

Quartier Stauffenbergallee

Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Dokumentation



Impressum



Herausgeber

Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung

Redaktion

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34, 99096 Erfurt

Verfasser

quaas stadtplaner
Schillerstraße 20, 99423 Weimar

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Ingo Quaas
Dipl.-Ing. Katya Seydel-Göhlert
Dipl.-Ing. Anja Thor

Stand

Juni 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG / AUFGABENSTELLUNG	4
2.	BESTANDSANALYSE	6
2.1.	Stadtstrukturelle Einordnung	6
2.1.1.	Lage in der Stadt.....	6
2.1.2.	Flächennutzungsplan.....	6
2.1.3.	ISEK Erfurt 2020	7
2.1.4.	Satzungen	7
2.2.	Das Untersuchungsgebiet	8
2.2.1.	Baustruktur und Nutzung	9
2.2.2.	Denkmalschutz	10
2.2.3.	Eigentum	10
2.2.4.	Untersuchung der offenen Schallausbreitung des Verkehrslärms	11
2.3.	Rahmenbedingungen	12
2.4.	Potentiale und Konflikte.....	12
3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14
3.1.	Konzeptionelle Prinzipien	14
3.2.	Städtebauliche Kennwerte	16
3.3.	Konzeptvariante A	19
3.4.	Konzeptvariante B	23
3.5.	Konzeptvariante C	27
4.	SCHEMAGRUNDRISSSE	29
	ANLAGEN	32



1. Anlass und Ziel der Planung / Aufgabenstellung

Die Stadt Erfurt gehört neben Jena und Weimar zu den wachsenden Städten in Thüringen. Diese positive Bevölkerungsentwicklung schlägt sich auch auf dem Wohnungsmarkt nieder. Nach der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose für Erfurt wird ein zusätzlicher Bedarf von ca. 4.300 Wohnungen bis zum Jahr 2025 prognostiziert.

Der zu untersuchende Block befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums in der gründerzeitlich geprägten Krämpfervorstadt am stark frequentierten Stadtring (Stauffenbergallee). Große Teile des Blocks gehören zum ehemaligen Standort des Schlachthofes und werden heute als Wertstoffhof genutzt. Aufgrund der geplanten Verlegung dieser Nutzung stehen die Flächen absehbar zur Disposition.

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie soll die Eignung des Standortes für Geschosswohnungsbau im Zusammenhang mit Parkierungsnutzung untersuchen. Kommunalpolitisch wird der Schwerpunkt im Mietwohnungsbau im unteren Preissegment gesehen, aber auch eine teilweise Eignung für Baugemeinschaftsmodelle wird erwartet. Im Rahmen der Untersuchungen ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang - neben dem aus der neuen Nutzung resultierenden Stellplatzbedarf - die Einordnung von ca. 30 Stellplätzen für die umliegenden Nutzungen sinnvoll und wirtschaftlich möglich ist. Ziel ist, die Fläche im Blockinnenbereich funktional weiterzuentwickeln und gleichzeitig sinnvoll, bei Berücksichtigung der vielfältigen örtlichen Rahmenbedingungen in das Stadtquartier einzubinden. Bei der Untersuchung ist insbesondere die immissionsschutzrechtliche Situation hinsichtlich des Verkehrslärmes aufgrund der hohen Verkehrsbelastung von Stauffenbergallee und Schlachthofstraße zu beachten.

Die Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die Vermarktungsentscheidung und die Wahl des weiteren Verfahrens. Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt, daher kann über öffentlich-rechtliche Instrumente hinaus auf das Vorhaben Einfluss genommen werden.

Der vorliegende Bericht dokumentiert kurz die Bestandsituation, die gemeinsam mit Vertretern des Stadtplanungsamtes geführte Variantendiskussion sowie die drei daraus hervorgegangenen Vorzugsvarianten. Die städtebaulichen Entwürfe berücksichtigen übergreifende räumliche und funktionale Gesichtspunkte. Sie definieren den strukturellen Rahmen für die spätere Bauleitplanung sowie die Objektplanung für Hochbauten und Freianlagen.

Bestand



2. Bestandsanalyse

2.1. Stadtstrukturelle Einordnung

2.1.1. Lage in der Stadt

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im **Osten der Kernstadt** Erfurts im Stadtteil Krämpfervorstadt, im Bereich des ehemaligen äußeren Stadtmauerrings inkl. Wallanlagen innerhalb des Gründerzeitgürtels, der sich um die historische Altstadt spannt. Das Quartier ist ca. 2,2 ha groß (Untersuchungsgebiet ca. 1,7 ha) und wird durch folgende, zum Teil hoch frequentierte Straßen begrenzt:

- Stauffenbergallee im Südwesten
- Schlachthofstraße im Nordwesten
- Karl-Liebknechts-Straße im Nordosten und
- Fritz-Noack-Straße im Südosten

2.1.2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt mit Stand vom 27.05.2006 weist das Bearbeitungsgebiet als **Gemischte Baufläche** aus. Im Osten grenzen Wohnbauflächen, im Süden, Westen und Norden ebenfalls gemischte Bauflächen an, welche allerdings ebenfalls vorrangig der Wohnnutzung dienen. Zum Teil gibt es in der Umgebung einzelne gewerbliche Nutzungen und Freiflächen sowie die Fachhochschule.

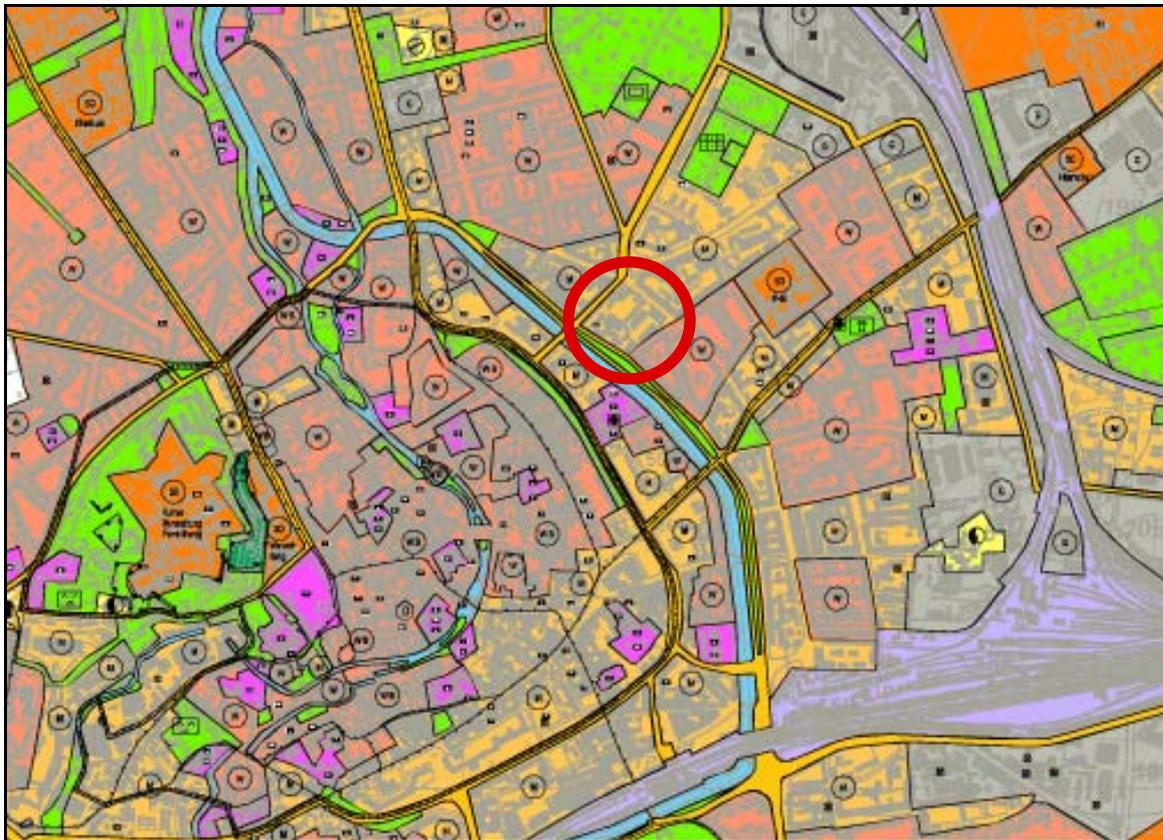


Abb. 1:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt mit Markierung Untersuchungsgebiet (roter Kreis)

2.1.3. ISEK Erfurt 2020

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (Beschlussfassung 29. Oktober 2008) gibt die stadtplanerischen Leitlinien und Handlungsfelder für den Zeithorizont 2020 vor. In der Karte „Räumliches Leitbild, Wohn- und Lebensqualität“ ist das Untersuchungsgebiet als Schwerpunktraum mit der Zielstellung „**Verdichtetes Wohnen am Innenstadtrand**“ eingestuft. Hierfür gelten u.a. folgende Leitsätze:

- „Den Gründerzeitgürtel weiter als attraktive, zentrumsnahe Wohnlage konsolidieren.“
- „... In den verdichteten Räumen am Innenstadtrand – das sind im wesentlichen die Gründerzeitquartiere – geht es um die Ausnutzung einer hervorragenden Erschließung und Versorgung, die Sicherung des geschlossenen Stadtbildes bei gleichzeitiger Qualifizierung der ökologischen Situation und der Freiräume sowie um die Revitalisierung von Brachen und untergenutzten Arealen durch geeignete, möglichst auch eigentumsfähige Wohnprojekte.“

(aus ISEK Erfurt 2020, 4. Handlungsfelder und räumliches Leitbild der Stadtentwicklung, Konzeptbausteine – Wohnen und Lebensqualität, S.95)

2.1.4. Satzungen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

- Sanierungssatzung KRV420 "Innere Oststadt" (14.10.1996, Beschl.Nr. 329/95), siehe Abbildung
- Stellplatzablösesatzung, Zone III (19.11.1992, Beschl.Nr. 215/92)
- Baumschutzsatzung (05.02.1999, Beschl.Nr. 182-1/98)
- Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, Versorgungsgebiet Ost (07.06.2005, Beschl.Nr. 044/2005), d.h. es besteht Anschlusszwang

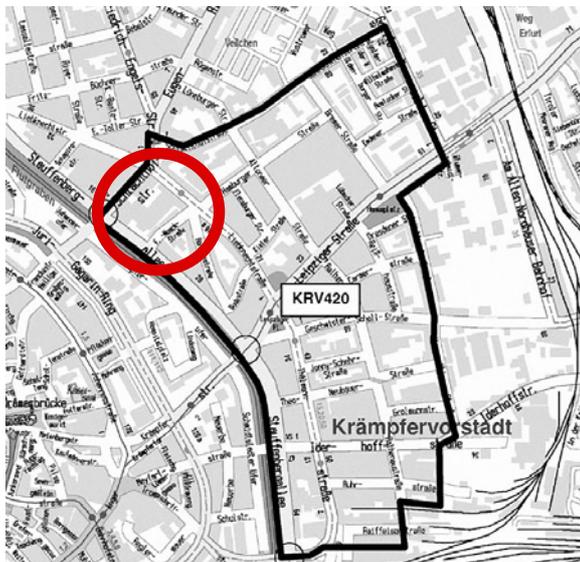


Abb. 2: Geltungsbereich der Sanierungssatzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes KRV 420 "Innere Oststadt" (10/1996)



2.2. Das Untersuchungsgebiet



Abb. 3: Luftbild des Untersuchungsgebietes

2.2.1. Baustruktur und Nutzung



Während die umliegenden gründerzeitlich geprägten Baublöcke sich durch eine weitestgehend geschlossene Blockrandbebauung auszeichnen, existieren innerhalb des zu untersuchenden Blockes strukturelle, bauliche und nutzungsbedingte Brüche unterschiedlicher Art. Insgesamt zeichnet sich der zu untersuchende Block durch eine große Heterogenität der Baustrukturen aus:

Die ehemals gewerbliche Nutzung des Geländes ist noch gut erkennbar. So zeichnet sich der ehemalige Schlachthof noch deutlich in der nordwestlichen Hälfte des Blockes ab. Große Hallen und zahlreiche Lager- und Nebengebäude bestimmen hier das Bild. Zu dem Schlachthofkomplex gehören auch die beiden leerstehenden ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Liebknechtstraße, die mit ihren schlicht gestalteten Klinkerfassaden und auf Grund ihrer Stellung das Straßenbild prägen und eine Art Torsituation bilden. Die Freifläche resp. der Hof wird derzeit u.a. zum Parken genutzt.

Das große viergeschossige Solitärgebäude Ecke Stauffenbergallee / Schlachthofsraße definiert die Südwestecke des Blocks und wird als Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung Erfurt, hauptsächlich durch das Umwelt- und Naturschutzamt genutzt. Eine Nutzungsaufgabe ist in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt. Darüber hinaus nutzt das Amt noch einige der Hallen und Teile der Freiflächen des ehemaligen Schlachthofes als Lager für Maschinen, Fahrzeuge und Material der Landschaftspflege.

Entlang der Fritz-Noack-Straße wird der Straßenraum durch Geschosswohnungsbau als viergeschossige Zeilenbebauung gefasst. Daran anschließend befindet sich eine eingeschossige Einzelhandelseinrichtung, welche weder die Nordostecke des Blocks adäquat abschließt noch den zwischen Fritz-Noack-, Röntgen- und Liebknechtstraße entstehenden Platz räumlich fasst.

In der Liebknechtstraße befindet sich zudem noch ein zurückgesetztes ehemaliges Einfamilienhaus mit derzeit sozialer Nutzung (Sucht- und Drogenhilfezentrum).

Der innere Blockbereich und eine der ehemaligen Schlachthofhallen wird derzeit als Wertstoffhof der Stadtwirtschaft genutzt, die Zufahrt erfolgt über die Stauffenbergallee. Eine Umsiedlung des Wertstoffhofes an einen anderen Standort ist für 2015 geplant.



2.2.2. Denkmalschutz



Im Untersuchungsgebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Einzeldenkmal: Stauffenbergallee 18 als Verwaltungsgebäude (rot)
- Archäologisches Relevanzgebiet (gesamte Fläche) wg. eventueller Reste der historischen Stadtbefestigung
- Erhaltungswürdige historische Strukturen:
Die beiden nahezu identischen Klinkergebäude (orange) an der Liebknecht-Straße, sind keine eingetragenen Denkmale, prägen jedoch das Straßenbild. Gleiches gilt für die teilweise noch erhaltenen Hallen des ehemaligen Schlachthofes (orange schraffiert)
- Kennzeichnendes Straßen- und Platzbild: Liebknechtstraße 54 – 59, gegenüberliegende Straßenseite (rote Strichlinie)
- Kulturdenkmale: Liebknechtstr. 60, 61, 62, gegenüberliegende Straßenseite (rot)

2.2.3. Eigentum



Nahezu das gesamte Quartier befindet sich im Eigentum der Stadt (blau). Die Grundstücke entlang der Fritz-Noack-Straße befinden sich in Privatbesitz bzw. Wohnungsunternehmen (braun).

2.2.4. Untersuchung der offenen Schallausbreitung des Verkehrslärms

Für die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt, Abt. Immissionsschutz/Chemikalienrecht eine Verkehrslärmberechnung erstellt:

Das Gebäude Stauffenbergallee 18 (Stadtverwaltung) und zwei Gebäude an der Liebknechtstraße wurden als Hindernisse berücksichtigt. Bei allen anderen Gebäuden auf der zu betrachtenden Fläche wurde von einem Abriss ausgegangen, es sind lediglich die Grundrisse zur Orientierung dargestellt.

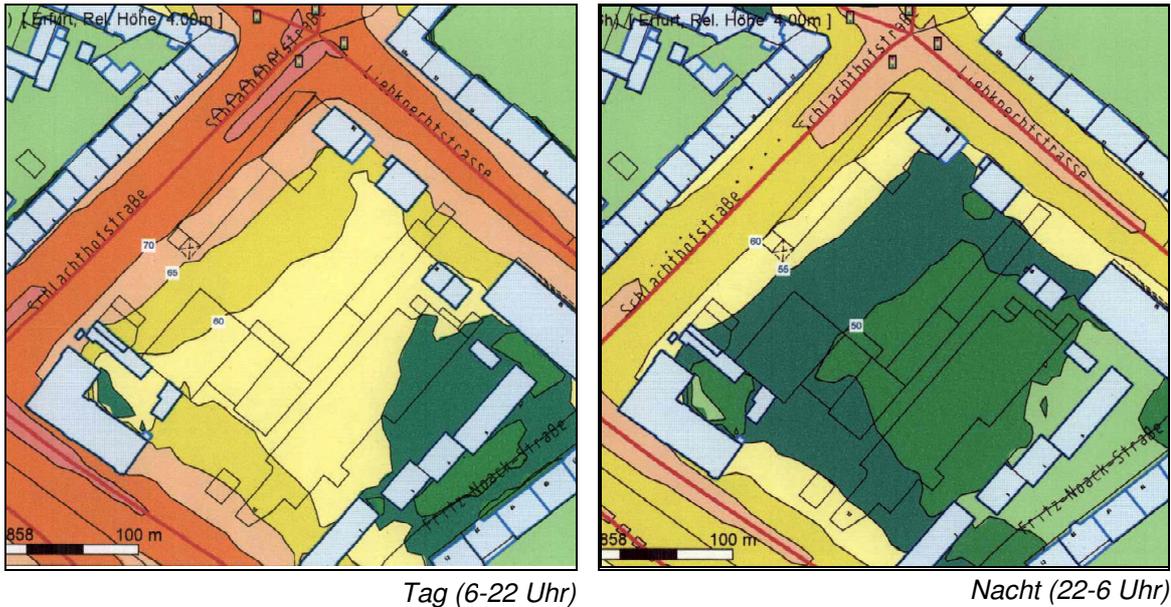
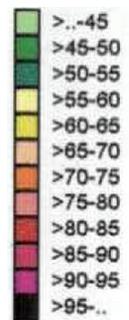


Abb. 4: Darstellung der freien Schallausbreitung
 Quelle: Stadtverwaltung Erfurt, Umwelt- und Naturschutzamt

Die Lärmrasterkarten wurden auf Grundlage folgender Verkehrsbelegungen ermittelt:

Straße/Abschnitt	DTV [Kfz/24 h]	Lkw-Anteile	
		Tag [%]	Nacht [%]
Schlachthofstraße	15.170	7	5
Stauffenbergallee	21.800	5	5,5
Liebknechtstraße	10.250	5	6



Wie den Darstellungen zu entnehmen ist, werden mit dem Berechnungsansatz nach RLS 90 die Lärmsanierungswerte Tag: 70 dB(A) und in der Nacht: 60 dB(A) in der Schlachthof- und Liebknechtstraße in den Ampelbereichen überschritten.



2.3. Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen Stadtentwicklung

- Erhalt der vorhandenen Gebäude entlang der Fritz-Noack-Straße (Südosten), des Verwaltungsgebäudes im Südwesten, des zu sozialen Zwecken genutzten Einfamilienhauses und nach Möglichkeit der beiden nordöstlichen Klinkergebäude an der Liebknechtstraße.
- ausschließliche Schaffung von Wohnungen (ca. 120-150 WE) inkl. Stellplätzen (mind. 1 STP/WE) vorzugsweise als Mietwohnungsbau im unteren Preissegment, aber auch eine teilweise Eignung für Baugemeinschaftsmodelle → Da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt befindet, können hierfür mit dem potentiellen Investor Rahmenbedingungen vereinbart werden.
- städtebauliche Fassung der nordwestlichen Ecksituation

Rahmenbedingungen Grünplanung

- Schaffung von nutzbarem Wohnumfeldgrün für die Bewohner (Ziel Landschaftsplan)
- Berücksichtigung möglichst folgender Punkte: Spielplatz, Durchwegung, Alleecharakter

Rahmenbedingungen Verkehr

- Schaffung von ca. 30 dauerhaften Stellplätzen für die umliegenden Wohnungen, zusätzlich zum durch eine Neubebauung geschaffenen Bedarf
- weitest mögliche Entfernung der Zufahrten / Zugangspunkte von den Kreuzungsbereichen
- gemeinsame Zufahrt mit dem Umwelt- und Naturschutzamt ist möglich

Rahmenbedingungen Denkmalschutz

- Eine künftige Neubebauung auf dem Gebiet der Stadtwirtschaft wird grundsätzlich begrüßt.
- Die Wahrung des Erscheinungsbildes oder des Bestands der genannten Kulturdenkmale ist hierbei zu berücksichtigen (siehe hierzu auch 2.2.2).
- Die Denkmalbehörden sind bei dem geplanten Vorhaben einzubinden. Nach Denkmalschutzgesetz muss für das Bauvorhaben eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt werden
- Empfehlung: die Einbindung der beiden Klinkergebäude in der Liebknechtstraße in die Neuplanung des Areals zu prüfen

Anforderungen Umwelt- und Naturschutzamt

Derzeitiger Platzbedarf:

- 10 Besucher- und 2 Behindertenparkplätze sowie für die behördliche Tätigkeit 4 PKW-Stellplätze und 4 Stellplätze größer als PKW
- für die Landschaftspflege 3 LKW-Stellplätze und 5 Stellplätze größer als PKW
- Lager für Werkzeuge und Maschinen (Motorsägen, Freischneider etc. inkl. Betriebsmittel), die auf Grund ihrer Gefährdungsklasse nicht im Bürogebäude gelagert werden können
- Werkstatt mit holzbearbeitenden Maschinen und Lager für Holz, Schilder, Aufsteller etc.

Anmerkung: Der o.g. Platzbedarf des Amtes wurde erst am Ende der Machbarkeitsstudie bekannt und konnte daher nicht in dieser Form berücksichtigt werden. Eine Lösung hierfür ist weiteren Verfahren (B-Plan) zu klären. Gleichwohl sind die untergeordneten Nebenfunktionen dem Standort unangemessen und es ist zumindest teilweise Ersatz an anderer Stelle zu schaffen.

2.4. Potentiale und Konflikte

Die Lage in unmittelbarer Zentrumsnähe inmitten eines funktionierenden Stadtviertels der Gründerzeit bietet sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort. Allerdings stellen die Stauffenbergallee und die Schlachthofstraße mit ihren hohen Verkehrsaufkommen eine beträchtliche Emissionsquelle dar, auf die die geplante Bebauung entsprechend reagieren muss. Weitere Einschränkungen setzt die vorhandene und teilweise zu erhaltende, sehr heterogene Bebauung.

Konzept



3. Städtebauliches Konzept

3.1. Konzeptionelle Prinzipien

Im Ergebnis einer umfangreichen Variantendiskussion und Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erfolgte eine Erarbeitung von drei verschiedenen Konzepten, um so die Bandbreite der Möglichkeiten aufzuzeigen. So werden beispielsweise die Klinkergebäude an der Liebknechtstraße in Variante B eigenständig erhalten und dienen als Grundlage für das städtebauliche Motiv, in Variante A werden sie in die Neubebauung integriert (überbaut) und in Variante C werden sie rückgebaut, wodurch sich ein effektiv organisierter Parksockel realisieren lässt. **Die einzelnen Elemente der Varianten sind grundsätzlich miteinander kombinierbar.**

Die Varianten zeigen sich unterscheidende Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten für den Standort auf. Dabei variieren auch die Ausrichtungen der Gebäude und die Anordnung der Stellplätze (siehe auch 4.2. Städtebauliche Kennwerte):

Bebauung: Eine straßenbegleitende Riegelbebauung der Schlachthofstraße zur Immissionsreduzierung im Innenbereich ist bei allen Varianten gleich. Diese orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung mit 4 bis 5 Geschossen (z.T. zuzüglich zurückgesetztes Staffelgeschoss/Penthouses) an der gegenüberliegenden Bebauung. Ebenso wurde das dort vorgefundene Motiv des Vorgartens in allen Lösungsvorschlägen übernommen. Um eine Wohnnutzung für diese Bebauung zu gewährleisten, sind besondere Grundrisslösungen, die einen passiven Schallschutz gewährleisten, notwendig (s.u. Immissionsschutz).

Die Gebäude im Innenbereich des Quartiers sind, außer in Variante A, grundsätzlich nur dreigeschossig.

Erschließung: Alle Varianten verfügen neben der äußeren Erschließung über die vorhanden Straßen über einen internen Verbindungsweg zwischen Stauffenbergallee und Liebknechtstraße, der auch der öffentlichen Durchwegung dient. Der Anteil an weiterer interner Erschließung ist je nach Gebäudeanordnung in den einzelnen Varianten unterschiedlich.

Ruhender Verkehr: Ebenso werden für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sehr unterschiedliche Lösungsansätze untersucht. Während die Varianten A und C Stellplätze sowohl teilweise in den Erdgeschosszonen der Gebäude (Parksockel) als auch als ebenerdige Stellplätze im Freiraum anbieten, arbeitet die Variante B ausschließlich mit einer Quartiersgarage an der Stauffenbergallee und verzichtet konsequent auf weitere Stellplätze im Freiraum. Die Wohnwege sind nur zum Be- und Entladen sowie für Rettungsfahrzeuge zu nutzen. Eine Deckung des durch die neue Wohnbebauung geschaffenen Stellplatzbedarfs ist mit einem Stellplatzschlüssel von mindestens 1,0 (1 Stellplatz je Wohneinheit) möglich. Die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen für die umliegenden Quartiere in einer Größenordnung von mind. 30 Stellplätzen ist allerdings nur schwer realisierbar. Am günstigsten hierfür wäre die Quartiersgarage aus Variante B, diese müsste dann allerdings mindestens 5-geschossig (im Konzept 4-geschossig) ausgeführt werden.

Für das Umwelt- u. Naturschutzamt sind in allen Konzeptvarianten mind. 9 Stellplätze vorgesehen.

Grünflächen: Der Grünflächenanteil sowie die Zuordnung als gemeinschaftlicher oder privater Freiraum - in Abhängigkeit vom Haustyp - unterscheiden sich in den Varianten wesentlich voneinander. Während Variante A hauptsächlich von einem großen gemeinschaftlichen Innenhof dominiert wird, finden sich in Variante B nahezu ausschließlich direkt den Gebäuden zugeordnete Freiräume in Form von Gärten.

Immissionsschutz: Zu den folgenden Varianten A bis C wurde eine Stellungnahme beim Umwelt- und Naturschutzamtes der Stadt Erfurt eingeholt. In der Mitteilung vom 15.04.2014 heißt es u.a.: *„Bei allen Varianten lässt sich feststellen, dass durch eine Riegelbebauung entlang der Stauffenbergallee, der Schlachthofstraße und der Liebknechtstraße im Innenbereich (zweite Baureihe) des Planungsgebietes eine Wohnbebauung möglich ist. Die verschiedenen Varianten erreichen jedoch aus schalltechnischer Sicht unterschiedliche Qualitäten ...“* Die Darstellungen der freien Schallausbreitung, die entsprechenden Werte der Berechnung und eine Gegenüberstellung zu verschiedenen Grenzwerten sowie eine kurze Bewertung finden sich zu den jeweiligen Varianten.

Die bei allen Varianten vorgeschlagene Riegelbebauung entlang der Schlachthofstraße wird wie folgt bewertet: *„Aufgrund der starken Frequentierung der o.g. plangebietsbegrenzenden Straßen werden im Bereich der geplanten Riegelbebauung die Lärmsanierungswerte Tag: 70 dB(A) und in der Nacht: 60 dB(A) überschritten. Aus schalltechnischer Sicht ist es hier notwendig, dass keine neuen schutzbedürftigen Immissionspunkte gemäß 24. BImSchV i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entstehen. Schutzbedürftige Immissionspunkte entstehen bei Räumen, die zum längeren Aufenthalt von Menschen geeignet sind.“*

Eine Nutzung des Standortes für Wohnbebauung ist bei entsprechenden Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen möglich. In Kapitel 5 werden einige Möglichkeiten einer lärm-schutzmotivierten Grundrissorientierung aufgezeigt. Schutzbedürftige Räume wie Schlaf-, Arbeits- u. Wohnräume, Wohnküche und Kinderzimmer sind dabei nicht in Richtung Straße angeordnet, zudem kann ein geschlossener Laubengang auf der straßenzugewandten Seite als zusätzlicher Puffer dienen.

Im weiteren wird noch auf eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Bestandsbebauung hingewiesen: *„Grundsätzlich besteht der Planung die Möglichkeit, dass durch erhöhte Mehrfachreflexionen und/oder Zusatzverkehre an der bestehenden Wohnnutzung in der Schlachthofstraße erstmalig die Sanierungswerte der 16. BImSchV (tags: 70 dB(A), nachts: 60 dB(A)) überschritten werden oder vorhandene Überschreitungen sich weiter erhöhen. Das Überschreiten dieser Werte wird als enteignungsgleicher Zustand rechtlich bewertet. Die erstmalige und die weitere Überschreitung der Sanierungswerte lösen dem Grunde nach (in Anlehnung an die 16. BImSchV i.V.m. 24. BImSchV) Lärmschutzmaßnahmen bei den Bestandshäusern aus. Entsprechend der 24. BImSchV ist passiver Lärmschutz (Lärmschutzfenster und Lüftung) den Bestandshäusern zu gewähren.“*

Aus diesem Grunde wurde durch die Stadt Erfurt ein zusätzliches Gutachten zur Lärmsanierung beauftragt, welches derzeit erstellt wird. Im Falle einer Bebauungsplanung ist eine gutachterliche Schallimmissionsprognose einzuholen.

Umsetzungsstrategie und Bauabschnitte: Die Realisierung der vorgeschlagenen Wohnbebauung kann in allen drei Varianten in Bauabschnitten erfolgen, wobei grundsätzlich immer zuerst die Bebauung entlang der Schlachthofstraße bzw. der Stauffenbergallee erfolgen sollte, um die Qualität des Innenbereichs insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz zu erhöhen.



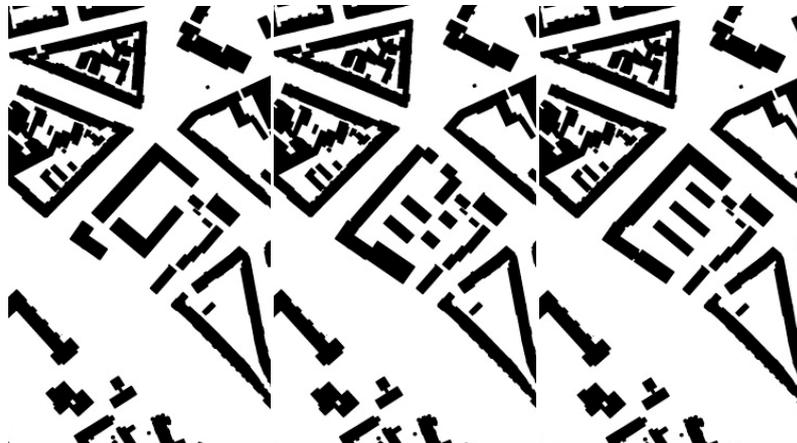
3.2. Städtebauliche Kennwerte



Bestand

Im Folgenden werden die städtebaulichen Kennwerte (gerundet) der einzelnen Varianten kurz zusammengefasst und gegenübergestellt. Alle Varianten bewegen sich im Rahmen einer innenstadttypischen Bebauungsdichte (z.B. Mischgebiet).

Den Angaben der Wohneinheiten liegen die in Kapitel 5 dargestellten Grundrisse zugrunde. Sie verstehen sich als Orientierungswerte und sind entsprechend der angestrebten Wohnungsgrößen variabel. Variante C agiert mit durchschnittlich 100m² Bruttofläche je Wohneinheit (inkl. Konstruktion und Erschließung) bereits mit relativ kleinen Wohnungsgrößen und beschreibt somit nahezu die Obergrenze – auch hinsichtlich der Grundfläche.

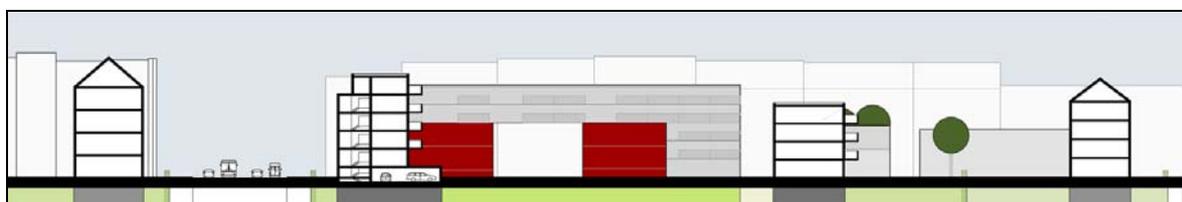


	Variante A		Variante B		Variante C	
Wohneinheiten (ca.)	110		115		135	
Stellplätze (ca.)	115		120		160	
davon: in Garage/Parksockel	83		120		109	
überdacht	-		-		12	
im Freiraum	51		-		40	
Zusätzliche Stellplätze (bei Stellplatzschlüssel 1,0)	+5		+5		+25	
Grundfläche (§ 19 BauNVO)	7.500 m²	52%	7.970 m²	55%	9.360 m²	64%
davon: bebaute Flächen	4.140 m ²	28%	4.860 m ²	33%	5.450 m ²	37%
versiegelte Fläche	3.360 m ²	23%	3.110 m ²	21%	3.910 m ²	27%
GRZ *	0,52		0,55		0,64	
Geschossfläche (§20 BauNVO)**	16.800 m²		17.700 m²		17.220 m²	
davon: Wohnflächen	14.000 m ²		12.600 m ²		13.500 m ²	
Parkflächen	2.800 m ²		5.100 m ²		3720 m ²	
GFZ *	1,15		1,22		1,18	
Grünflächen	7.060 m²	48%	6.590 m²	45%	5.200 m²	36%

* Bezugsgröße stellt die geplante Grundstücksfläche dar, ohne Verwaltungsgebäude (14.560 m²)

** entspricht Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Variante A



Konzeptvariante A, Lageplan und Schnitt, 1 : 1.250

109 WE	116 STP	GFZ 0,52	GFZ 1,15
--------	---------	----------	----------

3.3. Konzeptvariante A

Die Neubebauung bildet eine in sich geschlossene städtebauliche Figur bestehend aus zwei Winkeln, die einen großen Freiraum umschließen. Die Klinkergebäude an der Liebknechtstraße werden in die Bebauung integriert, d.h. mit zwei Geschossen überbaut. Die derzeitige Torsituation bleibt dadurch erhalten und stellt einen der Zugänge zu dem gemeinschaftlich genutzten Innenhof dar. Teile des Innenhofs können auch direkt einzelnen Gebäuden als private Freiräume zugeordnet werden.



Der „äußere Winkel“ ist als Laubenganghaus mit geschlossenem Laubengang [gL] konzipiert. Der Riegel in Richtung Schlachthofstraße ist von einem Parksockel unterlagert, welcher ca. 1 Meter „eingegraben“ ist. Das Dach des breiteren Parksockels kann von den Wohnungen im 1. Obergeschoss als Terrasse / Garten genutzt werden (Tiefe ca. 5,50m). Auf diesem 5-geschossigen Gebäudeabschnitt befinden sich noch zusätzlich zurückgesetzte Penthäuser. Im Bereich der Liebknechtstraße wurde hierauf verzichtet, da auch die gegenüberliegende Bebauung niedriger als in der Schlachthofstraße ist. Dieser äußere Winkel ist eine in sich zu realisierende Einheit. Eine Schließung der Lücke zum Verwaltungsgebäude zur Verbesserung des Schallschutzes ist optional möglich.

Der „innere Winkel“ ist weit in den Innenbereich des Quartiers zurückgesetzt. Der zur Stauffenbergallee orientierte 5-geschossige Gebäudeteil ist aus schallschutztechnischen Gründen als „Haus Sonnenfalle“ mit offenem Laubengang zum Innenhof (oL+SF, siehe Kap. 5) konzipiert und insbesondere für besondere Wohnformen wie z.B. altengerechtes oder betreutes Wohnen geeignet. In diesem Falle könnten anstelle des Parksockels entsprechende Serviceangebote im Erdgeschoss untergebracht werden. Die Erschließung erfolgt über eine mit dem Verwaltungsgebäude gemeinsame Zufahrt von der Stauffenbergallee.

Der andere Gebäudeteil besteht aus 3 Zweispännern mit je 8 Wohneinheiten [Z] mit großen eigenen Gartenanteilen. Hier sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Erschließung dieser Häuser erfolgt über einen Wohnweg mit Zufahrt von der Liebknechtstraße. Sie sind auch als Baugemeinschaft realisierbar.

Das Verwaltungsgebäude bleibt als Solitärgebäude erhalten. Ein „Baumsaal“ mit Stellplätzen schließt das Quartier optisch zur Stauffenbergallee. Alternativ ist an dieser Stelle auch eine Quartiersgarage denkbar (siehe Variante B).

„äußerer“ Winkel

Riegel Schlachthofstraße:	5 Geschosse + Penthouse	[gL]	46 WE	57 STP (Parksockel)
Riegel Liebknechtstraße:	5 Geschosse	[gL]	11 WE	
Klinkergebäude Bestand	2 Geschosse (überbaut)		4 WE	

„innerer“ Winkel

Riegel Stauffenbergallee:	5 Geschosse	[oL+SF]	24 WE	26 STP (Parksockel)
3 Einzelgebäude:	4 Geschosse	[Z]	24 WE	24 STP (Baumsaal)

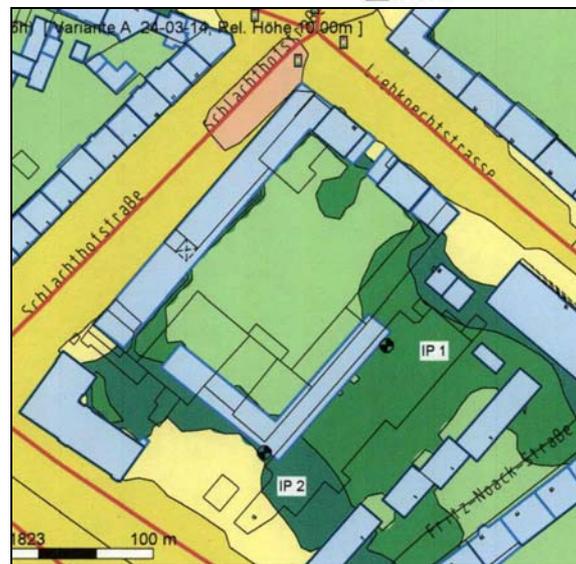
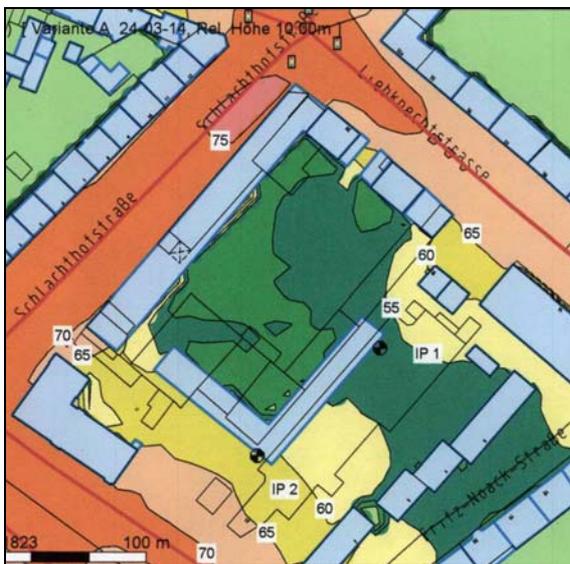
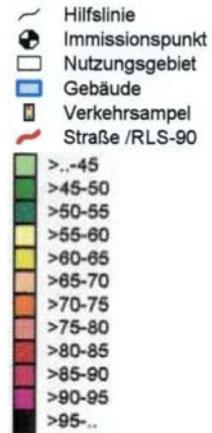
Sonstiges

9 STP (Verwaltung)



Schalltechnische Betrachtung (Auszug aus der Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamtes der Stadtverwaltung Erfurt vom 15.04.2014)

„Durch den o.g. Laubengang [Schlachthof und Liebknechtstraße] werden die Wohnungen grundsätzlich schallgedämmt. ... Sollten an den Fenstern der Wohnungen trotz geschlossenen Laubengangs die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von tags: 64 dB(A) und nachts: 54 dB(A) nicht eingehalten, sind zudem schutzbedürftige Räume ... nicht in Richtung der lärmemittierenden Straße vorzusehen. Der Einbau von Belüftungseinrichtungen (geschlossener Laubengang) bzw. ggf. Einbau einer Schallschutztür (zur Wohnung) sind zu berücksichtigen. ...In Richtung Stauffenbergallee werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (vgl. Tab.) überschritten, die Mischgebietswerte können eingehalten werden. ...“



Tag (6-22 Uhr)

Nacht (22-6 Uhr)

Abb. 5: Darstellung der freien Schallausbreitung, Variante A

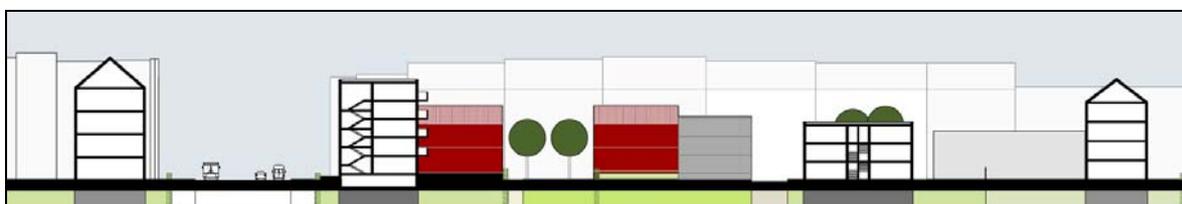
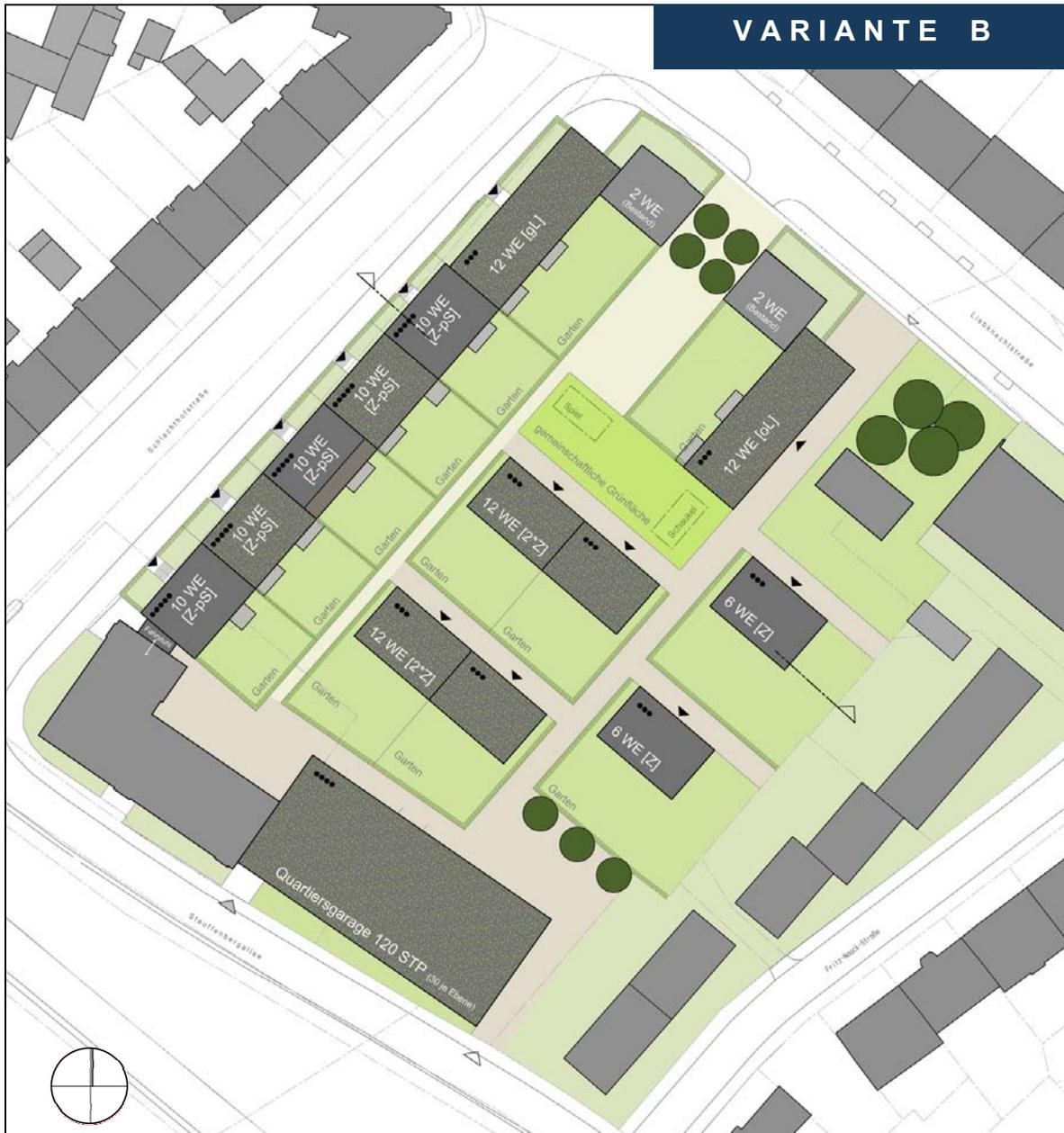
IP - Immissionspunkte - vgl. Anlage	Orientierungswerte DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Allgemeines Wohngebiet	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung		Immissionsgrenzwerte Lärmsanierung - in Anlehnung an die 16. BImSchV
		Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet	
	Tag: 55 dB(A) Nacht: 45 dB(A)	Tag: 59 dB(A) Nacht: 49 dB(A)	Tag: 64 dB(A) Nacht: 54 dB(A)	Tag: 70 dB(A) Nacht: 60 dB(A)
<i>Beurteilungspegel:</i>				
1 ¹⁾	Tag: 55 dB(A) Nacht: 47 dB(A)	Tag: 55 dB(A) Nacht: 47 dB(A)	Tag: 55 dB(A) Nacht: 47 dB(A)	Tag: 55 dB(A) Nacht: 47 dB(A)
2 ²⁾	Tag: 61 dB(A) Nacht: 53 dB(A)	Tag: 61 dB(A) Nacht: 53 dB(A)	Tag: 61 dB(A) Nacht: 53 dB(A)	Tag: 61 dB(A) Nacht: 53 dB(A)
<i>Überschreitung:</i>				
1 ¹⁾	Tag: 0 dB Nacht: 2 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB
2 ²⁾	Tag: 6 dB Nacht: 8 dB	Tag: 2 dB Nacht: 4 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB

1¹⁾ ungünstigster Immissionspunkt (Innenquartier; Höhe 10 m) in Richtung Liebknechtstraße

2²⁾ ungünstigster Immissionspunkt (Innenquartier; Höhe 10 m) in Richtung Stauffenbergallee

Tabelle: Betrachtung Wohnbebauung Innenquartier, Variante A

V a r i a n t e B



Konzeptvariante B, Lageplan und Schnitt, 1 : 1.250

114 WE

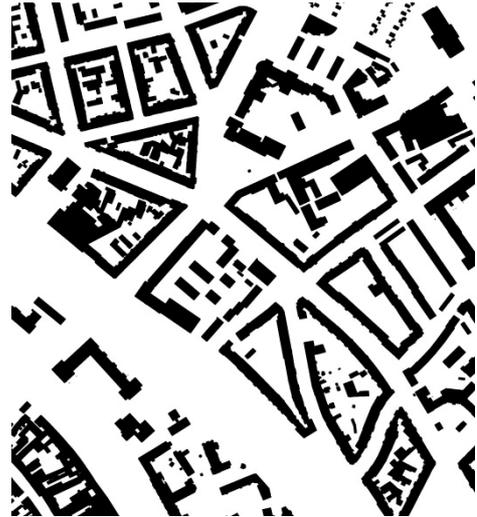
120 STP

GFZ 0,55

GFZ 1,22

3.4. Konzeptvariante B

Im Gegensatz zu Variante A besteht hier die Neubebauung aus einer Addition von Einzelgebäuden, welche in den Randbereichen des Blocks - soweit wie möglich - an die vorhandenen Strukturen anknüpfen. Sowohl das Verwaltungsgebäude in der Stauffenbergallee als auch die beiden Klinkerhäuser in der Liebknechtstraße werden mit der Neubebauung „verwoben“, wodurch ein nahezu geschlossener Blockrand entsteht. Der Innenbereich des Quartiers wird zusätzlich mit einer Reihung von Einzelgebäuden bespielt. Allen Gebäuden sind große private Freiräume zugeordnet. Der gesamte ruhende Verkehr wird in einer Quartiersgarage an der Stauffenbergallee untergebracht.



In der Schlachthofstraße schließt sich an das Verwaltungsgebäude über eine „Fuge“ (Fahrstuhl) eine Häuserzeile aus 5-geschossigen Einzelhäusern [Typ Z-pS] - á la Gründerzeitmanier - an. Die Erdgeschosszonen sind inkl. der dazugehörigen Freiräume um ca. ½ Geschoss erhöht, wodurch ein kleiner Höhenversatz zum Fußweg im Innenbereich des Quartiers entsteht.

Die beiden Klinkergebäude bleiben eigenständig erhalten und dienen als Grundlage für das städtebauliche Motiv: jeweils an den Außenseiten der Bestandshäuser „dockt“ ein 3-geschossiges Gebäude an (zur Schlachthofstraße mit geschlossenem Laubengang [gL] / im Innenbereich mit offenem Laubengang [oL]) und bildet so zusammen mit seinem Pendant ein kleines Ensemble, welches auch funktional als eine Einheit denkbar wäre. Die ehemalige Durchfahrt öffnet sich zu einem kleinen Platz und einer gemeinschaftlichen Grünfläche, von hier führt ein schmaler Fußweg durch das Quartiersinnere.

Im Innenbereich finden sich insgesamt 6 Zweispänner mit je 8 Wohneinheiten [Z], als Doppel- und Einzelhäuser, besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung dieser Häuser erfolgt über kleine Wohnwege, welche von einer schmalen Quartiersstraße zwischen Stauffenbergallee und Liebknechtstraße (Durchfahrung möglich) abzweigen. Diese interne Erschließung dient ausschließlich zum Be- und Entladen sowie für Rettungsfahrzeuge.

An den Ostgiebel des Verwaltungsgebäudes ist eine 4-geschossige Sammelgarage mit versetzten Ebenen und geringer Geschosshöhe angebaut. Das beeinträchtigt zwar das derzeit über den Mittelgang belichtete Verwaltungsgebäude, lässt dafür aber trotz angemessener Länge noch ausreichend Abstand zur Wohnbebauung in der Fritz-Noackstraße.

Alle Häuser sind auch durch Baugemeinschaften realisierbar. Die Quartiersgarage könnte durch die Stadt mittels Gegenfinanzierung (Stellplatzablöse) zur Ausführung gebracht werden.

Schlachthofstraße

5 Einzelgebäude: 5 Geschosse [Z-pS] 50 WE

Ensemble Klinkergebäude

Riegel Schlachthofstraße 3 Geschosse [gL] 12 WE

Riegel Innenbereich 3 Geschosse [oL] 12 WE

Klinkergebäude Bestand 2 Geschosse 4 WE

Innenbereich

2 Doppelhäuser: 3 Geschosse [Z] 24 WE

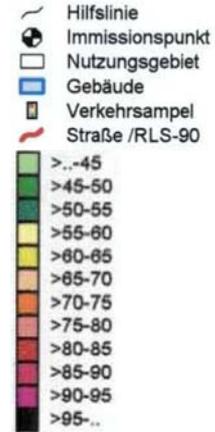
2 Einzelgebäude 3 Geschosse [Z] 12 WE

Quartiersgarage 4 Geschosse 120 STP

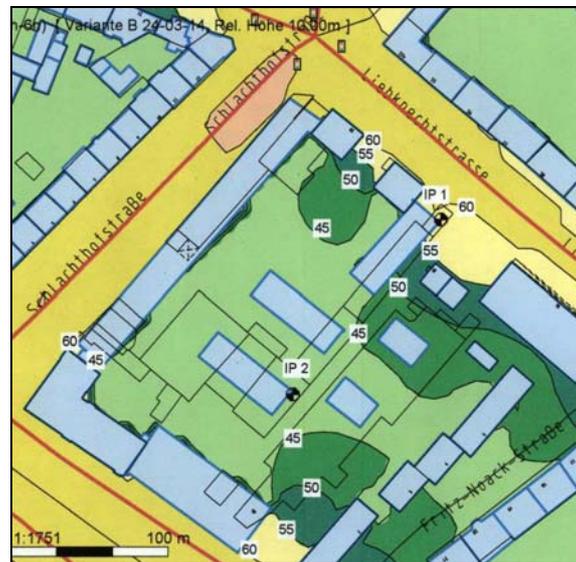


Schalltechnische Betrachtung (Auszug aus der Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamtes der Stadtverwaltung Erfurt vom 15.04.2014)

„... Die Nutzung des Gebäuderiegels entlang der Schlachthofstraße wird abgelehnt. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit das Lärmproblem berücksichtigt wird. [mit Grundrisstyp wie Z-pS – Zweispänner mit passivem Schallschutz, siehe Kap. 5] ... werden in Richtung der Stauffenbergallee gute Werte (Abschirmung durch Quartiersgarage) für die Wohnnutzung im Quartiersinneren erreicht. In Richtung Liebknechtstraße werden am Wohngebäude (Stirnseite zur Liebknechtstr.) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ... überschritten. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel wird eine Wohnnutzung für dieses Gebäude abgelehnt. [Grundrisstyp gL – geschlossener Laubengang] Die übrige Wohnnutzung in Richtung Liebknechtstraße (im Quartiersinnern; 2. Baureihe) erreichen die Werte für ein allgemeines Wohngebiet.“



Tag (6-22 Uhr)



Nacht (22-6 Uhr)

Abb. 6: Darstellung der freien Schallausbreitung, Variante B

IP- Immissions- punkte - vgl. Anlage	Orientierungswerte DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung		Immissionsgrenzwerte Lärmsanierung - in Anlehnung an die 16. BImSchV
		Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet	
	Tag: 55 dB(A) Nacht: 45 dB(A)	Tag: 59 dB(A) Nacht: 49 dB(A)	Tag: 64 dB(A) Nacht: 54 dB(A)	Tag: 70 dB(A) Nacht: 60 dB(A)
	<i>Beurteilungspegel:</i>			
1 ⁽¹⁾	Tag: 66 dB(A) Nacht: 59 dB(A)	Tag: 66 dB(A) Nacht: 59 dB(A)	Tag: 66 dB(A) Nacht: 59 dB(A)	Tag: 66 dB(A) Nacht: 59 dB(A)
2 ⁽²⁾	Tag: 51 dB(A) Nacht: 43 dB(A)	Tag: 51 dB(A) Nacht: 43 dB(A)	Tag: 51 dB(A) Nacht: 43 dB(A)	Tag: 51 dB(A) Nacht: 43 dB(A)
	<i>Überschreitung:</i>			
1 ⁽¹⁾	Tag: 11 dB Nacht: 14 dB	Tag: 7 dB Nacht: 10 dB	Tag: 2 dB Nacht: 5 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB
2 ⁽²⁾	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB

1⁽¹⁾ ungünstigster Immissionspunkt (Innenquartier; Höhe 10 m) in Richtung Liebknechtstraße

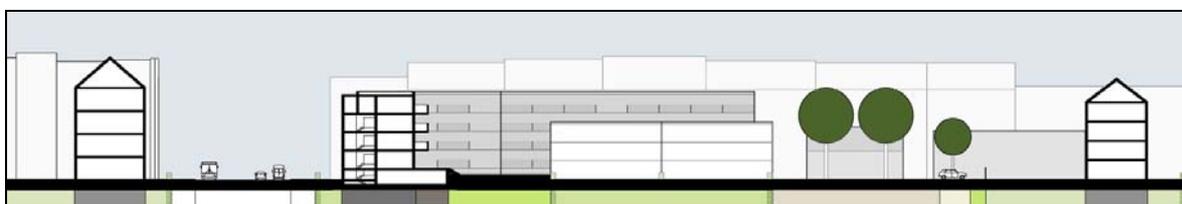
2⁽²⁾ ungünstigster Immissionspunkt (Innenquartier; Höhe 10 m) in Richtung Stauffenbergallee

Tabelle: Betrachtung Wohnbebauung Innenquartier, Variante B

Variante C



VARIANTE C



Konzeptvariante C, Lageplan und Schnitt, 1 : 1.250

136 WE

161 STP

GFZ 0,64

GFZ 1,18

3.5. Konzeptvariante C

Diese Variante stellt eine Kombination aus A und B dar. Die Bebauung entlang der äußeren Straßen schließt direkt an das Verwaltungsgebäude an und bildet so einen Blockrand aus. Diese Gebäude werden in den Erdgeschosszonen zum Parken genutzt. Die beiden Klinkergebäude in der Liebknechtstraße werden bei dieser Konzeption rückgebaut. Im Quartiersinnern sind Einzelhäuser in Reihen entlang einer internen Straße mit Quartiersplatz angeordnet.



Der „äußere Winkel“ entlang der Schlachthof- / Lieb- knechtstraße ist ein 5-geschossiges Laubenganghaus mit geschlossenem Laubengang [gL], welches mit einer Durchfahrt direkt an das Verwaltungsgebäude anschließt. Durch den Abbruch der beiden Bestandsgebäude an der Liebknechtstraße kann das Gebäude vollständig von einem um ca. 1 Meter abgesenkten Parksockel unterlagert werden. Dieser hat je eine Zu-/Ausfahrt in der Stauffenbergallee und in der Liebknechtstraße. Das Dach des breiteren Parksockels kann von den Wohnungen im 1. Obergeschoss als Terrasse/ Garten genutzt werden (Tiefe ca. 5,50m). Daran anschließend befindet sich ein gemeinschaftlicher interner Grünbereich. Dieser äußere Winkel ist eine in sich zu realisierende Einheit.

Die Bebauung an der Stauffenbergallee schließt sich über eine „Fuge“ (Fahrstuhl) ebenfalls direkt an das Verwaltungsgebäude an. Das 5-geschossige Gebäude ist aus schallschutztechnischen Gründen als „Haus Sonnenfalle“ mit offenem Laubengang zum Innenbereich (oL+SF, siehe Kap. 5) konzipiert und insbesondere für besondere Wohnformen wie z.B. altengerechtes oder betreutes Wohnen geeignet. In diesem Falle könnten anstelle des Parksockels entsprechende Serviceangebote im Erdgeschoss untergebracht werden. Alternativ wäre hier ein Erweiterungsbau für Verwaltungsgebäude, insbes. für die Funktionen des Umwelt- und Naturschutzamtes (siehe Kap.2.3) denkbar Die Erschließung erfolgt über die Quartiersstraße mit Zufahrt Stauffenbergallee oder die Durchfahrt in der Schlachthofstraße.

Im Innenbereich finden sich in drei Reihen insgesamt 8 Zweispänner mit je 8 Wohneinheiten [Z], besondere Schallschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Die Erschließung dieser dreigeschossigen Häuser erfolgt über eine kleine Quartierstraße - Mischverkehrsfläche mit angelagerten Stellplätzen und kleinem Quartiersplatz (Wendemöglichkeit, Durchfahrung nur eingeschränkt möglich) – mit Zufahrt von der Stauffenbergallee. Die den Häusern vorgelagerten Wohnwege dienen ausschließlich zum Be- und Entladen sowie für Rettungsfahrzeuge. Die Deckung des Stellplatzbedarfs erfolgt ebenerdig - auf eine direkte/ gegenüberliegende Zuordnung zu den Gebäuden wurde auf Grund der Dichte und zugunsten des wohnungsnahen Freiraums verzichtet. Darüber hinaus ist eine teilweise Nutzung der Stellplätze in den Parksockeln der Randbebauung möglich. Diese Häuser im Innenbereich sind auch durch Baugemeinschaften realisierbar.

„äußerer“ Winkel

Schlachthof- und Liebknechtstr.: 5 Geschosse [gL] 68 WE 87 STP (Parksockel)

„äußerer“ Riegel

Stauffenbergallee 2 Geschosse [oL + SF] 20 WE 22 STP (Parksockel)

Innenbereich

Riegel mit 2 Einzelgebäuden 3 Geschosse [Z] 12 WE 12 STP (überdacht)

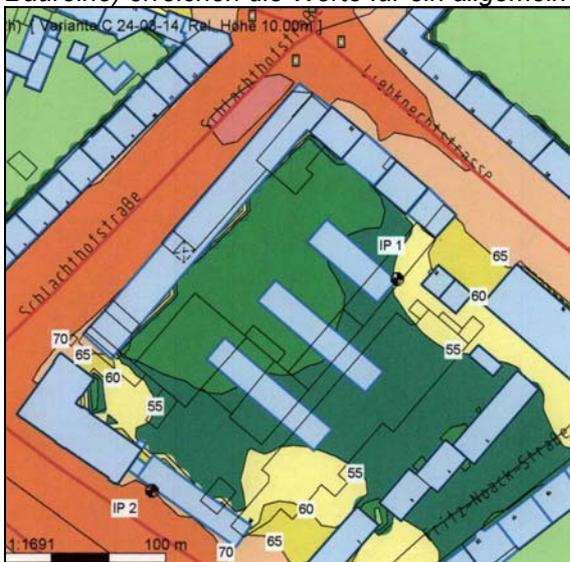
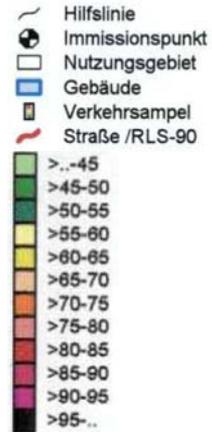
2 Riegel mit je 3 Einzelgebäuden 3 Geschosse [Z] 36 WE 22 STP (Wohnweg)
18 STP (Verwaltung)



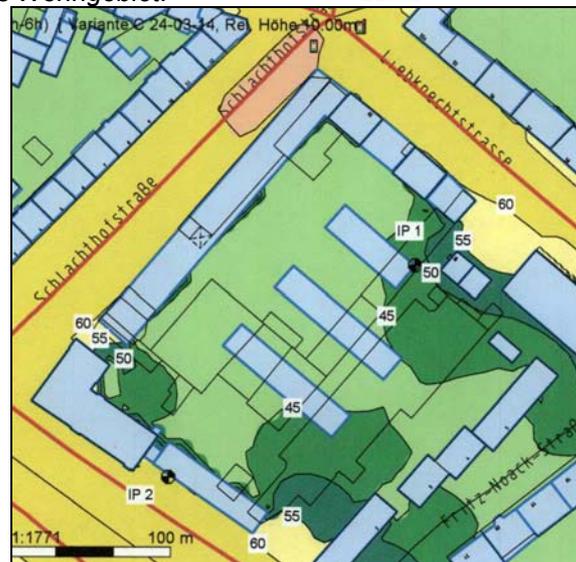
Schalltechnische Betrachtung (Auszug aus der Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamtes der Stadtverwaltung Erfurt vom 15.04.2014)

„... Zudem wird von einem komplett geschlossenen Laubengang in Richtung Schlachthofstraße und Liebknechtstraße ausgegangen. Die schalltechnische Bewertung entspricht der Variante A. Die Wohnnutzung in Richtung der Stauffenbergallee wird aus schalltechnischer Sicht komplett abgelehnt. Hier befinden sich schutzbedürftige Räume (u.a. offene Balkone) im Überschreibungsbereich der Lärmsanierungswerte ... [auch hier wurde die vorgeschlagene Grundrisslösung SF – Haus Sonnenfalle, siehe Kap. 5 – nicht berücksichtigt!]

Das Gebäude an der Stauffenbergallee schirmt das Quartiersinnere gut gegen die Schalleinwirkungen der Stauffenbergallee ab. Die übrige Wohnnutzung in Richtung Stauffenbergallee (im Quartiersinneren; 2. Baureihe) erreichen die Werte für ein allgemeines Wohngebiet.“



Tag (6-22 Uhr)



Nacht (22-6 Uhr)

Abb. 7: Darstellung der freien Schallausbreitung, Variante C

IP - Immissionspunkte - vgl. Anlage	Orientierungswerte DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung		Immissionsgrenzwerte Lärmsanierung - in Anlehnung an die 16. BImSchV
		Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet	
	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet	
	Tag: 55 dB(A) Nacht: 45 dB(A)	Tag: 59 dB(A) Nacht: 49 dB(A)	Tag: 64 dB(A) Nacht: 54 dB(A)	Tag: 70 dB(A) Nacht: 60 dB(A)
Beurteilungspegel:				
1 ¹⁾	Tag: 56 dB(A) Nacht: 49 dB(A)	Tag: 56 dB(A) Nacht: 49 dB(A)	Tag: 56 dB(A) Nacht: 49 dB(A)	Tag: 56 dB(A) Nacht: 49 dB(A)
2 ²⁾	Tag: 71 dB(A) Nacht: 61 dB(A)	Tag: 71 dB(A) Nacht: 61 dB(A)	Tag: 71 dB(A) Nacht: 61 dB(A)	Tag: 71 dB(A) Nacht: 61 dB(A)
Überschreitung:				
1 ¹⁾	Tag: 1 dB Nacht: 4 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB	Tag: 0 dB Nacht: 0 dB
2 ²⁾	Tag: 16 dB Nacht: 16 dB	Tag: 12 dB Nacht: 12 dB	Tag: 7 dB Nacht: 7 dB	Tag: 1 dB Nacht: 1 dB

1¹⁾ ungünstigster Immissionspunkt (Innenquartier; Höhe 10 m) in Richtung Liebknechtstraße

2²⁾ ungünstigster Immissionspunkt (Innenquartier; Höhe 10 m) in Richtung Stauffenbergallee

Tabelle: Betrachtung Wohnbebauung Innenquartier, Variante C

4. Schemagrundrisse

Im Folgenden sind einige Schemagrundrisse repräsentativer Geschosse der in den vorangestellten Varianten verwendeten Grundrisstypen dargestellt. Mit unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen und Haustypen soll eine Vielfalt im Wohnangebot mit Geschosswohnungen als 2-, 3- und 4-Raumwohnungen, mit Fahrstuhl oder mit Treppenaufgang, als Bauträgermodell oder von Bauherrngemeinschaften bzw. Einzelinvestoren geboten werden. Am untersuchten Standort können ca. 100 bis maximal 140 Wohneinheiten entstehen.

Die Typen gL – geschlossener Laubengang,

Z-pS – Zweispänner mit passiven Schallschutzmaßnahmen und

SF – „Haus Sonnenfalle“

zeichnen sich durch eine lärmschutzmotivierte Grundrissorientierung aus. Das heißt, alle ruhebedürftigen Räume wie Wohn- und Arbeitsräume, Kinder- und Schlafzimmer werden nicht in Richtung der lärmemittierenden Straße angeordnet. Lediglich die Räume für die Erschließung (Treppenhäuser, Laubengänge) sowie Küchen, Bäder und Abstellräume befinden sich auf der jeweiligen Straßenseite.

Da wo keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurde auf die Grundrisstypen oL- offener Laubengang und

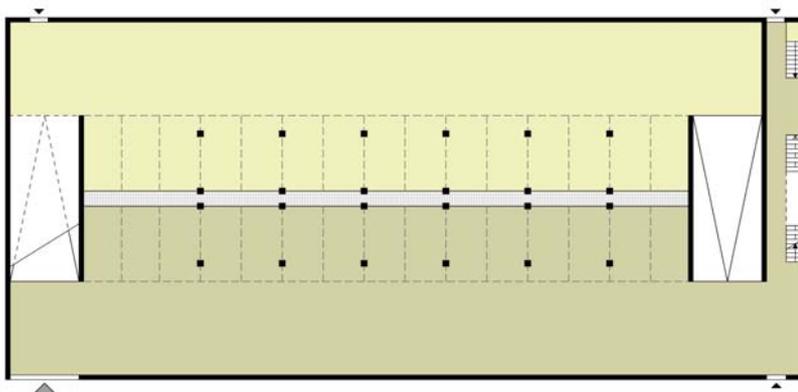
Z – Zweispänner zurückgegriffen.

Die Häuser mit Laubengangerschließung sind besonders für eine barrierefreie Erschließung geeignet, da sich auf Grund der höheren Zahl von Wohnungen je Ebene der Einbau eines Fahrstuhls rentiert. Dennoch sollte darauf geachtet werden, dass nicht zu viele Wohnungen an einem Erschließungsgang „hängen“, da dies oft als anonym und störend empfunden wird. Bei der vorgeschlagenen Lösung werden 4 Wohneinheiten je Etage, 2 je Richtung, erschlossen. Zudem ist dieser Haustyp wegen der minimierten vertikalen Erschließung für die Unterbringung eines Parksockels im Erdgeschoss geeignet. Hier lassen sich auch alle Nebenfunktionen wie Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sowie der Hausmüll unterbringen. Der entsprechende Platzbedarf wurde bei der Angabe der jeweils möglichen Stellplätze berücksichtigt.

Die dargestellten Zweispännertypen (Erschließung von 2 Wohnungen je Etage) sind klassische Grundrisstypen und insbesondere für Bauherrngemeinschaften oder Einzelinvestoren geeignet.

Das Haus „Sonnenfalle“ stellt einen Sondertyp dar, bei dem vor allen Wohnungen ein großer Luftraum – ähnlich eines gemeinschaftlichen Wintergartens – vorgeschaltet ist.

Quartiersgarage



Ebenen sind jeweils um ½ Geschoss versetzt

M 1: 500

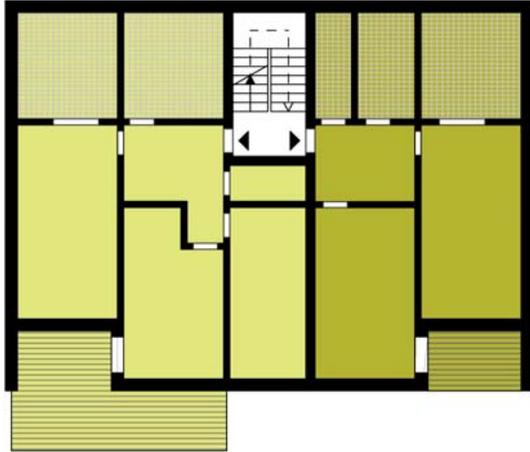


[Z-pS]

Zweispänner
mit passiven Schallschutzmaßnahmen
durch Grundrissoptimierung

Küche, Bad und Abstellräume zur Straße
Aufenthaltsräume ausschließlich auf straßenabgewandter Seite

M 1: 250



3-R-Wohnung
97 m²

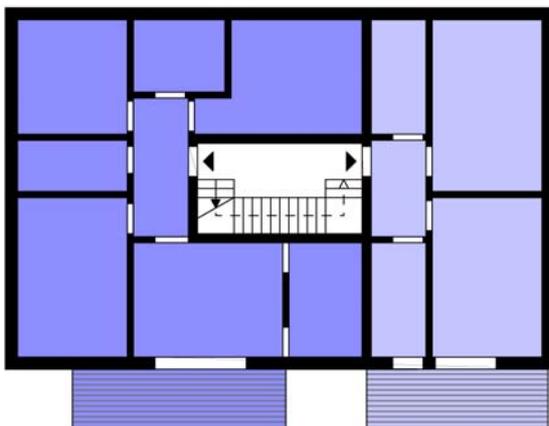
2-R-Wohnung
74 m²

[Z]

Zweispänner

Kein Schallschutz notwendig
Aufenthaltsräume an beiden Seiten möglich

M 1: 250



4-R-Wohnung
106 m²

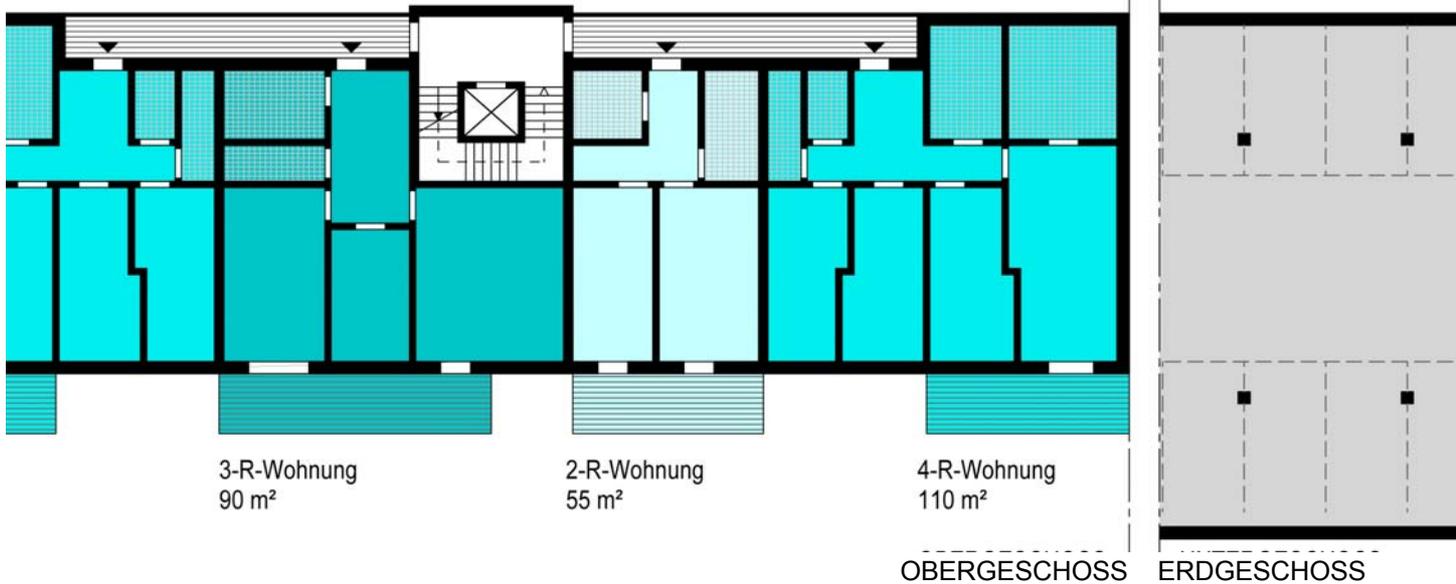
2-R-Wohnung
65 m²

[gL] + [oL]

Laubengang (offen/geschlossen)
mit passiven Schallschutzmaßnahmen
durch Grundrissoptimierung

Laubengang sowie Küche, Bad und Abstell zur Straße
Aufenthaltsräume ausschließlich auf straßenabgewandter Seite
Parksockel im Erdgeschoss (ca. 100 cm im Erdreich)

M 1: 250

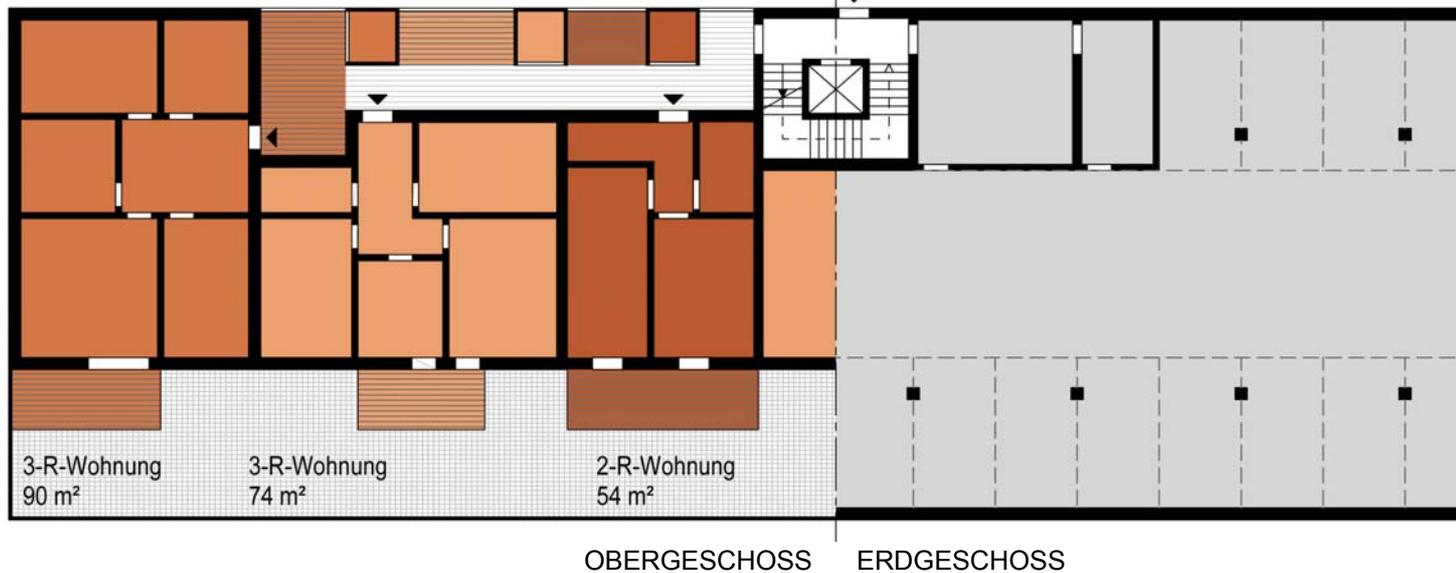


[oL + SF]

offener Laubengang mit "Sonnenfalle"
mit passiven Schallschutzmaßnahmen
durch vorgeschalteten Luftraum

vorgeschalteter Luftraum ("Sonnenfalle") zur Straße
Laubengang auf straßenabgewandter Seite
Aufenthaltsräume an beiden Seiten möglich
Parksockel im Erdgeschoss

M 1: 250





Anlagen

CD

Inhalt:

Pläne

01	Städtebauliches Konzept - Variante A	M 1:500
02	Städtebauliches Konzept - Variante B	M 1:500
03	Städtebauliches Konzept - Variante C	M 1:500

Text

Dokumentation