

Objekt: Riethstraße 30, Flur 1, Flurstück 440 und 441, Erfurt

## **Baubeschreibung zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB**

Das Grundstück Riethstraße 30 mit einer Gesamtfläche von ca. 17.400 m<sup>2</sup> liegt im Norden der Landeshauptstadt Erfurt am Rand des Plattenbau-Wohngebietes Rieth. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich westlich die Erfurter Radrennbahn „Andreasried“, an die im Weiteren der Landschaftsplanbereich „Naturnahe Flussaue“ an der Gera grenzt. Das Areal gehört nicht zum räumlichen Plankonzept der BUGA 2021., im weiteren südlichen Verlauf grenzt jedoch die BUGA-Kernfläche „Nordpark“ an.

Stadt- und verkehrstechnisch ist das Grundstück voll erschlossen. In unmittelbarer Nähe sind öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn und Bus) erreichbar.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück zwei leer stehende Bürogebäude sowie Lagergebäude, die bis Ende der 90er Jahre durch die Telekom AG genutzt wurden.

Für das ehemalige Bürogebäude (Plattenbau) parallel zur Riethstraße auf einer Grundstücksgröße von 3700 m<sup>2</sup> liegt ein genehmigter Antrag auf Nutzungsänderung (Baugenehmigung: AZ B 0755/2011-2 vom 13.02.2012) in ein Wohngebäude mit 23 Wohneinheiten vor.

Perspektivisch ist nördlich davon ein zweites Wohngebäude für seniorenrechtliches Wohnen geplant, dass in seiner Kubatur ähnlich dem Bestandsgebäude ausgeführt werden soll.

Für das verbleibende Grundstück mit einer Größe von ca. 1,36 ha soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden.

Im rückwärtigen, nördlich an das bestehende 3-geschossigen Wohngebäude angrenzenden Bereich des Baufeldes, soll eine Wohnbebauung folgen:

Als Bebauungsformen sind Doppel- bzw. Reihenhäuser sowie kleine Wohngebäude mit Eigentumswohnungen vorgesehen. Dabei wird eine Einbeziehung der Geraterrassen auf der Westseite des Grundstücks (terrassierte Wohnbebauung) in Betracht gezogen, um die vorhandene topographische Kante hervorzuheben. Außerdem soll auf diese Art und Weise städtebaulich zwischen der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung des Plattenbaugebietes Reith im Westen und der im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung vermittelt werden.

Die Zielstellung besteht darin, auf dem Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt ca. 30 Wohnungen neu zu schaffen.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes ist die Gestaltung eines Kinderspielplatzes in geschützter Lage angedacht.

Es wird in Erwägung gezogen, das auf dem Gelände befindliche Bestandsgebäude aus den 1920-er Jahren das derzeit als Büro teilausgebaut ist, mit in die Gesamtplanung einzubeziehen,

Die verkehrstechnische Anbindung des Grundstückes erfolgt über die Zufahrt Riethstraße 30. Im Rahmen der Umgestaltung des Grundstückes soll die vorhandene Betriebsstraße (Flurstück 440) öffentlich gewidmet werden. Diese verläuft von der Riethstraße in nördliche Richtung, wird die einzelnen Wohngrundstücke erschließen und Fläche für Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. bieten. Ein fußläufiger Anschluss an die nördlich liegende Straße „Hinter der Radrennbahn“ ist ebenso denkbar wie die Bildung einer baumalleeartig gestalteten Abgrenzung zum Areal der Radrennbahn und ihres südlichen Vorfeldes.

Im Weiteren soll zur Strukturierung und Erschließung des Areals durch einen Fußweg in West-Ost-Ausrichtung eine Verbindung über die Geraterrassen zum vorhandenen Wohngebiet Rieth geschaffen werden.

Im Rahmen der Vorplanung zur Umgestaltung des Grundstückes in ein Wohngebiet ist durch den Eigentümer eine Schallschutztechnische Berechnung im Zusammenhang mit dem Betrieb der Radrennbahn in Auftrag gegeben worden. (Stand 20.01.2011). Außerdem wurde gemäß Auflage aus der Baugenehmigung B 0755/2011-2 ein Faunistisches Gutachten in Auftrag gegeben. Eine Kartierung des Gehölzbestandes und die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird im Rahmen der B-Planerstellung erfolgen.

Erfurt, 05.03.2012