

Beschreibung des Vorhabens

20.11.2019

zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"

Die geplante Wohnanlage befindet sich auf den Grundstücken:

(Gemarkung Johannesplatz, 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 Postsportplatz erworben, um dort in den nächsten Jahren einen Geschosswohnungsbau und Grünflächen zu errichten 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 Punkthochhäuser (westlich) dominiert. Vier dreigeschossige Wohnzeilen aus den 50er Jahren grenzen südlich an das Grundstück, sowie ein Typenschulbau der DDR und eine Grundschule im Norden.

Das Gelände wird zurzeit als Pausen- und Sportfläche durch die benachbarte integrierte Gesamtschule genutzt. Zusätzlich dient das Gelände dem einem Volleyballverein als Übungsfläche. 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 Grünfläche hergestellt werden.

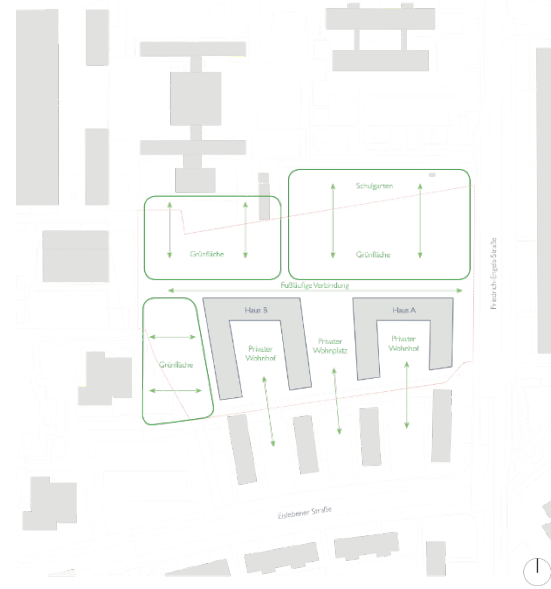


Plangebiet

Geplantes Vorhaben

Insgesamt wird die Fläche des ehemaligen Postsportplatzes an der Friedrich-Engels-Straße und Eislebener Straße städtebaulich neu entwickelt, und teilweise einer neuen 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. 135 Wohnungen entstehen. Alle Wohnungen werden mit Freibereichen ausgestattet: Terrassen, Loggien, Dachterrassen erhöhen die Wohnqualität. Differenzierte Gestaltungen im Bereich der Freianlagen (siehe Freianlagenkonzept) bieten qualitätvolle Aufenthalts- und Begegnungsbereiche für die Bewohner.



Die neue Wohnbebauung findet einen klaren Abschluss in nördlicher und östlicher 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 nachhaltig 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 über die Friedrich-Engels-Straße erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen werden zu einem Teil in zwei separaten Tiefgaragen (unterirdisch insgesamt: 49 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). 119 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 nötigen Feuerwehrlflächen
- Großzügige Durchgrünung aller Bereiche
- Entwicklung eines durchgängigen Grünzugs von (Süd-) westen nach Osten

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 landschaftlich geprägten Charakter. Große Gehölze sorgen für eine Fortführung der Gehölzachsen/grünen Fugen, die bereits im Bereich der südlich angrenzenden 1950er-Jahre-Zeilen beginnen. Die Loggien im Erdgeschoss werden jeweils um Terrassen erweitert. Darüber hinaus ist je Innenhof ein Sitzbereich eingeordnet.

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 die den Gebäuden zugeordneten Tiefgaragenzufahrten sowie ein Müllstellplatz für Papier (2 Unterflurbehälter) und zwei Übergabeplätze für Abfallbehälter.

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

Die Gebäudezugänge erhalten flankierende Aufkantungen. Hier sind zudem jeweils Fahrradstellplätze eingeordnet. Durchquerungsmöglichkeiten für Geh- und Radverkehr - speziell in Ost-West-Richtung - werden ermöglicht.

Nördlich des östlichen Wohngebäudes sind 62 Pkw-Stellplätze sowie ein Stellplatz für Lastenräder 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. Weitere 8 Stellplätze befinden sich im Bereich der Grünfläche zwischen Haus A und B sowie östlich Haus A.

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.

Durch die nachgewiesenen Umfahrungsmöglichkeiten der Feuerwehr ist gleichzeitig eine Umfahrung durch Müllfahrzeuge gewährleistet. Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge sind nicht notwendig.

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 Übergabepplätze für die Abfallbehälter 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 im Bereich der Tiefgaragen befinden, ist hier eine intensive Dachbegrünung mit entsprechender Substratstärke vorgesehen. Standortgerechte Bäume und Sträucher dominieren die Mitte der Höfe.

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. 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: 13.478 m² (70%)
 - davon Grünfläche (Park): 5.664 m² (30%)
- Wohneinheiten: ca. 135 WE
- Wohnfläche (EG-4.OG): ca. 11.145 m²
- Stellplätze ebenerdig: ca. 70 Stpl.
- Stellplätze Tiefgarage: ca. 49 Stpl.
- Stellplätze gesamt: ca. 119 Stpl.