

## DS 1288/16 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald – Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung"

### Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

#### Wettbewerbsaufgabe

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines neuen qualitätvollen Wohngebietes auf dem Areal der sogenannten "Lingelfläche". Dabei geht es vor allem um die Entwicklung von qualitativem Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Gebäudestrukturen und für unterschiedliche Zielgruppen. Insgesamt sollen im Bereich des Wettbewerbsgebietes ca. 300 Wohnungen entstehen. Entlang der Arnstädter Straße sind Mischnutzungen aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen, wie Büros, Nahversorger (max. 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Arztpraxen etc. geplant.

Die Wettbewerbsaufgabe umfasst die Erarbeitung eines städtebaulich-architektonischen und freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes, das sowohl der Bedeutung der Situation als südliche Stadteinfahrt als auch der Lage des Gebiets zwischen bebautem Stadtgebiet und Landschaftsraum Steigerwald gerecht wird. Besondere Beachtung ist dabei der Integration erhaltenswerter Grünstrukturen sowie der Belange des Artenschutzes (Fledermausflugrouten) zu widmen.

Die Bebauung entlang der MAN-Straße und der Arnstädter Straße hat Lärmschutzfunktion (Straßenverkehr und Stadionlärm) für die dahinterliegenden Wohnbereiche. Für die Ausprägung dieser Bebauung sowie für die markante Ecksituation MAN-Straße / Arnstädter Straße) werden wirtschaftlich und architektonisch überzeugende hochbauliche Lösungen mit hoher gestalterischer Qualität erwartet (Realisierungsteil).

Die seit ca. 15 Jahren laufenden Überlegungen und Planungen zur "Südlichen Stadteinfahrt" führten bisher nicht zum Erfolg, so dass derzeit eine der Gebietsentwicklung zu Grunde zu legende Straßenplanung nicht vorliegt. Wann und in welcher Form welche Verkehrsanlagen konkret entstehen werden, kann derzeit noch nicht abgesehen werden. Das Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren LOV688 wird deshalb konsequent vom langwierigen Planungs-, Entscheidungs- und Realisierungsprozess zur "Südlichen Stadteinfahrt" abgekoppelt und losgelöst von einem eventuellen späteren Straßenumbau durchgeführt. Nur auf diesem Wege ist in absehbarer Zeit eine bauliche Entwicklung des Wohnungsbaustandortes "Lingelquartier" möglich, und nur so kann auch für den Tennisverein ETC Rot-Weiß e.V. eine verlässliche Dispositionsgrundlage geschaffen werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes sowie die planerischen Rahmenbedingungen (Lärmschutz, Erschließung, äußere Zufahrtsbedingungen) wurden so definiert, dass ein ausreichender Trassenkorridor für einen späteren Aus- und Umbau der "Südlichen Stadteinfahrt" gesichert ist. Ziel ist dabei, das Bauungs- und Erschließungskonzept so zu strukturieren,

dass weitere realistische Planungsalternativen nicht ausgeschlossen sind und eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für die spätere Straßenplanung gesichert wird.

### **Art des Verfahrens**

Der Wettbewerb wird als einphasiger, nichtoffener, baulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Aufgabenteil Städtebau und Grünordnung gemäß RPW 2013 durchgeführt. Das Verfahren ist anonym.

Auslober ist die Vorhabenträgerin/ Bauherrin. Die Wettbewerbssumme wird entsprechend der HOAI ermittelt und auf die Preisträger verteilt.

Es werden 10 geeignete Wettbewerbsteilnehmer bestehend aus einer ARGE aus Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner eingeladen. Die Wettbewerbsjury besteht aus 8 Preisrichtern. Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Aufgabe ab. Unter Würdigung dieser Empfehlung verpflichtet sich die Ausloberin, einen oder mehrere der Preisträger mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

Dabei handelt es sich um die die Planung für den Wohnungsbau bzw. die straßenseitigen Teile des Wohnungsbaus entlang der MAN-Straße (BGF ca. 5.000 m<sup>2</sup>) und entlang der Arnstädter Straße (BGF ca. 5.000 m<sup>2</sup>), sowie die Planung des Büroturms an der Ecke MAN-Straße/Arnstädter Straße (BGF ca. 3.000 m<sup>2</sup>) nach § 34 HOAI (Objektplanung Gebäude, LP 2 bis 5 / alternativ: LP 2 bis 4 und künstlerische Oberleitung).

### **Wettbewerbsgebiet**

Das Wettbewerbsgebiet hat eine Größe von 3,7 ha und umfasst die ehemals gewerblich genutzte "Lingelfläche" Der Standort liegt am südlichen Stadtrand von Erfurt ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt und wird begrenzt durch die MAN-Straße im Norden, die Arnstädter Straße im Osten sowie die Arndtstraße im Süden. Die westliche Grenze bildet das Flurstück 105/11, auf dem sich früher das Heizwerk zur Versorgung der ehemals gewerblichen Nutzungen befand.

Das Wettbewerbsgebiet beinhaltet folgende Grundstücke der Ausloberin: 105/13 (tlw.), 105/9, 105/7 (tlw.) und 105/6 (Flur 120). Die südliche Abgrenzung entlang der Arndtstraße wurde dabei so definiert, dass ein ausreichender Trassenkorridor für einen späteren Aus- und Umbau der "Südlichen Stadteinfahrt" gesichert wird

Der Geltungsbereich des Wettbewerbsgebietes umfasst neben den Grundstücken der Vorhabenträgerin auch das städtische Grundstücke 103/3 an der Ecke Arnstädter Straße/ Martin-Andersen-Nexö-Straße. Dieses Grundstück soll in Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung als Auftakt zum neuen Baugebiet in das Bebauungskonzept einbezogen werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt dieses Grundstück durch Kauf oder Tausch zu erwerben und mit einem maximal 7-geschossigen "Büroturm" einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

### **Stadtstrukturelle Einordnung und Erschließung**

Aus Richtung Bundesautobahn BAB 4 kommend hat das Lingelquartier eine große Bedeutung für die stadträumliche Ausbildung des südlichen Stadteingangs der Landeshauptstadt Erfurt. Der Standort definiert dabei den Beginn des bebauten Stadtgebietes im Übergangsbereich zwischen Steigerwald und dem kompakten, im Wesentlichen intakten Stadtgefüge der Südstadt. Der Landschaftsraum des Steigerwaldes mit gesamtstädtischer Bedeutung für Naherholung grenzt direkt südlich an das Wettbewerbsgebiet an und erstreckt sich weiter in südwestliche Richtung.

Nördlich der MAN-Straße befindet sich die Gagfah-Siedlung aus den 1930er Jahren. Das Erscheinungsbild ist durch seine relativ einheitliche Gestaltung, die starke Durchgrünung und die überwiegend mit 2 Vollgeschossen ausgebildete Reihenhausbebauung sehr homogen. Entlang der Arnstädter Straße in Richtung Innenstadt befindet sich neben gründerzeitlicher Bebauung mit geschlossenen Strukturen auch Bebauung der 1940er und 1950er Jahren.

Nach Osten schließen sich der Schützenplatz, Einrichtungen der Thüringer Landesregierung (Ministerien) sowie wichtige Sporteinrichtungen, wie der Sportkomplex des Steigerwaldstadions (Multifunktionsarena) an.

Westlich des Wettbewerbsgebietes befinden sich das brach liegende Grundstück des ehemaligen Heizwerkes (Eigentümer: Stadtwerke Erfurt) sowie daran anschließend die Tennisanlage des ETC Rot-Weiss e.V., die aus 6 Sandplätzen sowie einem zugehörigen Vereinsgebäude besteht.

Der Standort verfügt über eine sehr gute verkehrstechnische Erschließung sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV. Die MAN-Straße besitzt die Funktion einer Hauptnetzstraße, die eine gute Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz ermöglicht. Das nördlich gelegene Stadtzentrum ist in wenigen Minuten über die Arnstädter Straße und den Stadtring erreichbar. Die im Südosten gelegenen Wohngebiete sind über die Werner-Seelenbinder-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße verkehrsgünstig angebunden.

Entlang der Arnstädter Straße verläuft die Straßenbahnlinie 1, die über die Haltestellen am Schützenplatz sowie in Höhe Humboldtstraße/Steigerwaldstadion eine gute Verbindung in das Stadtzentrum bzw. zum ÖPNV-Netz der Stadt ermöglicht.

## **Umweltbelange**

### *Baumbestand*

Eine hohe ökologische Wertigkeit innerhalb des Wettbewerbsgebiets haben die Gehölzbestände im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets sowie vereinzelte Großbaumbestände, insbesondere im zentralen Böschungsbereich. Im Rahmen einer Begutachtung wurde ein Baumkataster erstellt (siehe Anlage 2.1), in welchem die Bäume in drei Kategorien eingestuft wurden (hohe / eingeschränkte / keine Erhaltungswürdigkeit). Diese Bewertung bildet die Grundlage der Entwurfsbearbeitung.

### *Schindleichsgraben*

Unmittelbares Oberflächengewässer im Umfeld des Wettbewerbsgebiets ist der Schindleichsgraben als Gewässer 2. Ordnung. Der Schindleichsgraben durchquert als offener Waldgraben den Steiger und ist zwischen der Arndtstraße und der Einmündung in den Flutgraben an der Brücke Löberstraße als Kanal verrohrt. Der Kanal befindet sich außerhalb des Plangebietes im Straßenraum der Arndtstraße und Arnstädter Straße und wird von der Planung nicht berührt.

### *Regenwasser*

Das Regenwasser ist in den Schindleichsgraben einzuleiten. Die Regenentwässerung stellt aufgrund der Rahmenbedingungen (begrenzte Einleitkapazitäten in die Vorflut, begrenzte Versickerungsfähigkeit des Bodens) eine besondere Herausforderung dar. Das Regenwasser kann nur gedrosselt in den Schindleichsgraben eingeleitet werden (Aufnahme < 3,5 Liter pro Sekunde und Hektar) und sollte deshalb weitestgehend auf den Baugrundstücken verbleiben (Brauchwasser, Zisternen, Dachbegrünung, Versickerung). Es werden von den Teilnehmern plausible Lösungsvorschläge für die Regenwasserrückhaltung bzw. -verwendung erwartet.

### *Lärmbelastung*

Das Plangebiet ist durch Verkehrsgeräusche sowie durch Sportanlagengeräusche (Steigerwaldstadion, Tennisanlage) und Geräusche der Schießanlage geräuschbelastet. Regelungen zum vorbeugenden Lärmschutz sind für die städtebauliche Entwicklung des Lingelquartiers sowie für die Gewährleistung des uneingeschränkten Betriebs der umliegenden Sportstätten von wesentlicher Bedeutung. Als Grundlage für die Wettbewerbsauslobung wurde deshalb vom Büro Steger & Partner München eine Untersuchung zum Schallschutz durchgeführt und Empfehlungen zur Behandlung des Schallschutzes in der Wettbewerbsauslobung abgeleitet. Die Empfehlungen des Gutachters sind Bestandteil der städtebaulichen Grundzüge und damit der Auslobung des Wettbewerbs (siehe Anlage 2.2).

### *Artenschutz*

Im unmittelbaren Umfeld der Fläche befinden sich Winterquartiere und Sommerquartiere von Fledermäusen. Alle Fledermausarten zählen nach Bundesartenschutzverordnung zu den streng geschützten Arten und genießen gesetzlichen Schutz (§ 7 Abs. 2 Nummer 13 Buchstabe b BNatSchG in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung, FFH-Richtlinie). Vor allem die Winterquartiere am Steigernordrand werden seit fast 20 Jahren jährlich kontrolliert und die Bestände überwacht. Insgesamt überwintern 9 Arten in den Winterquartieren, 3 Arten sind davon im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet. Auch im Wohngebiet nördlich des Plangebietes (Gagfah-Siedlung) sind Fledermausquartiere bekannt. Das Lingelquartier selbst wird als Jagdrevier genutzt. Um zwischen Winter- und Sommerquartieren zu wechseln, aber auch um von ihren Quartiergebietes zu den Jagdgebieten im Steiger zu gelangen, überfliegen die Fledermäuse die Lingelfläche.

Als Grundlage für die Wettbewerbsauslobung wurde eine Begutachtung der Fledermauschutzbefunde durchgeführt und Festlegungen für die Planung getroffen (siehe Anlage 2.3). Ziel ist es dabei, die bekannten Flugrouten der Fledermäuse bei der Beplanung der Fläche zu berücksichtigen und zu erhalten. Die Festlegungen der Begutachtung sind Bestandteil der Wettbewerbsauslobung.

## Planerische Zielstellung und städtebauliche Rahmenbedingungen

Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines aufgelockerten, durchgrüntes Wohnquartiers und die Schaffung von attraktiven Wohnungen mit einer Vielfalt an Wohnformen und Grundrisslösungen. Für die Bebauung entlang der wichtigen Stadträume der MAN-Straße und der Arnstädter Straße sind im Zuge des Planungswettbewerbs unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen überzeugende und qualitätvolle hochbauliche Lösungen zu entwickeln (Fassadengestaltung, Grundrisse). Das Neubauprojekt soll mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bau-/Wohndichte und wohnungsnahem Frei-/Grünraum ein modernes, attraktives Wohnen am Stadtrand ermöglichen.

Die Überlegungen gehen davon aus, dass im westlichen Teil des Wettbewerbsgebietes Wohnungsbau in verschiedenen Wohnformen (Geschoßwohnungsbau, ggf. Reihen- und Doppelhäuser sowie Stadtvillen) realisiert wird und im östlichen Teil entlang der Arnstädter Straße Mischnutzungen (Büro, Gewerbe, Nahversorger, Dienstleistungen, Wohnen) eingeordnet werden. Einzelhandelsbetriebe, die über die Größenordnung des Erfurter Ladens von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinausgehen, werden gemäß Einzelhandelskonzept ausgeschlossen.

An der Nordostecke des Plangebietes (Ecke MAN-Straße / Arnstädter Straße) soll als Auftakt zum neuen Wohn- und Mischgebiet ein Büroturm mit maximal 7 Geschossen errichtet werden.

Die Obergrenze der Nutzflächen ergeben sich aus der maximal zulässigen GRZ von 1,2 gemäß BauNVO.

Aufgrund der besonderen Lage des Wettbewerbsgebiets zwischen Straßen mit hoher Verkehrsbelegung und der unmittelbaren Nähe zur neuen Multifunktionsarena spielen Überlegungen zum Lärmschutz eine zentrale Rolle. Sowohl an der MAN-Straße als auch zur Arnstädter Straße ist deshalb eine abschirmende, weitgehend geschlossene Lärmschutzbebauung notwendig. Lärmschutzmaßnahmen an der Arndtstraße, die ggf. im Zuge eines eventuellen Straßenausbaus erforderlich wären, sind erst zu diesem Zeitpunkt im Rahmen der konkreten Straßenplanung zu berücksichtigen.

Die vorhandenen, erhaltenswerten Grünstrukturen sowie topografischen Besonderheiten sind ein prägendes Wesensmerkmal des Gebietes. Sie sind in ein qualitätsvolles Freiraum- und Erschließungsnetz zu integrieren. Dabei sind die im Lageplan dargestellten erhaltenswürdigen Bäume zu berücksichtigen und zu erhalten.

Die verkehrliche Erschließung des Wettbewerbsgebiets ist über Einmündungen an der MAN-Straße (nur rechts rein / rechts raus) sowie über einen etwa mittig liegenden Anbindepunkt an der Arnstädter Straße (alle Richtungen) möglich. Zum Büroturm an der Ecke MAN-Straße/ Arnstädter Straße ist eine separate Tiefgarage-Einfahrt von der Arnstädter Straße denkbar. Die Anzahl der Anbindungen an der MAN-Straße ist auf ein Minimum zu begrenzen. Eine direkte Erschließung der Baugrundstücke von der MAN-Straße ist nicht vorzusehen. Zudem kann das Gebiet auch an die Arndtstraße (im Bereich Schützenstraße)

angebunden werden. Diese Anbindung sollte aber nicht als ausschließliche Anbindung fungieren, um Probleme bei einem späteren Ausbau der Arndtstraße zu vermeiden. Durchgangsverkehr sollte weitestgehend vermieden werden. Überlegungen zur Verkehrsberuhigung und eine fußgängerfreundliche Gestaltung der Freiräume im Quartier sind gewünscht.

Die wesentlichen Grundzüge der Planung sind:

- Entwicklung eines durchgrünten Wohngebietes in angemessener Dichte und städtebaulich hoher Qualität unter Berücksichtigung der Topografie und des erhaltenswürdigen Baumbestandes (Allgemeines Wohngebiet)
- Wohnungsbau: ca. 300 WE, verschiedene Wohn- und Eigentumsformen, attraktiver Geschosswohnungsbau, ggf. Reihen- und Doppelhäuser sowie Stadtvillen
- Funktionsgliederung durch Einordnung von Mischnutzungen an der Arnstädter Straße mit verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen, attraktiver Geschosswohnungsbau, gewerbliche Nutzung im EG (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO)
- GRZ 0,4 (WA) und 0,6 (MI) und 0,8 (Tiefgaragen) als Obergrenzen gemäß BauNVO
- GFZ 1,2 (WA und MI) als Obergrenze gemäß BauNVO
- Integration des neuen Stadtquartiers in den städtebaulichen Kontext bei Nutzung der Lagevorteile (kurze Wege zum Erholungsraum Steigerwald, gute ÖPNV-Anbindung),
- Definition einer städtebaulich und architektonisch ansprechenden Stadteinfahrt entlang der MAN-Straße im Sinne einer Adressbildung für das neue Baugebiet
- Bildung eines städtebaulichen Akzents für die Nordostspitze des Wettbewerbsgebiets (Ecke MAN-Straße / Arnstädter Straße) als Auftakt zum neuen Wohn- und Mischgebiet durch Errichtung eines Büroturmes mit maximal 7 Geschossen
- Berücksichtigung der Empfehlungen zur Behandlung Schallschutz in der Wettbewerbsauslobung gemäß Anlage 2.2.
- Aus stadtstrukturellen Gründen darf die straßenseitig wirksame Gebäudehöhe 3 Geschosse an der MAN-Straße und 5 Geschosse an der Arnstädter Straße nicht übersteigen (auch keine weiteren Dach- und Staffelgeschosse). Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des Schallschutzes sollen diese Obergrenzen nicht wesentlich unterschritten werden (geräuschabschirmende Bebauung). Im dahinterliegenden inneren und südlichen Grundstücksbereich sind differenzierte Gebäudehöhen möglich, die Gebäude dürfen jedoch die absolute Höhe der jeweiligen Randbebauung nicht überschreiten.
- Schaffung eines angemessenen Freiraum- und Wegesystems im Quartier: Integration erhaltenswerter Grünstrukturen, Vernetzung nach außen, Entwicklung mindestens einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen MAN-Straße (Höhe Grimmstraße) und Steigerrand
- Komplettierung der MAN-Straße durch eine Baumreihe auf der Südseite der Straße (Allee) unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes im Nordosten sowie Einordnung eines Fußweges bis zur Kreuzung Arnstädter Straße. Es wird empfohlen, diesen Fußweg mit einem schmalen Wohnweg zur Erschließung der Baugrundstücke

an der MAN-Straße von Norden mit den Funktionen der Andienung, Feuerwehranfahrt, Müllentsorgung sowie Tiefgaragen-Zufahrten zu kombinieren.

- Es wird eine verkehrsarme, kostengünstige innere Erschließung unter Berücksichtigung der Topografie, der Grünstrukturen sowie der Anbindepunkte an das äußere Verkehrsnetz angestrebt. Durchgangsverkehr soll möglichst vermieden werden.
- Die innere Verkehrserschließung ist so zu gestalten, dass darüber auch die verkehrliche Anbindung des westlich angrenzenden Grundstücks Nr. 105/11 (ehemaliges Heizwerk) erfolgen und gesichert werden kann.
- Für Mehrfamilienhäuser sind 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit in Tiefgaragen nachzuweisen. Für Stadthäuser, Reihen- und Doppelhäuser sind 1,5 Stellplätze pro WE nachzuweisen. Für Gewerbe gilt die Thüringer Bauordnung i.V.m. der Anlage zu Nr. 49.1.7 der Vollzugsbekanntmachung der ThürBO. Die Stellplätze sind weitestgehend in Tiefgaragen unterzubringen. Dabei ist auf eine störungs- und konfliktfreie Einbindung in das Gesamtkonzept unter besonderer Berücksichtigung der Topografie zu achten.
- Beachtung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Anforderungen (Fledermausflugrouten) und Ausbildung entsprechender Leitstrukturen
- Naturnahe Varianten zur Klimaanpassung, z.B. zur Abpufferung von Hitzeereignissen und Starkniederschlägen sind einzuplanen
- Das Regenwasser sollte weitestgehend auf den Baugrundstücken verbleiben (Brauchwasser, Zisternen, Dachbegrünung, Versickerung). Die Regenrückhaltung und -ableitung ist in das Erschließungs- und Freiflächenkonzept zu integrieren. Dabei ist ein oberirdischer Ablauf auf die umliegenden Straßenverkehrsflächen am Tiefpunkt des Gebietes (MAN-Straße) für Starkregenereignisse zu berücksichtigen.
- Gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt besteht Anschluss- und Benutzungszwang bzgl. der vorhandenen Fernwärmeversorgung.

### Planungsrechtlicher Rahmen

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung des Lingelquartiers ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV 688 „Quartier Lingel am Steigerwald“ erforderlich. Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Wettbewerbsergebnis. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient als Steuerungsinstrument zur städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung sowie zur Sicherung der Lärmschutzanforderungen, des Baumbestandes und der Fledermausflugrouten. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 24.04.2016 gefasst.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche dargestellt. Nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind dort sowohl Wohngebäude als auch sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Anlagen

- Anlage 2.1 Baumgutachten
- Anlage 2.2 Empfehlungen zur Behandlung Schallschutz in der Auslobung
- Anlage 2.3 Festlegung von Fledermausschutzmaßnahmen