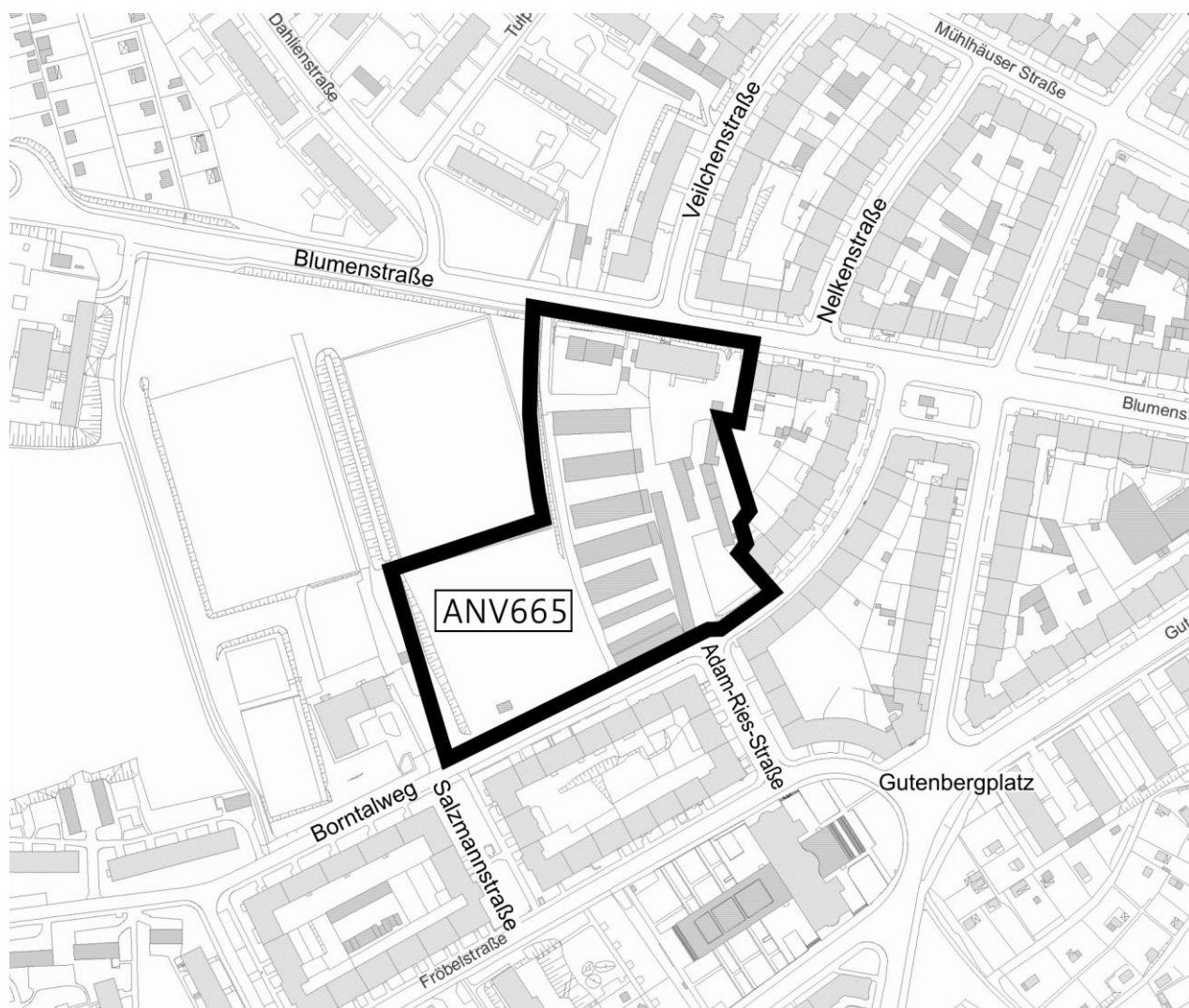


# Bebauungsplan ANV 665

## "Borntalbogen"

Vorentwurf

Begründung



## Impressum



### Verfasser

Schettler Architekten  
Ackerwand 15  
99423 Weimar  
Tel. 03643 4789720  
Fax 03643 4789721

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

### Datum

31.07.2014

## Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes

Das Quartier zwischen Borntalweg, Blumenstraße und der Sportanlage Borntalweg ist derzeit im Besitz unterschiedlicher Eigentümer. Die Grundstücke in ihrem Zuschnitt sind einzeln nicht sinnvoll und wirtschaftlich bebaubar. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Standorte von ca.150 Garagen (hauptsächlich Mietgaragen), ungeachtet der Eigentumsverhältnisse.

Aufgabe ist es, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, welches es ermöglicht, Ersatz für die bestehenden Garagenanlagen zu schaffen, das Quartier homogen zu schließen und neu zu ordnen und gleichzeitig einen attraktiven Wohnbaustandort zu etablieren sowie die Anlagen für sportliche Zwecke in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht zu gefährden.

### Städtebau

Die unmittelbar an die Grundstücke angrenzenden Bebauungen der Blumenstraße und des Borntalwegs sind überwiegend gründerzeitliche Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) mit drei Vollgeschossen, Hochparterre und ausgebautem Mansarddach. Städtebaulich geprägt ist das Umfeld durch gründerzeitliche Strukturen. Dominantes Gestaltungsmerkmal sind hierbei Erker mit verzierten Dachgiebeln, welche über die gesamte Gebäudehöhe verlaufen, große Eingangsbereiche und Vorgartenbereiche vor den Erdgeschossen.

Im Westen wird das Gebiet durch große Garagenanlagen, un- und mindergenutzte Brachflächen und Flächen der Sportnutzung gesäumt.

### Konzept

Die Ersatzstellplätze für die Garagenanlage sind im Plangebiet als adäquater Ersatz unterzubringen. Anzustreben ist eine separate Anordnung, möglichst unabhängig von der Wohnbebauung. Für geordnete, angemessene Freiräume sind die geforderten KFZ- Stellplätze der neuen Bebauung mehrheitlich in Parkdecks und Tiefgaragen unter den baulichen Anlagen anzuordnen.

Besonderes Augenmerk ist auf die Belange der Gestaltung des Stadteingangs Blumenstraße und einer neuen Verkehrsführung zu legen.

### Planung

Das bestehende Quartier wird im Westen von einer 4-5 geschossigen Wohnbebauung geschlossen. Lediglich eine Durchfahrt erlaubt Anlieferverkehr um einen kleinen grünen „Anger“ im Inneren. So entsteht ein ruhiger Wohnhof ohne Durchgangsverkehr.

Die Ersatzgaragen werden in einem zweigeschossigen Parkhaus kompakt und separat am südlichen Rand des Sportplatzes untergebracht.

Den Eingang bilden zwei 4-5 geschossige Torhäuser, die den Kreuzungsbereich Borntalweg/Adam-Ries-Straße neu ordnen und den Eingang klar definieren.

Die Bogenbebauung (mehrspannige gereimte Kettenhäuser) schließt das Quartier großzügig nach Westen und schafft so einen gemeinsamen auserlesenen grünen Innenhof (Anger), zu welchen sich die Wohnräume orientieren. Gleichzeitig bildet sie eine Barriere zu den Sportstätten.

Ein 4-5geschossiges Gebäude mit einer Tordurchfahrt im Osten bildet den Stadteingang an der Blumenstraße.

Vier freistehende Gartenhäuser gruppieren sich im Inneren östlich des Angers und sorgen durch ihre schlanke Form für optimale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse. Der grüne Innenbereich "fließt" von den Bestandsgebäuden durch bis hin zur Bogenbebauung.

Besucherstellplätze als Freiaufsteller im Innenbereich sind denkbar.

Die viergeschossige Blockrandbebauung im westlichen Borntalweg bildet den Abschluss der bestehenden Gründerzeitbebauung. Hier sind Dreispänner mit kleineren Wohnungen vorgesehen.

Das Parkdeck trennt komprimiert und sparsam den ruhenden Verkehr von der Wohnbebauung und bietet Platz für alle Ersatzstellplätze. Beide Etagen haben bedingt durch die Geländesituation eine getrennte Ein- und Ausfahrt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 45/11, 45/9, 45/8, 45/10, 28/3, 28/2, 28/5, 28/4, 26/4 und 26/5 in der Andreasvorstadt und hat eine Plangebietsgröße von ca. 1,78 ha.

Im Rahmen des Abrisses des Garagenkomplexes als Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes ist ein zweigeschossiges Parkdeck mit ca. 170 Stellplätzen und einer BGF von 5151m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Zufahrten zu den einzelnen Ebenen erfolgen über den Borntalweg.

Derzeit wird auf dem Flurstück, auf welchem die Parkierungsanlage errichtet werden soll, Trainingsbetrieb durch die ansässigen Sportvereine durchgeführt. Dies duldet der Eigentümer unentgeltlich. Als Voraussetzung für den Bau der Parkierungsanlage soll hierfür ein Ersatz nördlich des Platzes mit Spielbetrieb geschaffen werden. Die Eigentümer haben sich bereit erklärt, sich an der Ersatzschaffung zu beteiligen.