

# Städtebauliches Konzept Ilversgehofen

## Erläuterungsbericht



## Impressum



## Verfasser



DNR Daab Nordheim Reutler  
Partnerschaft > Architekten,  
Stadt- und Umweltplaner  
Floßplatz 11  
04107 Leipzig  
0341 / 2682061  
daab@dnr-leipzig.de  
www@dnr-leipzig.de  
Dipl.-Ing. Claudia Beschow  
Dr.-Ing. Karlfried Daab

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt  
Tel. 0361 655-3901  
Fax 0361 655 3909

**Mai 2014**

## Gliederung

Aufgabenstellung .....	4
1 Historische Entwicklung .....	4
2 Potentialanalyse .....	5
2.1 Bestandsanalyse.....	5
2.1.1 Vorhandene Bausubstanz.....	5
2.1.2 Potentielle Bauflächen .....	5
2.1.3 Grünflächen .....	6
2.1.4 Eigentümerstruktur .....	6
2.1.5 Vorhandene Infrastruktureinrichtungen.....	6
2.1.6 Erschließung.....	6
2.1.7 Lärmemissionen .....	7
2.1.8 Geruchssituation.....	7
2.2 Potentiale und Defizite .....	7
3 Städtebaulicher Entwurf .....	9
3.1 Nördlicher Teil an der Haltestelle.....	9
3.2 Westlicher Teil entlang der Schmalen Gera.....	9
3.3 Südlicher Teil nördlich des Ilversgehofener Platzes .....	10
3.4 Planungsvarianten für den zentralen südlichen Bereich.....	10
3.4.1 Zeile .....	11
3.4.2 Höfe .....	12
3.4.3 Block .....	13
3.5 Bewertung der Planvarianten.....	14
4 Quellen .....	15
5 Anhang	
Karte Städtebaulicher Entwurf Variante Zeile – Entwicklungsstufe 1	
Karte Städtebaulicher Entwurf Variante Zeile – Entwicklungsstufe 2	
Karte Städtebaulicher Entwurf Variante Zeile – Entwicklungsstufe 3	
Karte Städtebaulicher Entwurf Variante Höfe – Entwicklungsstufe 1	
Karte Städtebaulicher Entwurf Variante Höfe – Entwicklungsstufe 2	
Karte Städtebaulicher Entwurf Variante Höfe – Entwicklungsstufe 3	
Karte Städtebaulicher Entwurf Variante Block – Entwicklungsstufe 1	
Karte Städtebaulicher Entwurf Variante Block – Entwicklungsstufe 2	
Karte Städtebaulicher Entwurf Variante Block – Entwicklungsstufe 3	



## Aufgabenstellung

Der Stadtteil Ilversgehofen befindet sich im Norden der Kernstadt Erfurts und ist städtebaulich geprägt durch gründerzeitliche Blockbebauung, Teile von Großsiedlungen, Zeilenbebauungen, dem alten Dorfkern Ilversgehofen, größere zusammenhängende gewerbliche Nutzungen, Freiflächen und wichtige Verkehrsadern. Innerhalb dieses Gefüges existieren strukturelle, bauliche und nutzungsbedingte Brüche unterschiedlicher Art.

Für ein Teilgebiet gibt es einen rechtswirksamen Bebauungsplan, dessen städtebauliche Zielstellung jedoch nicht mehr den aktuellen Entwicklungen entspricht. Aus diesem Grund plant die Stadt Erfurt eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans (ILV093 "Ilversgehofener Platz / Mittelhäuser Straße").

Grundlage hierfür soll ein städtebauliches Konzept sein, welches sich zukunftsweisend in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und dabei die vielfältigen örtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Für den Bereich liegen ein Konzeptioneller Stadtteilplan und die Ergebnisse eines European Wettbewerbes vor. Die letztgenannten Planungen gingen von einer Stadtschrumpfung aus. Nach der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose wird hingegen ein Bedarf von 4.300 WE bis 2025 prognostiziert. Aufgabe ist es deshalb, insbesondere die Potenziale für einen Wohnungsbau am Standort zu untersuchen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes soll es sein, die minder genutzten Flächen baulich und funktional weiterzuentwickeln und gleichzeitig sinnvoll in das Stadtquartier einzubinden. Im Mittelpunkt stehen dabei der Erhalt der vorhandenen historischen Strukturen (insbesondere der dörflichen Struktur im westlichen Teil) sowie der prägenden Landschaftselemente. Unter Beachtung der bereits bestehenden Nutzungen soll das Gebiet eine behutsame Entwicklung erfahren. Besonders zu beachten sind immissionsschutzrechtliche Aspekte. Dabei geht vor allem von der östlich gelegenen Fläche der Malzwerke Erfurt eine hohe Lärm- und Geruchsemission aus. Des Weiteren müssen die angrenzenden Straßen aufgrund starker Verkehrsbelastung berücksichtigt werden. Der Entwurf sollte auf entsprechende Möglichkeiten eingehen, welche die schutzbedürftigen Nutzungen einbeziehen.

Der Stadt Erfurt ist es wichtig, das hochwertige Landschaftsbild dauerhaft zu erhalten. Dazu zählen vor allem die Erhaltung naturnaher Nutzungen sowie die funktionale Anbindung der Schmalen Gera an das Quartier. An der westlichen Gebietsgrenze befindet sich zudem ein Biotopverbund für Vogel- und Fledermausarten.

## 1 Historische Entwicklung

Ilversgehofen wurde 1145 erstmals urkundlich erwähnt. Zunächst gehörte es den Grafen von Gleichen und musste an das Erzbistum Mainz (Stadt Erfurt) Abgaben leisten. Im Dreißigjährigen Krieg wurde der Ort 1637 zerstört, nur sechs Einwohner überlebten. Im Siebenjährigen Krieg wurde das Dorf 1757 zum Hauptquartier der von Friedrich dem Großen angeführten preußischen Truppen in der Region. 1813 kam es in den Befreiungskriegen erneut zu schweren Kämpfen. In der Nacht des 5. November 1813 plünderten in Erfurt stationierte französische Truppen den vor der Festung Erfurt liegenden Ort und brannten ihn teilweise nieder, um freies Schussfeld gegen die belagernden preußischen und russischen Soldaten zu haben.

Um 1850 setzte langsam die Industrialisierung ein und das Dorf wandelte sich von einem Ackerdorf zu einem bedeutenden Industriezentrum Erfurts. 1820 wurde dort die Firma Born gegründet, die noch heute Senf produziert. 1862 begann in der Johannesflur bei Ilversgehofen der Steinsalz-Abbau. In dieser Zeit entstanden die sieben Mühlen entlang der Schmalen Gera und später die Schule in der Vollbrachtstraße und der Salinenstraße. 1882 entstand die Malzfabrik an der Vollbrachtstraße.

1883 wurde Ilversgehofen durch den Bau der Pferde-Straßenbahn und 1894 mit der Elektrischen Straßenbahn verkehrstechnisch an Erfurt angebunden.

Mit der Industrialisierung wuchs auch die Nachfrage nach Wohnungen. So entstand um 1900 „Neu-Ilversgehofen“. Die planmäßig angelegt Neustadt liegt östlich des alten Dorfkerns. Es dominieren große

Mietshäuser. Die Magdeburger Allee wurde als Hauptstraße angelegt. Mit dem Ilversgehofener Platz entstand eine stadträumliche Mitte, an der sich auch ein Kino ansiedelte.

1911 wurde Ilversgehofen von der Stadt Erfurt eingemeindet. Vor der Eingemeindung war Ilversgehofen der größte Vorort Erfurts. Die sozialen Probleme als Arbeiterstadtteil waren groß. Aus dieser Zeit stammt die Bezeichnung „Blechbüchsenviertel“ für Ilversgehofen und andere Arbeiterviertel im Norden Erfurts.

Während des Ersten Weltkriegs waren bis zu 17.000 Kriegsgefangene in Ilversgehofen. Wie schon in Kriegen zuvor diente der heutige Johannesplatz als Standort des Lagers. Daran erinnert heute der Name der Lagerstraße im Südosten Ilversgehofens.

(Quellen zu diesem Kapitel: Bürgerbeirat Ilversgehofen, Internetseite [www.ilversgehofen.de](http://www.ilversgehofen.de), <http://de.wikipedia.org/wiki/Ilversgehofen>)

## 2 Potentialanalyse

### 2.1 Bestandsanalyse

#### 2.1.1 Vorhandene Bausubstanz

Der ehemalige Dorfkern rund um die Martinikirche ist von einer kleinteiligen, teilweise noch dörflichen Gebäudestruktur geprägt. Hier befinden sich Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzungen neben vereinzelt städtischen Mietshäusern. Leerstände und sanierungsbedürftige Häuser finden sich vermehrt rund um den Ilversgehofener Platz.

Die kleinmaßstäbliche Bebauungsstruktur setzt sich nördlich der Martinikirche auf der westlichen Seite der Mittelhäuser Straße fort. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude werden von ihren Eigentümern z.T. liebevoll in Stand gehalten. Diese relativ niedrige Bebauung in diesem Bereich der Mittelhäuser Straße gibt der Straße jedoch keinen geschlossenen, sondern einen eher diffusen Charakter. Eine den Straßenraum abschirmende räumliche Kante besteht nicht.

Im nördlichen Teil des Plangebiets stehen entlang der Roststraße bereits sanierte Geschosswohnbauten. Die vier- bis fünfgeschossigen Gebäude geben der Straße eine klare räumliche Führung.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich nördlich der Salinenstraße außer zwei sanierten gründerzeitlichen Wohngebäuden keine erhaltenswerte Bausubstanz. Die Gebäude stehen leer, sie sind z.T. ausgebrannt bzw. ruinös.

Den südlichen Rand des Plangebiets bildet der Ilversgehofener Platz. Westlich wird das Plangebiet von der schmalen Gera begrenzt. Nach Norden schließt sich das Gewerbegebiet „An der Lache“ an. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Malzwerk, von dem Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

#### 2.1.2 Potentielle Bauflächen

Östlich der Mittelhäuser Straße:

Östlich der Mittelhäuser Straße liegen derzeit viele Flächen brach. Sie werden z.T. zur Müllablagerung oder als Hundewiese genutzt. Der Standort ist verkehrlich gut erschlossen und eignet sich besonders für Geschosswohnungsbau und Stadthäuser. Die bauliche Nutzung wird eingeschränkt durch die Verlärmung durch die Mittelhäuser Straße sowie durch das Malzwerk.

Südlich der Vollbrachtstraße:

Die südlich der Vollbrachtstraße liegenden unbebauten Flächen sind mit ihrer Gartenseite nach Süden ausgerichtet. Die auch mit der Straßenbahn sehr gut erschlossenen Grundstücke eignen sich für Selbstnutzer.

## Westlicher Bereich entlang der Schmalen Gera

Nördlich des alten Dorfkerns, zwischen der Schmalen Gera und der Mittelhäuser Straße, liegt eine größere unbebaute Grünfläche. Durch die Nähe zur Schmalen Gera eignet sich diese Fläche für die Entwicklung von hochwertigem Wohnungsbau, auch im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Dem Erhalt der „grünen Strukturen“ und der Blickbeziehungen zur schmalen Gera kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

### 2.1.3 Grünflächen

Das Plangebiet hat viele private und öffentliche Flächen, die zum Teil als Grünflächen gestaltet sind, zum Teil auch als Brachflächen im Gebiet liegen.

Der Ilversgehofener Platz wurde als „Mitte von Ilversgehofen“ im Zuge der Entente Florales 2007 aufgewertet und umgestaltet. Umfangreiche Gehölzanzpflanzungen bieten einen Ort der Entspannung und Ruhe. Der Platz ist im geringen Umfang an das Fuß- und Radwegenetz des Gebietes angebunden.

Die brachliegenden Flächen östlich der Mittelhäuser Straße werden nur im geringen Umfang genutzt. Teilweise sind hier wilde Müllablagerungen festzustellen, ein Teilbereich ist eine Hundewiese.

Entlang der Schmalen Gera existieren zahlreiche Grünräume, die aber zum größten Teil nicht zugänglich sind. Auch fehlt ein durchgängiger Fuß- und Radweg, der den Grünraum der Schmalen Gera in das städtische Grünsystem einbindet.

Darüber hinaus gibt es in Ilversgehofen keine öffentlichen Grünflächen.

### 2.1.4 Eigentümerstruktur

Im Gebiet gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer. Neben vielen kleinen privaten Parzellen gibt es größere Parzellen mit Geschosswohnungen im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften. Viele Grundstücke gehören der Stadt Erfurt, insbesondere im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets.

### 2.1.5 Vorhandene Infrastruktureinrichtungen

Das Gebiet ist reichhaltig mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs ausgestattet. So befinden sich entlang der Vollbrachtsstraße und der Salinenstraße ein Kindergarten und eine Schule, die Freie Schule Regenbogen für Grundschul Kinder und Schulkinder der Sekundarstufe I. Die Schule an der Salinenstraße ist Teil der Regenbogenschule, die danebenliegende Sporthalle ist an die Kodokan e.V. vermietet. Der pädagogisch betreute Spielplatz KASpEr, als einziger seiner Art in Thüringen, zieht über die Grenzen von Ilversgehofen hinaus Kinder zwischen 6 und 16 Jahren an.

Dazu kommen zahlreiche soziale Vereine, wie das AJZ an der Vollbrachtstraße sowie Kulturinitiativen wie z. B. Die Heiligen Mühlen an der Mittelhäuser Straße, die als Museum und Ausstellungsstätte dienen.

### 2.1.6 Erschließung

Stadtbahn- und Bahnverbindungen:

Ilversgehofen ist durch die Linien 1 und 5 der Stadtbahn Erfurt sowie über den Bahnhof Erfurt Nord mit Bahnverbindungen Richtung Erfurt Hbf und Nordhausen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Weiterhin verkehren Busse in die Innenstadt.

Hauptverkehrsstraßen

Zwei stark befahrene Hauptverkehrsstraßen kreuzen sich im Untersuchungsgebiet: In Nord-Süd-Richtung verläuft die Magdeburger Allee / Mittelhäuser Straße, in Ost-West-Richtung die Salinenstraße. Besonders im Umfeld des Kreuzungsbereichs Mittelhäuser Straße und Salinenstraße dominieren verkehrstechnische Anlagen, die die angrenzenden Grundstücke beeinträchtigen. Im Straßenzug der Salinenstraße fehlen abschnittsweise den Straßenraum begrenzende Raumkanten.

Fuß- und Radwege.

Entlang der Salinenstraße und der Mittelhäuser Straße sind keine Radwege vorhanden. Auch die vorhandenen Gemeindebedarfseinrichtungen sind nur unzureichend fußläufig erschlossen. Entlang der Schmalen Gera fehlt ein durchgängiger Fuß- und Radweg. Der Fußweg vom Ilversgehofener Platz nach Norden endet an der Salinenstraße bzw. an einer Mauer.

### **2.1.7 Lärmemissionen**

Zur Bewertung der Lärmemissionen wurde parallel zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Dieses wurde vom Ingenieurbüro Frank und Apfel GbR bearbeitet (siehe Kapitel 4 Quellen). Untersucht wurden die Emissionen von Industrie und Gewerbe (Malzwerke, Gaststätte Heiligen Mühle, Erfurter Möbelwerkstätten), die Emissionen des Straßenverkehrs (insbesondere Mittelhäuser Straße und Salinenstraße) sowie die Emissionen des Schienenverkehrs (insbesondere Straßenbahnlinien 1 und 5).

Auf das Untersuchungsgebiet wirken insbesondere die Emissionen des Malzwerkes, die insbesondere von den Kühlanlagen ausgehen, als störende Immissionen. Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Nachzeitraum nach DIN 18005 sowie TA Lärm erfordert Maßnahmen zur Verminderung der Immissionen des Malzwerkes. Durch die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen werden die Werte eingehalten.

In unmittelbarer Nähe zur Gaststätte „Heiligen Mühle“ sind geringfügige Überschreitungen des Nacht-Richtwertes zu erwarten. Von den Erfurter Möbelwerkstätten gehen keine störenden Lärmeinwirkungen aus.

Weiterhin wirkt sich die hohe Verkehrsbelegung auf die Höhe der Emissionen durch Verkehrslärm aus. Die Grenzwerte der 16. BimSchV werden entlang der Mittelhäuser- und der Salinenstraße z.T. deutlich überschritten. Im Plangebiet sind daher entlang der Verkehrsstraßen die schutzbedürftigen Räume auf die ruhige Gebäudeseite auszurichten sowie zur Straße hin Schallschutzfenster vorzusehen. Städtebaulich wird eine möglichst geschlossene Bebauungsstruktur begleitend zu den Straßen empfohlen.

Im zu erarbeitenden Bebauungsplan können Lösungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die die Lärmsituation berücksichtigen.

### **2.1.8 Geruchssituation**

Vom Malzwerk an der Vollbrachtstraße gehen typische Gerüche aus, die im gesamten Untersuchungsgebiet wahrnehmbar sind. Genauere aktuelle Untersuchungen bezüglich Intensität und Häufigkeit bzw. Messungen der Geruchshäufigkeit nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) liegen nicht vor.

## **2.2 Potentiale und Defizite**

Wichtige Vorzüge des Stadtteils Ilversgehofen sind die Nähe zum Stadtzentrum sowie die gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Über die Magdeburger Straße ist die Innenstadt auch mit dem PKW schnell zu erreichen.

Das Angebot an sozialer Infrastruktur mit Kindergärten, Schule etc. ist außerordentlich gut. Fußläufig sind außerhalb des Untersuchungsgebiets mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es dagegen nur wenige Einkaufsmöglichkeiten. Die vielen brachliegenden Freiflächen im Untersuchungsgebiet bieten die Chance für eine Verbesserung der fehlenden Angebote. Im Stadtteil Ilversgehofen sind viele Sport- und Freizeiteinrichtungen wie z.B. ein Schwimmbad vorhanden.

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Ilversgehofen wird positiv eingeschätzt, seit mehr als zehn Jahren wächst die Bevölkerung stetig. Auch im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Altersstruktur ausgeglichen.

Die Arbeitslosigkeit im Stadtteil Ilversgehofen entspricht mit ca. 10% dem Erfurter Durchschnitt (Stand 2012). Neuere Zahlen belegen eine Verringerung der Arbeitslosenquote. Auffällig bleibt die relativ hohe Zahl von Wohngeldempfängern.

Problematisch sind die Belastungen des Untersuchungsgebiets durch den Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen, insbesondere der Mittelhäuser Straße als Zubringer zur Autobahn sowie der Salinenstraße. Diese prägen das äußere Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets. Brandwände, hohe Mauern, Baulücken, leer stehende und zerfallene Gebäude entlang der Straßen tragen zum schlechten Image des Untersuchungsgebiets bei.

Die Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets sind in folgender Tabelle in Kurzform zusammengefasst und mit einer Skala von sehr gut (++) bis sehr schlecht (--) grob eingeschätzt.

	Standortfaktoren	Stärken Schwächen					Bemerkungen
		++	+	○	-	--	
Lage	Lage zur Innenstadt						20 – 30 Minuten Fußweg entlang der Magdeburger Allee
	ÖPNV-Anbindung						Straßenbahnlinien 1 und 5 (10 Minuten) Nordbahnhof (Deutsche Bahn)
	MIV-Anbindung						Über Magdeburger Allee
Infrastruktur	Soziale Infrastruktur						Kindergärten, Schulen, Kultur und Sportvereine vorhanden
	Einkaufsmöglichkeiten						Wenige Versorgungszentren in fußläufiger Entfernung vorhanden
	Grün- und Freiflächen						Wenig öffentliche Flächen vorhanden, große Freiräume nur an der Schmalen Gera
	Sport- und Freizeitangebot						Abenteuerspielplatz, Schwimmbad usw. vorhanden
	Wohnungsangebot						Differenzierte, attraktive Wohnangebote fehlen
Bevölkerungs- entwicklung	Einwohnerdichte						Ausgewogene Dichte (4155 EW/m <sup>2</sup> ) in Erfurt
	Bevölkerungsrückgang						Seit 2002 leichter Zuwachs an Bevölkerung, im Jahr 2006 ein leichter Rückgang der Bevölkerung
	Wanderungsbilanz (Zuzüge und Abwanderung)						Inzwischen mehr Zuzug als Weggang
	Geburten-, Sterbefälle						Etwas mehr Sterbefälle als Geburten
	Altersquotient						Durchschnittliche Bilanz, Altersdurchschnitt 42 Jahre
	Jugendquotient						Mit 13% ähnlich wie in der Stadt Erfurt
Soziales	Arbeitslosigkeit						Mit 9,9 % ein hoher Anteil im Erfurter Vergleich
	Wohngeldempfänger						Eine hoher Anteil im Erfurter Vergleich
	Lärmbelastung Verkehr						Mittelhäuser Straße und Salinenstraße stark belastet

Abb. Stärke-Schwächen Profil



## 3 Städtebaulicher Entwurf

### 3.1 Nördlicher Teil an der Haltestelle

Der bisher unbebaute Bereich südlich der Vollbrachtstraße ist bereits voll erschlossen. Für die Bebauung der Grundstücke ist die Nord-Süd-Lage vorteilhaft. Das städtebauliche Konzept nutzt diese Vorteile mit einer um 5,0 m von der Straße zurückversetzten Zeilenbebauung aus. Die dadurch entstehenden Vorbereiche können von den Bewohnern als private Flächen unterschiedlich gestaltet und genutzt werden. Mit der dreigeschossig geplanten geschlossenen Gebäudezeile entstehen nach Süden hin tiefe und ruhige private Gärten.

Die Grundstücke eignen sich besonders gut für Baugruppen und Selbstnutzer. Bei Bedarf können hier aber auch Geschoßwohnungen entstehen.

Die Erschließung erfolgt über die Vollbrachtstraße. Auf den brachliegenden Flächen nördlich der Vollbrachtstraße besteht die Möglichkeit, einen Quartiersparkplatz oder eine zweigeschossige Quartiersgarage zu errichten.

Das viergeschossige Gebäude in der Straßenbiegung der Vollbrachtstraße könnte erhalten bleiben und könnte an Kreative oder Start up´s verpachtet oder vermietet werden. Eine Sanierung des Gebäudes sollte dann abschnittsweise und in Abstimmung mit den Nutzern erfolgen.

An der Ecke Mittelhäuser Straße / Vollbrachtstraße ist ein viergeschossiges Gebäude für Geschoßwohnungen vorgesehen. Es bildet den nördlichen Auftakt zur Mittelhäuser Straße und schirmt die angrenzende Bebauung vor dem Straßenlärm ab. Das Gebäude erhält passive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines vorgesetzten Wintergartens und Schallschutzfenster. Alternativ zu einer Wohnbebauung ist an dieser Stelle auch ein mehrgeschossiges Bürogebäude denkbar.

Von diesem Gebäude geschützt schließt sich nach Osten eine kleine Gartenhaussiedlung an, die durch eine Zufahrt von der Mittelhäuser Straße aus erschlossen wird. Der ruhende Verkehr kann in einer Tiefgarage untergebracht werden, so dass der ruhige Innenbereich weitestgehend autofrei bleiben kann.

Ein neuer Fußweg durch Ilversgehofen geht von der Haltestelle Mittelhäuser Straße aus, verläuft in Richtung Süden über die Roststraße und durch den vorhandenen Durchgang an der Bebauung Roststraße 6 weiter nach Süden bis zum Ilversgehofener Platz (siehe auch Kap. 4.3).

### 3.2 Westlicher Teil entlang der Schmalen Gera

In Fortsetzung der dörflichen Baustrukturen um die Martinikirche könnte entlang der Schmalen Gera ein hochwertiges Wohngebiet mit einer geringen städtebaulichen Dichte und einer hohen Durchgrünung entstehen. Die Blickbeziehungen in den angrenzenden Grünraum sollten freigehalten werden.

Wegen der starken Verlärmung der Mittelhäuser Straße ist auf einen ausreichenden Schallschutz zur Straße hin zu achten. Die verkehrliche Anbindung an die Mittelhäuser Straße ist über zwei Ein- und Ausfahrten nach dem Prinzip „rechts rein - rechts raus“ möglich.

Die Kulturstätte „Heiligen Mühle“ sollte einen Vorbereich zur Mittelhäuser Straße erhalten, damit dieser kulturell wichtige Ort vom öffentlichen Raum besser wahrgenommen werden kann.

Entlang der Schmalen Gera sollte ein breiter ungestörter Grünbereich verbleiben, der als Biotopverbund und Lebensstruktur für geschützte Vogel- und Fledermausarten von besonderer Bedeutung ist.

### **3.3 Südlicher Teil nördlich des Ilversgehofener Platzes**

Der vom Ilversgehofener Platz kommende Fußweg endet bisher an der stark befahrenen Salinenstraße. Er soll nun über die Straße nach Norden als öffentlicher Geh- und Radweg mit begleitenden Grünstreifen bis zur Haltestelle „Mittelhäuser Straße“ an der Vollbrachtstraße weitergeführt werden. Damit wird ein durchgehender, interner und ruhiger grüner Weg, unabhängig von den Lärmbelastungen der stark befahrenen Straßen Ilversgehofens als grünes Rückgrat von Ilversgehofen neu geschaffen.

Die Gebäude entlang der Mittelhäuser Straße und die Salinenstraße werden zurückversetzt. Die so entstehenden grünen Vorgärten verbessern das Wohnumfeld und bilden einen kleinen Puffer zur lauten Straße. Ein breiter Fußweg, eine Reihe mit Längsparkplätzen und begleitenden Bäumen gliedern den neuen Straßenraum in Abschnitte. An der Kreuzung Mittelhäuser Straße / Salinenstraße können kleinere Versorgungseinheiten wie z. B. ein Bäcker, Fahrradladen entstehen.

### **3.4 Planungsvarianten für den zentralen südlichen Bereich**

Für den großen zentralen Bereich, der von der Mittelhäuser Straße, der Roststraße, der Vollbrachtstraße und der Salinenstraße begrenzt wird, wurden mehrere Planvarianten entwickelt. Drei Planvarianten sollen im Folgenden stichwortartig beschrieben und anschließend ihre Vor- und Nachteilen mit Hilfe einer Matrix bewertet werden. Die Namen der Planvarianten sind aus der vorherrschenden städtebaulichen Struktur im Inneren des Gebiets abgeleitet: Zeile, Höfe, Block.

### 3.4.1 Zeile

- Abschirmender „Gebäuderücken“ mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden für Geschößwohnungen entlang der Mittelhäuser Straße und der Salinenstraße schützt den Innenbereich vor Lärm
- Die Gebäude erhalten einen vorgesetzten mind. 2 m breiten Wintergarten / Loggia, der gleichzeitig als Lärmschutz dient.
- Im Innern des Gebietes entstehen 5 Gebäudezeilen in Ost-West-Richtung. Sie sind von Norden erschlossen und ihre Aufenthaltsräume sind nach Süden orientiert. Sie können flexibel als individuelle Reihenhäuser oder als Geschößwohnungsbau entwickelt werden.
- Die Erschließung erfolgt von der Mittelhäuser Straße über einen Straßenstich. Kleine Wohnwege erschließen die Reihenhausezeilen. Der ruhende Verkehr wird zwischen den Gebäudezeilen individuell untergebracht. Bei Bedarf ist der Bau einer zentralen Tiefgarage möglich.
- Der leicht geschwungene Fußweg bildet mit neuen grünen Bereichen, die Raum für Spielen und Aufenthalt bieten, eine neue, vom Verkehr ungestörte grüne Mitte.



### 3.4.2 Höfe

- 3 Höfe öffnen sich zur neuen Grünen Mitte
- Entlang der Mittelhäuser Straße entstehen vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden für Geschößwohnungen, die die Innenbereiche vor Lärm schützen (s.o.).
- Erschlossen werden die Höfe über 2 Stichstraßen. An den Stichstraßen wird der ruhende Verkehr untergebracht.
- Die Innenbereiche öffnen nach Osten und geben den Blick frei auf die grüne Mitte.
- Die Gemeinschaftsbereiche in den Höfen dienen der Kommunikation und können von den Bewohnern unterschiedlich gestaltet werden.
- Die Blöcke können sich aus unterschiedlichen Typologien zusammensetzen. Geschößwohnungsbau entlang der Straße und Reihenhäuser / Stadtvillen im Innenbereich
- Der „grüne Schwung“ mit Fuß- und Radweg und kleinen Räumen für Spiel und Aufenthalt bietet eine neue, vom Verkehr ungestörte grüne Mitte (s.o.)





### 3.4.3 Block

- Der geschlossene Block ermöglicht die Entwicklung eines ruhigen Innenbereichs (Quartiershöfe)
- Erschlossen werden die Blöcke von einer Wohnstraße, die sich ins Innere des Gebietes fortsetzt
- Der Block bildet eine städtebauliche Kante zum neuen Fußweg, der in einem Teilbereich als Straße ausgebaut wird und der Erschließung dient
- Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen unter den Blöcken untergebracht
- Ein Teil des Parken und das Besucherparken findet entlang der neuen Wohnstraße statt
- Die Kita, Schule und der Abenteuerplatz können sich auf Flächen östlich der Wohnstraße bei Bedarf erweitern.
- Ausbildung eines „Tors zur Salinenstraße“ durch Gebäude mit Durchgang in den rückwärtigen Grünbereich
- 





### 3.5 Bewertung der Planvarianten

Jede der drei vorgeschlagenen Varianten hat spezifische Vor- und Nachteile. Diese sind in nachfolgender Bewertungsmatrix übersichtlich zusammengefasst. Anschließend werden die wesentlichen Gründe für die Bewertung in der Matrix stichwortartig erläutert.

Im Ergebnis zeigt sich keine eindeutige Favorisierung einer der drei Varianten, wenn man alle Kriterien gleichberechtigt nebeneinander sieht. Eine Entscheidung unter den drei Varianten ist daher von der Gewichtung einzelner Kriterien abhängig, die im weiteren Planungsprozess diskutiert und entschieden werden kann.

	„Zeile“	„Höfe“	„Block“
Anzahl der Wohneinheiten	○	-	+
Flexibilität der Bautypologien	+	+	○
Stufenweise Realisierbarkeit	+	○	○
Erschließungsaufwand	○	+	-
Ruhender Verkehr	○	+	+
Immissionsschutz	-	○	+
Freiraumqualitäten	○	+	○

Abb.: Bewertungsmatrix

Erläuterungen:

Anzahl der Wohneinheiten Zeile:

- Mittlere städtebauliche Dichte

Anzahl der Wohneinheiten Zeile:

- Relativ geringe Anzahl Wohnungen wegen großer Freiräume

Anzahl der Wohneinheiten Block:

- Maximale Ausnutzung des Grundstücks

Flexibilität der Bautypologien Zeile:

- Reihenhäuser, Geschosswohnungen sowie Stadtvillen möglich

Flexibilität der Bautypologien Hof:

- Hohe Flexibilität, Mischung aus Geschosswohnungen, Reihenhäuser, Stadthäuser und Stadtvillen

Flexibilität der Bautypologien Block:

- überwiegend Geschosswohnungsbau, ggf. auch Stadthäuser

Stufenweise Realisierbarkeit Zeile

- Vier Gebäudezeilen in erstem Bauabschnitt

Stufenweise Realisierbarkeit Hof

- nur ein Hof im ersten Bauabschnitt vollständig realisierbar

Stufenweise Realisierbarkeit Block

- im Grunde Block nur in einem Bauabschnitt zu realisieren (TG, Lärmschutz)

Erschließungsaufwand Zeile:

- nur eine Anbindung von der Mittelhäuser Straße
- innere Erschließung der Zeilen aufwändig

Erschließungsaufwand Hof:

- zwei kurze Anbindungen von der Mittelhäuser Straße aus
- Keine weitere Erschließung erforderlich.

**Erschließungsaufwand Block:**

- nur eine Anbindung von der Mittelhäuser Straße
- Weiterführung dieser Straße in den rückwärtigen Grünraum (Straße mit einseitiger Bebauung)

**Ruhender Verkehr Zeile:**

- Individuelle Stellplätze im Inneren des Gebiets, TG nicht zwingend notwendig

**Ruhender Verkehr Hof:**

- Stellplätze ausschließlich an Straßen, keine Verlärmung der Freiräume, keine TG notwendig

**Ruhender Verkehr Block:**

- In Tiefgarage werden alle Stellplätze untergebracht

**Immissionsschutz Zeile:**

- Private Wohnwege ziehen Verkehr in den Innenbereich

**Immissionsschutz Hof:**

- zwei Anbindungspunkte von der Mittelhäuser Straße unterbrechen den Lärmschutz zweimal und ziehen Lärm in den Innenbereich (vgl. Lärmschutzgutachten).

**Immissionsschutz Block:**

- Im Blockinneren sehr ruhiger Grünbereich.

**Freiraumqualitäten Zeile:**

- öffentlicher Freiraum entlang des neuen Fußwegs
- private Freiräume zwischen den Wohnzeilen

**Freiraumqualitäten Hof:**

- öffentlicher Freiraum entlang des „grünen Schwungs“
- halböffentliche Freiräume in ruhigen Hof
- private Freiräume vor den Gebäuden

**Freiraumqualitäten Block:**

- halböffentliche und private Freiräume im ruhigen Blockinneren
- wenig Freiraumqualitäten am neuen Fußweg

## 4 Quellen

Bürgerbeirat Ilversgehofen, Internetseite [www.ilversgehofen.de](http://www.ilversgehofen.de)

Büro für Urbane Projekt, KSP Ilversgehofen, Leipzig / Erfurt 2007

Europas 8, Die Ergebnisse für Erfurt-Ilversgehofen, Erfurt 2006

Frank, Apfel Gbr, Schallimmissionsprognose LG 26/14, Ruhla 2014

Stadtverwaltung Erfurt, Dezernat Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Erfurt, 2005

Stadtverwaltung Erfurt, Stadtplanungsamt Stadt, Erfurt Alt / Neu, Erfurt 2002

Stadtverwaltung Erfurt, Stadtplanungsamt, Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV 574

Stadtverwaltung Erfurt, Stadtplanungsamt, Wohnungsbedarfsprognose Erfurt, Hamburg 2013

Stadtverwaltung Erfurt, Stadtplanungsamt, Bebauungsplan "An der Martinikirche", Erfurt 2013

Stadtverwaltung Erfurt, StadtRaumErneuerung: Der öffentliche Raum in Erfurt, Erfurt 2008