

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Str./Europaplatz"

04. Juni 2018

Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhabenbeschreibung

Die [REDACTED] plant am Europaplatz in Erfurt, innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017, auf der Fläche GE 3, eine zusammenhängende 3 bis 5 geschossige Wohnbebauung. Aufgrund der dadurch notwendigen Änderung von Gewerbe- auf Wohnnutzung ist der bestehende Bebauungsplan durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 zu ersetzen. Der Bebauungsplan GIS699 umfasst die Flurstücke 224 (GE 8), 225 (GE 2), 228 (GE 3) und eine Teilfläche von 229 (städtische Verkehrsfläche). Auf dem Flurstück 228 sollen Wohngebäude gemäß der unten stehenden Beschreibung entstehen. Der Einbezug der anderen Flurstücke ist mit den Grundstückseigentümern sowie dem Stadtplanungsamt abgestimmt und soll die Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen einleiten.

Konzept (Flurstück 228 – GE3):

Es werden auf dem Flurstück 228 vier Bauabschnitte, bestehend aus 3 winkligen Baukörpern im Westen sowie 2 Hausgruppen im Osten - mit insgesamt 7 Hauseingängen – in Form eines aufgebrochenen Karrees angeordnet. Mit der Anordnung der Gebäudekörper als sich zueinander zugewandten Gruppen entstehen drei innenliegende, zu allen Seiten geöffnete Höfe. Die heterogene und rhythmische Verteilung der Baumassen sowie die Öffnung der Höfe zu allen Seiten sollen den umliegenden großmaßstäblichen Gebäudestrukturen klar entgegenwirken.

Freiraum:

Der Freiraum erfährt eine klare Zonierung. Private Außenbereiche werden durch begrünte Zwischenzonen von den ringförmig angeordneten Fußwegen und den zentralen Gemeinschaftsflächen getrennt. Die Nebenanlagen (Fahrradstellplätze sowie Müll) sind weitestgehend in die Gebäude integriert. So werden die Wohnhöfe ausschließlich von der Gebäudekonfiguration, deren Zugängen und den gestalteten Grünflächen geprägt.

Fassaden:

Für die im jetzigen GE3 liegenden Gebäude werden mit Putzfassaden in heller, abgetönter Farbigkeit vorgesehen. Der Erdgeschosssockel wird als verbindendes Element bei allen Häusern aus steinernem Material ausgebildet. Um die Adressbildung deutlicher zu entfalten, erhalten alle Häuser ihre Hauptzugänge an den repräsentativen Außenseiten. Durch die Ausbildung eines Hochparterres zu den Außenseiten der Häuser und die damit einhergehende Erhöhung werden die Hauseingänge weiter akzentuiert.

Um die Identität der Bewohner mit ihrem Haus zu schärfen, sollen sich die einzelnen Häuser in Form, Materialität und Farbe unterscheiden, ohne aber die Verwandtschaft zu den Anderen zu verleugnen.

Die Gestaltungen der Gebäudefassaden in den jetzigen GE 2 und GE 8 werden durch die Ergebnisse des Wettbewerbs bestimmt.

Ruhender Verkehr:

Es sind bauabschnittsweise 4 Tiefgaragen geplant, wobei die Tiefgaragen 1 und 2 untereinander verbunden sind. Die Tiefgaragen 1 und 2 erhalten eine gemeinsame Zufahrt, die Tiefgaragen 3 und 4 erhalten jeweils eine separate Zufahrt. Die Tiefgaragen sind unter den einzelnen Häusern und in Teilbereichen auch unter den Innenhöfen geplant. Der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze/Wohnung soll zugrunde gelegt werden. Somit sind 170 bis 180 Tiefgaragenstellplätze geplant. Alle Zufahrten und Rampen für die Tiefgaragen sind neben den Baukörpern platziert.

Planungskennzahlen GIS699:

Gemarkung Gispersleben-Kiliani,
Flur 5, Flurstücke

- 224	10.294 m ²
- 225	8.343 m ²
- 228	13.714 m ²
- 229 (teilw.)	ca. 240 m ²
Umfang GIS699 (gesamt)	ca. 32.591 m ²

Planungskennzahlen Flurstück 228

Bruttogeschossfläche:	ca. 19.200 m ²
Wohnfläche gesamt:	ca. 14.600 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	max. 5

Anzahl der Wohnungen gesamt:	170-180 Wohneinheiten
Anteil Sozialwohnungen:	20% (35-40 Wohneinheiten)
Anteil seniorengerechter Wohnungen:	25% (40-45 Wohneinheiten)

Bauabschnitt 1:	35-40 Sozialwohnungen, 60-70 Mietwohnungen,	Tiefgarage 4 Tiefgarage 4
Bauabschnitt 2:	20-25 Eigentumswohnungen,	Tiefgarage 1
Bauabschnitt 3:	20-25 Eigentumswohnungen,	Tiefgarage 2
Bauabschnitt 4:	25-30 Eigentumswohnungen,	Tiefgarage 3

Planung Flurstücke 224, 225 und Teilfläche 229

Das Büro mann architektur + wurde Anfang 2018 gemeinsam durch die Stadt Erfurt und die Firma Tempus Immobilien & Projekt GmbH zur Erstellung einer städtebaulichen Konzeptstudie zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt beauftragt. Das Betrachtungsgebiet umfasste dabei einen engeren Kernbereich in direktem Umfeld des Europaplatzes. Darüber hinaus gibt es einen erweiterten Betrachtungsraum. Dieser schließt das Gewerbegebiete südlich der Demminer Straße, sowie den westlichen Rand der Wohnsiedlung „Moskauer Platz“, entlang der Nordhäuser Straße mit ein. Basierend auf den Ergebnissen bzw. den Rahmenplan vom 23.03.2018 wird noch im Jahr 2018 ein hochbaulicher Wettbewerb für die Realisierung von Wohnbebauung durchgeführt (siehe gesonderte Erläuterung). Durch den oben genannten Sachverhalt wird die Nutzungsart des allgemeinen Wohnens (WA) festgesetzt.