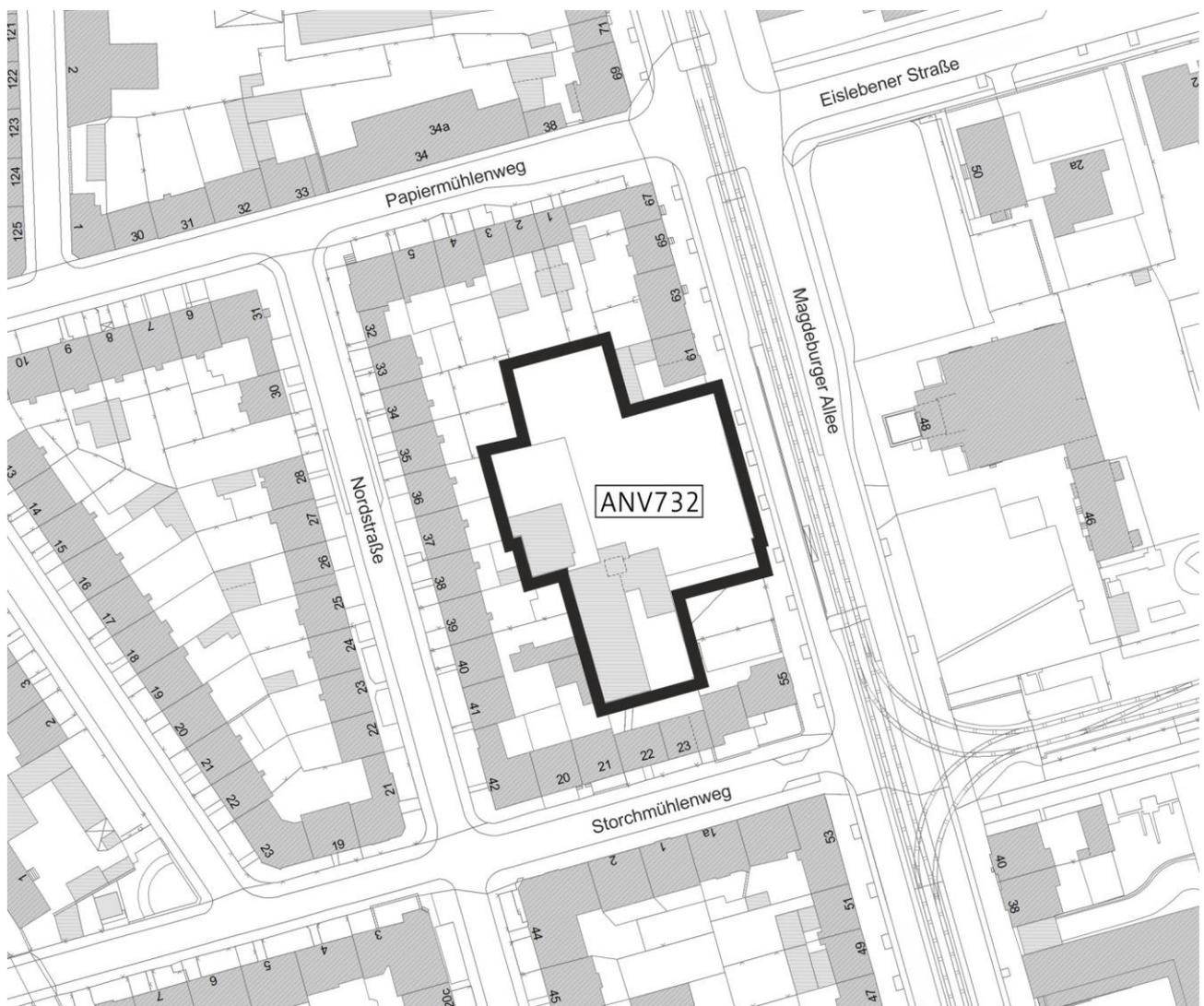


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"

### Vorentwurf



# Vorhabenbeschreibung

## VERANLASSUNG UND ZWECK DER GEPLANTEN BAUMAßNAHME

Das zu bebauende Grundstück in der Magdeburger Allee 59 ist Teil und Restfläche eines durch den geschlossenen Blockrand charakterisierten Kontextes. Das vis-a-vis zur Lutherkirche qualifiziert den Standort zu einem prägenden Zentrum innerhalb der Magdeburger Allee. Die ehemaligen Gebäude der Schuhfabrik Schäfer / Linger definierten bereits in den 1920-er Jahren eine neue Maßstäblichkeit im Quartier. Das Gebäude an der Magdeburger Allee brach mit der kleinteiligen Ausformulierung des Hauses zugunsten einer kraftvollen Großform. Ein Novum der damaligen Zeit stellt das hoch verdichtete Innere des Quartiers mit 3-4-geschossigen Produktionsgebäuden dar. Aktuell ist die Fläche zu fast 80% durch Fundamentreste und Schotterflächen versiegelt.

## STÄDTEBAULICHE ASPEKTE/ ERSCHLIEßUNG

Das ca. 3185 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt von Erfurt und liegt im Mühlenviertel der Andreasvorstadt.

Prägend für das Grundstück ist die Lage gegenüber der Lutherkirche an der Magdeburger Allee, durch die Haltestelle Lutherkirche/Stadtwerke ist der Wohnkomplex bestens an das öffentliche Netz der EVAG angebunden, zudem gibt es entlang der Magdeburger Allee einen Fahrradweg.

Hier setzt der Entwurf der geplanten Wohnbebauung an. Das Motiv der Blockrandbebauung wird als Grundstruktur zugrunde gelegt und durch Modifikation angepasst. Es entsteht ein viergeschossiges Gebäude, welches eine klar definierte Kante entlang der Magdeburger Allee ausbildet und mit einen Rücksprung an die bestehende Bebauung im Norden, lückenlos anschließt.

Dieser straßenseitige Riegel schließt den Blockrand in größtmöglicher Längenausdehnung. Diese kraftvolle Form, angegliedert an die Bebauung der alten Fabrikgebäude, wird aufgenommen und steht nun wieder der Lutherkirche gegenüber als aussagekräftiger Baukörper.

Im Sinne des ressourcenschonenden Umganges mit innerstädtischen Brachflächen entsteht ein nachhaltiger Ergänzungsbau, welcher auf äußerst verträgliche Weise den städtebaulichen Missstand an der Magdeburger Allee schließt und diesen Bereich weiter aufwertet.

## NUTZUNG

Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung in Deutschland und dem Bedürfnis der Menschen, möglichst lange in der eigenen Wohnung und ihrer gewohnten Urbanität zu leben, soll mit der Wohnanlage ein attraktives Angebot an Mietwohnungen realisiert werden, welche durch ein modulares System im Laufe der Zeit an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes angepasst werden können.

Die drei Obergeschosse beinhalten eine Wohnungswirtschaftliche Nutzung aus 2 Senioren-Wohngemeinschaften mit je 12 Zimmer und weiteren 39 Zwei- und Dreiraumwohnungen mit 50 m<sup>2</sup> bis 78 m<sup>2</sup>. Welche für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen konzipiert sind. Der aktuelle Planungsstand sieht im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit mit ca. 682 m<sup>2</sup> vor. Es wäre denkbar auf dieser Fläche eine Tagespflege mit ca. 35 Plätzen einzurichten.

Im Inneren des Quartiers besetzen zwei dreigeschossige, in Linie gesetzte Riegel, die Aussenkanten der erdgeschossigen Bebauung, diese sind bei der Ermittlung der Wohnungen bereits berücksichtigt.

Die Grundrisse der in Reihe angeordneten Wohnungen sind so konzipiert, das durch zusammenschließen einzelner Grundmodule größere Wohnungen planbar sind und somit der Wohnungsmix den Marktgegebenheiten angepasst werden kann.

## INNERE ERSCHLIEßUNG

Die geplanten Gebäudeteile werden über 2 Erschließungskerne barrierefrei erschlossen. Die Verteilung zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Die Wohnungen im Inneren des Quartiers sind in Ost-West-Ausrichtung als Typologie des Durchwohnens angeordnet. Die privaten Freibereiche sind den Wohnungen wechselseitig im Osten oder Westen vorgelagert. Gegenüberliegend befinden sich die Haupteingänge zu den einzelnen Wohnungen. Von den Laubengängen gelangt man zu allen Treppenhäusern und Fluchtwegen.

## RUHENDER VERKEHR

Mit dem Wohnbauprojekt entsteht eine Tiefgarage mit 53 Parkplätzen für die Bewohner und Gewerbenutzer. Zusätzlich gibt es für Besucher der Gewerbeeinheit 3 Stellplätze im Erdgeschoss.

Die zweispurige Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine Rampe an der süd-östlichen Grundstücksgrenze, die Zufahrt erfolgt von der Magdeburger Allee aus. Für Immissionsschutz sorgt eine Einhausung der Zufahrten zu Tiefgarage und Stellplätze im Erdgeschoss.

Das Mobilitätskonzept wird durch praktisch platzierte Radstellplätze abgerundet. Den Bewohnern und Besuchern stehen insgesamt 51 Radstellplätze zur Verfügung. In den Bereichen zwischen den Gebäuden sind 35 Stellplätze geplant, weitere 16 Fahrräder können in abgeschlossenen Räumen in der Tiefgarage mit Möglichkeit zum laden von E-Bikes untergebracht werden.

## FASSADEN UND KONSTRUKTION

Der aktuelle Planungsstand sieht eine Konstruktion des Gebäudes als einschaliger Mauerwerksbau ohne zusätzliche Dämmung vor. Die Fassade des straßenseitigen Erdgeschosses ist aktuell als eine vorgehängte Klinkerschale geplant. Für die Obergeschosse, sowie die rückwärtige Bebauung ist eine mineralische Putzfläche geplant.

## FREIFLÄCHEN

Im Raum zwischen der strassenseitigen Bebauung und der Bebauung im Inneren spannt sich eine Freifläche mit Hochbeeten und einer großzügigen Terrasse auf, die den Bewohnern der Senioren WG zur Verfügung steht. Zudem gibt es eine öffentliche Freifläche die als nachbarschaftliche Begegnungsfläche Generationen übergreifend wirken soll. Die Laubengänge und Loggien dienen hierbei als Galerien zum Freiraum und lassen eine intensive der Nutzung der Fläche erwarten.

Über eine Treppe gelangt man ohne Umwege vom 1. Obergeschoss in den westlichen Gartenbereich, der allen Bewohnern als Gemeinschaftsfläche zur Verfügung steht.

## STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Auf der Grundstücksfläche von 3185 m<sup>2</sup> sollen 2045 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut werden, es ergibt sich eine GRZ von 0,6. Die Bruttogeschossfläche ist mit 4829 m<sup>2</sup> geplant, sodass sich eine GFZ von 1,5 ergibt.