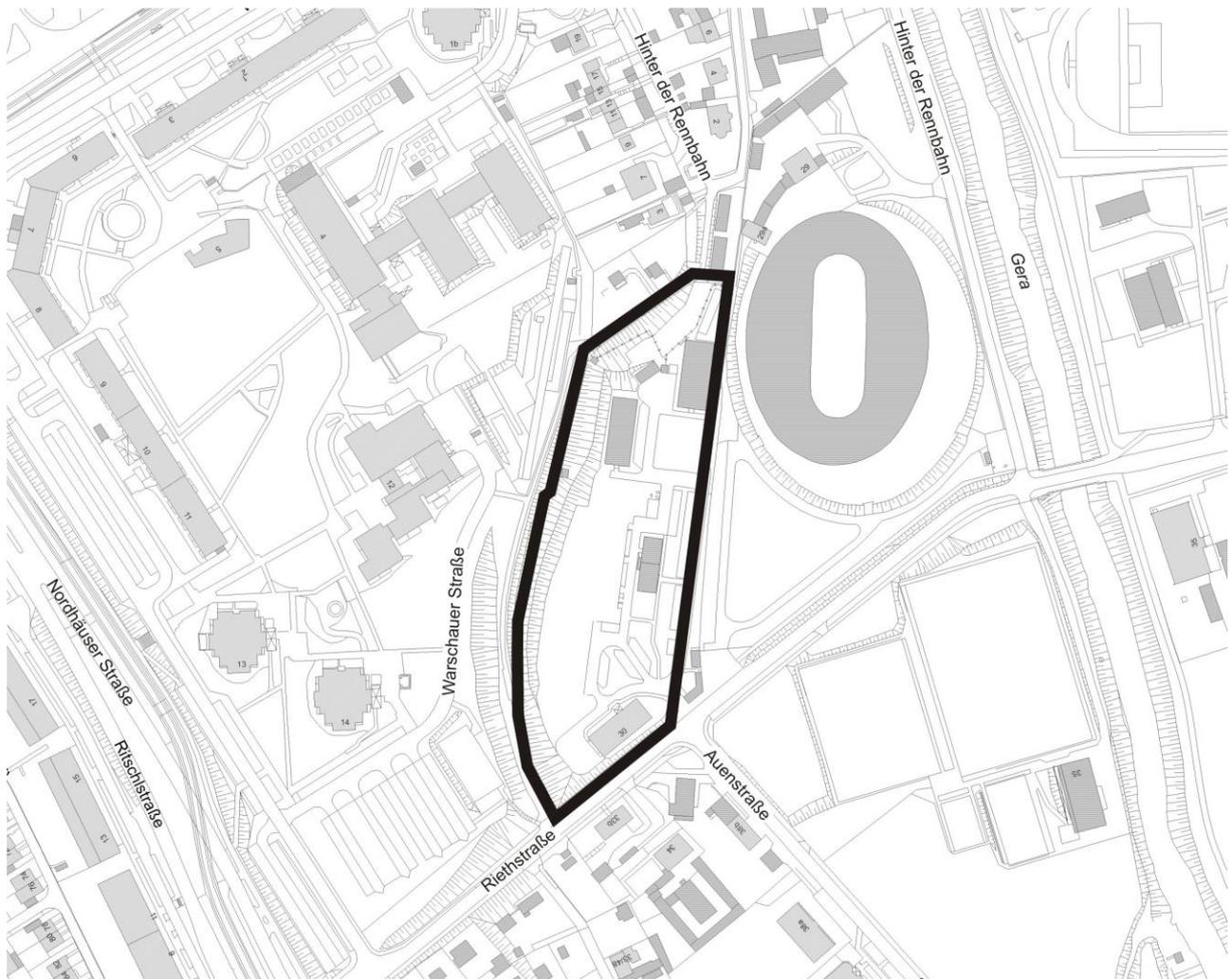


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“

Begründung Vorentwurf



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
24.01.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	3
1.1	Allgemeine Angaben	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
2.	Bestandsdarstellung	5
3.	Beschreibung des geplanten Vorhabens	6
4.	Verkehrliche Erschließung	8
5.	Ver- und Entsorgungsmedien	8
6.	Folgekosten für die Gemeinde	8

1. Allgemeine Begründung

1.2 Planungserfordernis

Durch einen privaten Vorhabenträger ist geplant, auf der brach liegenden und wieder zu bebauenden ehemaligen Telekomfläche an der Riethstraße in Erfurt in Ergänzung des vorhandenen Gebäudes Riethstraße 30 a nördlich der Riethstraße) 200 Wohnungen als altersgerechte barrierearme Wohnungen sowie als Wohnungen für „Servicewohnen“ zu errichten.

Direkt an der Riethstraße befindet sich das ehemalige dreigeschossige Bürogebäude der Telekom auf dem Flurstück 441/1 umgebaut zu 23 altengerechten Wohnungen (Rietstraße 30 a), deren Mieter einen Betreuungsvertrag für Grundbetreuungsleistungen sowie die Vermittlung von zusätzlicher Hilfe bei Krankheit, "leichter" oder vorübergehender Pflegebedürftigkeit oder sonstigem Service abgeschlossen haben (kurz: Servicewohnen).

Nördlich angrenzend befindet sich ein eingeschossiges ehemaliges Bürogebäude auf den Flurstücken 441/3, 440/1 und 441/5 (Riethstraße 30 b). Es wird als Wohnhaus genutzt.

Der Planbereich ist derzeit in der Tiefe nicht erschlossen. Lediglich das Gebäude Riethstraße 30a ist direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen.

Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 13.07.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung des Vorhabens „Wohnbebauung Riethstraße 30 in Erfurt“ auf den Flurstücken 440/1, 440/2, 441/1, 441/3, 441/5 und 441/6 der Flur 1 Gemarkung Erfurt-Nord gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV „Wohnen am Auenpark“ für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durch den Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen am 21.10.2015 gefasst.

Die Beschlüsse zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 13.11.2015 bekannt gemacht.

Gemäß Bekanntmachung werden mit dem Bebauungsplan nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen

- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des BUGA-Wettbewerbes
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Ost-West-Durchwegung des Plangebietes und einer Nord-Süd-Durchwegung im Osten

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde der Oberbürgermeister beauftragt, mit dem Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag die Durchführung eines Planungswettbewerbes zu vereinbaren.

Der Planungswettbewerb „Wohnen am Auenpark“ wurde durch den Vorhabenträger im Mai 2016 ausgelobt. Die ersten beiden Preisträger bekamen den Auftrag, ihre Wettbewerbsbeiträge zu überarbeiten.

Mit der 2. Sitzung des Preisgerichts vom 29.11.2016 wurde dem Vorhabenträger empfohlen, das Architekturbüro „Haus mit Zukunft“ mit der weiteren Planung zu beauftragen. Die nunmehr vorliegende Arbeit stellt das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar.

Das Plangebiet stellt einen Außenbereich im Innenbereich dar. Nach neuerer Rechtsauffassung in Bezug auf EU-Recht ist es nicht mehr möglich, für diese Planungsfälle einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ wird deshalb im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht wird erstellt und als Anlage dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | durch die südliche Grenze des Flurstücks 427 der Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord |
| im Osten: | durch die westliche Grenze des Flurstücks 439 (Radrennbahn) der Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord |
| im Süden: | durch die nördlichen Grenze des Flurstücks 442 (Riethstraße) der Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord |
| im Westen: | durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 425/3 und 425/2 der Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord |

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 440/1, 440/2, 441/1, 441/3, 441/5 und 441/6 der Flur 1 Gemarkung Erfurt-Nord.

2. Bestandsdarstellung

Lage

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ befindet sich im Norden der Stadt Erfurt auf einer ehemals durch die Telekom genutzten Fläche westlich der Radrennbahn und nördlich der Riethstraße und ist auf annähernd gleichem Höhenniveau wie die südlich angrenzende Riethstraße gelegen.

Es erstreckt sich mit einer mittleren Breite von ca. 80 m zwischen Radrennbahn und Hangkante der Geraaue und einer Tiefe von ca. 250 m in nördlicher Richtung bis zu einem nördlich angrenzenden Garagenkomplex auf dem Flurstück der Radrennbahn.

Die westlich angrenzende Hangkante ist stark begrünt und stellt die historische Hangkante der Geraaue dar. Sie ist darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Oberhalb der Hangkante im Westen und Norden grenzen das Wohngebiet Berliner Platz (Warschauer Straße) und ein Kleinsiedlungsgebiet an.

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet sowie zum vorhandenen Wohngebäude „Servicewohnen“ erfolgt über die ehemalige Betriebszufahrt zum Telekomgelände.

Sowohl das Gebäude „Servicewohnen“ Riethstraße 30a als auch das Wohngebäude Riethstraße 30b (ehemals Bürogebäude der Telekom) sind voll erschlossen.

Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 „Wohnen am Auenpark“ befinden sich direkt angrenzend an die Riethstraße das dreigeschossige Wohngebäude „Servicewohnen“ sowie nördlich angrenzend ein eingeschossiges ehemaliges Bürogebäude auf den Flurstücken 441/3, 440/1 und 441/5 (Riethstraße 30 b), welches als Wohngebäude genutzt wird.

Im Nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ehemalige Nebengebäude der Telekom, die derzeit ungenutzt sind.

Artenschutz

Der Bewuchs der Hangkante ist sehr hochwertig. Er ist zu erhalten und darf durch geplante bauliche Anlagen mit Ausnahme einer Treppe nicht beeinträchtigt werden.

Durch den Vorhabenträger wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt.

Das Ergebnis wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.

3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“ soll das im gleichlautenden städtebaulichen Wettbewerb ermittelte Vorhaben des Büros „Haus mit Zukunft“ planungsrechtlich sichern.

Das Vorhaben wird im Ergebnis der Überarbeitung der Wettbewerbsarbeit wie nachfolgend beschrieben:

Das neue Wohngebiet am Auenpark soll großstädtisches Wohnen in Verbindung mit der parkähnlichen Umgebung in Anbindung der Gera-Aue darstellen.

Reduziert auf drei Grundtypen gliedert und strukturiert sich das Areal klar in die Gebäude, die im Osten des Plangebiets eine klare Stadtkante bilden und so einen geschützten Raum für die westlich gelegenen punktförmigen Gebäude im so entstandenen grünen Innenhof ermöglichen.

Den Auftakt an der Zufahrt zum Plangebiet wird durch ein 8-stöckiges Turmgebäude in Sichtachse der Auenstraße als bewusste Eingangsgeste und Teil der Stadtkante gebildet.

Gleichzeitig nimmt der Neubau den Bestand behutsam auf und bildet eine stimmige Einheit. Im nordöstlichen Bereich entsteht durch ein 6-stöckige Gebäude entlang einer neuen Fußgänger-Promenade eine markante und interessante Fortsetzung der Stadtkante. Alle Aufenthaltsräume sind der Straßenseite abgewandt und richten sich mit Loggien dem neuentstandenen grünen Innenhof zu. So entsteht ein baulicher Schallschutz zur bestehenden Radrennbahn und wird eine sehr hohe Qualität an geschützter, parkähnlicher Grünfläche erreicht.

Im grünen Innenhof soll eine lockere Bebauung durch die punktförmigen Gebäude die so gewonnene Qualität nutzen. Die quadratischen Baukörper bieten dabei auf 4-5 Geschossen plus Staffelgeschoss eine ganz besondere Qualität als Wohnen im Park.

Konzept, Aufteilung, Durchgänge

Das Konzept sieht zwei städtebauliche Grundtypen vor. Die „Stadtkante“ und die „Punkthäuser“.

Es wird eine Durchwegung in Ost-West-Richtung zum westlich angrenzenden Wohngebiet Berliner Platz (Warschauer Straße) vorgesehen, die gleichzeitig als Erschließungs- und Rettungswege dienen, sowie die Ver- und Entsorgung sicherstellen.

Grundsätzlich werden alle Wohneinheiten barrierefrei erschlossen, bieten alle modernen und zeitgemäßen Wohnfunktionen, teilweise auf kleinstem Raum, sind untereinander kombinierbar und sind sowohl als „barrierearme“ Mietwohnungen als auch als „Service-Wohnen“ gedacht. So kann auch eine Durchmischung innerhalb der Gebäude möglich werden, bzw. die Mieter lange Zeit die Wohnungen nutzen.

Gebäude im südlichen Bereich „Stadtkante“ an der Riethstraße

Das bestehende Servicewohnen an der Riethstraße wird durch den westlichen Anbau und Aufstockung in Kombination mit dem markanten Kopfbau zu einem gestalterisch hochwertigen Auftakt-Ensemble um 73 Wohneinheiten erweitert. Im Erdgeschoss und 1.OG befinden sich Hauptzugang, Durchgang und Gemeinschaftsbereiche. Das markante Stadthaus steht als Auftakt mit 8 Geschossen am Anfang der Stadtkante.

Als 4-Spanner mit 4 2R-WE je Geschoss, die wieder untereinander kombinierbar sind, stellt der Vorschlag eine wirtschaftliche Erweiterung dar. Daran schließt sich ein 5 geschossiges Laubenganghaus in westlicher Orientierung an und bildet den Übergang zum bestehenden Einzelhaus entlang der Promenade / Stadtkante.

Als Gemeinschaftsbereiche werden 2 Gemeinschaftsräume in Erdgeschoss des Hochbaukörpers, sowie erweiterte gemeinsame Erschließungsbereiche als Kommunikationsflächen mit Aufenthaltsqualitäten, sowie gemeinsame Stadtbalkone am Laubengang zur gemeinsamen Rennverfolgung Radrennbahn und Aufenthalt angeboten.

Gebäude im nördlichen Bereich „Stadtkante“ an der Fußgängerpromenade

Auf Grund der Schallschutzanforderungen für seltene Sportereignisse der Radrennbahn, mit 4 Veranstaltungen im Jahr, wird im hinteren Bereich entlang der Promenade ein 6-geschossiger Wohnriegel mit Laubengangerschließung inklusive Staffelgeschoss als Fortsetzung der „Stadtkante“ vorgesehen. Alle Aufenthaltsräume wenden sich dabei dem grünen Innenhof zu. Der Laubengang dient als Lärmschutzzone und gleichzeitig als Begegnungsbereich und ermöglicht geschützte Ausblicke. Grundidee ist hier, die Nähe zur Rennbahn als positiven Aspekt zu werten und baulich umzusetzen.

Mögliche Schallbeeinträchtigungen durch die Rennbahn werden durch die Laubengangerschließung und der reinen Westorientierung der schutzbedürftigen Räume minimiert. Somit ist der Schallschutz gewährleistet, sowie auch das aktive Verfolgen der Veranstaltungen von den Laubengängen aus möglich. Jede der vorwiegend 2- Raumwohnungen erhält eine eigene Loggia oder Terrasse zum Park. Im 4.OG und Staffelgeschoss befinden sich größere 4-5 Raum Maisonette-Wohnungen.

„Punkthäuser“ im grünen Innenhof

Im westlichen Bereich werden entlang der Hangkante 6 „Punkthäuser“ als barrierearme Wohneinheiten mit 4-5 Geschossen in lockerer Anordnung vorgesehen. In jedem Geschoss befinden sich je 2-3 Wohneinheiten mit 2-3R-WE, die miteinander kombinierbar sein können. Zusätzlich bekommt jedes Gebäude ein Staffelgeschoss mit einer großzügigen Vierraumwohnung und umlaufender Dachterrasse.

Durch die lockere Bebauung entstehen immer wieder geschützte, parkähnliche Bereiche um die Wohngebäude, die den Bewohnern unterschiedliche und abwechslungsreiche Nutzungen erlauben. Die geplanten Durchgänge an der markanten Stadtkante ermöglichen den Übergang von Stadtraum zu Grünraum. Das vorhandene und geschützte Großgrün am Hang wird in die parkähnliche Anlage integriert.

Grundrisslösungen, Flexibilität, Prinzip

Jeweils zwei Wohnungen können über vorgeschlagene Zwischentüren oder Flurverbindungen bzw. Verbindungsräume miteinander gekoppelt werden, so dass eine hohe Flexibilität mit geringem Aufwand möglich ist.

Fassaden

Für die Fassaden ist eine hochwertige Gestaltung vorgesehen. Die Gebäude werden mit Putzfassaden in Besenputzstrukturen in heller, abgetönter Farbigkeit, sowie gestalteten Fensterleibungen aufgewertet.

Besondere Bereiche, wie Sockelgeschosse, Gebäudeeinschnitte und Zierfelder erhalten hochwertige Oberflächen, z. Bsp. Klinkerfassaden oder Paneel-Felder. Die obersten Geschosse der „Punkthäuser“ werden als Staffelgeschosse gestalterisch abgesetzt.

Stellplätze

Für die insgesamt 223 WE (Neubau + Bestand) gliedern sich in 122 WE betreutes Wohnen sowie 101 WE barrierearm und erfordern 136 Stellplätze. Es werden 131 Stellplätze verteilt in 2 Tiefgaragen, sowie ca. 20 Stellplätze im Außenbereich entlang der Promenade nachgewiesen. Alle Zufahrten und Rampen sind in die Gebäude integriert.

4. Verkehrliche Erschließung

Bezug nehmend auf die bisher vorliegenden übergreifenden städtischen Planungen ist an der Ostseite des Plangebietes eine ca. 15 m breite begrünte Durchwegung in Nord-Südrichtung vorgesehen. Im Zuge der BUGA-Gestaltung wird der angrenzende Zaun der Radrennbahn in Richtung Radrennbahn zurückgesetzt, so dass die begrünte Durchwegung im Plangebiet an öffentliche Grünflächen des Grünen Gerabandes angrenzt.

Im Bereich der Durchwegung soll auf einer Mischverkehrsfläche die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes und des vorhandenen Gebäudes Riethstraße 30 b gesichert werden und der Rad- und Fußweg eingeordnet werden, der Bestandteil des Siegerentwurfs des BUGA-Wettbewerbs ist.

Die Weiterführung dieser Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer Richtung Norden mit Anbindung an die Straße „Hinter der Rennbahn“ ist zwingend erforderlich. Im weiteren Planverfahren wird der Vorhabenträger Gespräche zur unterirdischen Verlegung der vorhandenen Fernwärmeleitung mit dem Versorgungsträger führen.

Der Durchgangsverkehr Richtung Norden soll für PKW ausgeschlossen werden. Dem entsprechend werden im Zuge der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wendemöglichkeiten für PKW vorzusehen. Die Durchgängigkeit für das dreiaxelige Müllfahrzeug soll nach derzeitigem Kenntnisstand über einen abschließbaren Poller auf der Mischverkehrsfläche gesichert werden.

An diese geplante Durchwegung ist eine Ost-West-Durchwegung des Plangebietes sowohl nördlich als auch südlich des Bestandsgebäudes Riethstraße 30 b angebunden, durch die die Bewohner der westlich gelegenen Wohnungen in der Großwohnsiedlung Warschauer sowie Nordhäuser Straße fußläufig die Parkanlagen des Grünen Gerabandes erreichen können. Zu diesem Zweck wird innerhalb der begrünten Hangkante ausschließlich eine Treppe vorgesehen. Weiterführende Eingriffe in den hochwertigen Gehölzbestand der Hangkante, wie eine Rampeanlage zur Herstellung der Barrierefreiheit dieser Durchwegung sind aus naturschutzrechtlichen Anforderungen nicht zulässig und nicht vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgungsmedien

Das Plangebiet soll über die anliegenden Medien angebunden werden. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Erschließung gesichert.

Die Machbarkeit und die Anschlussbedingungen werden seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt.

6. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten der inneren Erschließung werden vom Vorhabenträger erbracht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.