

Anlage 2

Städtebauliche Grundsatzlösung "Wohnen an der Georgsgasse"

1

Der städtebauliche Umgebungsrahmen des Quartiers Georgsgasse / Weiße Gasse ist heterogen und wird geprägt durch:

- In der Weiße Gasse Nordwestseite: Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, 7,50 m Traufhöhe, 12,50 m Firsthöhe und geneigtem Dach,
- In der Weiße Gasse Südostseite: Mehrfamilienhausbebauung mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, 14,50 m Traufhöhe, 20,00 m Firsthöhe und geneigtem Dach.
- In der Georgsgasse: Mehrfamilienhausbebauung mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, 11,00m Trauhöhe, 15,00m Firsthöhe und geneigtem Dach.

2

Der Beschluss über die städtebauliche Grundsatzlösung "Wohnen an der Georgsgasse" dient der Einleitung der erforderlichen Stadtreparatur einer brachgefallenen Fläche an der Georgsgasse / Weiße Gasse.

Der Stadtraum soll mit einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Weißen Gasse und Georgsgasse wieder angemessen hergestellt werden.

Ziel ist eine barriere- und familienfreundliche Wohnbebauung mit Tiefgaragenstellplätzen im nicht hochpreisigen Segment als Mietwohnungsbau.

Dabei ist die Prägung des Quartiers durch kleinteilige, individuelle Baustrukturen entlang der Baufluchten zu berücksichtigen und mit einer zeitgemäßen aber zurückhaltenden, dem Standort angemessenen Formensprache unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Wohnungsbaus fortzuentwickeln. Die Architekturqualität muss das Umfeld angemessen beachten. Zur baukörperlichen Ausbildung wird eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den im Umfeld vorhandenen altstadttypischen Kubaturen und Gestaltungsmustern erwartet. Für die höhere Qualität der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Belichtung der vorhandenen und der neuen Bebauung können die Baufluchten der neuen Bebauung gegenüber der früheren meist mittelalterlich geprägten Bebauung zurückspringen.

3

Zur konkreten Ausgestaltung der Stadtreparatur soll ein Gutachterverfahren durchgeführt werden. Dabei werden die Entwürfe mehrere Planer von einer Fachjury bewertet.

Das Ergebnis des Gutachterverfahren wird Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4

Für die neue Bebauung sollen folgende Vorgaben getroffen werden:

Die Höhe der Bebauung soll mindestens zwei maximal drei Vollgeschosse, zzgl. eines Daches mit altstadttypischen Raumeindruck betragen.

Die Trauflinien sind nicht durchgängig in der gleichen Höhe auszuführen.

Die Baulinien können maximal auf die Strichellinien entsprechend der beigefügten Skizze zurückspringen.

Die Baumassen sollen sich am Blockrand entlang der Weißen Gasse und Georgsgasse konzentrieren. Untergeordnet und ohne rechtlich erforderliche Zufahrten für Kfz und Feuerwehr können Teile der Baumassen in den Blockinnenbereich hinein entwickelt werden (z.B. in Form von Seitenflügeln). Die Kfz-Stellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Es sollen ca. 3.200qm Wohnfläche für Mietwohnungen im nicht hochpreisigen Segment entstehen.

Davon

- 30% 2-Zimmerwohnungen mit maximal 60-65 qm Wohnfläche,
- 50% 3-Zimmerwohnungen mit 70 bis 90 qm Wohnfläche und
- 20% 4-5-Zimmerwohnungen mit mindestens 90 qm Wohnfläche.

Die Wohnungen sollen flexible, barrierefreie und moderne innerstädtische attraktive Strukturen aufweisen.

Die lichte Raumhöhe der Wohnungen soll mindestens 2,60 m betragen. Für Wohnungen im Erdgeschoss sollen Freisitze im Blockinnenbereich eingeordnet werden. Zu den Straßen sind nur untergeordnet Freisitze als Loggien in der Fassadenebene zu integrieren. Zum Blockinnenbereich können auch weiter gegliederte Freisitze geplant werden.

Die neue Bebauung muss den Charakter der wertvollen städtebaulichen und historischen Umgebung beachten und mit dem umgebenen Parzellen- und Maßstabsgefüge angemessen umgehen, und eine zeitgemäße Architektursprache verfolgen.

Die Umgebung ist geprägt u.a. durch parzellenbezogene Strukturen, ruhige Fassaden mit klarer vertikaler Ausrichtung, Reduzierung auf wenige Einzelelemente, stehende Fensterformate und geneigten ruhigen Dachflächen.

Die neu zu planende Blockrandbebauung hat den räumlichen Eindruck der in der Altstadt typischen Bebauung mit geneigten Dachflächen bzw. deren Kubaturen aufzunehmen. Im Blockinnenbereich können auch andere Lösungen entstehen.

Private Freiflächen sind auf den Blockinnenbereich zu beschränken.

Dort sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als hochwertiger wohnungsnaher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Mindestsubstrathöhe auf Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind auf dem Baugrundstück, innerhalb der neuen Baukörper bzw. vollständig eingehaust unterzubringen.

Pkw-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück im Schlüssel 1,0 Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage zu errichten.

Die Breite der einzelnen Stellplätze muss mindestens 2,50 m betragen.

Die Tiefgarage soll von jedem Treppenhaus aus einen barrierefreien Zugang erhalten.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist dreiseitig eingehaust mit einem raumschließenden Tor im Blockrand zu versehen. Das Tor soll sich an der Georgsgasse befinden, so dass die An- und Abfahrt in erster Linie über die Michaelisstraße erfolgt.

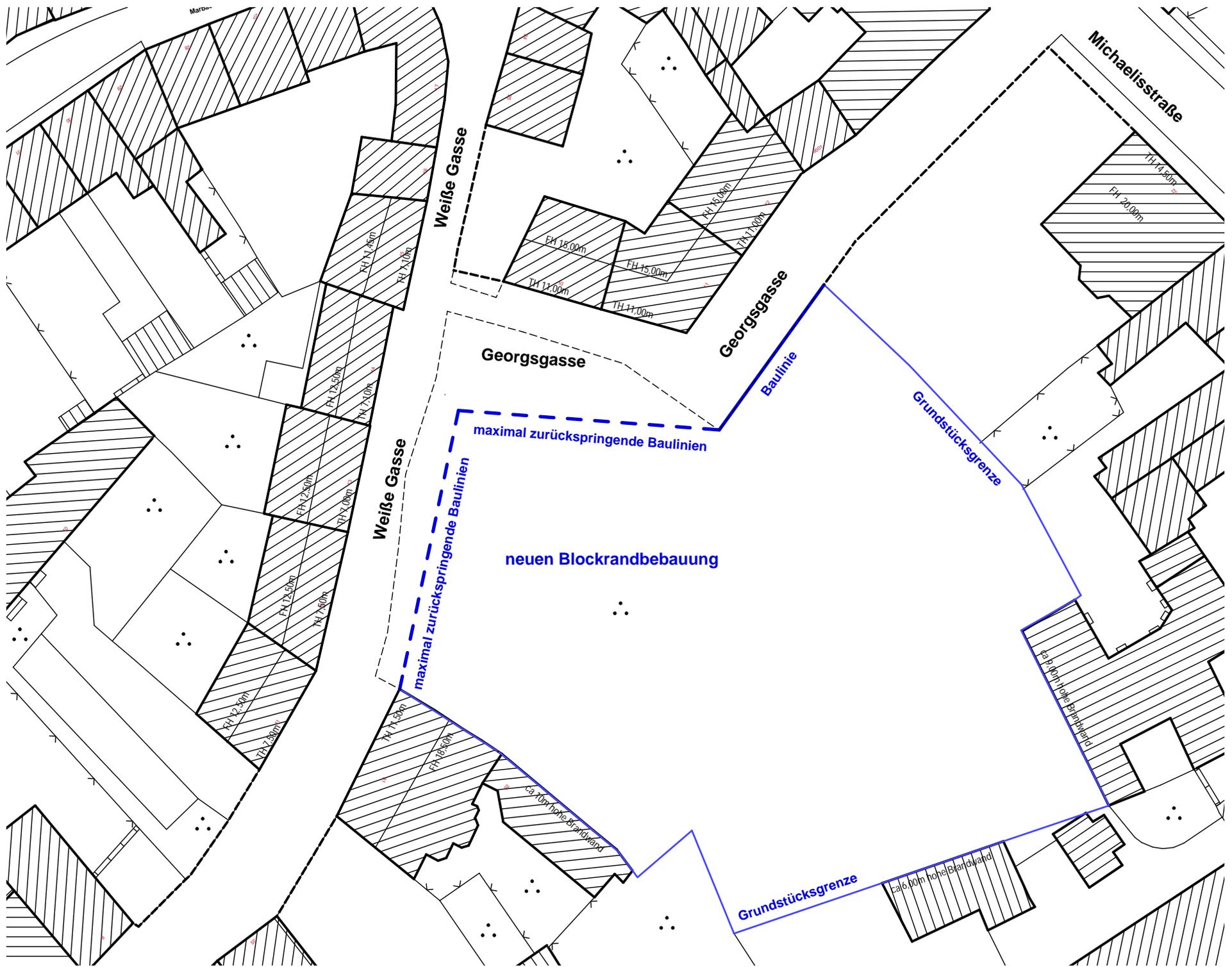
Stellplätze für Mopeds, Fahrräder, Anhänger, Rollstühle, Kinderwagen etc. sind auf dem Baugrundstück zu errichten. Dabei soll auf 1 Fahrradstellplatz / 30qm Wohnfläche orientiert werden.

Zufahrten für Kfz und Feuerwehr in den Blockinnenbereich sind nicht zulässig. Zuwegungen in den Blockinnenbereich sind möglich.

Öffnungen in der neuen Blockrandbebauung sind mit schließbaren Elementen auszuführen. Die Bebauung soll mindestens die Vorgaben der EnEV 2014 erfüllen.

Gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt ist die anstehende Fernwärme zu nutzen.

Zur Vermeidung von Emissionen ist Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe einschließlich der Betrieb offener Kamine nicht zulässig.



Stadtkarte aus dem Jahr 1955

Darin ist gelb umrandet das Grundstück der neuen Wohnbebauung. Die Zahlen 1, 2 und 3 sind die Standorte der Fotos auf der folgenden Seite.

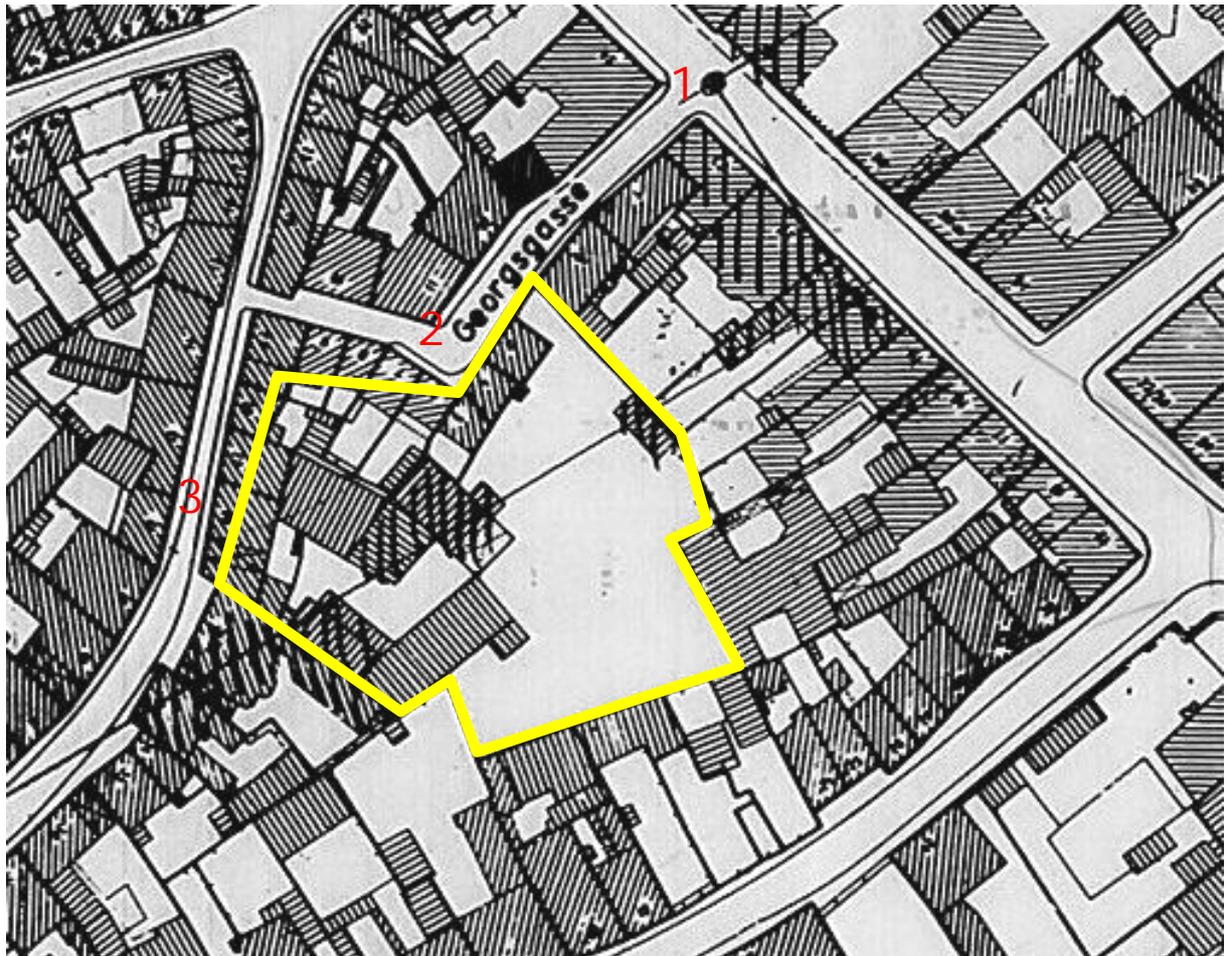


Foto 1 um 1976, Georgsgasse



Foto 2 um 1976, Georgsgasse



Foto 3 um 1990, Weisse Gasse



Luftbild um 2007

Darin ist gelb umrandet das Grundstück der neuen Wohnbebauung.

