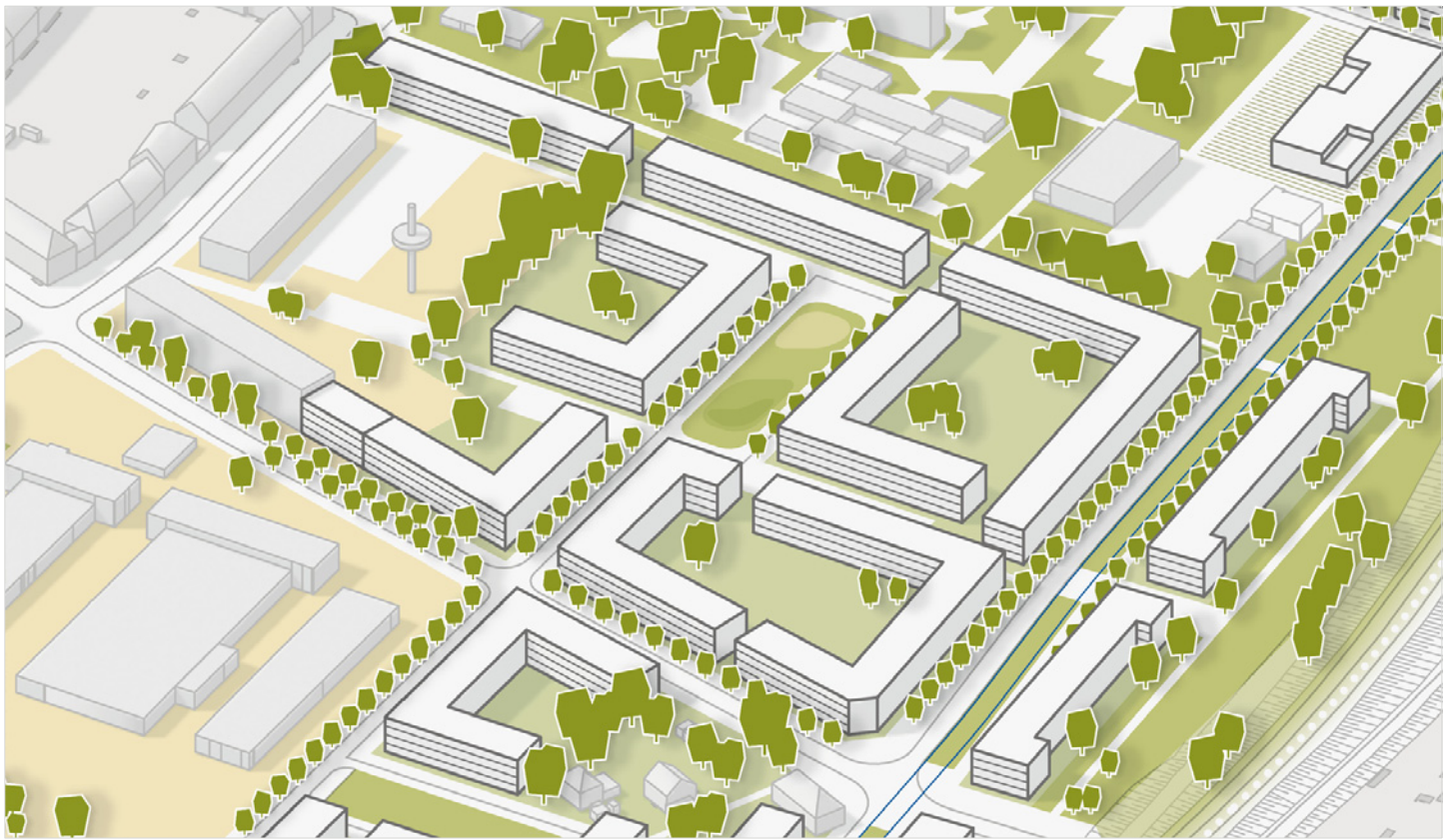
Zwischen den Sozial- und Bildungseinrichtungen im Norden und der Geschwister-Scholl-Straße im Süden befindet sich das Areal des ehemaligen Posthofes. Mit dem weitgehend brachliegenden Gelände steht eine große, zusammenhängende Entwicklungsfläche zur Verfügung. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen bilden lineare Baumgruppen raumwirksame Strukturen aus. Westlich dieser Fläche befinden sich nicht störende Dienstleistungsnutzungen in Bürogebäuden, die als stabile Nutzungen am Standort verbleiben sollen.

Östlich der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof prägen ein Lebensmittelmarkt sowie Restnutzungen in schlichten Lagergebäuden die gewerblich genutzten Flächen. Um die Entstehung konfliktträchtiger Gemengelagen zu vermeiden und perspektivisch den Ausbau der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof zu ermöglichen, wird eine städtebauliche Neuordnung dieses Teilbereiches vorgesehen.

Das Areal des ehemaligen Posthofes soll zu einem attraktiven Wohnquartier weiterentwickelt werden. Die neue Bebauung greift die Grundstruktur der Inneren Oststadt in offenen Blockformen auf und führt die bestehenden Raumkanten der Gebäude an der Halleschen

Straße fort. Das aus der Umgebung abgeleitete Wege- und Straßennetz strukturiert das entstehende Gefüge. Eine grüne Quartiersmitte (vgl. S. 52) trägt zur Adressbildung des neuen Quartiers bei und erzeugt freiräumliche Qualitäten als Spiel- und Aufenthaltsraum. Entlang des durchgrüneten Saums der nördliche Grenze wird auf Höhe der Carmerstraße eine grüne Fuge mit Durchwegung als Abstandsfläche zwischen Wohnnutzungen und öffentlicher Einrichtung eingeordnet. Der notwendige Umgang mit den vorhandenen Schallimmissionen durch die Bahnstrecke führt zu einer möglichst geschlossenen Gebäudekante entlang der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof und dem nördlichen Abschluss des ehemaligen Posthofes.

Das Ensemble des Posthofes wird östlich der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof durch eine korrespondierende Wohnnutzung ergänzt. Hierfür wird eine straßenbegleitende Bebauung vorgeschlagen, die sich hinter der in Seitenlage avisierten Stadtbahntrasse einordnet. Zwischen der Trasse und den Gebäuden ist eine Fuß- und Radfahrererschließung einzuordnen, die als Rettungsweg nutzbar ist.



Grüne Quartiersmitte im Quartier Posthof, Beispielhafte Bebauung

Private Grün- und Freiflächen

Die Wohnqualität der Äußeren Oststadt wird insbesondere bestimmt durch die Qualität des privaten Wohnumfeldes. Daher wird die Integration gut nutzbarer wohnungsbezogener Freiflächen sowie eine bedarfsgerechte Gestaltung der **Innenhöfe**, zum Beispiel mit Mietergärten und ähnlichen gemeinschaftlich genutzten Angeboten, empfohlen.

Anknüpfend an den grünen Charakter der Inneren Oststadt erhalten die Wohnquartiere der Äußeren Oststadt zudem **Vorgärten** mit einer Tiefe von 3 bis 5 Metern zu den Straßen und Wegen. Die bepflanzten Gärten unterstreichen die adressbildende Seite des Gebäudes und verstärken zugleich den angestrebten durchgrünten Gesamteindruck des Stadtgebietes.

Spielflächen

Die Äußere Oststadt soll ein Stadtteil mit einer ausgewogenen Mischung von Wohnangeboten für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensformen werden. Daher sind auch im öffentlichen Raum Angebote für alle Altersgruppen vorzusehen und entsprechend vielfältige Spiel- und Bewegungsflächen zu integrieren. Mit Blick auf die Größe und den Charakter der unterschiedlichen Freiräume wird eine differenzierte Anordnung von Spielflächen für unterschiedliche Altersgruppen angeregt.

Zusätzlich zum Spielraumangebot im öffentlichen Raum sind auf den privaten Baufeldern der Wohnquartiere individuelle Spielflächen zu integrieren. Diese sind insbesondere für die jüngsten Altersgruppen vorzusehen um wohnungsnah Spielmöglichkeiten zu gewährleisten. Ziel ist es, ein Netz aus öffentlichen und privaten Angeboten zu schaffen, die sich gegenseitig ergänzen.

Urbaner Gartenbau

Kleinräumiger Obst- und Gemüseanbau erlebt in den vergangenen Jahren eine Renaissance in städtischer Umgebung. Neben der Deckung des Eigenbedarfes für den Nutzer leistet der urbane Gartenbau einen Beitrag zur Kommunikation im Quartier und zur Entstehung von Gemeinschaft und Identität.

Bei Bedarf kann urbaner Gartenbau in die öffentlichen oder privaten Grünbereiche der Äußeren Oststadt integriert werden.

Das Posthof-Quartier liegt am östlichen Rande der sog. Krämpfervorstadt mit dominierend gründerzeitlich geprägten Blockrandstrukturen (E+3+D), in einem Streifen sich auflösenden Stadtstrukturen, mit offenen Bebauungsformen teilweise gewerblicher Nutzungen – begrenzt im Osten durch den bestehenden Bahndamm.

Das von der Stadt in Auftrag gegebene „Integrierte Rahmenkonzept Äußere Oststadt“ vom 10.03.2015 sieht hier eine Komplettierung dieser Strukturen vor im Sinne der Fortschreibung der Stadt gemäß der westlich anliegenden Blockstrukturen – abgeschlossen im Osten durch einen grünen Damm entlang der Bahntrasse. Wie die anderen hier geplanten Quartiere soll auch der Posthof zentriert werden durch eine sog. „Grüne Mitte“, einen Quartiersplatz als Ergänzung „Grüner Achsen“ und „Gründer Bänder“, die die gesamte Äußere Oststadt gliedern sollen.

Das vorgestellte Konzept übernimmt diese städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans. Dazu gehören

- die dort vorgegebenen Blockstrukturen/-dimensionen bzw. grundsätzlichen Baukörperstellungen
- die Anordnung einer Grünen Mitte
- deren Anbindung in nord-südlicher wie ost-westlicher Richtung, bzw. die Durchwegbarkeit des Quartiers in diesem Sinne

In Ergänzung zum Rahmenplan sind folgende Modifikationen geplant:

- Verfeinerung der Baumassenkörnung, um überdimensionale Wohnblocks zu vermeiden
- zu diesem Zweck Versetzung von im Rahmenplan vorgesehenen Gebäudeeinschnitten, Auflösung massiver Eckausbildungen, Anordnung kleinerer verketteter Wohnzeilen
- diese wiederum sollen durch Erkervorbauten, erdgeschossnahe Raumerweiterungen in die Blockinnenräume, sowie Eckbetonungen/-ausbildungen weiter plastisch differenziert werden.
- es wird eine den Gründerzeitvorgaben der inneren Oststadt entsprechende angegliche dominante Geschossigkeit von E+3+D vorgesehen
- Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht mit Anschluss zu Aufzügen in jedem Haus
- die Tiefgaragen sollen überwiegend von außen erschlossen werden, um die Grüne Mitte möglichst verkehrsfrei zu halten
- es wird eine GFZ von maximal ca. 1,2 angestrebt mit ca. 450 Wohneinheiten
- vorzugsweise als Mietwohnungsbau mit einem geringen Anteil von Eigentum

Die einzelnen Block-/Quartiersteile sollen gestalterisch unterschieden werden um kleinteiligere Nachbarschaften je eigener Identität zu generieren - spezielle Raumsituationen (Ecken, Raumachsen, Blockzäsuren) sollen individualisiert und markiert werden mit dem Ziel insgesamt ein lebendiges Stadtquartier mit attraktiven Räumen und guter Orientierbarkeit zu schaffen.



Bauvorhaben: Posthof-Areal		
Ort: Erfurt		
Plan: Master Konzept		Plan-Nr.: 1/1000
Maßstab: 1/1000		Datum: 16.11.2015