

Aufgabe

Realisierungsgebiet

Das Realisierungsgebiet umfasst die durch den Bauherrn zu bebauenden und nachzunutzenden Flächen an der Riethstraße.

Das Areal setzt sich zusammen aus den Flurstücken 440/2 (vorhandene Betriebsstraße), 441/6, 441/1 und wird im Wesentlichen begrenzt durch die Flurstücke 439 im Osten, 425/2 im Westen sowie die Riethstraße im Süden.

Die Gesamtfläche des zu überplanenden Gebietes beträgt ca. 1.74 Hektar.

Städtebaulicher Umgebungsrahmen

Das Realisierungsgebiet wurde bislang von der Telekom AG mit technischen Anlagen, Verwaltungs- und Lagergebäuden genutzt, von denen nur noch ein an der Riethstraße gelegener 3-geschossiger ehemaliger Plattenbau mit jetziger Wohnnutzung und ein früheres kleineres Verwaltungsgebäude mit geplanter Wohnnutzung auf dem Grundstück vorhanden sind und erhalten bleiben sollen.

Die zu entwickelnde Wohnnutzung soll die in der Umgebung vorhandene mehrgeschossige Wohnbebauung ergänzen und den städtebaulichen Raum mit dieser Nutzung verdichten.

Das sich in Nord-Süd-Richtung erstreckende Grundstück wird dabei begrenzt durch eine natürliche Hangkante auf der Westseite und Flächen auf der Ostseite, die von der Erfurter Radrennbahn „Andreasried“ für Sportveranstaltungen, bzw. Grünflächen, die als öffentlicher Park genutzt werden sollen.

Auf der Ostseite des Baugebietes soll eine öffentlich gewidmete Durchquerung in Nord-Süd-Richtung entlang der städtebaulich aufzuwertenden Geraaue entstehen. Diese wird künftig Wohngebiete / Großwohnsiedlungen im Norden und die kleinteilige Bebauung im Übergang zu den Siedlerbereichen und den Gründerzeitbauten am nördlichen Innenstadtrand Erfurts miteinander verbinden.

Verkehrlicher Umgebungsrahmen

Es erfolgt eine individualverkehrliche Anbindung an die Riethstraße.

Darüber hinaus ist das Baugebiet gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn und Bus) an die Erfurter Innenstadt angebunden.

Die Durchwegung dient insbesondere der Erschließung des Realisierungsgebietes selbst. Auf dem an der östlichen Grundstücksgrenze anzuordnenden (Fahr-)Weg erfolgt neben der Zufahrt und Zuwegung der Wohnbauten auch die Zufahrt für Feuerwehr und Müllabfuhr.

Dabei ist eine Durchfahrt zu der sich nördlich anschließenden Straße „Hinter der Rennbahn“ bis zur Warschauer Straße wünschenswert, ohne dabei Durchgangsverkehr zu erzeugen.

Die Durchwegung soll neben der inneren Erschließung vor allem dem innerstädtischen Fußgänger- und Radverkehr zum Anschluss der Großwohnsiedlungen an die Innenstadt dienen.

Eine weitere zu planende fußläufige Verbindung in Ost-West-Richtung soll von den Wohn-, und Sozialbauten zwischen Warschauer und Nordhäuser Straße über die Hangkante zu den Grünflächen der Geraaue führen.

Weitere Rahmenbedingungen

Die bestehende Radrennbahn stellt eine für Erfurt traditionell wichtige Sportstätte dar. Bei den dort stattfindenden Veranstaltungen handelt es sich um Wettkämpfe im Steherrennen mit teilweise großer Zuschauerbeteiligung und Wettkämpfe im BahnradSPORT mit lichtem Moped Derry auf Bahn, bei denen mit Lärmbelästigungen zu rechnen ist.

Hierfür liegt ein vorläufiges Lärmschutzgutachten vor, das entsprechend der tatsächlichen Bebauungsstruktur präzisiert und angepasst werden muss.

Grundsätzlich müssen die Lärmimmissionen in der städtebaulichen und in der Grundrissplanung Beachtung finden.

Aufgabe

Die zu überplanende Fläche soll unter Wahrung der beiden Bestandsgebäude mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung entlang der zukünftig öffentlichen Grünfläche mit Durchwegung in Nord-Süd-Richtung angemessen bebaut werden.

Ziel ist eine barriere-, alters- und familienfreundliche Wohnbebauung mit Tiefgaragenstellplätzen im nicht hochpreisigen Segment.

Dabei ist das künftige Quartier als Scharnier zwischen öffentlichen Grünflächen – mit der integrierten Radrennbahn – entlang der Geraaue, einem erheblichen Geländesprung im westlichen und nördlichen Bereich und daran anschließend einer Großwohnsiedlung zu sehen.

Es sollen individuelle Baustrukturen mit entsprechend auszubildenden Baufluchten geschaffen werden und mit einer zeitgemäßen aber zurückhaltenden, dem Standort angemessenen Formensprache unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Wohnungsbaus entwickelt werden. Die Architekturqualität muss dabei das Umfeld angemessen beachten.

Wohnbereich A

Im nördlichen Bereich (im Lageplan mit „A“ bezeichnet) ist eine Wohnstruktur vorzusehen, die barrierefreies / barrierearmes und altersgerechtes Wohnen mit einem niederschweligen ambulanten Betreuungsangebot beinhaltet.

Die Ein-, Einhalb- und Zwei-Raum-Wohnungen sollen über einen modernen flächensparenden Zuschnitt verfügen. Eine Laubengangerschließung in einer geschlossenen Bebauung ist denkbar und würde dem Betreuungsangebot zugutekommen.

Die dort anzuordnenden Wohnungen sind der Lärmbelastung aus der Nutzung der Radrennbahn im Besonderen ausgesetzt und damit so zu gestalten, dass sich die Hauptwohnräume nach Süden oder Westen orientieren.

Eine großflächige Tiefgarage soll den ruhenden Verkehr aufnehmen und könnte bei entsprechender Größe auch anderen Wohngebäuden im Realisierungsgebiet dem Abstellen von PKW dienen.

Wohnbereich B

Im mittleren Bereich (im Lageplan mit „B“ bezeichnet) ist eine Wohnstruktur vorzusehen, die individuelles, barrierefreies / barrierearmes und familienfreundliches Wohnen beinhaltet.

Die Mehrraumwohnungen sollen eine gute sozialkulturelle Mischung ermöglichen.

Der architektonische Anspruch, die Wohnungszuschnitte und –ausstattung geht dabei über den Rahmen des Bereiches A hinaus.

Zu berücksichtigen ist der Bestandsbau und die ihm zugeordnete Freifläche, ohne dass dieser Baukörper maßstabbildend wirken soll.

Um die Freiflächen individuell nutzen zu können, soll der ruhende Verkehr auf oberirdische Besucherparkplätze beschränkt werden und die im Bereich A angeordnete Tiefgarage mit genutzt werden.

Wohnbereich C

Im südlichen Bereich (im Lageplan mit „C“ bezeichnet) ist unmittelbar an der Riethstraße bereits ein 3-geschossiges Gebäude mit einem 23 Wohnungen umfassenden Angebot der ambulanten Betreuung vorhanden.

Dieses Angebot soll mit einem weiteren Baukörper ausgedehnt werden, wobei hierbei Bestand und zu planender Neubau in funktioneller und baulicher Verbindung stehen sollen. Es ist nicht ausgeschlossen den Bestandsbau durch ein Staffelgeschoss zu erweitern.

Der ruhende Verkehr wird sich durch die spezifische Nutzung auf 20 % der sonst bei Wohnbauten üblichen Stellplatznachfrage reduzieren und soll im Wohnbereich C oder in der Tiefgarage im Bereich A nachgewiesen werden.

Allgemeines

Die oben erwähnte fußläufige Ost-West-Querung soll zwischen den Bereichen A und B verlaufen. Die Hangkante soll dabei durch eine Treppenanlage überwunden werden; eine Rampananlage ist wegen des enormen Höhenunterschiedes nicht realisierbar.

Für die neue Bebauung sollen folgende weitere Vorgaben getroffen werden:

Die GRZ und die GFZ sollen die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für ein WA möglichst nicht überschreiten.

Die Höhe der Bebauung soll mindestens zwei bis maximal vier Vollgeschosse betragen. Vier Vollgeschosse sind bei den Baukörpern im Wohnbereich A zur Abschirmung der Lärmimmissionen aus der Radrennbahn notwendig.

Die festgelegte östliche Baulinie bzw. Baugrenze, gemäß der Planunterlagen, soll die Gewähr für eine angemessene Breite der Durchwegung in Nord-Süd-Richtung bilden, während die Bebauung auf der Westseite durch die Hangkante natürlich begrenzt wird. Eingriffe und Modellierungen des Hangfußes in geringem Umfang sind nicht ausgeschlossen.

Als weitere Kenngrößen sollen möglichst erreicht werden:

Wohnbereich A

- ca. 80 Wohnungen mit Wohnungsgrößen von
 - ca. 45 – 50 m² (Ein-Einhalb-Zimmer-Wohnungen, geringere Anzahl)
 - ca. 55 – 60 m² (Zwei-Zimmer-Wohnungen, Planungsschwerpunkt)
 - ca. 65 – 70 m² (Drei-Zimmer-Wohnungen, geringere Anzahl)

Die BGF soll ca. 6.000 m², zuzüglich Untergeschoss mit Technik und Tiefgarage betragen.

Wohnbereich B

- ca. 50 Wohnungen mit Wohnungsgrößen von
 - ca. 55 – 60 m² (Zwei-Zimmer-Wohnungen, geringere Anzahl)
 - ca. 65 – 70 m² (Drei-Zimmer-Wohnungen, Planungsschwerpunkt)
 - ca. 75 – 100 m² (Vier-Zimmer-Wohnungen und größer, geringere Anzahl)

Die BGF soll ca. 4.200 m², zuzüglich Untergeschoss mit Technik und Abstellräumen betragen. Das Bestandsgebäude bleibt dabei außer Acht.

Wohnbereich C

23 Wohnungen im Bestand

- ca. 35 Wohnungen zu planen mit
 - ca. 45 – 50 m² (Ein-Einhalb-Zimmer-Wohnungen, etwa 40 %)
 - ca. 55 – 60 m² (Zwei-Zimmer-Wohnungen, etwa 60 %)

Die BGF soll ca. 2.300 m², zuzüglich Untergeschoss mit Technik und Abstellräumen betragen. Das Bestandsgebäude bleibt dabei außer Acht.