

## Anlage 2.2 – Beschreibung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie

- A) Textliche Zusammenfassung der städtebaulichen Bestandsaufnahme – Anlage 2.1
- B) Beschreibung der Varianten A.1, A.2, B.1 und B.2 der städtebaulichen Machbarkeitsstudie (Anlagen 3 bis 6)

### zu A) Textliche Zusammenfassung der städtebaulichen Bestandsaufnahme - Anlage 2.1

#### Verkehr und Anbindung an die soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Autobahnzubringer „Am Herrenberg“ sowie den nahe gelegenen Anschluss an die Ostumfahrung an das überregionale Verkehrsnetz sehr gut angebunden. Hinsichtlich des ÖPNVs weist das Plangebiet für Erfurter Verhältnisse unübliche Entfernungen auf. Durch die bestehenden topografischen Verhältnisse und nicht barrierefreie Wege ist dieser als weniger attraktiv einzuschätzen. Die interne Erschließung ist weitestgehend klar gegliedert und nur in Teilbereichen durch die bewegte Topographie eingeschränkt. Für Fußgänger besteht ein gut ausgebautes Erschließungssystem, das jedoch aufgrund der topographischen Situation nicht flächendeckend barrierefrei nutzbar ist. Die vom Plangebiet unweit gelegenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen am Melchendorfer Markt oder an der Blücherstraße sind fußläufig gut zu erreichen. Ebenso sind die Wege kurz, die zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule oder Ärztehaus führen. Damit tragen die kurzen Wegebeziehungen zur Stabilisierung als attraktiver Wohnstandort bei. Eine geringe Distanz zum Haltepunkt der Straßenbahnlinie 3 und 4 sowie kurze Taktzeiten ermöglichen eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der bestehenden Nachbarbebauung erfolgt überwiegend auf öffentlichen Erschließungsflächen und bestimmt das Straßenbild maßgeblich. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf dem Autobahnzubringer kommt es zu einer erhöhten Emissionsbelastung, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden muss.

#### Grün

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes besteht ein vielfältiges Freiraumangebot. Die differenzierte Grün- und Freiflächen sind überwiegend hochwertig gestaltet und von einer hohen Aufenthaltsqualität gekennzeichnet. Hierzu zählt insbesondere der Kammweg, der unmittelbar am Plangebiet endet. Im Rahmen der zukünftigen Planung besteht die Chance, den Kammweg fort- bzw. in das neue Wohngebiet hineinzuführen. Eine weitere Lagegunst des Quartiers besteht im freien Blick über die landwirtschaftlich geprägten Strukturen Richtung Norden über die Ortslagen Dittelstedt, Urbich und darüber hinaus bis in das Weimarer Land. Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes befinden sich Grünstrukturen unterschiedlicher Qualitäten und Zustände, die teilweise in die Planung integriert werden.

#### Siedlungs- und Gebäudestruktur

Drucksache:

# 0127/17

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan HER693 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im weiteren Umfeld des Plangebietes ist eine verträgliche Durchmischung unterschiedlicher Siedlungsstrukturen erkennbar. Der Bestand an vielfältigen Siedlungsstrukturen bietet ein großes Spektrum unterschiedlicher Qualitäten. In direkter Nachbarschaft befinden sich 5- bis 11-geschossige Gebäude aus Zeiten des DDR- Wohnungsbaus, die überwiegend saniert sind und einen geringen Leerstand aufweisen. In den Randbereichen der Großwohnsiedlung befinden sich kleinteilige Strukturen alter Ortslagen, wie z.B. Alt- Melchendorf oder Daberstedt, wo es in Teilbereichen zum deutlichen Maßstabsbruch kommt. Die unmittelbar am Rand des Bebauungsgebietes stehende Gustav- Adolf- Kirche stellt eine wichtige städtebauliche Dominante dar und ist im Rahmen der Planung als solche zu berücksichtigen.

## **zu B) Beschreibung der Varianten A.1, A.2, B.1 und B.2 der städtebaulichen Machbarkeitsstudie (Anlagen 3 bis 6)**

Das Grundprinzip aller Varianten hinsichtlich Erschließungssystem, geplanten Grünstrukturen und vorgeschlagenem Nutzungskonzept ist weitestgehend gleich. Varianz besteht in der Darstellung unterschiedlicher Bauformen, Gebäudestrukturen sowie hinsichtlich der Lage des geplanten Kindergartens.

### Verkehr

Vor dem Hintergrund der möglichen Bauabschnittsbildung und bestehender Eigentumsverhältnisse wurde die Erschließung so gewählt, dass beide genannten Kriterien Berücksichtigung finden. Die bestehenden Straßenführungen der Hermann-Brill-Straße und Singerstraße sollen dabei unverändert bleiben. An der südlichen Grenze liegen Erschließungsanlagen, die sich im Privateigentum befinden. Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde diese Straße als Anbindungsmöglichkeit hinzugenommen.

In Variante A.1 und A.2 werden die zukünftigen Gebäude, vorzugsweise Geschosswohnungsbau, über die bestehende Hermann-Brill-Straße erschlossen. Für die weiter südlich gelegenen und geplanten Reihen-/ Stadthäuser ist der Ausbau einer Straßenverkehrsfläche notwendig. Der Ausbau soll so reduziert erfolgen, dass diese Fläche als Mischverkehrsfläche im Sinne eines Wohnweges, gestaltet als Mischverkehrsfläche oder verkehrsberuhigten Bereich, genutzt werden kann. In Variante B.1 und B.2 erfolgt die Erschließung der Solitärbauten nur über eine Stichstraße. In allen Varianten wird eine fußläufige Durchquerung, in Fortführung des Kammweges ermöglicht.

Die geplante zweigeschossige Parkpalette am Eingang zum Gebiet sowie die eingeschossigen Garagen entlang der Hermann- Brill- Straße sollen einen Teil des Ruhenden Verkehrs aufnehmen. Weiterhin dienen sie dem Schallschutz der dahinter liegenden Bebauung.

### Nutzung

Das zukünftige Gebiet wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung und des umfassenden Angebotes infrastruktureller Einrichtungen angrenzender Gebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft.

Drucksache:

# 0127/17

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan HER693 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Vor dem Hintergrund der möglichen Einordnung eines Kindergartens wurden verschiedene Standorte untersucht. In Variante A.1 und B.1 wurde dafür das Baufeld an der nordöstlichen Ecke vorgeschlagen. Die Lage am äußeren Erschließungsring sichert eine gute Erreichbarkeit, bietet Parkmöglichkeiten und minimiert Nutzungskonflikte. In Variante A.2 und B.2 ist der Kindergarten im zentralen Bereich des südlichen Bauabschnittes auf städtischem Grund verortet. Welcher Standort zum Tragen kommt, hängt u.a. von der zukünftigen Bedarfsplanung und der Klärung eigentumsrechtlicher Fragen ab. Die Fläche des geplanten Kindergartens in Variante A.1 und B.1 befindet sich zum Teil in Privateigentum.

## Grün

In allen Varianten wurde der Baumbestand weitestgehend berücksichtigt und von Bebauung freigehalten. Die zusammenhängende Großgrünfläche am Eingang zum Gebiet wurde komplett erhalten. Der gewählte Abstand der geplanten Bebauung in dessen Umfeld begründet sich zusätzlich in geforderten Schutzmaßnahmen, die aufgrund der Lärmbelastung des benachbarten Bolzplatzes notwendig sind. In allen Varianten wurden an dem Endpunkt des Kammweges angeknüpft und diesen über eine Platzsituation in das Gebiet geleitet. Ein Fußwegesystem soll den Besucher davon ausgehend durch das neue Wohngebiet führen und eine Verknüpfung zu benachbarten Quartieren bzw. Freiräumen herstellen.

## Siedlungs- und Gebäudestruktur

Die Unterschiede zwischen den Varianten bestehen hier in der Wichtung und Verteilung verschiedener Bau- und Wohnformen. In allen Varianten gibt es ein Mix aus mehrgeschossigem Wohnungsbau, Solitärebauten und Reihen- bzw. Stadthäusern. Ebenso wurden in allen Varianten Solitärebauten als Pendant zur gegenüberliegenden Kirche gesetzt. Durch einen angemessenen Abstand zur städtebaulichen Dominante wurde der Kirche ein entsprechendes Vorfeld eingeräumt.

Aus Schallschutzgründen ist in allen Varianten eine geschlossene Riegelbebauung entlang des Autobahnzubringers sowie nördlich der Hermann-Brill-Straße ein ca. drei Meter hoher Garagenkomplex gewählt worden. Die geplante 5-Geschossigkeit sichert den erforderlichen Lärmschutz der darunter liegenden Bebauung. Um die Realisierung einzelner Bauabschnitte vor dem Hintergrund der geforderten Schallschutzwerte zu ermöglichen, wurde die geschlossene Bebauung als Winkel herumgezogen.

Eine weitere Lärmbelastung geht vom Bolzplatz aus, der sich an der Nordwestecke befindet. Ohne Schutzmaßnahmen ist hier aufgrund der ausgehenden Lärmemissionen ein Mindestabstand von 90 Metern für eine 5-geschossige Bebauung notwendig, um geforderte Mindestwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhalten. Dies begründet den gewählten Abstand der geplanten Solitärebauten zur Straße bzw. zum Bolzplatz.

Im südlichen Bauabschnitt wurden in Variante A.1 und B.2 Hofstrukturen vorgesehen. Hier können Reihen- oder Stadthäuser entstehen, die durch die nach Norden geschlossene und nach Süden geöffnete Struktur eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglicht. Vor dem Hintergrund, den Innenbereich mit einer geringeren Baudichte zu überplanen, wurde hier eine 2-Geschossigkeit zzgl. Staffelgeschoss gewählt. Der östlich angrenzende Bauabschnitt besteht aus einer Ost-West ausgerichteten 4-geschossigen Zeilenbebauung.

Drucksache:

# 0127/17

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan HER693 "Wohngebiet Singerstraße/Hermann-Brill-Straße" -  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeits-  
beteiligung

In Varianten A2. und B.2 überwiegt der mehrgeschossige Wohnungsbau. In Form einer durchgehenden Zeilenbebauung am südlichen Rand erhalten die Gebäude durch die Ost- Westausrichtung eine optimale Belichtung. Bestehende Grün- und Freiraumstrukturen werden dort hinein geführt und verteilt.