

## Erfurt Borntalweg Bebauungsplan ANV671 "Borntalbogen" - Teilgebiet 3"

Vorhabenbeschreibung

30.11.2015

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den "Borntalbogen" besteht aus 3 Teilgebieten, die sich aufeinander beziehen. Dieses sind:

- ANV665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1" (Quartiersgarage)
- ANV670 "Borntalbogen - Teilgebiet 2" (Torhaus 1 und Bogenhäuser)
- ANV671 "Borntalbogen - Teilgebiet 3" (Torhaus 2, Gartenhäuser, Wohngebäude Blumenstraße)

Insgesamt wird das Quartier zwischen Blumenstraße und Borntalweg im Abschluss zu den vorhandenen, östlich gelegenen Sportanlagen städtebaulich neu geordnet, ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt, indem eingeschossige, fächerartig angeordnete Garagenkomplexe rückgebaut und durch mehrgeschossige Wohnbauten ersetzt werden. Es wird nach Realisierung der Vorhaben aller 3 Teilgebiete ein neuer Wohnstandort mit ca. 170 Wohnungen entstehen. Die vorhandene gründerzeitliche Quartiersstruktur, die an der Ecke Blumenstraße/ Borntalweg erkennbar ist, wird aufgegriffen und neu interpretiert. Es entsteht eine städtebauliche Struktur aus kleinen und größeren Mehrfamilienhäusern, welche die Figur des Bogens, der an dieser Stelle stadträumlich ablesbar ist, nachzeichnet. Ziel ist es, am Standort bezahlbare Wohnungen für Familien und barrierefreie Kleinwohnungen anzubieten. Die Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen befinden sich in Tiefgaragen unter den Wohngebäuden.

Vom Borntalweg kommend definieren zwei Torhäuser den Eingang zum Anger. Im rechten Torhaus (Torhaus 2) sind ca. 13 2- bis 3-Raum - Mietwohnungen und ein darunter liegendes Kellergeschoss untergebracht. Im Bereich des darauf folgenden Angers befinden sich auf der rechten Seite 4 Gartenhäuser mit insgesamt ca. 20 2- bis 5-Raum - Mietwohnungen.

Die unter den Gartenhäusern angeordnete Parkebene bildet eine durchgehende Sockelzone, die wie auch bei beiden Torhäusern mit einem roten Klinkerwerkstoff bekleidet ist. Innerhalb dieser Sockelzone sind auf der West- und auf der Ostseite ebenfalls die erforderlichen Öffnungen zur natürlichen Querlüftung der Parkebene angeordnet.

Die Zufahrt zu dieser Parkebene befindet sich innerhalb der westlichen Giebelseite vom Torhaus 2. Die Ausfahrt erfolgt in Richtung Norden über die Parkebene unterhalb des unmittelbar angrenzenden Wohngebäudes an der Blumenstraße.

Der zweite Rettungsweg erfolgt bei beiden *Torhäusern* vom Borntalweg aus sowie von der Zufahrt zum Anger aus. Bei den *Gartenhäusern* erfolgt das Anleitern durch die Feuerwehr vom Anger aus.

In dem 4-5 geschossigen Wohngebäude an der Blumenstraße entstehen ca. 34 2- bis 4-Raum - Mietwohnungen, die über je einen Aufzug in den 3 Treppenhäusern barrierefrei zu erreichen sind. Jede Wohnung verfügt über einen nach Süden bzw. Westen orientierten

Freisitz. In der Achse des Angers bildet ein großzügiger Tordurchgang den Eingang zwischen Blumenstraße und Anger / Wohnhof.

Die Wohnungen im Hochparterre und im 1. bis 3. Obergeschoss werden als Dreispänner angeordnet. Dabei ist der zweite Rettungsweg aus den beiden äußeren Wohnungen von der Blumenstraße aus durch Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr gegeben. Aus den mittleren Wohnungen ist der zweite Rettungsweg durch Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr von der Südseite des Gebäudes aus gegeben. Das fünfte Geschoss wird als Zweispänner ausgeführt. Beide Wohnungen können dort von der Blumenstraße aus durch die Feuerwehr angeleitet werden.

Das Untergeschoss ist in eine östliche und eine westliche Parkebene unterteilt: Die Zufahrt zur Parkebene im *östlichen* Gebäudeflügel erfolgt aus der Parkebene unterhalb der Gartenhäuser. Die Zufahrt zur Parkebene im *westlichen* Gebäudeflügel erfolgt aus der Parkebene unterhalb der Bogenbebauung (vgl. Vorhabenbeschreibung ANV 670, Teilgebiet 2). Die beiden Ausfahrten aus den Parkebenen erfolgt in Richtung Norden auf die Blumenstraße, einmal innerhalb des östlichen sowie einmal innerhalb des westlichen Gebäudeflügels.

Der Sockelbereich ist umlaufend mit einem roten Klinkerwerkstoff bekleidet. Auf der Nordseite sind innerhalb dieser Sockelzone ebenfalls die erforderlichen Öffnungen zur natürlichen Querlüftung der Parkebene angeordnet, auf der Südseite erfolgt die Querlüftung über bodengleiche Luftschächte.

Die Nordfassade, Ansicht von der Blumenstraße, ist durch den Wechsel von geputzten Fassadenflächen und Flächen in rotem Klinkerwerkstoff gegliedert. Die Eingänge zu den Treppenhäusern befinden sich in den herausgesteckten eingeschossigen Vorbauten. Die Südseite des Gebäudes wird durch Loggien und Balkone gegliedert. Das Gebäude ist in einem sandgrauen Farbton (NCS - Ton S 2005-y) verputzt.

Die Gestaltungsmerkmale der benachbarten Siedlungsbauten aus den 1920er Jahren werden in maßvollem Umfang aufgegriffen und neu interpretiert. Die Gestaltung ist auf die Gestaltung der Wohngebäude im Teilgebiet 1 des ANV 665 und Teilgebiet 2 des ANV 670 abgestimmt.