

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV688** "Quartier Lingel am Steigerwald"

## Vorhabensbeschreibung

## **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 sowie die während der Aufstellung des Bebauungsplanes LOV688 erforderlichen Änderungen bzw. Optimierungen wurden in das Konzept eingearbeitet.

## **2. GESAMTIDEE / GESAMTKONZEPT**

### **Städtebaulicher Kontext**

Das Gebiet bildet den städtebaulichen Abschluss des südlichen Stadtrandes von Erfurt im Übergang zum Steigerwald. Das Konzept sieht aufgrund der vorhandenen Lärmproblematik durch das Steigerwaldstadion und der hochfrequentierten Straßen starke baulich geschlossene Ränder an der Nord- und Ostseite vor, während es sich am westlichen Rand anschlussfähig an zukünftige Entwicklungen, u.a. die Einordnung einer Kita, zeigt. Ein 8-geschossiger Hochpunkt an der Ecke Martin-Andersen-Nexö-Straße – Arnstädter Straße wird als Solitär aus der Randbebauung herausgelöst und wirkt objekthaft als Zeichen am südlichen Stadteingang und Auftakt zum neuen Wohngebiet. Trotz der gezwungenermaßen notwendigen Introvertiertheit, sucht der neu entstehende Siedlungskörper sowohl strukturell wie auch maßstäblich Verbindungen zu den angrenzenden Stadtbereichen. Der öffentliche Raum entlang der Arnstädter Straße wird durch die mehrfach versetzte 5-geschossige Randbebauung rhythmisiert; alle Gebäude erhalten eine eindeutige Adresse. Die Bebauung an der Arnstädter Straße löst sich Richtung Süden von einer geschlossenen Rand- zu einer Einzelkörperstruktur auf. So wird die offene Bebauung im Quartiersinneren auch baukörperlich angebunden. Die Mehrfamilienhäuser gruppieren sich in Nachbarschaften. Das Höhenniveau der Bebauung steigt von Nord nach Süd an. Während sich die Bebauung an der Martin-Andersen-Nexö-Straße mit drei Geschossen am Höhenmaßstab der gegenüberliegenden Gagfah-Siedlung orientiert, entwickeln sich die Gebäudehöhen im Quartiersinneren und am südlichen Baugebietsrand auf vier und fünf Geschosse. Insbesondere die südlichen Mehrfamilienhäuser überragen mit fünf Geschossen die nördliche Randbebauung und bilden einen besonderen städtebaulichen Abschluss zum Steigernordrand. Diese Höhenstaffelung ermöglicht attraktive Blickbeziehungen in Richtung Stadt.

Die auf ein Mindestmaß reduzierten öffentlichen Räume gliedern die Baustruktur und schaffen wiederum klare Adressen.

### **Topographie / Freianlagen**

Das Quartier fällt von Südwest nach Nordost um ca. 13 m. Im Inneren hinterließ die langjährige industrielle Nutzung topographische Verwerfungen und bauliche Kanten. Der Erhalt einer lang gezogenen Mauer aus heterogenen Fabrikfragmenten wird zukünftig an diese vormalige Nutzungsepoche erinnern und gemeinsam mit dem aus der Sukzession erwachsenen Baumbestand eine 'Grüne Quartiersmitte' bilden. Entlang der Arnstädter Straße wird der Geländeunterschied genutzt, um erhöhte Freibereiche unmittelbar vor den Gebäuden zu schaffen und eine stärkere räumliche Strukturierung zu erzeugen. Ansonsten wird das Gelände überwiegend dem ehemals natürlichen Verlauf am Fuße des Steigerwaldes folgen. Dies schafft die Möglichkeit, Keller und Tiefgaragen im Quartiersinneren fast ohne Baugruben zu errichten und einen Großteil des Quartiers barrierefrei zu erschließen. Ein neuer Platz zwischen dem Büroturm und der Blockrandbebauung bildet den Übergang in Richtung Stadt.

Der Baumbestand entlang der Arnstädter Straße sowie in der `Grünen Mitte` ist wichtiger Bestandteil des grünen Strukturgerüsts, welches mit repräsentativen Vorzonen und -gärten an der Martin-Andersen-Nexö-Straße und Arnstädter Straße, einem naturbelassenen Gehölzgürtel an der Arndtstraße und großzügig offenen Wiesen- / Strauchflächen im Inneren die Freiräume des Quartiers bestimmt. Als gliederndes Element werden öffentliche Baumreihen entlang der Martin-Andersen-Nexö-Straße und der zentralen Nord-Südverbindung gesetzt, welche im Dialog mit prägnanten Solitärbäumen auf den Privatgrundstücken stehen sollen. Der Übergang bzw. die Abgrenzung vom öffentlichen Straßenraum zum privaten Freiraum wird durch Heckenelemente und / oder frei wachsenden Strauchpflanzungen hergestellt. Insbesondere entlang der Martin-Andersen-Nexö-Straße sollen einheitlich gestaltete durchgängige Heckenstrukturen als Einfriedung angelegt werden und ähnlich der gegenüberliegenden Gagfah-Siedlung das Straßenbild prägen. Im Quartiersinneren sowie in Richtung Steiger lockern sich die Heckenstrukturen auf und dienen weniger der Grundstückseinfriedung, sondern vorrangig der Freiraumgestaltung.

Das Identität vermittelnde Mauerfragment wird Teil des zentralen Freiraumes werden. An dessen westlichem Ende schließt sich eine kleine Platzaufweitung an, welche durch die Weiterführung der Mauerlinie als Heckenlinie in unmittelbarem Dialog mit derselben tritt und als Verteiler-, Treff- und Aufenthaltsort fungiert. Zwei private Spielplätze /-punkte im Quartiersinneren schaffen weitere Kommunikations- und Erholungsorte für die Bewohner des Quartiers. Die Müllstandorte werden in den Mehrfamilienhäusern 01-03 und 15-18 innerhalb der Erdgeschosses der Gebäude angeordnet. Für die Mehrfamilienhäuser 04-14 sind einheitliche Einhausungen der Mülltonnen aus Faserzementplatten oder Metall geplant (*siehe Beispiel Anlage 1*). Lüftungselemente für die Tiefgaragen sollen weitestgehend in Stützmauern oder Sitzelementen integriert werden.

Die Oberflächenmaterialien im öffentlichen Raum orientieren sich an den angrenzenden Straßenräumen. Die Fahrbahnen werden vornehmlich in Asphalt, die Gehbahnen als diagonal verlegte Betonplattenflächen mit Bischofsmützen ausgebildet. Übergänge und Richtungswechsel erfolgen durch Naturstein-Kleinpflaster mit gesägter Oberfläche.

Die privaten und halböffentlichen Geh- und Fahrflächen werden größtenteils mit Pflasterplatten aus Betonwerkstein belegt. Diese sind, entsprechend den verkehrlichen Anforderungen, unterschiedlich in Format und Stärke auszubilden. Die privaten Wohnwege innerhalb der Quartiere erhalten eine wassergebundene Decke als Oberflächenbefestigung, die Feuerwehraufstellflächen Rasenfugensteine aus Beton.

Die Sitz- / Stützmauern und Einfassungen entlang der Arnstädter Straße erhalten eine Betonoptik, welche als Sichtbeton oder gestrahlter Beton ausgeführt werden kann.

*Der Materialplan ist als Anlage 2 beigefügt.*

### **Bauabschnitte**

Das Quartier kann abschnittsweise realisiert werden. Das Gewerbehäus an der Ecke Martin-Andersen-Nexö-Straße – Arnstädter Straße soll als Auftakt eine Landmark-Funktion einnehmen und von Anbeginn der Entwicklung die Adresse für das Quartier bilden. Die Bebauung an der Arnstädter Straße muss neben dem Gewerbehäus aus Lärmschutzgründen als erster Bauabschnitt errichtet werden. Die Gebäude an der Martin-Andersen-Nexö-Straße fungieren ebenfalls als Lärmschutzbebauung und sind in einem zweiten Bauabschnitt vor der Bebauung im Quartiersinneren zu realisieren.

### 3. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

#### Verkehr

Das zukünftige Quartier wird grundsätzlich über die bestehenden Straßen Martin-Andersen-Nexö-Straße, Arnstädter Straße und Arndtstraße erschlossen. Es besteht eine optimale Anbindung an das vorhandene Bus- und Straßenbahnnetz. Die Haltestellen der Straßenbahn und der Buslinie befinden sich direkt vor der Haustür in der Arnstädter Straße.

Das innere Erschließungskonzept sieht eine öffentliche Haupteerschließungsstraße von der Martin-Andersen-Nexö-Straße auf Höhe Grimmstraße bis zur Arnstädter Straße vor (Planstraße A). Während die Anbindung an die Martin-Andersen-Nexö-Straße nur mit "rechts rein, rechts raus" möglich ist, sind am Einmündungspunkt Arnstädter Straße alle Fahrtrichtungen möglich. Diese Anbindung dient deshalb als Hauptzufahrt zum neuen Stadtquartier.

Von der Hauptachse Planstraße A erfolgt die Anbindung der Wohngrundstücke über Wohnwege (Planstraßen B, C, D und E). Über die Planstraßen B und E wird das Grundstück der Kita angebunden. Die parallel zur Martin-Andersen-Nexö-Straße verlaufenden Wohnwege (Planstraßen C und D) dienen gleichzeitig der übergeordneten Fußwegeführung und sind in ihrer Funktion als straßenbegleitender Gehweg gleichzeitig Bestandteil des Straßenquerschnitts der Martin-Andersen-Nexö-Straße.

Bedingt durch die bestehende Topographie erfolgt die Erschließung des oberen südlichen Plateaus nur durch eine direkte Zufahrt von der Arndtstraße aus. Eine Verbindung zu den nördlichen Quartierbereichen wird jedoch über eine Geh-/Radwegverbindung zwischen Arndtstraße und Martin-Andersen-Nexö-Straße geschaffen. Sie stellt gleichzeitig den schwellenlosen fußläufigen Anschluss der Gagfah-Siedlung in Richtung Steigerwald dar. Über weitere Fußwege und Durchgänge wird das Quartier auf kurzen Wegen mit dem umliegenden Bestand vernetzt.

Das Gebäude MFH 01 besitzt zwei ebenerdige Zugänge vom Vorplatz des Gewerbehäuses. Ein weiterer Eingang befindet sich an der Martin-Andersen-Nexö-Straße. Dort muss aufgrund des Hochparterregeschosses in diesem Gebäudeteil ein Halbgeschoss innerhalb des Eingangsbereichs überwunden werden. Vor dem Mehrfamilienhaus 02 wird eine großzügige Vorzone vor den Eingängen geplant. Diese ermöglicht eine barrierefreie Zugänglichkeit der beiden Eingänge in Richtung Osten. In Richtung Süden befindet sich ein weiterer Eingang. Dieser orientiert sich an der Höhenentwicklung der Quartierszufahrt in Verbindung mit dem anliegenden Platz und liegt 70 cm über den anderen Zugängen zum Gebäude. Das Mehrfamilienhaus 03 wird über einen Eingang aus Richtung Osten erschlossen. Dieser liegt ca. 70 cm über dem Platzniveau an der Quartierszufahrt. Ein weiterer Zugang erschließt das Gebäude aus Richtung Süden. Dort muss wieder aufgrund des Hochparterres ein Halbgeschoss innerhalb des Eingangs überwunden werden. Die Eingänge der Mehrfamilienhäuser 04-14 orientieren sich an der Höhenentwicklung der anliegenden Straßen und sind über Vorgärten erreichbar. Die Mehrfamilienhäuser 15-16 und 17-18 bilden jeweils einen Hof aus, an welchem die ebenerdigen Zugänge zu den Gebäuden liegen.

*Der Erschließungsplan ist als Anlage 3a und 3b beigefügt.*

**Ruhender Verkehr**

Der gebietseigene ruhende Verkehr für die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung wird ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Die Mehrfamilienhäuser 01 und 02 erhalten eine zusammenhängende Großgarage mit insgesamt 84 Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt über den Platz an der Quartierszufahrt Arnstädter Straße. Das Mehrfamilienhaus 03 organisiert seine 40 Stellplätze für Bewohner und die Gewerbenutzung in einer Mittelgarage, welche auch über den Platz an der Quartierszufahrt erschlossen wird. Aufgrund der ebenerdigen Lage der Garage ist dort keine Einfahrtsrampe notwendig.

Die Häuser 04, 05, 13 und 14 erhalten eine zusammenhängende Garage mit 38 Stellplätzen. Weitere 38 Stellplätze für die Häuser 06, 07 und 12 sind in einer gemeinsamen Garage geplant. Die Häuser 08, 09 und 11 erhalten eine zusammengefasste Garage mit 30 Stellplätzen. Die Stellplätze des Mehrfamilienhaus 10 werden in einer separaten Garage mit 20 Stellplätzen realisiert. All diese Garagen werden über den Wohnweg (Planstraße C und D) erschlossen.

47 Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser 15 und 16 werden in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Erschlossen wird diese Garage über die an die Arndstraße angeschlossene Planstraße F. Für die Mehrfamilienhäuser 17 und 18 ist eine gemeinsame Garage mit 50 Stellplätzen geplant. Die Zufahrt erfolgt über die Planstraße B. Für die Wohngebiete WA 01, 02, 03 und 04 sowie die Mischgebiete MI 02 und 03 sind insgesamt 347 Stellplätze in Tiefgargen geplant. Dies entspricht insgesamt dem festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit für die Wohnungen sowie den Stellplatzanforderungen der Vollzugsbekanntmachung der Thüringer Bauordnung für Gewerbeflächen (siehe nachfolgende Tabelle)

Für das Gewerbehaus können derzeit knapp 50 Stellplätze nachgewiesen werden. Die in das Gebäude integrierte Zufahrt zur Tiefgarage ist an die Arnstädter Straße angebunden.

Für Besucher sind im Gebiet 20 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Fahrradstellplätze für Bewohner sind innerhalb der Tiefgaragen organisiert.

Gebäude/ Nutzung	Schlüssel	Faktor	Stellplätze Soll	Stellplätze Ist	Stellplätze Diff. Ist-Soll
<b>MFH 01-02</b>					
Wohnungen	1 STP je WE	67 WE	67	67	± 0
Gewerbe	1 STP je 35 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup> (60% von 1.000 m <sup>2</sup> NF)*	17	17	± 0
<b>MFH 03</b>					
Wohnungen	1 STP je WE	35 WE	35	35	± 0
Gewerbe	1 STP je 35 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> (60% von 200m <sup>2</sup> NF)*	3	5	+ 2
<b>MFH 04, 05, 13, 14</b>					
Wohnungen	1 STP je WE	33 WE	33	38	+ 5
<b>MFH 06, 07, 12, 13</b>					
Wohnungen	1 STP je WE	47 WE	47	38	- 9
<b>MFH 08, 09, 11</b>					
Wohnungen	1 STP je WE	29 WE	29	30	+ 1
<b>MFH 10</b>					
Wohnungen	1 STP je WE	18 WE	18	20	+ 2

<b>MFH 15, 16</b>					
Wohnungen	1 STP je WE	48 WE	48	47	- 1
<b>MFH 17, 18</b>					
Wohnungen	1 STP je WE	48 WE	48	50	+ 2
<b>Stellplätze, gesamt</b>			<b>345</b>	<b>347</b>	<b>+ 2</b>
<b>Gewerbehaus</b>					
<b>Option (a) Bürohaus</b>					
Gewerbe	1 STP je 35 m <sup>2</sup>	2.740 m <sup>2</sup>	78	35	- 43
Café	1 STP je 12 Sitzplätze	bis zu 48 Sitzplätze	4	4	± 0
Konferenz	1 STP je 8 Besucher	bis zu 125 Besucher	9	9	± 0
<b>Stellplätze Bürohaus, gesamt</b>			<b>91</b>	<b>48</b>	<b>- 43</b>
<b>Option (b) Hotel</b>					
Hotelzimmer	1 STP je 3 Zimmer	bis zu 150 Betten	50	35	- 15
Gastronomie EG	1 STP je 12 Sitzplätze	bis zu 48 Sitzplätze	4	4	± 0
Gastronomie 7. OG	1 STP je 12 Sitzplätze	bis zu 108 Sitzplätze	9	9	± 0
<b>Stellplätze Hotel, gesamt</b>			<b>63</b>	<b>48</b>	<b>- 15</b>
<b>Option (c) Büro und Beherbergungshaus</b>					
Gewerbe	1 STP je 35 m <sup>2</sup>	1.370 m <sup>2</sup>	39	20	- 19
Hotelzimmer	1 STP je 3 Zimmer	bis zu 75 Betten	25	15	- 10
Gastronomie EG	1 STP je 12 Sitzplätze	bis zu 48 Sitzplätze	4	4	± 0
Gastronomie 7. OG	1 STP je 12 Sitzplätze	bis zu 108 Sitzplätze	9	9	± 0
<b>Stellplätze Büro und Beherbergungshaus, gesamt</b>			<b>77</b>	<b>48</b>	<b>- 29</b>

\* Annahme: Die Büro- bzw. Verkaufsfläche beträgt nach Abzug der Flächen für Flur, Sanitäranlagen, Lagerräume etc. ca. 60%.

Der in der Tabelle angesetzte Stellplatzschlüssel für Wohnungen entspricht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Herstellung von Stellplätzen (1 Stellplatz/ WE) und für die Gewerbeeinheiten den Vorgaben der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (keine Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Für das Gewerbehäus reicht die Stellplatzkapazität in der Tiefgarage nicht aus, so dass die Stellplatzanforderungen der Thüringer Bauordnung aus Platzgründen und wirtschaftlichen Erwägungen nicht erfüllt werden können. Es wird seitens des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Ablösevereinbarung mit der Stadt Erfurt angestrebt, die von dieser in Aussicht gestellt wird, sofern die Angemessenheit gewahrt bleibt. Die Minderung der Stellplatzanforderungen ist in Anbetracht der guten ÖPNV-Erschließung des Standortes sowie dem naheliegenden P&R-Platz gerechtfertigt. Für die Nutzung des Gewerbehäuses werden von Seiten des Vorhabenträgers 48 Stellplätze als ausreichend erachtet.

#### **4. VER- UND ENTSORGUNG**

##### **Abwasser**

Das Quartier wird im Trennsystem erschlossen. Das Regenwasser wird gedrosselt auf maximal 3,5 l/(s\*ha) mit entsprechender Rückhaltung über Stauraumkanäle und Regenrückhaltebecken in den verrohrten Schindleischgraben eingeleitet. Die Entwässerungsanlagen werden im Erschließungsgebiet so angeordnet, dass keine Überflutung von privaten Flächen erfolgt. Insbesondere der Durchgang im MFH 01.1. dient am tiefsten Punkt der Ableitung von Regenwasser bei Starkregen aus dem Quartiersinneren in das äußere Straßen- und Entwässerungsnetz.

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

*Der Entwässerungsplan ist als Anlage 4 beigelegt.*

##### **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 Plangebiet gehört zum Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt und ist als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Es wird an die Bestandsleitungen der SWE im Einmündungsbereich Arnstädter Straße / Werner-Seelenbinder-Straße angebunden.

Durch Fernwärmeerschließung ergibt sich ein erheblicher Standortvorteil für das Quartier. Durch den nachgewiesenen 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 zu erfüllen, werden Lüftungs- und Versorgungskonzepte entsprechend der jeweiligen Nutzung entwickelt.

## **Gas**

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

## **Strom**

Das Stromnetz des Gebietes wird an die bestehenden Anlagen der SWE in der Arnstädter Straße und/oder der Martin-Andersen-Nexö -Straße angebunden. Zur Versorgung des Plangebietes ist mindestens eine neue Trafostation erforderlich.

## **Abfallentsorgung**

Die Müllstandorte werden für das Gewerbehaus sowie die Mehrfamilienhäuser 01-03 und 15-18 ebenerdig innerhalb der Gebäude angeordnet. Die Abholung erfolgt direkt aus den jeweiligen Räumen, so dass die Einordnung eines zusätzlichen Übergabeplatzes entbehrlich ist.

Für die Mehrfamilienhäuser 04-14 werden die Abfallbehälterstandorte außerhalb der Gebäude in den Vorgartenbereichen eingeordnet. Im Interesse eines einheitlichen Straßenbildes sind einheitliche Einhausungen aus Faserzementplatten oder Metall geplant (siehe Beispiel Anlage 1).

## **5. FUNKTIONEN**

### **Gewerbehaus**

Das Gewerbehaus stellt ein städtebauliches Sonderelement dar. Durch die vorzusehende Fledermausflugroute kann es nicht an die Blockbebauung angebunden werden. Somit bietet sich eine städtebauliche Freistellung an. Als Auftakt zum neuen Stadtquartier befindet sich das Gebäude bewusst in der Nähe der Kreuzung Martin-Andersen-Nexö-Straße und Arnstädter Straße. Zwischen Gewerbehaus und der angrenzenden Quartiersbebauung entsteht ein öffentlicher Platz, welcher optimal mit Gastronomie bespielt werden kann. Deshalb ist im Erdgeschoss des Gewerbehauses Gastronomie mit bis zu 50 Sitzplätzen geplant.

Für die bauliche Nutzung des Gewerbehauses bestehen 3 Optionen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine der Optionen auszuführen:

- a) Bürogebäude mit Konferenzen und Gastronomie
- b) Hotel mit Gastronomie
- c) Büro- und Beherbergungshaus mit Konferenzen und Gastronomie

zu a)

Der Bürobereich überwiegt im Bürogebäude. Diese wird durch Gastronomie im Erdgeschoss und in der obersten Etage ergänzt.

Zusätzlich zur Gastronomie befindet sich im Erdgeschoss ein Foyer und die 1. Bürofläche mit knapp 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche. In den Obergeschossen 1 - 6 befinden sich Büroflächen mit jeweils knapp 430 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die oberste Etage ist als Konferenzetage mit bis zu 124 Sitzplätzen geplant. In diesem Geschoss befinden sich zudem eine Bar sowie die Dachterrasse mit Blick über Erfurt.



zu b)

Im Hotel überwiegt der Hotelbereich mit bis zu 150 Hotelzimmern. Diese wird durch Gastronomie im Erdgeschoss und ggf. in der obersten Etage ergänzt. Zusätzlich zur Gastronomie befinden sich im Erdgeschoss der Empfangsbereich des Hotels und Büro-/Konferenzräume. In den Obergeschossen 1 - 6 befinden sich Hotelzimmer Etagen mit jeweils knapp 430 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die oberste Etage ist als Gastronomieetage mit Konferenz- oder Wellnessbereich oder als Hotelzimmer Etage geplant. In diesem Geschoss befindet sich zudem eine Dachterrasse mit Blick über Erfurt.

zu c)

Im Büro- und Beherbergungshaus sind die Obergeschosse 1 - 6 für Büro- und Beherbergungsbereiche mit jeweils knapp 430 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen. In den Obergeschossen 1- max. 4 befinden sich die Büroflächen, in den verbleibenden Obergeschossen die Beherbergungsflächen.

Im Erdgeschoss und ggf. in der obersten Etage wird die Nutzung durch Gastronomie ergänzt. Zusätzlich zur Gastronomie befinden sich im Erdgeschoss der Empfangsbereich und Büro-/Konferenzräume.

Die oberste Etage ist als Gastronomieetage mit Konferenz- oder Wellnessbereich oder als Beherbergungsfläche geplant. In diesem Geschoss befindet sich zudem eine Dachterrasse mit Blick über Erfurt.

Der Vorhabensträger wird sich bis zum Abschluss des Durchführungsvertrags für eine der 3 Optionen entscheiden und sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der gewählten Option verpflichten.

### **Wohnen an der Martin-Andersen-Nexö-Straße**

Alle Gebäude (MFH 04-10) sind in der Regel als 3-bündige Geschosswohnungen organisiert. Jeweils zwei 3-Zimmer-Wohnungen sind zur Straße und zum Innenhof orientiert. Die 2-Zimmer-Wohnung hat eine reine Hofausrichtung in Richtung Südosten. Das MFH 10 am westlichen Quartiersrand orientiert sich versetzt rechtwinklig. Die 2-Raumwohnungen bleiben in Richtung Hof orientiert. In den Gebäuden (MFH 04 – MFH10) entstehen ca. 105 Wohnungen.

### **Wohnen und Arbeiten an der Arnstädter Straße**

Die Gebäude an der Arnstädter Straße (MFH 01-03) beherbergen Geschosswohnungen mit einer Funktionsunterlagerung (Gewerbe). Integriert ist ein Wohnungsmix, welcher sich in Richtung Südwesten (Innenhof) orientiert, aber größtenteils über mindestens zwei Seiten belichtet ist.

Alle Gebäude sind in der Regel als 3-bündige Geschosswohnungen organisiert. Die zwei 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen sind zur Straße und zum Innenhof orientiert. Die 2-Zimmer-Wohnung hat eine reine Hofausrichtung in Richtung Südwesten.

Die Gebäude an der Zufahrt zum Quartier und am Schützenplatz orientieren sich versetzt rechtwinklig. Die 2-Zimmer-Wohnungen blicken dann in Richtung des Quartierseingangs bzw. in Richtung des Kreisverkehrs und Steigerwald.

In den Gebäuden MFH 01 – MFH 03 entstehen ca. 102 Wohnungen.

Die Erdgeschosszone wird vollständig gewerblich (Nutzfläche von ca. 1200 m<sup>2</sup>) genutzt. Gewünscht ist die Unterbringung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistern.

### **Wohnen im Quartiersinnern**

Im Innern des Quartiers sollen 8 Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise entstehen. Es werden in den Gebäuden MFH 11-14 jeweils 12-16 Wohneinheiten und in den MFH 15-18 jeweils 24 Wohneinheiten errichtet, welche die Realisierung eines nachhaltigen Wohnungsmixes ermöglichen. Im WA 01b und 02b sind insgesamt 58 Wohnungen geplant. Im WA 03 und 04 sollen 96 Wohnungen entstehen. Die Gebäude besitzen größtenteils eine 4- und 5-bündige Erschließung mit 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die immer über Eck angeordnet sind. Einzig die 2-Zimmer-Wohnungen in den MFH 15-18 sind jeweils nur einseitig orientiert.

Im gesamten Quartier können Wohnungen barrierefrei ausgebildet werden. Im Zuge einer möglichen Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus können im Mehrfamilienhaus 10 insgesamt 18 förderfähige Mietwohnungen nach ISSP Richtlinien errichtet werden.

## **6. GEBÄUDEGESTALTUNG / FASSADEN**

### **Gewerbehaus**

#### Fassade

Die Fassadenflächen werden als hinterlüftete Vorhangfassade mit Natur- bzw. Kunststeinelementen gefertigt. Unterschieden wird in der Struktur bzw. Farbigkeit zwischen den horizontalen und vertikalen Bauteilen. Dabei bewegen sich alle Farben innerhalb von hellen Grau-Sandfarben mit einem Hellbezugswert von mind. 50%. Zur Betonung des Eingangs und der Tiefgaragenzufahrt wird eine Sonderfarbe eingesetzt.

#### Sockel

Der Sockel wird ebenso wie die Fassade mit Natur- oder Kunststein hellen Grau-Sandfarben mit einem Hellbezugswert von mind. 50% verkleidet. Er nimmt Öffnungen für die Belüftung der Tiefgarage und der Kellerräume auf.

#### Fenster / Außentüren

Es sind Alufenster und Fensterbänke in dunklen Grautönen vorgesehen. Alle zusätzlichen Fensterverblendungen (Sonnenschutz etc.) werden analog der jeweiligen Fensterrahmen ausgeführt. Der Eingangsbereich wird mit einer zusätzlichen Farbe oder einem anderen Material ausgekleidet.

#### Absturzsicherungen Fenster

Als Absturzsicherung für die französischen Fenster ist eine klare Festverglasung vorgesehen.

#### Umwehrung Dachterrasse

Die Brüstung der Dachterrasse im 6. Obergeschoss wird massiv ausgebildet und mit Natur- oder Kunststein bzw. mit Aluminiumelementen analog der Fensterrahmen bekleidet.

#### Sonnenschutz-/ Verdunklungseinrichtungen

Die Fenster erhalten, wenn erforderlich, sogenannte Zipscreens. Diese werden fassadenintegriert angeordnet und auf die Fassadenfarbe abgestimmt.

### Flachdach

Flachdachflächen werden bekieset.

### Garagentor

Das Garagentor ist als Schwingtor geplant. Die Verkleidung erfolgt in Lochblech. Farblich wird das Tor an die Grundfarbe der Fensterrahmen oder die Sonderfarbe des Eingangsbereiches angepasst.

## **Randbebauung Arnstädter Straße (MFH 01 – MFH 03)**

### Fassade

Die Fassadenflächen werden in den Regelgeschossen verputzt. Die Oberfläche soll als fein bis mittel strukturierter Putz ausgeführt werden. Dabei werden die Fassadenflächen in gröberen und die Faschen und Fensterbänder in feinerem Putz ausgeführt. Die Faschen und die Geschossbänderung werden in einer Ebene durch die beiden Putzarten und Farben strukturiert.

Der Attikaabschluss der Gebäude erhält ein Gesims aus Putz analog den Faschen.

Als Farbfamilie für die Grundtöne der Häuser werden helle Grau-Sandtöne mit einem Hellbezugswert von mind. 40% gewählt.

### Sockel

Der Sockel wird mit Naturstein, Feinsteinzeug oder Klinker verkleidet. Das Geschossband zur Anbringung von Werbung wird in Aluminium oder Faserzementplatten realisiert. Auch hier werden helle Grau-Sandtöne gewählt, die innerhalb der Farbfamilien mit den Fassadenflächen abgestimmt werden.

### Fenster

Es sind Holz- oder Holz/Alufenster und Fensterbänke in Alu-Natur-eloxiert oder Kunststein vorgesehen. Die Farbgebung orientiert sich an den Grau-Sandtönen der Fassaden.

### Absturzsicherungen Fenster

Als Absturzsicherung für französische Fenster ist ein Füllstabgeländer aus Metall mit schräg gestellten Stäben geplant.

Die Farbgebung ist an die Putzfaschen angepasst.

### Umwehungen Balkone/ Loggien

Als Absturzsicherung für die Balkone und Loggien kommen Füllstabgeländer aus Metall mit schräg gestellten Stäben analog denen der französischen Fenster zum Einsatz.

Bei den halbgeschlossenen Brüstungen der Wohngebäude im Quartiersinneren werden geschlossene Brüstungen bis auf 60 cm Höhe mit waagrecht aufgesetztem Einzelstab ausgeführt.

### Sonnenschutz-/ Verdunklungseinrichtungen

Die Fenster erhalten, wenn erforderlich, Zip-Screen-Elemente Diese werden fassadenintegriert und auf die Fassadenfarben abgestimmt. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss erhalten die Möglichkeit zur Verschattung durch Fallarmmarkisen.

### Eingangstüren

Die Eingangstüren sind analog der Fenster in Alu, Holz- oder Holz/Alu ausgebildet. Zusätzliche Fassadenelemente werden analog der Türen ausgeführt.

### Flachdach

Nichtgenutzte Flachdachflächen der Wohngebäude werden mit einer extensiven Dachbegrünung geplant. Alle Attikaabdeckungen sind in vorbewittertem oder farblich beschichtetem Zinkblech bzw. als Kunststeinelemente vorgesehen.

### Garagentor

Die Garagentore sind als Roll-, Sektions- oder Klappschwingtore geplant. Die Verkleidung erfolgt in Lochblech mit einem Öffnungsanteil von maximal 60%. Farblich werden die Tore an die Grundfarbe der Fassaden angepasst.

## **Randbebauung Martin-Andersen-Nexö-Straße (MFH 04 – MFH 10)**

### Fassade

Die Fassadenflächen werden in den Regelgeschossen verputzt. Die Oberfläche soll als fein bis mittel strukturierter Putz ausgeführt werden. Dabei werden die Fassadenflächen in gröberen und die Faschen und Fensterbänder in feinerem Putz ausgeführt. Die Faschen und die Geschossbänderung werden in einer Ebene durch die beiden Putzarten und Farben strukturiert. Die Fensterbänder springen leicht zurück und erzeugen eine Schattenkante. Als Farbfamilie für die Grundtöne der Häuser werden helle Grau-Sandtöne mit einem Hellbezugswert von mind. 40% gewählt.

### Fenster

Es sind Holz- oder Holz/Alufenster und Fensterbänke in Alu-Natur-eloxiert oder Kunststein vorgesehen. Die Farbgebung orientiert sich an den Grau-Sandtönen der Fassaden.

### Absturzsicherungen Fenster

Als Absturzsicherung für französische Fenster ist ein Füllstabgeländer aus Metall mit schräg gestellten Stäben geplant. Die Farbgebung ist an die Putzfaschen angepasst.

### Umwehungen Balkone/ Loggien

Als Absturzsicherung für die Balkone und Loggien kommen Füllstabgeländer aus Metall mit schräg gestellten Stäben analog denen der französischen Fenster zum Einsatz.

Bei den halbgeschlossenen Brüstungen der Wohngebäude werden geschlossene Brüstungen bis auf 60 cm Höhe mit waagrecht aufgesetztem Einzelstab ausgeführt.

### Sonnenschutz-/ Verdunklungseinrichtungen

Die Fenster erhalten, wenn erforderlich, Zip-Screen-Elemente. Diese werden fassadenintegriert angeordnet und auf die Fassadenfarben abgestimmt. Im Erdgeschossbereich werden aus Sicherheitsgründen fassadenintegrierte Rollläden vorgesehen. Die Farbgebung orientiert sich am Erscheinungsbild der Fenster (dunkelgrau).

### Eingangstüren

Die Eingangstüren sind analog der Fenster in Alu, Holz- oder Holz/Alu ausgebildet. Zusätzliche Fassadenelemente werden analog der Türen ausgeführt.

### Flachdach

Nichtgenutzte Flachdachflächen der Wohngebäude werden mit einer extensiven Dachbegrünung geplant. Alle Attikaabdeckungen sind in vorbewittertem oder farblich beschichtetem Zinkblech bzw. als Kunststeinelemente vorgesehen.

### Garagentor

Die Garagentore sind als Roll-, Sektions- oder Klappschwingtore geplant. Die Verkleidung erfolgt in Lochblech mit einem Öffnungsanteil von maximal 60%. Farblich werden die Tore an die Grundfarbe der Fassaden angepasst.

## **Wohngebäude (MFH 11- MFH 14)**

### Fassade

Die Fassaden werden in allen Geschossen verputzt. Die Oberfläche soll als fein bis mittel strukturierter Putz ausgeführt werden. Dabei werden die Fassadenflächen in gröberen und die Fensterbänder in feinerem Putz ausgeführt. Die Geschossbänderungen werden in einer Ebene durch die beiden Putzarten und Farben strukturiert.

Als Farbfamilie für die Grundtöne der Häuser werden helle Grau-Sandtöne mit einem Hellbezugswert von mind. 40% gewählt.

### Fenster

Es sind Holz- oder Holz/Alufenster und Fensterbänke in Alu-Natureloxiert oder Kunststein vorgesehen. Die Farbgebung orientiert sich an den Grau-Sandtönen der Fassaden.

### Absturzsicherungen Fenster

Bei den halbgeschlossenen Brüstungen der Wohngebäude werden geschlossene Brüstungen bis auf 60 cm Höhe mit waagrecht aufgesetztem Einzelstab ausgeführt.

### Umwehungen Balkone/ Loggien

Die Brüstungen der Balkone und Loggien sind als halbgeschlossene Brüstungen der Balkone mit 60 cm Höhe und waagrecht aufgesetztem Einzelstab auszuführen und in Höhe und Materialität in die umlaufenden Geschossbänder gestalterisch zu integrieren.

### Sonnenschutz-/ Verdunklungseinrichtungen

Die Fenster erhalten, wenn erforderlich, Zip-Screen-Elemente. Diese werden fassadenintegriert angeordnet und auf die Fassadenfarben abgestimmt. Im Erdgeschossbereich werden aus Sicherheitsgründen fassadenintegrierte Rollläden vorgesehen. Die Farbgebung orientiert sich am Erscheinungsbild der Fenster (dunkelgrau).

### Eingangstüren

Die Eingangstüren sind analog der Fenster in Alu, Holz- oder Holz/Alu ausgebildet. Zusätzliche Fassadenelemente werden analog der Türen ausgeführt.

### Flachdach

Nichtgenutzte Flachdachflächen der Wohngebäude werden mit einer extensiven Dachbegrünung geplant. Für die Dachterrassen sind Werksteinplatten im Splittbett (sandgestrahlter Beton) vorgesehen. Alle Attikaabdeckungen sind in vorbewittertem oder farblich beschichtetem Zinkblech bzw. als Kunststeinelemente vorgesehen.

## **Wohngebäude (MFH 15 – MFH 18)**

### Fassade

Die Fassaden werden in allen Geschossen verputzt. Die Oberfläche soll als fein bis mittel strukturierter Putz ausgeführt werden. Dabei werden die Fassadenflächen in gröberen und die Geschossbänder in feinerem Putz bzw. in Kunststein ausgeführt. Als Farbfamilie für die Grundtöne der Häuser werden helle Grau-Sandtöne mit einem Hellbezugswert von mind. 40% gewählt.

### Fenster

Es sind Holz- oder Holz/Alufenster und Fensterbänke in Alu-Natur-eloxiert oder Kunststein vorgesehen. Die Farbgebung orientiert sich an den Grau-Sandtönen der Fassaden.

### Absturzsicherungen Fenster

Als Absturzsicherung für französische Fenster ist ein Metallgeländer mit schräg gestellten Stäben oder als Glasbrüstung geplant.

### Umwehungen Loggien

Als Absturzsicherung für die Balkone und Loggien kommen Metallgeländer mit schräg gestellten Stäben oder Glasbrüstungen analog denen der französischen Fenster zum Einsatz.

Bei den halbgeschlossenen Brüstungen der Wohngebäude im Quartiersinneren werden geschlossene Brüstungen bis auf 60 cm Höhe mit aufgesetzten Absturzsicherungen als waagerechter Einzelstab ausgeführt.

### Sonnenschutz-/ Verdunklungseinrichtungen

Die Fenster erhalten, wenn erforderlich, Zip-Screen-Elemente. Diese werden fassadenintegriert angeordnet und auf die Fassadenfarben abgestimmt. Im Erdgeschossbereich werden aus Sicherheitsgründen fassadenintegrierte Rollläden vorgesehen. Die Farbgebung orientiert sich am Erscheinungsbild der Fenster (dunkelgrau).

### Eingangstüren

Die Eingangstüren sind analog der Fenster in Alu, Holz- oder Holz/Alu ausgebildet. Zusätzliche Fassadenelemente werden analog der Türen ausgeführt.

### Flachdach

Nichtgenutzte Flachdachflächen der Wohngebäude werden mit einer extensiven Dachbegrünung geplant. Alle Attikaabdeckungen sind in vorbewittertem oder farblich beschichtetem Zinkblech bzw. als Kunststeinelemente vorgesehen.

### Garagentor

Die Garagentore sind als Roll-, Sektions- oder Klappschwingtore geplant. Die Verkleidung erfolgt in Lochblech mit einem Öffnungsanteil von maximal 60%. Farblich werden die Tore an die Grundfarbe der Fassaden angepasst.

## **7. BRANDSCHUTZ**

Die Mehrfamilienhäuser auf dem Plateau und das Gewerbehaus erhalten Sicherheitstreppe nräume, um auf ein Anleitern durch die Feuerwehr verzichten zu können bzw. um beengte Platzverhältnisse am Hochhaus optimal nutzen zu können. Bei allen anderen Mehrfamilienhäusern wird der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr realisiert. Dies sind im Bereich Martin-Andersen-Nexö-Straße / Tennisplatz Steckleitern und in der Arnstädter Straße und im Quartiersinneren Drehleitern. Aus diesem Grund werden entsprechende Feuerwehrflächen ausgewiesen. Diese sind als Rasenfugensteinen ausgebildet.

*Der Plan mit den Schleppkurven für die Feuerzufahrten ist als Anlage 5 beigefügt.*

Die Tiefgaragen werden natürlich belüftet und entraucht.

## **8. SCHALLSCHUTZ**

Aufgrund der erhöhten Geräuschbelastung an den straßenzugewandten Fassaden, insbesondere durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen, muss der bauliche Schallschutz (Schalldämmung von Wand und Fenster) mindestens die Anforderungen der DIN 4109 erreichen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie das Erfordernis von Belüftungseinrichtungen in Schlafräumen, wurden durch ein Schallschutzgutachten ermittelt und werden entsprechend bei der Gebäudeplanung berücksichtigt.

## **9. ARTENSCHUTZ**

Der vorhandene Baumbestand bildet die Grundlage für die Erhaltung der wichtigen Funktionen der Flächen für den Artenschutz. Die Bäume am östlichen Quartiersrand stellen derzeit und zukünftig eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse wie Mopsfledermaus oder Zwergfledermaus zwischen Waldgebiet des Steigers und dem Bereich Löbervorstadt dar. Aus diesem Grund sind die vorhandenen Bäume zu erhalten bzw. werden diese durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt. An den einmündenden Straßen zur internen Erschließung sind Baumpflanzungen so vorgesehen, dass die Baumkronenabstände 5 m nicht unterschreiten. Dies gewährleistet, dass die Fledermäuse die Leitstruktur weiterhin nutzen und insbesondere Mopsfledermäuse bei der Querung der Zufahrtstraßen nicht auf die Straße abtauchen und mit Fahrzeugen kollidieren.

Der Gehölzstreifen am westlichen Rand sowie die Baumreihe an der internen Verkehrserschließung zwischen Arndtstraße und Martin-Andersen-Nexö-Straße stellen weitere wichtige Leitstrukturen für Fledermäuse dar. Um die Qualität der Leitstruktur an Straßen und Wegen nicht zu beeinträchtigen, ist eine fledermausfreundliche Beleuchtung vorgesehen.

Die Bäume entlang der Martin-Andersen-Nexö-Straße werden erhalten bzw. ergänzt. Diese stellen wichtige Elemente für eine gefahrlose Querung der Martin-Andersen-Nexö-Straße in Richtung Löbervorstadt dar.

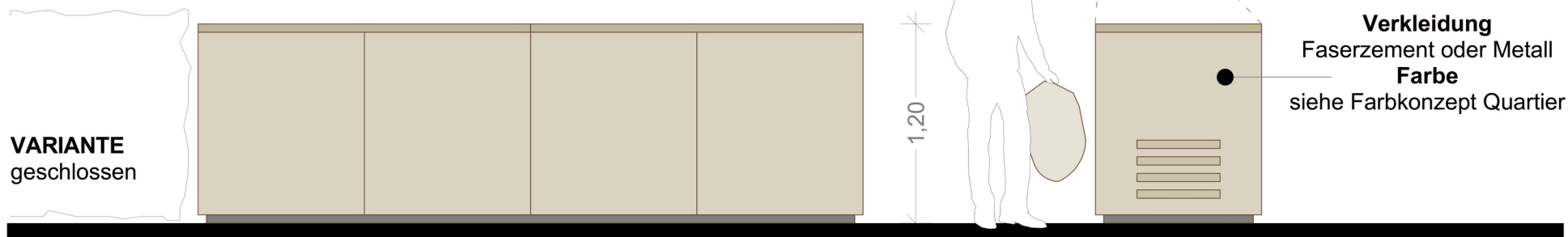
Insgesamt ist ein durchgrüntes Wohnquartier vorgesehen. Im zentralen Teil wird der vorhandene Gehölzbestand in eine Grünfläche integriert. Die Tiefgaragen werden mit Oberboden überdeckt und ebenfalls als Grünfläche entwickelt. Weiterhin ist auf den Flachdächern der Wohngebäude die Anlage von Gründächern vorgesehen. All diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Fläche von verschiedenen Fledermausarten wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus und der beiden Abendsegler weiterhin als Jagdgebiet und auch für verschiedene Vogelarten als Nahrungshabitat zur Verfügung steht.

Vor der Fällung von Einzelbäumen werden die potenziellen Quartierbäume auf möglichen Fledermausbesatz kontrolliert und ggf. entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

**Anlagen:**

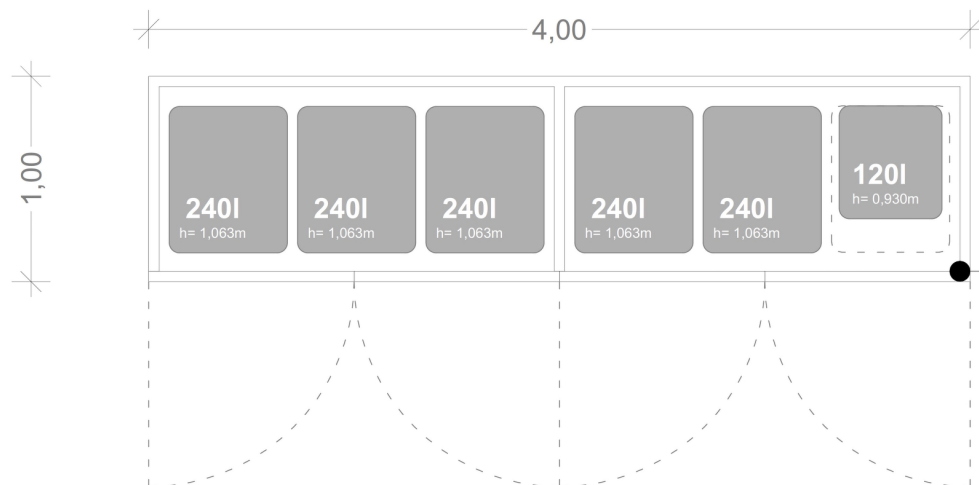
- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Anlage 1  | Beispiel Mülleinhausung           |
| Anlage 2  | Materialplan                      |
| Anlage 3a | Erschließungsplan                 |
| Anlage 3b | Regelquerschnitte Verkehrsflächen |
| Anlage 4  | Entwässerungsplan                 |
| Anlage 5  | Plan Schleppkurven Feuerwehr      |



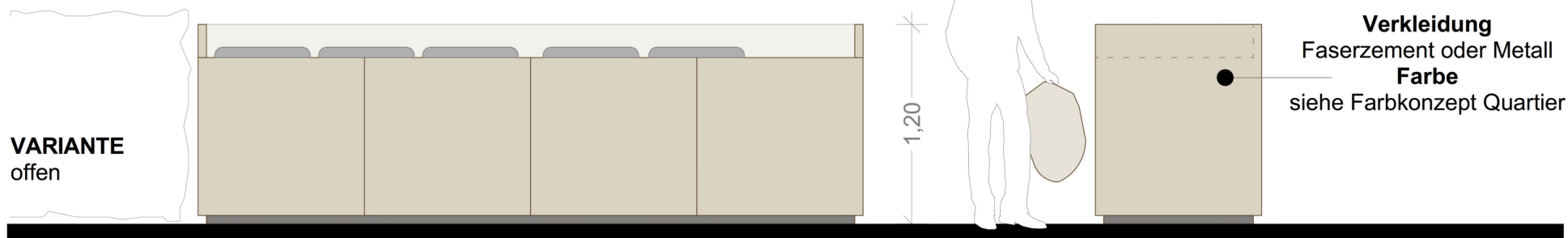


**VARIANTE**  
geschlossen

**Verkleidung**  
Faserzement oder Metall  
**Farbe**  
siehe Farbkonzept Quartier



**Konstruktion**  
Metallrahmen



**VARIANTE**  
offen

**Verkleidung**  
Faserzement oder Metall  
**Farbe**  
siehe Farbkonzept Quartier

QM 3.01.047 160883\_AR\_2\_CAD\_Fassaden.pln

Projekt **Wohnen am Steigerwald**



Bauherr **Entwicklungsgesellschaft Erfurt  
Süd am Steiger mbH**

Mellenbacher Str. 12 T +493628660482975  
98746 Meuselbach-Schwarzühle F +493628660482925  
tim.henkel@epc.com


Info **Mülleinhausung**  
Außerhalb der Gebäude

**1:25**  
Vorplanung, Stand: 22.11.2018

Entwurfsverfasser **HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER**

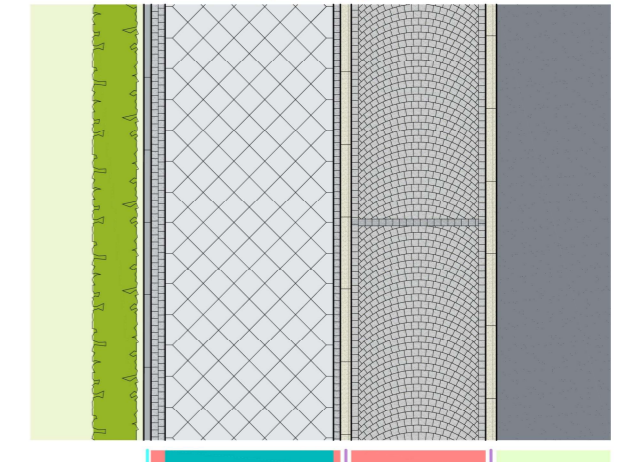


Arnstädter Straße 28 T 0361 654 442 10  
99096 Erfurt F 0361 654 442 29  
erfurt@hsp-plan.de

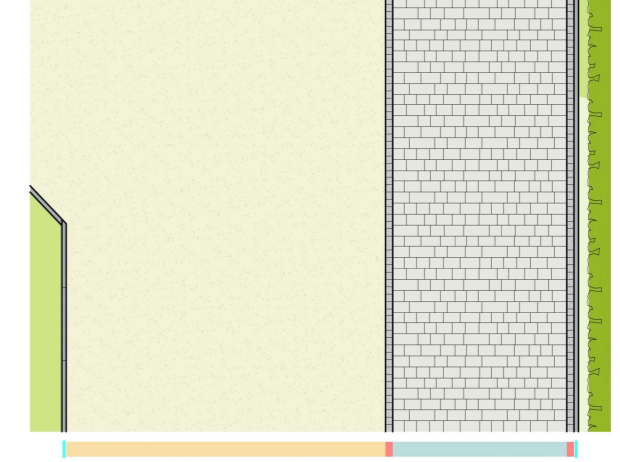
-  ASPHALT
-  PLATTENBELAG BETONWERKSTEIN (Gehwege öffentlich)
  - + Plattenmaß: 30 x 30
  - + Farbe: grau
  - + Verlegerichtung: diagonal mit Bischofsmützen
  - + Läuferzeile Granitkleinsteinpflaster
-  PLATTENBELAG BETONWERKSTEIN (Platzflächen halböffentlich)
  - + Plattenmaß: variiert
  - + Farbe: grau
  - + Verlegerichtung: Reihenverband
  - + Läuferzeile Granitkleinsteinpflaster
-  PLATTENBELAG BETONWERKSTEIN (Wohnwege privat)
  - + Plattenmaß: variiert
  - + Farbe: grau
  - + Verlegerichtung: Reihenverband
  - + Läuferzeile Granitkleinsteinpflaster
  - + stark versickerungsfähig
-  PFLASTERBELAG NATURSTEIN (Einmündungsbereiche öffentlich)
  - + Pflastermaß: Groß- & Kleinsteinpflaster, Granit
  - + Farbe: grau
  - + Verlegerichtung: Reihenverband/Passé/Segmentbogen
-  WASSERGEBUNDENE WEGEDECKE (Wohnwege privat)
-  RASENFUGENSTEINE (Feuerwehraufstellflächen)
-  TREPPENANLAGEN BETONWERKSTEIN
-  BESTANDSMAUER (Erhalt)
  - + sichtbare Flächen
-  STÜTZMAUERN/SITZMAUERN BETONWERKSTEIN/SICHTBETON
  - + sichtbare Flächen
-  HOCHBORD GRANIT
-  RUNDBORD GRANIT
-  TIEFBORD BETON



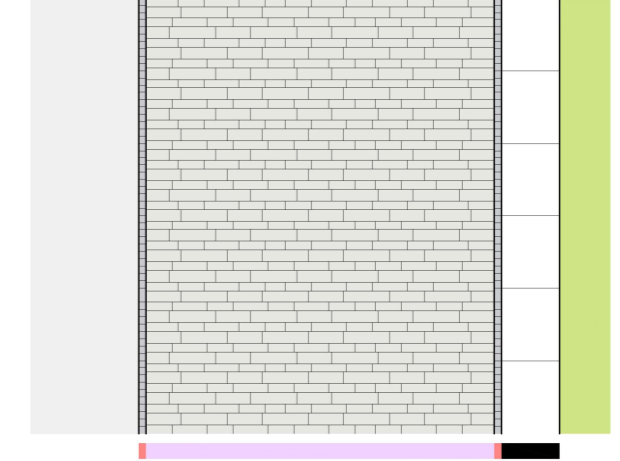
DETAIL 01 Konzept Belagsflächen



DETAIL 02 Konzept Belagsflächen



DETAIL 03 Konzept Belagsflächen



Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den  
 Landeshauptstadt Erfurt  
 A. Bausewein  
 Oberbürgermeister

**Vorhaben- und Erschließungsplan LOV688  
 "Quartier Lingel am Steigerwald"**

Materialkonzept



Legende:

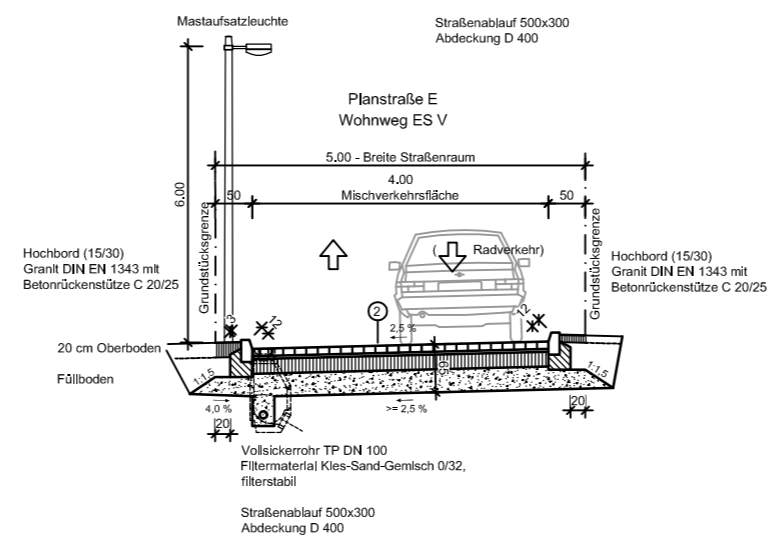
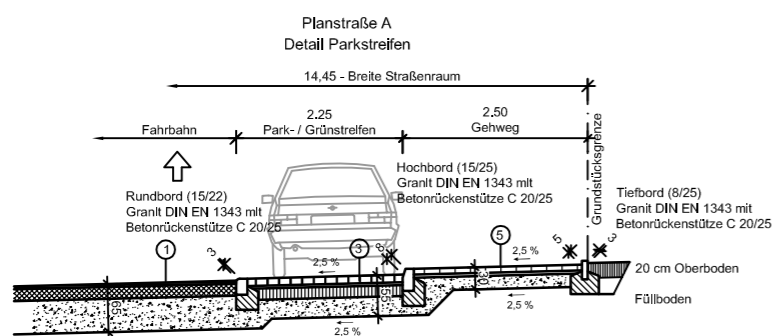
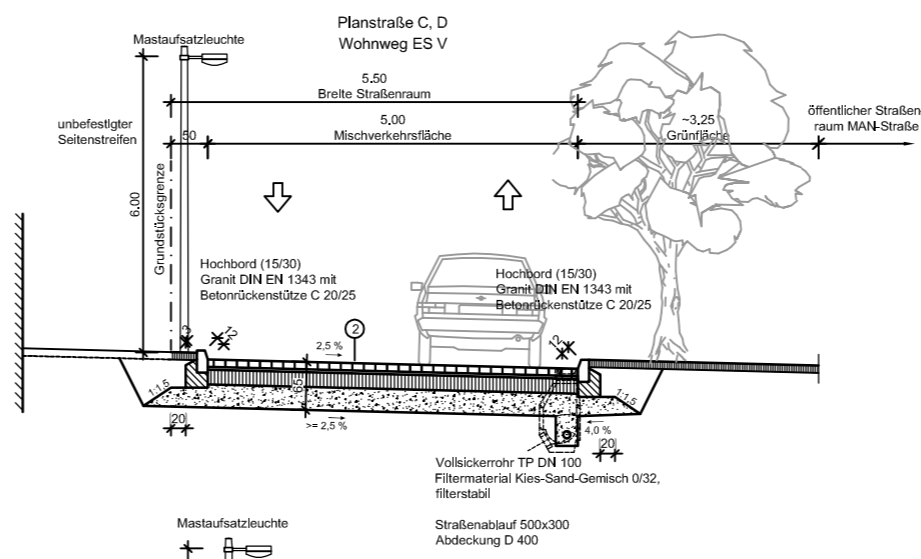
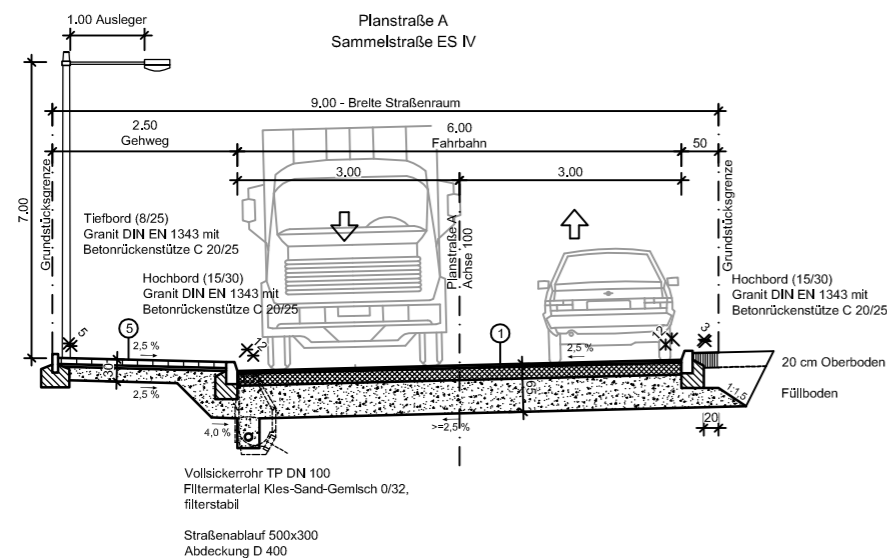
- 229.40 Oberkante Straße in Meter über NNH
- 227.50 OKFF EG Oberkante Fertigfußboden in Meter über NNH
- ★ Pollerleuchten
- ★ Straßenbeleuchtung
- ▲ Hauseingänge
- ◀▶ Zufahrt Tiefgarage
- Fahrbahn bzw. Mischverkehrsfläche, Asphalt
- Straßenbegleitgrün (Baumfläche)
- unbefestigter Seitenstreifen, Bordhöhen 6-12 cm
- Überfahrten, Großsteinpflaster Granit
- Überfahrten, Granitkleinsteinpflaster, Bordhöhen 3 cm
- Gehweg, Plattenbelag, 30x30, grau diagonal, Läuferreihe 1-2 Granitkleinsteinpflaster
- Gehweg, Granitkleinsteinpflaster, grau, Reihenverband, Passé, Segmentbogen
- Gehweg, Betonwerkstein, grau, Plattenmaß variiert, Reihenverband, Läuferzeile Granitkleinsteinpflaster überfahrbar
- Gehweg, Betonwerkstein, grau, Plattenmaß variiert, Reihenverband, Läuferzeile Granitkleinsteinpflaster nicht überfahrbar
- Geh-Radweg, Plattenbelag, 30x30, grau, diagonal, Läuferreihe 1-2 Granitkleinsteinpflaster
- Pflasterflächen Mischverkehr, Granitkleinsteinpflaster Segmentbogen geschnittengestockt
- Parkstreifen, Granitkleinsteinpflaster Segmentbogen geschnittengestockt
- Abbrüche
- Bord abgesenkt
- Flur-, Flurstücksgrenzen
- Geltungsbereich B-Plan

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

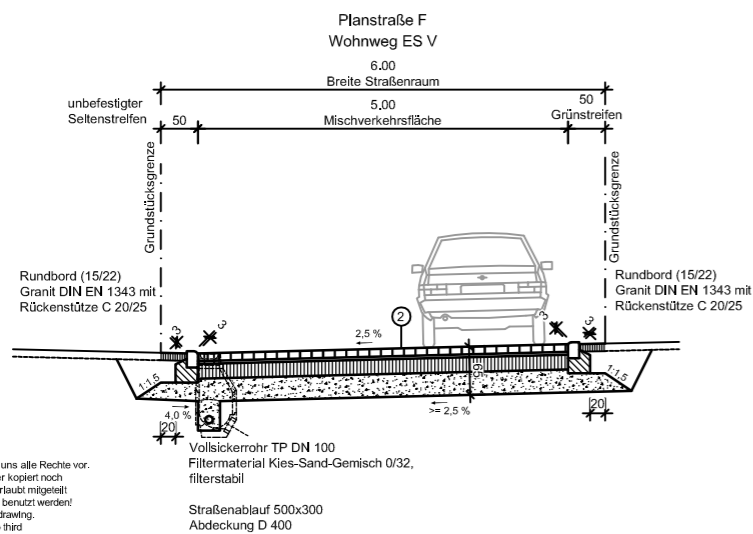
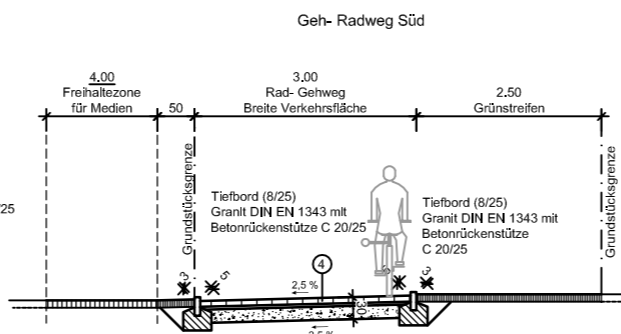
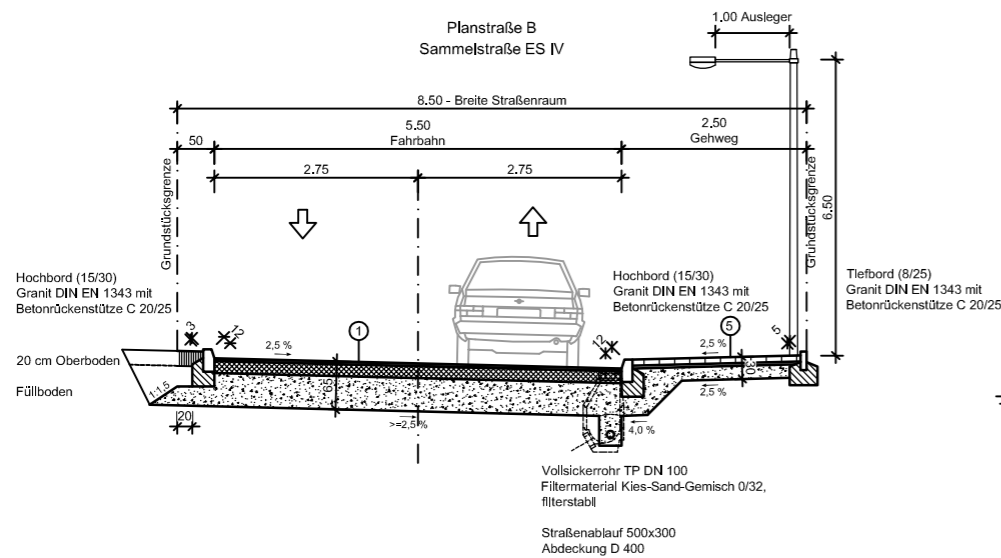
	<p><b>HI Bauprojekt GmbH</b> Kahlaische Straße 4 07745 Jena</p> <p style="font-size: small;">Telefon: 03641 52 20 0 Telefax: 03641 52 20 22 E-Mail: mail@hi-bauprojekt.de</p>	<p>VORN-NR. <b>H999-0614-EFLIF</b></p> <p>PHASE: <b>Entwurfsplanung</b></p> <p>MASZSTAB: 1:500</p> <p>DATUM: 22.11.2018</p> <p>UNTERLAGE: 5      BLATT-NR.: 1</p>
<p>GEZEICHNET: <b>Tschirschky</b></p> <p>BEARBEITET: <b>Bonk</b></p> <p>PROJEKTLEITER: <b>Kühn</b></p> <p>DATEI: Lageplan_500.dwg</p>	<p>AUFTRAGGEBER: Entwicklungsgesellschaft Erfurt Süd Am Steiger mbH</p> <p>VORHABEN: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV 688 Quartier Lingel am Steigerwald</p> <p>ZEICHNUNG: <b>Lageplan - Straßenplanung</b></p>	

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Genehmigung weder kopiert noch vervielfältigt werden. Weitergabe an Dritte ist untersagt. We reserve all copyrights on this drawing. It is not allowed to copy or hand to third parties or use it otherwise.

# Anlage 3b Regelquerschnitte



- ① **Sammelstraße:**  
Befestigung Bk 1,8 (RS10' 12, Tafel 1, Zeile 1)  
4 cm Asphaltdeckschicht  
16 cm Asphalttragschicht  
45 cm Frostschuttschicht  
65 cm Gesamtaufbaustärke
- ② **Wohnweg:**  
Befestigung Bk 1,0 (RS10' 12, Tafel 1, Zeile 1)  
10 cm Kleinpflaster 10x10x10  
4 cm Pflasterbettung  
20 cm Schottertragschicht  
31 cm Frostschuttschicht  
65 cm Gesamtaufbaustärke
- ③ **PKW-Parkstellplätze Bk 0,3:**  
10 cm Kleinpflaster 9x11, Segmentbogen  
geschnitten/gestockt  
4 cm Pflasterbettung  
15 cm Schottertragschicht  
26 cm Frostschuttschicht  
55 cm Gesamtaufbaustärke
- ④ **Geh-Radwege:**  
8 cm Betonpflaster 30x30, grau, diagonal;  
Läuferreihe 1-2 Kleinpflaster  
4 cm Pflasterbettung  
18 cm Frostschuttschicht  
30 cm Gesamtaufbaustärke
- ⑤ **Gehwege (nicht überfahrbar):**  
8 cm Plattenbelag 30x30, rau, diagonal;  
Läuferreihe 1-2 Kleinpflaster  
4 cm Pflasterbettung  
18 cm Frostschuttschicht  
30 cm Gesamtaufbaustärke
- ⑥ **Gehweg (überfahrbar):**  
10 cm Kleinpflaster 9x11, Segmentbogen,  
geschnitten/gestockt  
4 cm Pflasterbettung  
15 cm Schottertragschicht  
26 cm Frostschuttschicht  
55 cm Gesamtaufbaustärke









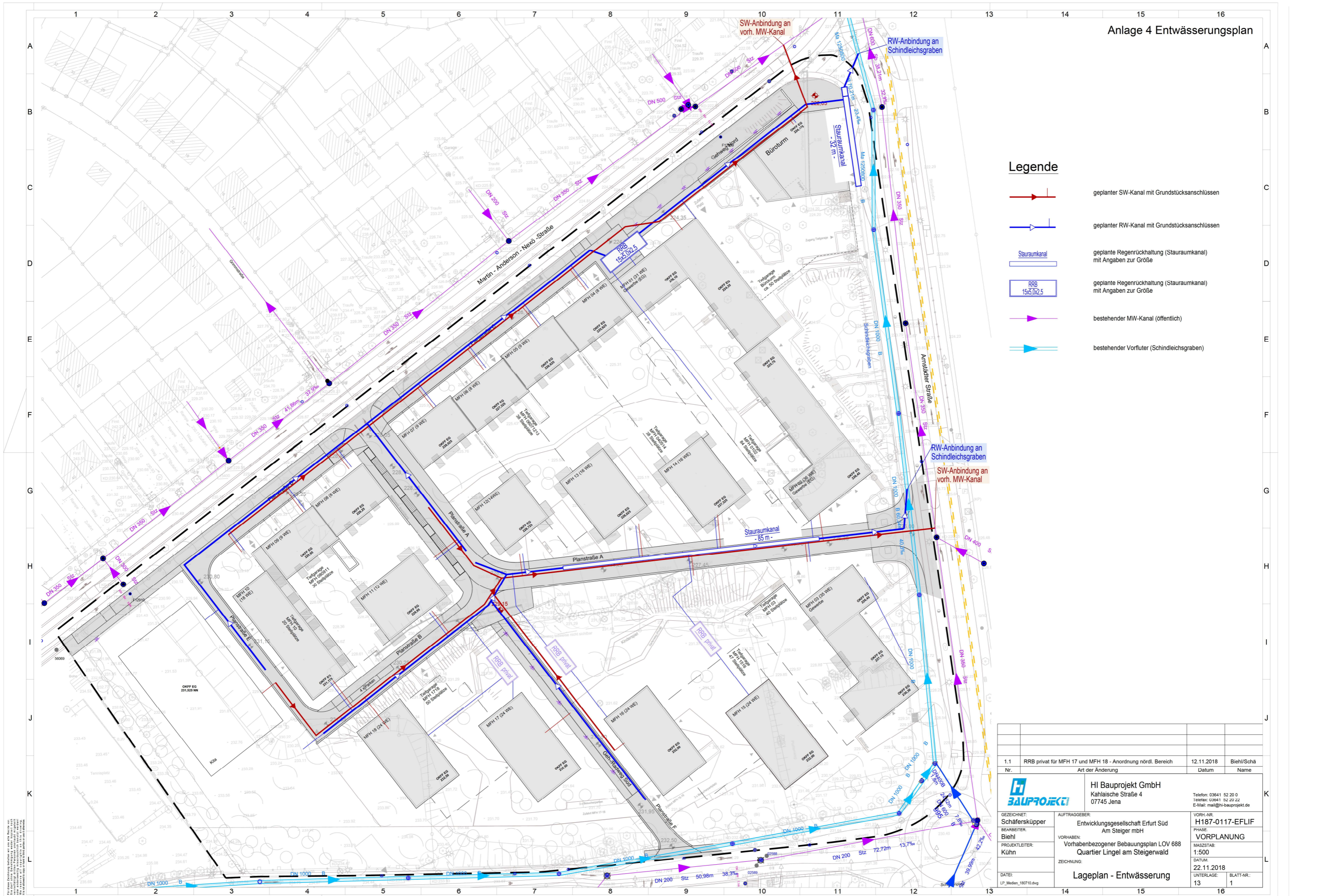
Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor.  
Sie darf ohne Genehmigung weder kopiert noch  
vervielfältigt, Dritten Personen unerlaubt mitgeteilt  
oder anderweitig missbräuchlich benutzt werden.  
We reserve all copyrights on this drawing.  
It is not allowed to copy or hand to third  
parties or use it otherwise.


Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

		<b>HI Bauprojekt GmbH</b> Kahlaische Straße 4 07745 Jena Telefon: 03641 / 52 20 0 Telefax: 03641 / 52 20 22 E-Mail: mail@hi-bauprojekt.de	
GEZEICHNET: Wölzel BEARBEITET: Bonk PROJEKTLEITER: Kühn	AUFTRAGGEBER: Entwicklungsgesellschaft Erfurt Süd Am Steiger mbH VORHABEN: Wohnen am Steigerwald	VORH-NR. H999-06/14-EFLIF PHASE: Entwurfsplanung MASZSTAB: 1:50 DATUM: 22.11.2018 UNTERLAGE: 14	ZEICHNUNG: Regelquerschnitte Verkehrsflächen BLATT-NR.: 1

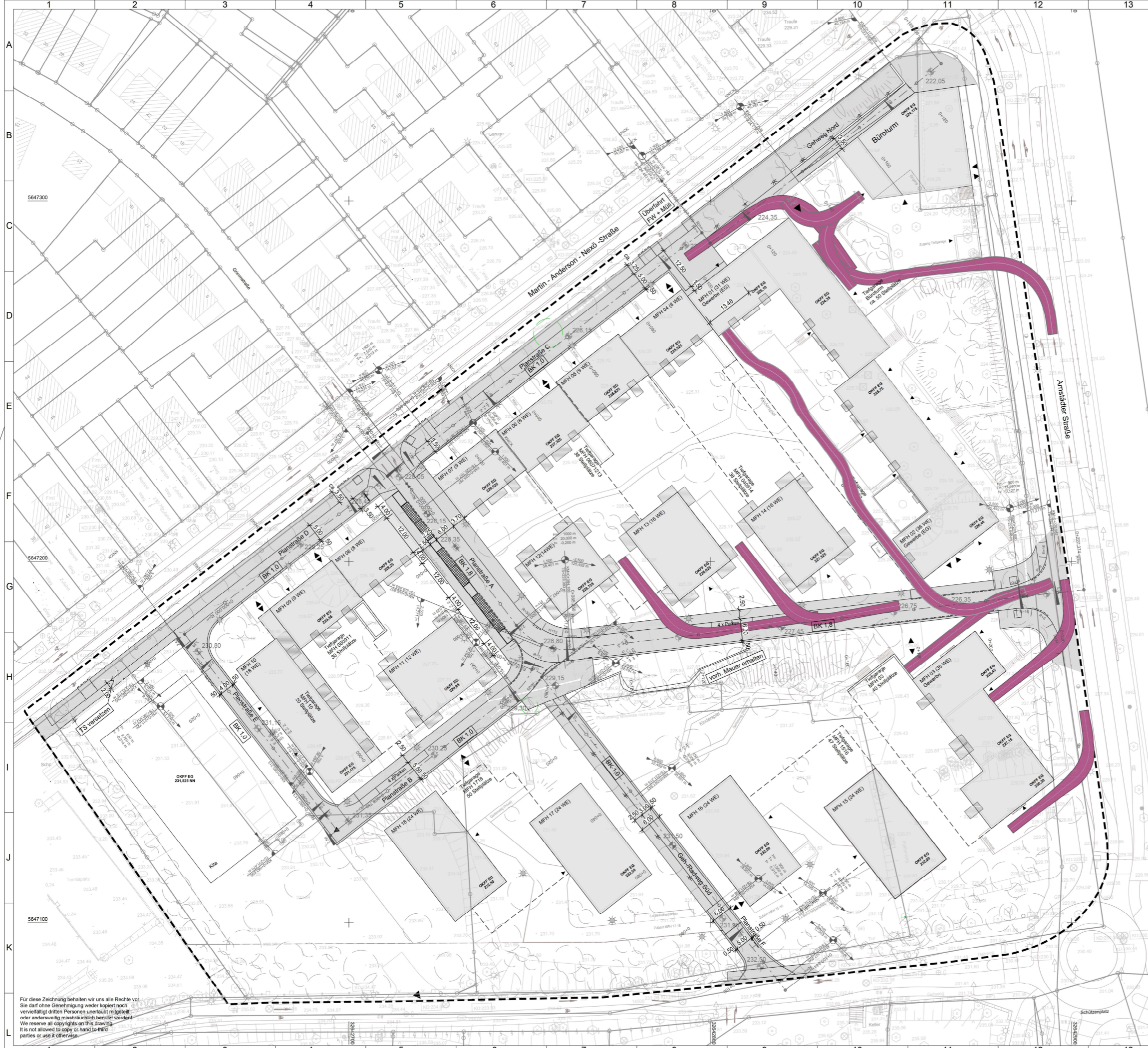
Legende

-  geplanter SW-Kanal mit Grundstücksanschlüssen
-  geplanter RW-Kanal mit Grundstücksanschlüssen
-  geplante Regenrückhaltung (Stauraumkanal) mit Angaben zur Größe
-  geplante Regenrückhaltung (Stauraumkanal) mit Angaben zur Größe
-  bestehender MW-Kanal (öffentlich)
-  bestehender Vorfluter (Schindleischgraben)



1.1	RRB privat für MFH 17 und MFH 18 - Anordnung nördl. Bereich	12.11.2018	Biehl/Schä
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
		HI Bauprojekt GmbH Kahlaische Straße 4 07745 Jena	
GEZEICHNET: Schäfersküpfer		AUFTRAGGEBER: Entwicklungsgesellschaft Erfurt Süd Am Steiger mbH	
BEARBEITET: Biehl		VORHABEN: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV 688 Quartier Lingel am Steigerwald	
PROJEKTLEITER: Kühn		ZEICHNUNG: Lageplan - Entwässerung	
DATEI: LP_Medien_180710.dwg		VORH-NR: H187-0117-EFLIF	
		PHASE: VORPLANUNG	
		MASSSTAB: 1:500	
		DATUM: 22.11.2018	
		UNTERLAGE: 13	
		BLATT-NR.: 1	

Die Bauplanung ist ein wesentlicher Bestandteil der Baugenehmigung. Die Ausführung ist an die Baugenehmigung gebunden.



Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Genehmigung weder kopiert noch vervielfältigt werden. Wir übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus dem Gebrauch dieser Zeichnung resultieren. It is not allowed to copy or hand to third parties or use it otherwise.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

	<b>HI Bauprojekt GmbH</b> Kahlaische Straße 4 07745 Jena	Telefon: 03641 52 20 0 Telefax: 03641 52 20 22 E-Mail: mail@bauprojekt.de
	GEZEICHNET: <b>Tschirsky</b> BEARBEITET: <b>Bonk</b> PROJEKTLEITER: <b>Kühn</b>	AUFTRAGGEBER: Entwicklungsgesellschaft Erfurt Süd Am Steiger mbH VORHABEN: Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV 688 Quartier Lingel am Steigerwald ZEICHNUNG: <b>Lageplan - Straßenplanung                  mit Schleppkurven Feuerwehrzufahrten</b>
DATEI: Lageplan_500.dwg	BLATT-NR.: 1	