

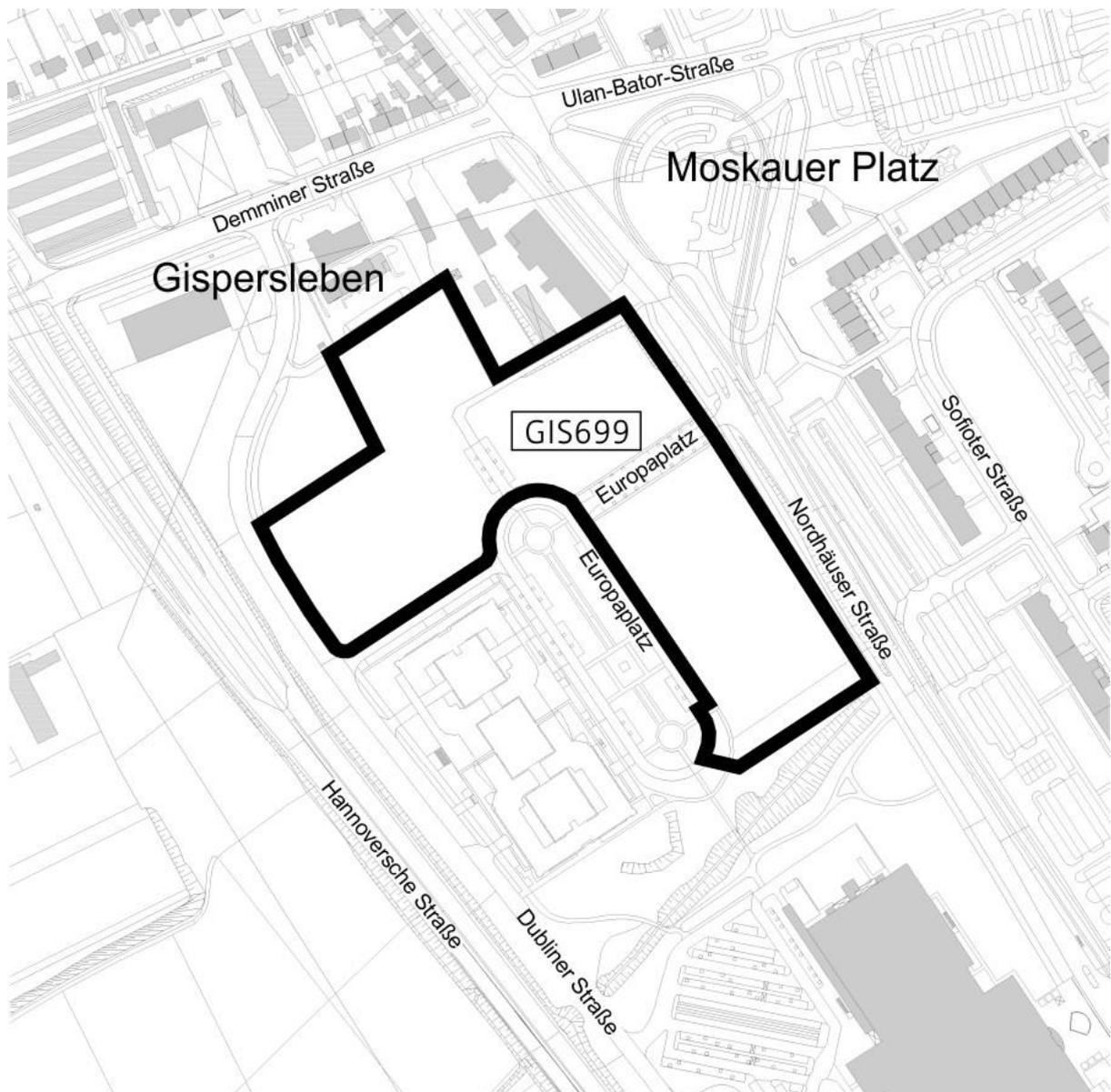
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“

Entwurf



Vorhabenbeschreibung



Impressum



Verfasser

Tempus Immobilien & Projekt GmbH
Hochheimer Straße 59
99094 Erfurt

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
+ Trautwein Architekten
+ Henchion Reuter Architekten

Datum
04.03.2019

Die Firma Tempus Immobilien & Projekt GmbH sowie deren Projektgesellschaft EPL24 GmbH (nachfolgend Vorhabenträger) beabsichtigt westlich der Nordhäuser Straße im Bereich Europaplatz die Realisierung einer modernen, urbanen Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau. Der Bereich befindet sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 (Rechtskraft seit dem 03.02.1995), der hierfür ein Gewerbegebiet festsetzt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines der zurzeit größten Wohnbauvorhaben in der Landeshauptstadt Erfurt geschaffen werden.

Die Entwicklung der „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ erfolgt unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Wohnens auf einem integrierten, innerstädtischen und hocherschlossenen Standort durch Umnutzung einer nicht aufgesiedelten und damit seit den 1990er Jahren brach liegenden, voll erschlossenen Gewerbefläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017.

Im Rahmen der angestrebten Entwicklung der Wohnbebauung beauftragte der Vorhabenträger gemeinsam mit der Stadt Erfurt eine städtebauliche Konzeptstudie des Büros mann architektur + „Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/südlich Demminer Straße in Erfurt“ (vom 23.03.2018). Zusammenfassend wurde das geplante Wohnbauvorhaben (WA1 – Teil Süd) als eine nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit bestätigt, da die Flächen voll erschlossen und soziale sowie Versorgungsinfrastrukturen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Weiterhin wurden die groben städtebaulichen Strukturen für den nördlichen Teil (WA2 – Teil Nord) aufgezeigt. Zur Wahrung der architektonischen Qualität bekannte sich der Vorhabenträger zur Auslobung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs für den nördlichen Teil (WA1) („Wohnbebauung Europakarree II“ - RPW-Nummer 6/2018), welcher im zweiten Halbjahr 2018 durchgeführt und abgeschlossen wurde. Die Ergebnisse der Kurzstudie sowie die bereits vorhandenen Schallimmissionsprognosen wurden im Wettbewerbsverfahren zu Grunde gelegt. Der Gewinnerentwurf wurde für das nördliche Baufeld in den Bebauungsplan (WA2 – Teil Nord) übernommen.

Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich Mehrfamilienhäuser als straßenbegleitenden Geschosswohnungsbau in kompakter Bauweise mit 3 bis 7 Geschossen, Tiefgaragen, begrünten Innenhöfen und begrünten Dächern zu realisieren. Die Teile der Tiefgaragen, die sich nicht unter den Wohngebäuden befinden und nicht für die erforderlichen Fußwegebeziehungen und Terrassen dienen, sollen begrünt werden. Angestrebt werden begrünte und mit Großbäumen versehene ruhige Innen- bzw. Wohnhöfe. Die Freiräume sollen möglichst extensiv und naturnah ausgebildet sein, sodass Tieren ökologische Nischen geboten werden. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Umfeldbedingungen wurden Umweltschutzmaßnahmen in die Planung integriert. Hierzu werden beispielsweise 3m breite Hecken zur Abgrenzung von Flächen privaten und öffentlichen Charakters mit zeitgleicher Habitatfunktion für Brutvögel vorgesehen. Die Versiegelung durch Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge soll durch Nutzung erforderlicher befestigter Fußwege minimiert werden.

Der Vorhabenträger strebt ein Mobilitätskonzept an, welches die Vorteile der integrierten Lage des Standortes in Bezug zum ÖPNV und Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen aufnimmt. Alle privaten Stellplätze für die Bewohner werden in Tiefgaragen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/Wohnung vorgesehen.

In Sachen einer Mobilitätskooperation mit Bike- und Carsharing-Anbietern und dem ansässigen Verkehrsunternehmen gibt es bereits eine Interessenbekundung von teilAuto und Vorabstimmungen mit der EVAG sowie Nextbike. Ziel des Vorhabenträgers ist es das Mobilitätsverhalten weg vom privaten Auto hin zu nachhaltigeren Mobilitätsformen zu verändern. Als weitere Maßnahme wird jeder Wohneinheit ein Bollerwagen für die Freizeit bzw. den fußläufigen Einkauf im nahegelegenen Thüringenpark geschenkt. Die Lagegunst des Wohnstandortes wird durch diese Maßnahmen genutzt.

In dem neu entstehenden Quartier verpflichtet sich der Vorhabenträger einen 25%igen Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie einen 20%igen Anteil an Sozialwohnungen zu realisieren, um eine hohe soziale Durchmischung zu erlangen und unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

Insgesamt sind nach dem Planungsstand des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ 453 Wohnungen vorgesehen, davon 143 Mietwohnungen, 95 Sozialwohnungen und 215 Eigentumswohnungen.

Weiterhin ist ein ca. 300 m² Quartierstreffpunkt in Kooperation mit der Lebenshilfe Erfurt e.V. geplant. Dieser soll als Kontaktstelle für die Anwohner fungieren und vernetzen. Dienstleistungen und quartiersbezogene Veranstaltungen wurden bereits vorbesprochen. Es wird ein ausreichend großer Raum für z.B. Feierlichkeiten etc. vorgesehen, welcher vorrangig von den Anwohnern des Quartiers privat genutzt und angemietet werden kann.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Firma Tempus Immobilien & Projekt GmbH sowie deren Projektgesellschaft EPL24 GmbH plant am Europaplatz in Erfurt die Entwicklung eines Wohnquartiers.

Aufgrund der dadurch notwendigen Änderung von Gewerbe- zu Wohnnutzung wird der bestehende Bebauungsplan in dem betreffenden Teilbereich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 ersetzt.

Der Bebauungsplan GIS699 umfasst die Flurstücke 224 (im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 = GE 8), 225 (GE 2), 228 (GE 3), 643/10 (GE 5) und eine Teilfläche des Flurstücks 229 (GE 2 und GE 8). Auf den Flurstücken 224, 225, 228 und einer Teilfläche von 229 wird eine zusammenhängende Wohnbebauung entstehen. Die Fläche GE 5 ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699. Hier wird das aktuell bestehende Lärmkontingent minimiert, um eine Wohnnutzung in den südlich angrenzenden Flächen zu ermöglichen.

Die Flurstücke 224, 225 und 228 sind vom Vorhabenträger durch Erbpachtverträge gesichert. Das Flurstück 643/10 wurde vom Vorhabenträger käuflich erworben. Eine Aufhebung der öffentlichen Widmung sowie der Verkauf der städtischen Teilfläche (ca. 249 m²) wurden mit den Ämtern für Liegenschaften sowie für Tiefbau und Verkehr vorbesprochen. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Planungskennzahlen GIS699

Gemarkung Gispersleben-Kiliani,

- Flur 5, Flurstück 224	10.294 m ²
- Flur 5, Flurstück 225	8.343 m ²
- Flur 5, Flurstück 228	13.714 m ²
- Flur 5, Flurstück 229 (Teilfläche)	249 m ²
- Flur 7, Flurstück 643/10	4.537 m ²
Gesamtgröße	37.137 m ²

Vorhabenbeschreibung Teil Süd (Flurstück 228)

Konzept:

Der Teil Süd des Wohnquartiers zeichnet sich als zusammenhängende drei bis fünf geschossige Wohnbebauung aus. Es werden auf dem Flurstück fünf Baufelder geschaffen und in Form eines aufgebrochenen Karrees angeordnet. Das nordöstliche Baufeld stellt eine Hausgruppe mit zwei Eingängen für die Wohnungen nach ISSP dar. Das südöstlich gelegene Baufeld beinhaltet mit vier Hauseingängen die größte zusammenhängende Hausgruppe und ist für die frei finanzierten Mietwohnungen vorgesehen. Die drei winkligen Baukörper im Westen bilden insgesamt sechs Hauseingänge aus und stellen die Baufelder für die Eigentumswohnungen dar.

Mit der Anordnung der Gebäudekörper als sich zueinander zugewandte Gruppen entstehen drei innenliegende, zu allen Seiten geöffnete Höfe. Die heterogene und rhythmische Verteilung der Baumassen sowie die Öffnung der Höfe zu allen Seiten sollen den umliegenden großmaßstäblichen Gebäudestrukturen klar entgegenwirken.

Freiraum:

Der Freiraum erfährt eine klare Zonierung. Private Außenbereiche werden durch begrünte Zwischenzonen von den ringförmig angeordneten Fußwegen und den zentralen Gemeinschaftsflächen getrennt.

Die Nebenanlagen (Fahrradstellplätze sowie Müll) sind weitestgehend in die Gebäude integriert. So werden die Wohnhöfe ausschließlich von der Gebäudekonfiguration, deren Zugängen und den gestalteten Grünflächen geprägt.

Fassaden:

Für alle fünf Baukörper werden Putzfassaden in heller, abgetönter Farbigkeit vorgesehen. Der Erdgeschosssockel wird als verbindendes Element bei allen Häusern aus steinernem Material ausgebildet. Um die Adressbildung deutlicher zu entfalten, erhalten alle Häuser ihre Hauptzugänge an den repräsentativen Außenseiten. Durch die Ausbildung eines Hochparterres zu den Außenseiten der Häuser und der damit einhergehenden Erhöhung werden die Hauseingänge weiter akzentuiert.

Um die Identität der Bewohner mit ihrem Haus zu schärfen, sollen sich die einzelnen Häuser in Form, Materialität und Farbe unterscheiden (Adressbildung), ohne aber die Verwandtschaft zu den Anderen zu verleugnen. Die Materialfarben werden gem. beiliegender NCS-Farbliste definiert. Die Balkone erhalten ein Geländer aus laciertem Streckmetallgewebe.

Ruhender Verkehr:

Jedes Baufeld erhält seine eigene Tiefgarage, wobei die Baufelder B und D sich als Ausnahme die Tiefgarage 4 und eine gemeinsame Zufahrt teilen (101 Stellplätze). Die Tiefgaragen 1 und 2 teilen sich ebenfalls eine Zufahrt, sind jedoch separat betreibbar (gemeinsam 59 Stellplätze). Das Baufeld A mit der zugehörigen Tiefgarage 3 besitzt eine separate Zufahrt (30 Stellplätze). Die Tiefgaragen sind unter den einzelnen Häusern und in Teilbereichen auch unter den Innenhöfen geplant. Der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze/Wohnung wird zugrunde gelegt. Es werden 186 Tiefgaragenstellplätze geplant. Alle Zufahrten und Rampen für die Tiefgaragen sind neben den Baukörpern platziert.

Planungskennzahlen Teil Süd (Flurstück 228):

Geschossfläche (GF):	ca. 19.200 m ²
Wohnfläche gesamt:	ca. 14.600 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	3 bis max. 5
Anzahl Baufelder:	5
Anzahl der Wohnungen gesamt:	186 Wohneinheiten
Anteil Sozialwohnungen:	23% (43 Wohneinheiten)
Anteil seniorengerechter Wohnungen:	46% (86 Wohneinheiten)
Baufeld A:	26 Eigentumswohnungen,
Baufeld B:	43 Sozialwohnungen,
Baufeld C:	27 Eigentumswohnungen,
Baufeld D:	63 Mietwohnungen,
Baufeld E:	27 Eigentumswohnungen

Vorhabenbeschreibung Teil Nord (Flurstücke 224, 225, Teilfläche 229)

Konzept:

Der Teil Nord des Wohnquartiers zeichnet sich ebenfalls als eine zusammenhängende Wohnbebauung in vier bis sieben geschossiger Bauweise aus. Die Flurstücke werden in fünf Baufelder aufgeteilt. Die nordöstliche Grundstücksecke wird als ein Baufeld mit einer vier bis fünf geschossigen Winkelbebauung bebaut. Dieses Baufeld beherbergt die Wohnungen nach ISSP.

Die nordwestliche Grundstücksecke wird ebenfalls als ein Baufeld mit einer fünf bis sechs geschossigen Bebauung bebaut. Hier sind die frei finanzierten Mietwohnungen verortet. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze entstehen drei Baufelder mit je einem Gebäuderiegel mit fünf bzw. sieben Geschossen. Dies sind die Standorte der Eigentumswohnungen. Die Hauszugänge für die beiden Winkelbauten und der mittlere sieben geschossige Gebäuderiegel werden über die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) vom Norden aus erschlossen. Es erfolgt keine Anbindung des GFL auf die Nordhäuser Straße. Hierzu werden Poller bzw. eine Durchfahrtsperre platziert. Eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer wird mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert. Eine Befahrung durch Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge wird ebenfalls gewährleistet. Die beiden fünf geschossigen Gebäuderiegel werden von der Südseite, der Straße Europaplatz, aus erschlossen.

Über die Anordnung sowie die Höhenstaffelung der Gebäudevolumen, welche u.a. die Geometrie des Europaplatzes aufnimmt, wird eine klare Adresse ausgebildet und darüber hinaus zwei ruhige Innenhöfe geschaffen. Schutzbedürftige Räume der Wohnungen liegen konsequent abgewandt von den schallbelasteten Gewerbeflächen/-grundstücken der Nachbarschaft.

Als sinnstiftendes und prägendes Erschließungskonzept wurde das Laubengangprinzip vorgeschlagen. Mit ihm soll nicht nur solidarischen Aspekten des nachbarschaftlichen Zusammenlebens als Qualitätsmerkmal ein besonderer Stellenwert beigemessen werden. Die großzügig gestalteten Lebens- und Aufenthaltsräume bieten zusätzliche Flächen mit Nutzungsmöglichkeiten als Freisitze, Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Bollerwagen.

Freiraum:

Der Freiraum erfährt eine klare Zonierung. Private Außenbereiche werden durch begrünte Zwischenzonen von den ringförmig angeordneten Fußwegen und den zentralen Gemeinschaftsflächen getrennt. Den beiden Innenhöfen steht je ein Spielplatz zur Verfügung. Der sich nach Norden öffnende Freiraum besitzt einen offenen Charakter und fungiert als Erweiterung des Nachbartreffs in den Außenraum. Die Nebenanlagen (Fahrradstellplätze sowie Müll) sind überwiegend in die Gebäude integriert. So werden die Wohnhöfe ausschließlich von der Gebäudekonfiguration, deren Zugängen und den gestalteten Grünflächen geprägt.

Fassaden:

Es sind Putzfassaden mit abgesetzten Geschossdeckenplatten in heller, abgetönter Farbigkeit vorgesehen. Loggienrückwände werden in ihrer Farbigkeit bzw. Materialität abgesetzt. Der Erdgeschosssockel wird als verbindendes Element bei allen Häusern aus einem keramischen Material/Wandoberfläche ausgebildet. Um die Adressbildung deutlicher zu entfalten, erhalten alle Häuser ihre Hauptzugänge an den repräsentativen Außenseiten. Durch die Ausbildung eines Hochparterres zu den Außenseiten der Häuser und die damit einhergehende Erhöhung werden die Hauseingänge weiter akzentuiert.

Der oben beschriebene Laubengangtypus bildet einen ganz eigenen Charakter der Anlage und fördert auf diese Weise eine besondere Identität der Bewohner mit ihrem Zuhause und dem Quartier.

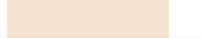
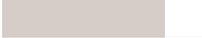
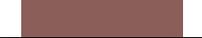
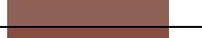
Ruhender Verkehr:

Es sind drei Tiefgaragen mit zwei Zufahrten geplant. Die Tiefgarage 1 erhält eine Zufahrt über das GFL in der nordöstlichen Ecke und schließt den Bereich der ISSP-Wohnungen an (53 Stellplätze). Die Tiefgaragen 2 und 3 erhalten ebenfalls eine Zufahrt von dem GFL aus und erschließen die übrigen Baufelder der frei finanzierten Mietwohnungen und den Eigentumswohnungen (216 Stellplätze). Die Tiefgaragen sind unter den einzelnen Häusern und in Teilbereichen auch unter den Innenhöfen geplant. Der Stellplatzschlüssel von ca. 1,0 Stellplätze/Wohnung wird zugrunde gelegt. Es werden 269 Tiefgaragenstellplätze geplant. Die Zufahrten und Rampen für die Tiefgaragen sind in die Baukörper integriert.

Planungskennzahlen Teil Nord (Flurstücke 224, 225, Teilfläche 229):

Geschossfläche (GF):	ca. 26.430 m ²
Wohnfläche gesamt:	ca. 19.200 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	4 bis max. 7
Anzahl Baufelder:	5
Anzahl der Wohnungen gesamt:	267 Wohneinheiten
Anteil Sozialwohnungen:	20% (52 Wohneinheiten)
Anteil frei finanzierte Mietwohnungen:	30% (80 Wohneinheiten)
Bauabschnitt 1 (Baufeld F):	80 Mietwohnungen,
Bauabschnitt 2 (Baufelder G,H,J):	135 Eigentumswohnungen,
Bauabschnitt 3 (Baufeld I):	52 Sozialwohnungen

NCS-Farbliste allgemein

Glattputz	
	NCS S 0500-N
	NCS S 0505-Y50R
	NCS S 1000-N
	NCS S 1002-Y
	NCS S 1002-Y50R
	NCS S 1502-Y
Besen-Kratzputz	
	NCS S 1502-Y50R
	NCS S 1502-R
	NCS S 2002-Y50R
	NCS S 1502-Y
	NCS S 2002-Y
	NCS S 2502-Y
	NCS S 1005-Y50R
	NCS S 2005-Y50R
Steinsockel (Naturstein oder Keramik)	
	NCS S 5020-Y90R Farbe: Madras Pink (Marte) Hersteller: Casalgrande Padana o.ä.
	NCS S 3010-Y30R Farbe: Bronzetto (Marte) Hersteller: Casalgrande Padana o.ä.
	NCS S 4500-N Farbe: Raggio di Luna (Marte) Hersteller: Casalgrande Padana o.ä.
Metallbrüstung/Fensterbänke	
	NCS S 2000-N
	NCS S 3000-N
	NCS S 4030-Y10R
	NCS S 4040-Y10R
	NCS S 5020-Y20R
	NCS S 5040-Y20R
	NCS S 5020-Y80R
	NCS S 5030-Y80R
	NCS S 6020-Y80R
	NCS S 7020-Y90R
	NCS S 8502-B
	NCS S 7500-N
Fenster	
	NCS S 7500-N
	NCS S 6000-N
	NCS S 3020-Y10R
	NCS S 5040-Y80R
	NCS S 6030-Y80R
	NCS S 7020-Y90R