

Vorhaben- und Erschließungsplan Bauvorhaben Blumenschmidt's, Erfurt VBP KRV 684 "Alter Posthof"

Standort: Geschwister-Scholl-Straße / Am alten Nordhäuser Bahnhof, Erfurt

Bauherr: Projektgesellschaft Erfurt Nr. 8 GmbH, Elsterstr. 26, 04109 Leipzig

Planung: Homuth+Partner Architekten, Prinz-Eugen-Str. 38, 04277 Leipzig

Bau – und Vorhabenbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Äußeren Oststadt und ist Bestandteil eines Quartiers, welches von der Geschwister-Scholl-Straße, der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und der Halleschen Straße umschlossen ist.

Das westlich gelegene Zentrum der Stadt Erfurt innerhalb des Stadtringes ist fußläufig über die Geschwister-Scholl-Straße in einer Entfernung von ca. 800 m, der Anger über die weiterführende Krämpferstraße bzw. Krämpfertor in ca. 1200 m erreichbar.

Südlich und östlich der das Plangebiet begrenzenden Straßen befinden sich gewerbliche Anlagen sowie einzelne Wohngebäude, nördlich Gemeinbedarfsflächen mit verschiedenen Einrichtungen: eine Grund- und Regelschule, eine Kinderkrippe, ein Kinderfreizeittreff und ein Jugendklub, westlich Wohn- und Bürogebäude. Westlich der Halleschen Straßen beginnt der Gründerzeitgürtel der Stadt Erfurt.

Grundlage für die vorliegende Planung ist das integrierte städtebauliche Rahmenkonzept „äußere Oststadt“ aus dem Jahre 2015.

Die hier vorgegebene städtebauliche Figur wurde im vorliegenden Entwurf weitestgehend übernommen. Die Grundidee eines zentralen öffentlich zugänglichen Platzes und die Realisierung von halböffentlichen Blockinnenflächen wurde aus diesem Konzept übernommen.

2. Verkehr

Die innere Quartierserschließung soll oberirdisch von privatem Pkw-Verkehr komplett frei gehalten werden. Lediglich Müllfahrzeuge, Umzugsfahrzeuge und Rettungsdienst können von der Geschwister-Scholl-Straße aus das Areal erreichen. Die vier Blockinnenhöfe sollen von jeglicher Befahrung freigehalten werden, so dass der zweite Rettungsweg lediglich über die Erschließungswege bzw. von den öffentlichen Straßen sichergestellt ist. Die Grundrissgestaltung nimmt darauf entsprechend Rücksicht.

Oberirdische Stellplätze für PKW sind innerhalb des Quartiers nicht vorgesehen, so dass der zentrale Quartiersplatz und die vier Innenhöfe bis auf ggf. erforderlich werdende Rettungsfahrzeuge den Anwohnern als Fußgänger und Fahrradfahrer bzw. als Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität vorbehalten bleiben.

Der ruhende Verkehr wird in drei einzelnen Tiefgaragen realisiert, welche von der Geschwister-Scholl-Straße bzw. von der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof erschlossen werden. Die Versiegelung der Blockinnenbereiche wird dabei möglichst gering gehalten, um dort bodenschlüssiges Großgrün anpflanzen zu können.

Im vorliegenden Tiefgaragenkonzept können 467 Stellplätze untergebracht werden.

Entlang der Geschwister-Scholl-Straße sowie der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof werden entlang der Straßen neue Gehwege hergestellt sowie zwischen den Baumstandorten Stellplätze für Besucher vorgesehen.

3. Schallimmissionen

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die vorhandenen Lärmeinwirkungen aus der Umgebung gemäß Schallimmissionsprognose und reagiert darauf mit optimierter Gebäudeanordnung, geschlossener Bauweise sowie Grundrissorientierung. Nördlich des Baugebietes entsteht Anlagenlärm durch einen Sportplatz und eine Skateranlage. Der nördliche Gebäuderiegel reagiert darauf durch eine Laubengangschließung, so dass sich sämtliche Wohnungen nur nach Süden ausrichten. An der nordöstlichen Ecke des Quartiers und an der östlichen Randbebauung bestehen erhöhte Belastungen durch Verkehrslärm. Hier sind an den Ostfassaden bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Südwestlich des Planungsgebietes auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Geschwister-Scholl-Straße befindet sich eine Wäscherei, durch die Gewerbelärm entsteht.

Durch diese Situation ist es unumgänglich, dass im westlichen Teil des Baugebietes an der Geschwister-Scholl-Straße die Schlafräume nur zum Hof angeordnet werden dürfen.

4. Ausnutzung des Grundstücks

Das Gesamtareal weist eine Größe ca. 43.000 m² aus. Gemäß des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt sind die grundlegenden Baukörperstellungen als Fortsetzung der gründerzeitlichen Blockstrukturen, die Anordnung einer Grünen Mitte im Quartiersinneren sowie die Erschließung und Durchwegung des Quartiers in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung festgelegt. Die Nord-Süd-Durchquerung und der Quartiersplatz werden als öffentliche Flächen in das Eigentum der Stadt Erfurt übertragen. Diese Fläche umfasst ca. 5.300 m², so dass eine Wohnbaufläche von ca. 37.700 m² entsteht. Hierfür ist eine Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 48.000 m² geplant.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt hier die Entwicklung eines Quartiers mit ca. 440 Mietwohnungen.

Entsprechend des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt ist eine 4-geschossige Bauweise geplant. Lediglich die nördliche Laubengangbebauung wird teilweise 5-geschossig ausgebildet, ebenso die beiden Eckgebäude an der Geschwister-Scholl-Straße, welche den Zugang zum Areal flankieren.

5. Gestaltung

Als grundlegendes Ziel des Konzeptes wurde eine einheitliche Gestaltung für das Gesamtareal entwickelt.

Die städtebaulichen Vorgaben des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt wurden durch die Ausbildung von 4 Höfen und einer zentralen inneren öffentlichen Grünanlage als Quartiersplatz mit der Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens weitestgehend übernommen. Die Gestaltung der Gebäude lehnt sich an die Siedlungsarchitektur der 20-er und 30-er Jahre des letzten Jahrhunderts an. Ein einheitliches Gestaltungsprinzip soll sich wie ein roter Faden durch das Gesamtareal fortsetzen, wobei zwar einerseits Wiederholungen der Baukörper geplant sind, andererseits aber durch die individuellen Gegebenheiten, wie Himmelsrichtung, Lärm und Ausblicke, viele Gebäude eine Individualisierung erfahren. Trotz dieser Individualisierung ist beabsichtigt, einen einheitlichen Sprachduktus beizubehalten. Insbesondere sollen Fensterfarben, Einfriedungen und Fassadenmaterialien ein einheitliches Bild entstehen lassen.

6. Materialfestlegung

Die Fassaden sind in zwei verschiedenen Putzstrukturen, sowie abgesetzte Teile in Klinkeroptik geplant. Die großen Fassadenflächen werden in mineralischen Glattputz, die zusammenführenden Fensterfaschen in den Hofbereichen in Rauputz ausgeführt. Das Farbspektrum der Putzflächen entspricht dem Farbton Sto-16044 oder ähnlich. Alle Klinkerflächen sind als Klinkerriemchen in hellen Erdtönen, changierenden Brauntönen geplant.

Die Absturzsicherung der Balkonen und Loggien wird durch ein unregelmäßig gekreuztes Stabgeländer in Metall gewährleistet und in der Farbe Goldgelb pulverbeschichtet. Um einen Leitereffekt zu vermeiden und einen transluzenten Sichtschutz zu erreichen, wird hinter dem Stabgeländer eine satinierte Glasplatte eingesetzt. Außenfenster und Fensterbänke werden in einem Grauton RAL 7038 ausgeführt. Die Sockelflächen sind ebenfalls in mineralischen Glattputz im Farbton Sto-16289 geplant.

7. Freianlagen

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht zugunsten hoher Wohn- und Freiraumqualitäten vor, die innere Erschließung des Quartiers von Kfz-Verkehr mit Ausnahme von Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeugen freizuhalten. Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets werden durch den zentralen Quartiersplatz sowie die 4 Innenhöfe mit einem jeweils eigenständigem Thema (Birkenhof, Lindenhof, Erlenhof und Akazienhof) bestimmt.

Der zentrale öffentliche Quartiersplatz wird als Baumplatz („Taschenplatz“) mit Sitzmöglichkeiten und kleinflächiger Spielausstattung ausgeführt. Dazu werden zwei parallele Baumreihen geometrisch angeordnet mit einem südlich abschließenden Baumquartier. In diesem Bereich sollen Spielgeräte eingeordnet werden. Die umlaufende Straße mit Asphaltdecke wird mit einem hochwertigen Granitpflaster

eingefasst, welches sich in den Wegflächen an den Platzenden als Granit Kleinpflaster fortführt. Die Platz- und Wegflächen entlang der Bänke und des südlichen Baumquartieres werden sandgeschlemmt.

Den einzelnen Wohnbereichen werden Innenhöfe zugeordnet, wobei die Namen der Höfe auf die Leitbaumart hinweisen. Alle Höfe heben sich als „Hochhof“ mit ca. +0,70m von den öffentlichen Bereichen ab und werden mittels Rampen und Treppenanlagen erschlossen. Soweit wie möglich werden Rundwege eingeordnet, die der Anbindung der rückwärtigen Hauseingänge dienen. In den Höfen werden private Spielflächen für Kleinkinder und Sitznischen mit Bänken eingeordnet. Zusätzlich zu den Baumbepflanzungen erfolgen ergänzende Stauden- und Gräser- bzw. Strauchpflanzungen. Die anteiligen Dachbegrünungen auf den Tiefgaragen haben mind. 60 cm Substratüberdeckung. Die Teilbereiche, die frei von Unterbauung sind werden erdverbunden mit Großgrün bepflanzt. Entlang der Gebäude ist ein gestalterisch abgetrennter Streifen als Mietergartenbereich um die Bewohnerterrassen mit einer mittleren Breite von 3 Metern geplant. Die Vermietung konkret den Erdgeschosswohnungen zuordenbarer Flächen ist damit möglich.

Entlang der Straße Am Nordhäuser Bahnhof, sowie der Geschwister-Scholl-Straße sind Vorgartenzonen vorgesehen. Straßenseitig werden die Vorgärten mittels eines ca. 25cm hohen Sockelstein aus Beton eingefasst und die Hauseingänge mit einem dazugehörigen Pfeiler betont. Ergänzend wird entlang des Sockelsteins eine geschnittene Hecke gepflanzt. Die Vorgärten werden mittels flächendeckender Pflanzungen strukturiert.

Alle Dachflächen der Gebäude werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Dachflächen der Tiefgarage werden mit Ausnahme der der Verbindungen zwischen den Teilbereichen der Tiefgarage 1 mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60m vorgesehen.

Leipzig, 01.2018