

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688 "Quartier Lingel am Steigerwald"

Überarbeiteter Wettbewerbsentwurf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 30.06 2017



1. GRUNDLAGE

Grundlage der vorliegenden Planung bildet der Entwurf des 1.Preises des baulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes mit Aufgabenteil Städtebau „Wohnen am Steigerwald“. Die im Zuge der Preisgerichtssitzung durch die Jury benannten Anmerkungen wurden gemeinsam mit dem Verfahrensträger und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt geprüft und in das Konzept, soweit möglich, eingearbeitet.

2. GESAMTIDEE / GESAMTKONZEPT

Städtebaulicher Kontext

Das Gebiet bildet den städtebaulichen Abschluss des südlichen Stadtrand Erfurts im Übergang zum Steigerwald. Das Konzept sieht aufgrund der vorhandenen Lärmproblematik durch das Steigerwaldstadion und der hochfrequentierten Straßen starke Ränder an der Nord- und Ostseite vor, während es sich am westlichen Rand anschlussfähig an zukünftige Entwicklungen zeigt. Ein Hochpunkt wird aus dem Rand herausgelöst und wirkt objektiv als Zeichen am südlichen Stadteingang. Trotz der gezwungenermaßen notwendigen Introvertiertheit sucht der neu entstehende Siedlungskörper sowohl strukturell wie auch in der Maßstäblichkeit Verbindungen zu den angrenzenden Stadtbereichen. Der öffentliche Raum entlang der Arnstädter Straße wird durch die mehrfach versetzte Randbebauung rhythmisiert; alle Gebäude erhalten eine eindeutige Adresse. Die Bebauung an der Arnstädter Straße löst sich von einer geschlossenen Randstruktur zu einer Einzelkörperstruktur auf. So werden die wesentlich offeneren Solitärbaukörper im Quartiersinneren auch baukörperlich angebunden. Die Mehrfamilienhäuser, Stadtvillen und Reihenhäuser gruppieren sich in Nachbarschaften. Die auf ein Mindestmaß reduzierten öffentlichen Räume gliedern die Baustruktur und schaffen wiederum klare Adressen.

Topographie / Freianlagen

Das Quartier stellt sich topografisch im Istzustand als sehr bewegt dar. Ziel der Planung ist deshalb, diese Situation zu beruhigen und das Grundstück nahezu in seinen topografischen Ursprung vor der Industrialisierung zu versetzen. Einzig das obere Plateau wird als Zäsur beibehalten und Stützmauer sowie die Bäume in die Gestaltung integriert. Es entsteht ein Grünraum innerhalb des Quartiers. Der Erhalt der Mauer aus Fabrikfragmenten erinnert dabei an die ehemalige industrielle Nutzung. Die derzeitige topografische Situation schafft zudem die Möglichkeit, Keller und Tiefgaragen im Quartiersinneren fast ohne Baugruben zu errichten.

Die Freiflächengestaltung im Quartiersinneren nutzt die Themen Hecke, Baum und Sitzelement, welche unterschiedlich gruppiert werden. Dabei werden nur minimal öffentliche Flächen benötigt. Entlang der Martin-Andersen-Nexö-Straße und der Arnstädter Straße wird das Gelände genutzt, um besondere Bereiche vor den Gebäuden zu schaffen und eine stärkere räumliche Strukturierung zu erzeugen. Der Platz zwischen dem Büroturm und der Blockrandbebauung bildet den Übergang in Richtung Stadt.

Bauabschnitte

Die Bebauung an der Arnstädter Straße muss aus Lärmschutzgründen als erster Bauabschnitt errichtet werden. Vor der Bebauung des Innenbereichs muss ebenfalls aus Lärmschutzgründen die Bebauung an der Martin-Andersen-Nexö -Straße errichtet sein. Da die Gebäude baulich getrennt wurden bzw. sogar Pufferflächen zur Trennung vorhanden sind, kann das Quartier abschnittsweise realisiert werden. Der Büroturm soll als Auftakt eine Landmark-Funktion einnehmen und von Anbeginn der Entwicklung die Adresse für das Quartier bilden.

3. ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Das zukünftige Quartier ist optimal an das bestehende Bus- und Straßenbahnnetz Erfurts angebunden. Die verkehrliche Quartierserschließung wird durch strikte Randbedingungen bestimmt. In der Martin-Andersen-Nexö -Straße gilt die „rechts-rein-rechts-raus“-Regel auf der südlichen Fahrbahnseite und kann somit nicht aus Richtung Innenstadt erreicht werden. Von der Arnstädter Straße aus sind Ein- und Ausfahrt möglich, allerdings geben die topographische Situation und der Lärmschutz verkehrliche Randbedingungen vor. Von der Arndtstraße aus, ist die Erschließung auf eine Ein- und Ausfahrt begrenzt, um den eventuell späteren Ausbau dieser Straße nicht einzuschränken.

Das innere Erschließungskonzept sieht demnach folgerichtig eine Verlängerung der Grimmstraße bis zur Arnstädter Straße vor und bleibt somit auch autark gegenüber der zukünftigen Straßenplanung rund um das Quartier. Auch wenn diese Straße als reine Anliegerstraße genutzt wird, ergibt sich somit eine funktionale Anbindung des Gagfah-Quartiers an den Schützenplatz. Entlang der Martin-Andersen-Nexö -Straße wird in Form eines Wohnweges eine übergeordnete Fuß- und Radweganbindung gewährleistet. Bedingt durch die bestehende Topographie, wurde auf eine offene Erschließung des oberen Plateaus vom Quartiersinneren aus verzichtet. Eine Stichstraße von der Arndtstraße erschließt somit nur diesen Bereich. Fahrrad- und Gehwege

verbinden die beiden Quartiersteile und stellen gleichzeitig den barrierefreien fußläufigen Anschluss der Gagfah-Siedlung in Richtung Steigerwald dar. Diese Verbindung kann allerdings auch eine verkehrliche Anbindung des oberen Plateaus über Feuerwehr- und Müllfahrzeuge hinaus leisten und die Erschließung auch in Anbetracht eines Ausbaus der Arndstraße sicherstellen. Innerhalb des Quartiers befinden sich private und öffentliche Wohnstraßen, die alle weiteren Gebäude und den Bereich des ehemaligen Heizwerkes (105/11) erschließen. Über zusätzliche Fußwege und Durchgänge wird das Quartier auf kurzen Wegen mit dem umliegenden Bestand vernetzt.

Der ruhende Verkehr beschränkt sich oberirdisch auf die notwendigen Besucher- und Kundenstellplätze, sowie die aus vermarktungstechnischen Gründen notwendigen Stellplätze für die Reihenhäuser. Dabei soll an der Martin-Andersen-Nexö -Straße der Bau von Tiefgaragen auf ein Minimum reduziert werden. Die Reihenhäuser mit einem Stellplatzschlüssel von 1,5 erhalten einen Stellplatz vor dem Haus und haben die Möglichkeit zusätzliche Stellplätze in Tiefgaragen und Carports anzumieten. Die Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen mit einem Stellplatzschlüssel von 1,2 erhalten konzentrierte zusammengefasste Tiefgaragen um Großpflanzungen im Hof zu ermöglichen. Im Bereich der Arnstädter Straße befinden sich die Einfahrt für die Tiefgarage Büroturm/ Wohnen und im Bereich des Quartierzugangs die Zufahrten zu den beiden weiteren Wohn- und Gewerbegebäuden. Alle Tiefgaragen sind barrierefrei an die jeweiligen Gebäude angebunden.

Abwasser

Das Erschließungsgebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das Regenwasser wird gedrosselt auf maximal 3,5 l/(s*ha) mit entsprechender Rückhaltung in den verrohrten Schindleichsgraben eingeleitet. Die Entwässerungsanlagen werden im Erschließungsgebiet so angeordnet, dass keine Überflutung von privaten Flächen erfolgt.

Das Schmutzwasser wird in die bestehenden Mischwasserkanäle des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erfurt in der Arnstädter Straße und/oder der Martin-Andersen-Nexö -Straße eingeleitet.

Trink-/Löschwasser

Das Wasserversorgungsnetz im geplanten Erschließungsgebiet wird mit Anbindungen an die Anlagen der SWE in der Arnstädter Straße und Martin-Andersen-Nexö -Straße so hergestellt, dass eine Versorgung des Gebietes sowohl mit Trink- als auch mit Löschwasser gewährleistet ist.

Fernwärme

Das Erschließungsgebiet ist ein Fernwärmevorranggebiet. Es wird an den Bestand der SWE im Einmündungsbereich Arnstädter Straße / Werner-Seelenbinder-Straße angebunden.

Gas

Da das Erschließungsgebiet ein Fernwärmevorranggebiet ist, ist keine Erschließung mit einem Gasversorgungsnetz vorgesehen.

Strom

Zur Erschließung des Gebietes mit Strom wird an die bestehenden Anlagen der SWE in der Arnstädter Straße und/oder der Martin-Andersen-Nexö -Straße angebunden. In wie weit dabei eine neue Mittelspannungstrasse und/oder eine Trafostation notwendig sind, wird auf der Grundlage der benötigten Kapazitäten mit den SWE abgestimmt.

4. FUNKTIONEN

Wohnen an der Martin-Andersen-Nexö-Straße

Ausgangspunkt für die Wohnbebauung ist die nördlich existierende Gagfah-Siedlung. Deren Siedlungsstruktur wird aufgegriffen und bildet sich in den geplanten Reihen- und Mehrfamilienhäusern ab. Lediglich in Richtung Tennisanlage wird ein klarer Quartiersabschluss mit einer Riegelbebauung angestrebt.

Wohnen und Arbeiten an der Arnstädter Straße

Die Gebäude an der Arnstädter Straße beherbergen Geschosswohnungen mit einer Funktionsunterlagerung (Gewerbe). Integriert ist ein Wohnungsmix, welcher sich in Richtung Westen (Innenhof), orientiert, aber größtenteils über mindestens zwei Seiten belichtet ist. Mithilfe von Sicherheitstreppenhäusern sollen bauliche Rettungswege geschaffen werden, die die Befahrung des Hofes durch die Feuerwehr vermeiden. Alle Wohnungen können gem. Thüringer Bauordnung barrierefrei ausgebildet werden. Eine gesonderte Betrachtung bedarf der Bereich gegenüber des Büroturms. Im Mischgebiet wären dort Funktionen wie Seniorenwohnen oder Wohnformen, welche Arbeiten und Wohnen verbinden vorstellbar. Dies muss Aufgrund der besonderen Nachbarschaft zum Büroturm im Planungsprozess weiter untersucht werden.

Büroturm

Der Büroturm stellt ein städtebauliches Sonderelement dar. Durch die vorzusehende Fledermausflugroute kann er nicht an die Blockbebauung angebunden werden. Somit bietet sich die Freistellung auch optisch an. Als Abschluss der Arnstädter Straße in südlicher Richtung präsentiert sich das Gebäude bewusst in der Nähe der Kreuzung Martin-Andersen-Nexö -Straße und Arnstädter Straße. Das Gebäude wird als Hochhaus geplant. Zwischen Bürohaus und der angrenzenden Quartiersbebauung entsteht ein öffentlicher Platz, welcher optimal mit Gastronomie bespielt werden kann.

Wohnen im Quartiersinnern

Abgesehen von den Reihenhäusern westlich der Erschließungsstraße sollen im Innern des Quartiers stadtvillenartige Mehrfamilienhäuser entstehen. Diese punktartigen Bebauungen ermöglichen vielfältige Blickbeziehungen in die Umgebung. Es werden pro Haus ca. 9-16 Wohneinheiten errichtet, welche die Realisierung eines nachhaltigen Wohnungsmixes ermöglichen. Die Ausbildung von separat vermietbaren Dachgärten erhöht die Wohnqualität und bildet eine lebendige Dachlandschaft aus.

5. NACHHALTIGKEIT, WIRTSCHAFTLICHKEIT, ENERGIEEFFIZIENZ

Durch das Vorhandensein der Fernwärmetrasse ergibt sich ein erheblicher Standortvorteil für das Quartier. Durch den nachgewiesen und berechneten Primärenergiefaktor von 0,3 für die Erfurter Fernwärme können bauliche Maßnahmen zur Erreichung der entsprechenden EnEV-Gesetzgebung minimiert werden. Um die Forderungen der aktualisierten Energieeinsparverordnung für die Neubauteile zu erfüllen, sind Lüftungs- und Versorgungskonzepte entsprechend der jeweiligen Nutzung zu entwickeln. Beim Bau der Gebäude soll möglichst auf nachhaltige Materialien zurückgegriffen werden.

6. ARTENSCHUTZ / REGENWASSER

Der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück wurde vor allem im Hinblick auf die Artenschutz bäume in der Planung berücksichtigt. Im Allgemeinen wird ein durchgrüntes Wohnquartier angestrebt. Entlang der MAN-Straße wird ein Grünstreifen mit Alleebäumen realisiert. Im

Bereich der Arnstädter Straße ergeben sich spannende und großzügige Grünräume als Puffer zwischen Straße und zukünftiger Bebauung. Die vorhandenen Großbäume bilden dabei den wesentlichen gestaltprägenden Ausgangspunkt. Im südlichen Teil des Grundstücks entsteht zwischen Arndtstraße und den Stadtvillen des Plateaus ein großzügiger Grünstreifen welcher zudem Funktionen der Regenwasserrückhaltung aufnehmen kann. Die notwendige Leitstruktur für die Erfurter Fledermauspopulation wird wie gefordert hergestellt. Durch die nicht parallelgeführte Bebauung entlang der Arnstädter Straße entstehen dabei abwechslungsreiche vegetative Bereiche. Die Flugroute zwischen Büroturm und Seniorenwohnen wird ebenfalls freigehalten und durch die geforderte Vegetation ergänzt.

Im Quartier kann keine effiziente Versickerung aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften erfolgen. Zielgrößen des Konzeptes sind die Abflussvermeidung, Rückhaltung und Nutzung. Neben der Regenrückhaltung kann durch das Anlegen von Gräben, geringe Versiegelung der geplanten Flächen, die Ausbildung von Gründächern, offene Pflasterverbände sowie Zisternen und Mulden ein nachhaltiges Regenwasserkonzept entwickelt werden.

7. ANHANG

- 7.1 Wettbewerbsergebnis verkleinert DIN A4 hoch, Stand März 2017
- 7.2 Juryprotokoll Wettbewerb DIN A4 hoch, Stand März 2017