

Bebauungsplan EFS 095  
"Quartier am Steigerwald"

Nutzungskonzept

Stand: 17.01.2013

## **Aufgabenstellung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige „Lingelareal“ am südwestlichen Stadtrand der Landeshauptstadt Erfurt. Auf dem Gelände befand sich die Produktionsstätte der Eduard Lingel Schuhfabrik Erfurt, später VEB Schuhfabrik „Paul Schäfer“.

## **Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Nordwesten durch die neu geplante Martin-Andersen-Nexö-Straße begrenzt, im Osten durch die Arnstädter Straße und im Süden durch die neu geplante Arndstraße.

Das Planungsgebiet bildet den westlichen „Stadteingang“ für die Landeshauptstadt Erfurt. Stadträumlich markante Punkte in der näheren Umgebung bilden das Steigerwaldstadion und die Thüringenhalle im Osten des Plangebietes und dem Steigerwald im Süden als wichtiges Naherholungsgebiet.

## **Ist- Zustand, Teilgebiete**

Im Jahre 2000 wurden die historischen Fabrikgebäude auf dem östlichen Teil des Plangebietes abgerissen. Die Fläche ist beräumt. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine Tennisanlage. Das Plangebiet ist in mehrere Teilbereiche unterteilt.

Teilgebiet 3 besteht aus der vorhandenen Tennisanlage. Zwischen Teilgebiet 2 und 3 befindet sich das Grundstück der Stadtwerke Erfurt Strom und der Fernwärme GmbH. Dieser Bereich ist keinem Teilgebiet zugeordnet. Die funktionale Verknüpfung der Teilgebiete 2 und 3 in diesem Bereich ist wichtiger Bestandteil des angestrebten Gutachterverfahrens.

## **Teilgebiet 1**

Das Teilgebiet 1 befindet sich im Osten des Plangebietes gegenüber dem Steigerwaldstadion und erstreckt sich entlang der Arnstädter Straße. Es umfasst eine Grundfläche von ca. 11.875 m<sup>2</sup>.

Das Teilgebiet 1 wird als Mischgebiet ausgewiesen, mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Im Teilgebiet sind zwei Baukörper entlang der Arnstädter Straße vorgesehen. Im Erdgeschoss der Baukörper ist Einzelhandel anzuordnen. In den oberen Geschossen sind Wohnungen zu planen. Für das Erdgeschoss ist eine Verkaufsfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese verteilt sich auf mehrere Ladeneinheiten sowie zwei Märkte mit Verkaufsflächen von ca. 700 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup>. In den beiden Baukörpern sind ca. 70 Wohneinheiten zu realisieren. Im Teilgebiet 1 sind Geschossigkeiten von bis zu 5 Vollgeschossen vorgesehen. Für den Einzelhandel sind ca. 55 Stellplätze ebenerdig zu planen. Die notwendigen Parkplätze für die Wohneinheiten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Anlieferung des Einzelhandels erfolgt über die Arnstädter Straße.

## **Teilgebiet 2**

Das Teilgebiet 2 schließt westlich an das Teilgebiet 1 an. Im Norden wird es von der Martin-Andersen-Nexö-Straße begrenzt, im Süden bildet die Arndstraße den Abschluss. Westlich verknüpft sich das Teilgebiet 2 mit dem angrenzenden Teilgebiet 3. Die Art der Verbindung der beiden Teilgebiete ist ein wichtiger Bestandteil der Planungsaufgabe. Es umfasst eine Grundfläche von ca. 25.570 m<sup>2</sup>.

Das Teilgebiet 2 ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen mit der Möglichkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen. Eine Geschossigkeit von 2-3 Vollgeschossen ist möglich. Es sind ca. 55 Wohneinheiten zu realisieren. Der durch die Nutzung als Wohngebiet verursachte Bedarf an Stellplätzen muss im Teilgebiet 2 nachgewiesen werden.

## **Teilgebiet 3**

Das Teilgebiet 3 ist als Sondergebiet mit Sportnutzung ausgewiesen. Es wird als Tennisanlage genutzt.

## **Schnittstellenthemen**

Wichtige Themen bei der Planung der Teilgebiete sind die Verbindung der Teilgebiete untereinander, sowie die Anbindungen des neuen Quartiers an das vorhandene Straßennetz. Dabei ist eine direkte Zufahrt für das Teilgebiet 1 über die Arnstädter Straße notwendig, um den Kundenverkehr für den Einzelhandel zu gewährleisten.

Das Teilgebiet 2 und 3 soll über die Arndstraße und/oder über die Martin-Andersen-Nexö-Straße erschlossen werden. Dabei soll Durchgangsverkehr durch das neue Quartier am Steigerwald vermieden werden.

Außerdem sind entlang der Arndstraße Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Für das Teilgebiet 2 ist eine direkte Verbindung zum Steigerwald wünschenswert, um die Trennung des Naherholungsgebietes und des neuen Quartiers zu überbrücken.

aufgestellt, 17.12.2012

## **Einzelhandelsvorhaben**

### **Lage**

Der Einzelhandel für das Quartier am Steigerwald konzentriert sich im Teilgebiet 1 entlang der Arnstädter Straße.

Die Einzelhandelsfläche verteilt sich über die zwei geplanten Baukörper und belegt dort jeweils die Erdgeschosszone. Der Zugang zu den Ladeneinheiten orientiert sich hauptsächlich zur Arnstädter Straße und für eine Ladeneinheit stadteinwärts zur Martin-Andersen-Nexö-Straße.

### **Erreichbarkeit**

Die Einzelhandelsflächen sind über die Arnstädter Straße erreichbar. Eine Zufahrt ist direkt über die Arnstädter Straße geplant, welche beide Baukörper und die Anlieferung bedient. Eine zweite Zufahrt ist im Kreuzungsbereich Martin-Andersen-Nexö-Straße/Arnstädter Straße vorgesehen.

Vor den beiden Baukörpern sind jeweils 22 Stellplätze geplant, welche nur durch den Einzelhandel genutzt werden. Das Parken für die Wohnnutzung wird über eine Tiefgarage organisiert. Südlich der Baukörper sind weitere 11 Stellplätze vorgesehen, so dass insgesamt 55 Stellplätze für den Einzelhandel im Teilbereich 1 zur Verfügung stehen. Die Anlieferung der Märkte erfolgt über die Arnstädter Straße. Die überdachte Anlieferungszone befindet sich zwischen den beiden Baukörpern.

### **Einzelhandelsflächen**

Im nördlichen Baukörper sind 2 Einzelhandelsflächen für eine kleinteilige Nutzung (Läden) mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und ca. 450 m<sup>2</sup> geplant, sowie ein Markt (Drogerie) mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup>.

Im südlichen Baukörper sind ein Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200m<sup>2</sup> und eine Einzelhandelsfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> für eine kleinteilige Nutzung (Laden) vorgesehen.

Laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt entspricht das vorgesehene Sortiment, der Erfurter Sortimentsliste folgend, nahversorgungsrelevanten Sortiment wie Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel oder Zeitungen/Zeitschriften. Vorstellbar sind auch zentrenrelevante Sortimente wie Bürobedarf, Sanitätsbedarf oder Fahrräder und Zubehör.

Mit dem vorgesehenen Sortiment ist der geplante Einzelhandel am Standort Quartier am Steigerwald laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter dem Grundsatz 1 einzuordnen. Das Kernsortiment ist nahversorgungsrelevant und entspricht sowohl einer kleinflächigen Verkaufsfläche (< 800 m<sup>2</sup>) als auch einer großflächigen Verkaufsfläche (> 800 m<sup>2</sup>).

In den Flächen des geplanten Einzelhandels, insbesondere die des kleinteiligen Einzelhandels, sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Fläche Markt 02 mit 1.200 m<sup>2</sup>: Vollsortimenter als Lebensmittelmarkt
- kleinteiligen Einzelhandel mit ca. 250 m<sup>2</sup>: Bäcker, Fleischer, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften, Lotto/Totto, Tabakwaren, Postfiliale
- kleinteiligen Einzelhandel mit ca. 450 m<sup>2</sup>: Tiernahrung und -zubehör, Fahrräder und Zubehör, Bücher, Elektronik
- kleinteiligen Einzelhandel mit ca. 300 m<sup>2</sup>: Pharmazeutika, Reformwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Sanitätsbedarf, Friseur und Kosmetik.



aufgestellt, 26.02.2013




--- Geltungsbereich  
Plangebiet





-  Teilgebiet 1 + 2
-  (unlabeled)
-  Stadtwerke Erfurt  
Strom und Fernwärme GmbH
-  Grundstück  
Tennisanlage

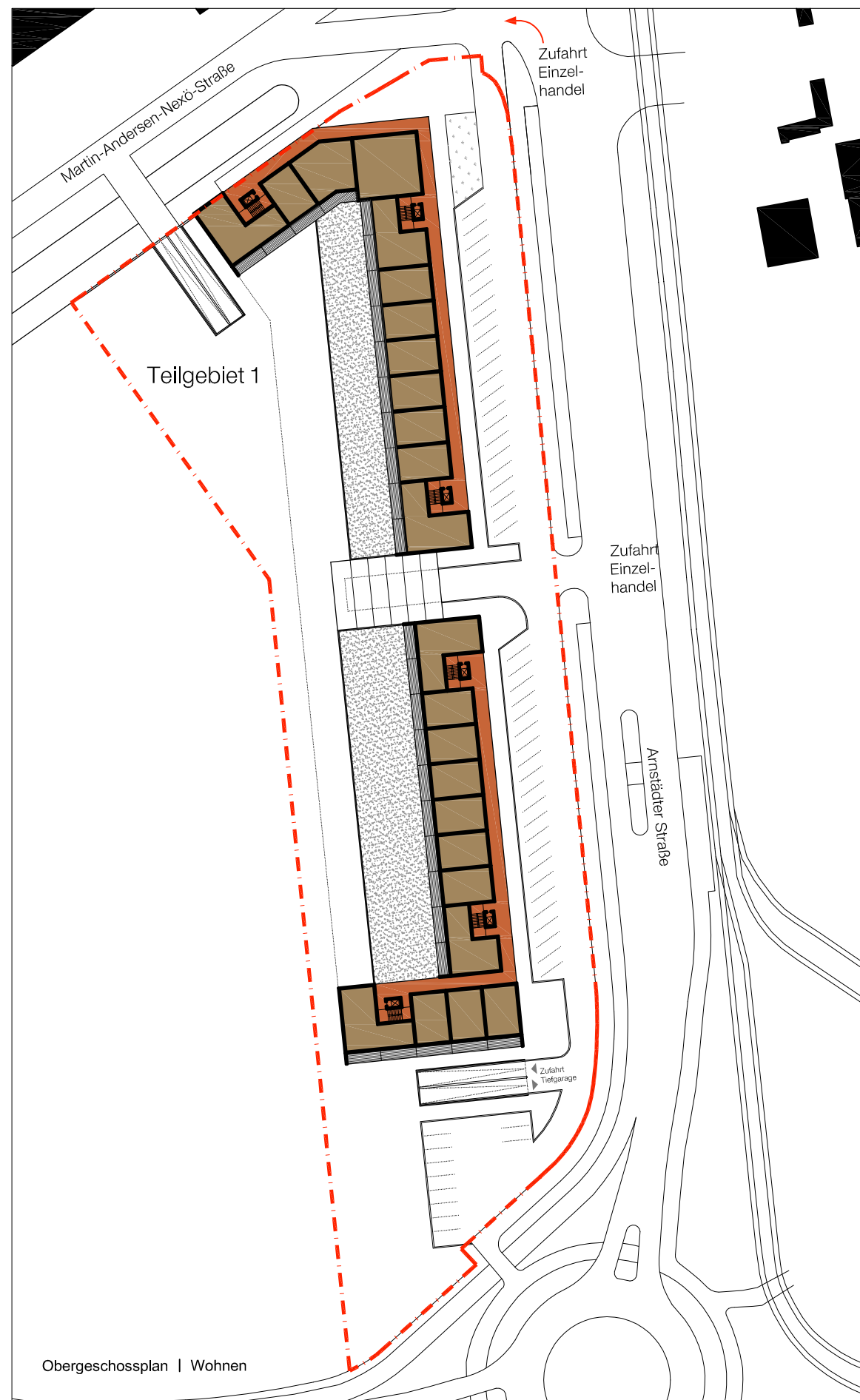
 TLG Immobilien GmbH  
Grundstücksgrenze









Erdgeschossplan | Einzelhandel



Obergeschossplan | Wohnen

-  Einzelhandelsfläche
-  Teilgebiet 1

