

Beschreibung des Vorhabens

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"

Die geplante Wohnanlage befindet sich auf den Grundstücken:
(Gemarkung Ilversgehofen, Flur 7)
Flurstück 82/1; 82/2
Größe des Vorhabengebietes: 19.142 m²

Vorhandenes Grundstück

Die Sparkasse Mittelthüringen hat im Ortsteil Johannesplatz Erfurt den ehemaligen Post-sportplatz erworben, um dort in den nächsten Jahren einen Geschosswohnungsbau zu er-richten und Grünflächen herzustellen.

Das ca. 19.142 m² große Grundstück grenzt im Osten an die Friedrich-Engels-Straße und ist von einem heterogenen städtebaulichen Umfeld geprägt. Das unmittelbare Umfeld wird durch eine elfgeschossige Wohnscheibe (östlich) und zwei sechzehngeschossige Punk-hochhäuser (westlich) dominiert. Vier dreigeschossige Wohnzeilen aus den 50er Jahren grenzen südlich an das Grundstück, sowie ein Typenschulbau der DDR und eine Grundschu-le im Norden.

Das Gelände wird zurzeit als Pausen- und Sportfläche durch die benachbarte integrierte Gesamtschule genutzt. Zusätzlich dient das Gelände einem Volleyballverein als Übungs-fläche. Auf dem Gelände befinden sich keine nennenswerten Bepflanzungen bzw. keine baulichen Anlagen. Etwa zwei Drittel des Grundstücks (ca. 13.478 m²) sollen mit einem 5-geschossigem Wohnungsbau bebaut werden und auf einem Drittel (ca. 5.664 m²) soll eine öffentlich nutzbare Grünfläche hergestellt werden.

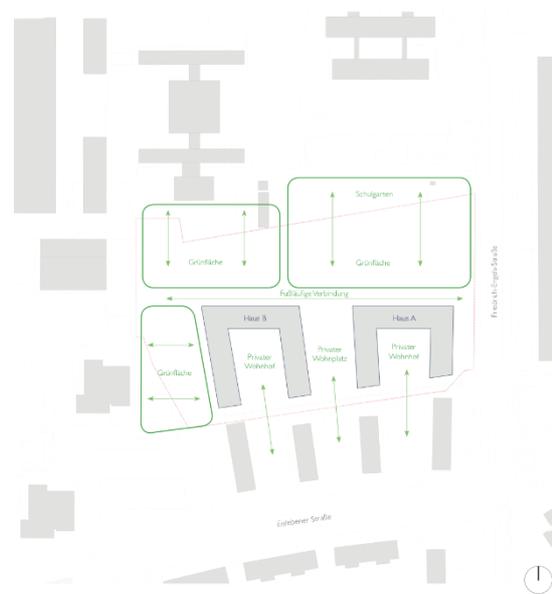
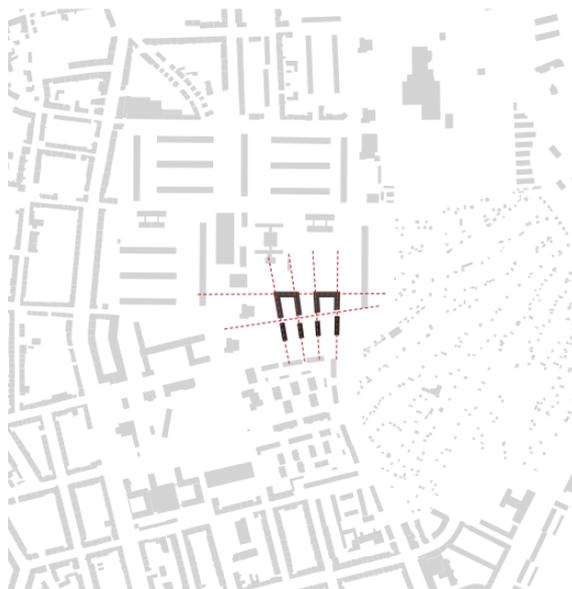


Plangebiet

Geplantes Vorhaben

Insgesamt wird die Fläche des ehemaligen Postsportplatzes an der Friedrich-Engels-Straße und Eislebener Straße städtebaulich neu entwickelt, und teilweise einer Wohnnutzung zugeführt.

Die fächerartige Struktur der südlich angrenzenden Zeilenbauten wird in den Neubauten aufgenommen und städtebaulich fortgeschrieben. Die axiale Ausrichtung der umgebenden DDR-Plattenbauten gibt die Linie für den nördlichen Gebäudeabschluss vor (Querriegel in Ost-West-Richtung). Es entstehen zwei U-förmige Gebäude (Haus A und Haus B) mit jeweils privaten Wohnhöfen. Die Begrünung der benachbarten Zeilenbauten wird in den Wohnhöfen fortgesetzt.



Das Gesamtvorhaben soll einen hohen Wohnungsmix aufweisen, welcher auch das umliegende Quartier weiter aufwerten kann. Ziel soll sein, am Standort Wohnungen für Familien, barrierefreie Kleinwohnungen und sozialen Wohnungsbau anzubieten.

Die Planung sieht vor, einen Geschosswohnungsbau mit einer GFZ von bis zu 1,2 sowie einer GRZ (Gebäude ohne Nebenanlagen) von 0,26 zu errichten.

Es wird ein neuer Wohnstandort mit ca. 134 Wohnungen entstehen. Alle Wohnungen werden mit Freibereichen ausgestattet: Terrassen, Loggien, Dachterrassen erhöhen die Wohnqualität. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zudem zugeordnete Gartenbereiche. Differenzierte Gestaltungen im Bereich der Freianlagen (siehe Freianlagenkonzept) bieten qualitativvolle Aufenthalts- und Begegnungsbereiche für die Bewohner.



Die neue Wohnbebauung findet einen klaren Abschluss in nördlicher Richtung und erhält somit eine eindeutige Grenze zwischen Wohnquartier und zukünftigen Grünbereich.

Gestaltungskonzept

Langlebige und widerstandsfähige Materialien mit optischer und haptischer Ästhetik sollen die Beständigkeit der neuen Bebauung unterstützen.

Die Fassadenflächen erhalten einen hellen sandfarbenen Putz mit feiner Körnung. Der Sockelbereich sowie das Dachgeschoss werden dunkel abgesetzt, um eine horizontale Gliederung der Baukörper zu erzeugen.

Die Fassaden werden i.d.R. durch liegende Fensterelemente gekennzeichnet, die mit ihren wiederholenden Fensterformaten die Zusammengehörigkeit der Gebäude bekräftigen sollen. Zudem stellt die Wiederholung der Formate eine gute Lösung in Hinsicht auf die Wirtschaftlichkeit dar.

Die Dächer der Tiefgaragen werden teilweise als Terrassenbereiche für die Erdgeschosswohnungen sowie als intensiv begrünte Innenhöfe genutzt.



Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept

Das Grundstück wird von Osten von der Friedrich-Engels-Straße erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen werden zum einen Teil in zwei separaten Tiefgaragen (unterirdisch insgesamt: 51 Stellplätze) im Bereich der jeweiligen Wohnhöfe und zum anderen Teil ebenerdig errichtet. Die ebenerdigen Stellplätze befinden sich vorwiegend nördlich der Wohnbebauung von Haus A am Eingang des Quartiers (insgesamt: 70 Stellplätze). 121 Stellplätze bieten lt. aktuellem Planungsstand Platz für die PKWs der Bewohner sowie deren Besucher (mit Stellplatzschlüssel 0,9 gemäß Mobilitätskonzept). Die Fahrradstellplätze sollen in Fahrradräumen im Bereich der Keller untergebracht werden, diese sind mit den Tiefgaragen verbunden und über deren Rampen erreichbar.

Entwurfsziele Freiraumplanung

- Schaffung eines funktionellen Wohnumfelds mit dazugehörigen Erschließungs-, Spiel-, Aufenthalts- und PKW-Stellflächen
- Sicherstellung der notwendigen Feuerwehrrflächen
- großzügige Durchgrünung aller Bereiche
- Entwicklung eines durchgängigen Grünzugs von (Süd-) Westen nach Osten
- Schaffung privater Vorgartenbereiche

Konzept Freiraumplanung

Die Freiraumgestaltung lässt sich in zwei Bereiche einteilen: Freianlagen, die funktionell den Baukörpern zugeordnet sind und Bereiche, die als durchgehender Grünkorridor einen Park bilden.

Das Grundstücksniveau soll im Bereich der Gebäudeerschließung und des Parkplatzes im Mittel um ca. 80 cm auf das Anschlussniveau an der Friedrich-Engels-Straße angehoben werden. Eine flach geneigte Böschung mit einem Verhältnis von ca.1/5 vermittelt den Höhenunterschied zur Parkfläche, die auf dem aktuellen Grundstücksniveau angelegt werden soll.

Die beiden U-förmigen Gebäude erhalten jeweils einen „grünen Saum“, der als privater Vorgartenbereich fungiert und durch geschnittene Hecken von der Wohnstraße und den Zugängen abgegrenzt wird. Die zwei Innenhöfe erhalten einen grünen und intimen Charakter. Den Loggien im Erdgeschoss werden jeweils um Terrassen erweitert. Zur Abgrenzung der den Wohnungen zugeordneten Grünflächen im Innenhof werden ebenfalls geschnittene Hecken angeordnet. Große Gehölze sorgen für eine Fortführung der Gehölzachsen/grünen Fugen, die bereits im Bereich der südlich angrenzenden 1950er-Jahre-Zeilen beginnen.

Zwischen den beiden Gebäuden bildet sich ein kleiner Platz heraus, der funktionell bedingt durch befestigte Flächen aber auch durch Grünflächen geprägt ist. Hier befinden sich auch die den Gebäuden zugeordneten Tiefgaragenzufahrten.

Direkt an die Vorgartenbereiche schließt sich die Grundstückerschließung an, die sowohl dem Anwohnerverkehr und Anlieferungen als auch für Müllfahrzeuge und als Feuerwehrumfahrung dient.

Die Bereiche der Erschließung im westlichen Bereich, die nicht zwingend befahren werden müssen, werden gestalterisch durch einen niedrigen überfahrbaren Bord abgetrennt.

Die Gebäudezugänge erhalten flankierende Aufkantung.

Durchquerungsmöglichkeiten für Geh- und Radverkehr - speziell in Ost-West-Richtung - werden ermöglicht.

Nördlich des östlichen Wohngebäudes sind Stellplätze vorgesehen. Mittels Baumpflanzungen, der Umgrenzung durch Strauch- und Heckenpflanzungen und der Verwendung von Rasenplatten für die Stellflächen wird eine partielle Begrünung der Stellplätze erreicht. Anfahrborde ermöglichen das Parken mit Überhang, sodass für die Stellplätze weniger befestigte Fläche nötig wird.

Die nötige Anordnung der Spielflächen erfolgt auf der westlichen Grundstücksseite. Es sind Spielmöglichkeiten für die Altersgruppen 0 bis 12 Jahre vorgesehen. Der Spielplatz ist Teil eines Grünzugs, der sich westlich und nördlich des Baugebietes durch das Grundstück zieht.

Durch über 70 Baumpflanzungen werden ein erheblicher Mehrwert und ein attraktives grünes Wohnumfeld geschaffen. Indem die Parkränder durch Neupflanzungen von Baumgruppen und Gehölzpartien gestärkt werden, ist die Mitte dieser öffentlich nutzbaren Grünfläche offen gehalten, so dass Rasen- und Wiesenflächen entstehen können. Die

Durchwegung der Grünfläche ermöglicht sinnvolle Verbindungen zwischen Wohnumfeld und Umgebung.

Die Standorte für Müllplätze werden den jeweiligen Hauseingängen zugeordnet auf der gegenüberliegenden Seite an der Erschließung angeordnet. Durch die nachgewiesenen Umfahrungsmöglichkeiten der Feuerwehr ist gleichzeitig eine Umfahrung durch Müllfahrzeuge gewährleistet. Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge sind nicht notwendig. Die Flächen für die Müllbehälter werden durch einen Zaun eingefriedet und eine vorgesetzte Heckenpflanzung optisch kaschiert.

Materialien

Die befahrbaren Flächen werden aus Asphalt mit einem hellen Grundkorn hergestellt. So lassen sich Langlebigkeit und die Farbigkeit des Belags am besten vereinen und in das Farbkonzept mit den anderen Materialien integrieren.

Die Gebäudezugänge und Teile des Platzes zwischen den Gebäuden sowie die Müllplätze erhalten ein Betonpflaster mit gestrahlter beigefarbener Oberfläche, die dem sandfarbenen Ton des Fassadenputzes angeglichen wird. Für die Terrassen im Erdgeschoss sind Platten in einem ebenfalls beige Farbton vorgesehen. Die Parkwege sowie die Erschließung in den Höfen werden in wassergebundener Wegedecke ausgeführt.

Bepflanzung

Die Innenhöfe sollen einen deutlich grünen Charakter erhalten. Da sie sich jeweils zur Hälfte auf den Tiefgaragen befinden, ist hier eine intensive Dachbegrünung mit entsprechender Substratstärke vorgesehen. Standortgerechte Bäume und Sträucher dominieren die Mitte der Höfe. Die privaten Bereiche direkt am Gebäude werden mit Gräsern und Staudenpflanzungen bepflanzt.

Die Vorgartenbereiche zwischen Gebäude und Wohnstraße werden durch eine geschnittene Hecke von der Erschließung abgegrenzt.

Zwischen Haus A und B zieht sich eine grüne Fuge, die aus Solitärgehölzen mit bodendeckender Unterpflanzung besteht.

Die Müllplätze werden durch geschnittene Hecken abgepflanzt. Der Parkplatz erhält ebenfalls durch eine Heckenpflanzung eine grüne Umrahmung.

Standortgerechte Solitärgehölze und Strauchpflanzungen ermöglichen die Raumbildung an den Rändern der Parkfläche. Dadurch werden die Bereiche Wohnumfeld und Park voneinander getrennt und freie multifunktionelle Wiesen- und Rasenflächen ermöglicht.

Basisdaten

- Grundstücksgröße Vorhabengebiet: 19.142 m²
 - davon Baugebiet „Wohnen“ 13.448 m² (70%)
 - Grünfläche (Park) 5.664 m² (30%)

- Wohneinheiten: ca. 134 WE
- Wohnfläche GF (BGF EG-4.OG): ca. 15.960 m²

- Stellplätze ebenerdig: ca. 70
- Stellplätze Tiefgarage: ca. 49
- Stellplätze gesamt: ca. 119