



LEGENDE

- Tiefgaragenzufahrt
- Betonpflaster, farbig (in Grautönen z.B.: RINN Laziano, color seidengrau)
- Feuerwehr Zufahrt- und Aufstellflächen (Rasenplatten lineares Fugenbild, z.B. Rinn Rasenplatte) Aufstellflächen und Zufahrten
- Zaun mit Zaunsockel (Lage wie Bestand)
- Gebäude
- Terrassen
- Balkone
- Polygonalplatten
- Dachbegrünung, extensiv, Substrathöhe 5 bis 10 cm
- Rasenflächen, intensive Pflege
- Rasenflächen, extensive Pflege (Mahd 2 bis 3 mal jährlich)
- Kleinkinderspielbereich
- Traubereich (gebrochener Naturstein z.B. Kalkstein / Grauwacke / Diabas)
- Hecke, schmal, ca 50 cm "Hecke am laufenden Meter"
- Laubgehölzhecken geschnitten als Einfriedung Müllstandplätze (Carpinus betulus)
- flächige Bepflanzung; Sträucher, Kleinsträucher, Bodendecker, Stauden
- flächige Bepflanzung; Sträucher
- Strauchpflanzung - gemäß textl. Festsetzung B-Plan Maßnahme M1; Rosa canina
- Totholzhaufen
- Strauchpflanzungen, Maximalhöhe 3,00 m
- Baum Neupflanzung 3x verpflanzt und Stammumfang 18 - 20 cm der Arten: Baumhasel (Corylus colurna), Spaeths Erle (Alnus x spaethii), Ginkgo Princeton Sentry (Fächerblattbaum), , Feldahorn (Acer campestre 'Eisrijk'), Koelreuteria paniculata Fastigiata (Säulen-Blasenesche), Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata Rancho), Thüringische Mehlbeere (Sorbus thuringiaca), Kirsche (Prunus avium 'Plena'), Schmalkronige Stadulme (Ulmus hollandica 'Lobel'), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Mongolische Linde (Tilia mongolica), Zerr-Eiche (Quercus cerris), Robinie (Robinia pseudoacacia), Wildobst
- Bestandsbaum
- Bestandsbaum Straßenraum Puschkinstraße
- Bestandsbaum außerhalb des Planungsraumes
- Fahrradständer / Anlehnbügel
- Höhen Bestand
- Höhe Planung (Hauseingänge / Terrassen)
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- westliche Grenze der zu erweiternden Straßenverkehrsfläche
- Abgrenzungs Sondernutzungsrecht Gärten
- Tiefgarage
- Entlüftungsanlagen, vorläufige Lage

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

Ausfertigung
Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister



Vorhaben- und Erschließungsplan
BRV631 "Drei Gleichen" am Mariengarten Erfurt
Vorhabenplanung Dachaufsicht, Freiflächen,
Feuerwehraufstellflächen



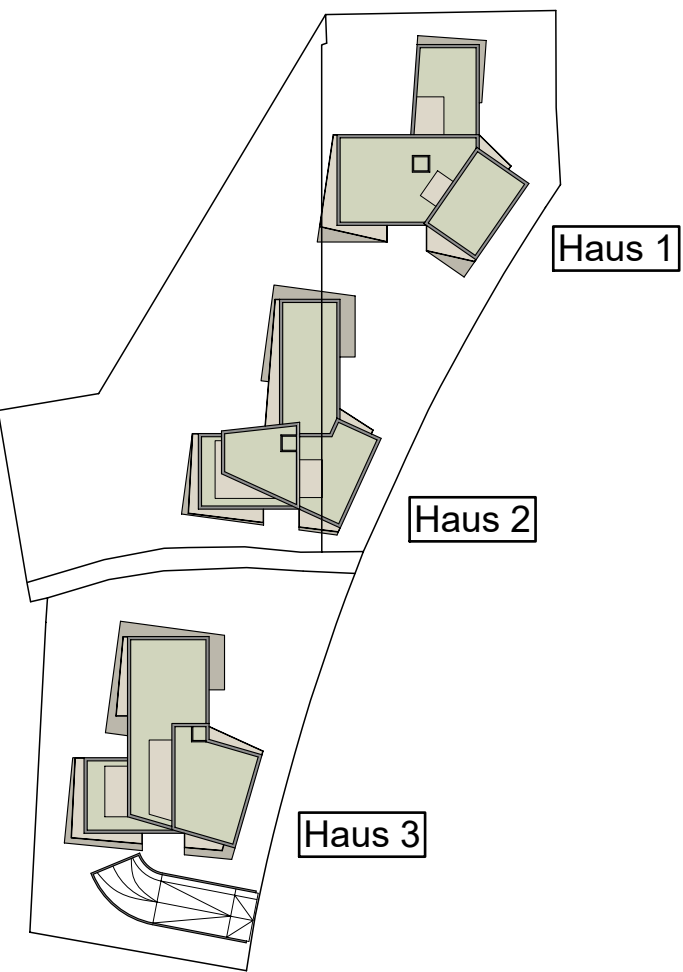
Ansicht Puschkinstraße

Strassenabwicklung



Ansicht West

Hofabwicklung



homuth+partner architekten
BERLIN · MÜNCHEN · LEIPZIG
architekt
Prinz-Eugen-Straße 38, 04277 Leipzig
fon 0341 / 5 80 11 80
fax 0341 / 5 80 11 88
e-mail: leipzig@homuth-architekten.de
bearbeiter: mt

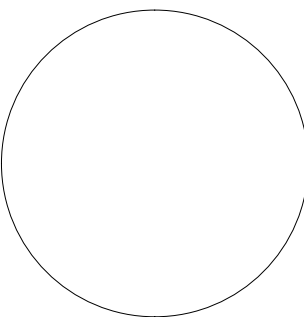
FRIEDMANN & WIEBE
landschaftsarchitekt
Büro für Garten- und
Landschaftsplanung
Kartäuserstraße 59, 99084 Erfurt
fon 0361 / 789 26 44
fax 0361 / 789 26 45
e-mail: fw-e@gmx.de

CDI Carpe Diem Immobilien GmbH & Co. Grundvermögen KG
bauherr
Johannes-Kepler-Weg 36, 99310 Arnstadt
fon 03628 6609997

CDI Carpe Diem Immobilien GmbH & Co. Grundvermögen KG
vorhabensträger
Johannes-Kepler-Weg 36, 99310 Arnstadt
fon 03628 6609997

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.

Erfurt, den
Ausfertigung
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister



Vorhaben- und Erschließungsplan
BRV631 "Drei Gleichen" am Mariengarten Erfurt
Vorhabenplanung
Strassenabwicklung, Hofabwicklung
Teil 2 von 2

Vorhaben- und Erschließungsplan "Drei Gleichen
am Mariengarten"

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
BRV631 "westlich Puschkinstraße"

Vorhabenbeschreibung

Die heterogene Stadtstruktur der unmittelbaren Umgebung in Historie der Bebauung und der Erschließungsadern gaben die wesentlichen Einflussfaktoren für die Idee der neuen Gebäudestrukturen vor. Das vorgefundene Baugrundstück inmitten Erfurts, beeindruckt durch die mittlerweile parkartige Anlage des Mariengartens mit attraktivem Baumbestand. Sie wird für diesen Entwurf als wertvoller und erhaltenswerter Faktor zur Implementierung von Wohnen in der Stadt betrachtet.

Diese wesentliche Maßgabe und das Spannungsfeld der Nachbarbebauung vom Großmaßstab des Presseclubs und der gegenüber liegenden Straßenseite über die ehemalige Wohn-Stall-Remise bis zur repräsentativen spätklassizistischen Wolfschen Villa führten zur Entwicklung einer neuen Bebauung mit drei Gebäuden, die als Einzelgebäude die radiale Flucht der Puschkinstraße nachzeichnen und gleichermaßen eine Verzahnung mit dem Baugrundstück erzielen.

Die sternförmige Grundform der Einzelhäuser ermöglicht somit Reaktion auf die Ausrichtung zur Erschließungsstraße als auch zur stadtgeschichtlich älteren Parzellierungsrichtung zwischen Dalbergsweg und Hirschlache.

Strukturell wird dadurch das Bild des Straßenzuges ergänzt und attraktive Freiräume am Mariengarten zum Wohnen eingefangen. Diese prinzipielle Rechtwinkligkeit liegt auch den einzelnen Gebäudeflügeln zu Grunde. Sie schafft:

- eine maximal wirtschaftliche Bauweise durch einfache Konstruktion,
- flexible Wohnungszuschnitte auf einfacher Grundform.

Die sternförmige Bündelung jeweils dreier Gebäudeflügel jedoch eröffnet:

- differenzierte Wohnraumangebote zueinander,
- dreiseitige natürliche Belichtung jeder Wohnung,
- eine maximale wirtschaftliche Erschließung als Dreispänner mit resultierend attraktivem Erschließungskern.

Die Y-Form der Häuser wirkt zwar dem vordergründigen Erkennen der Rechtwinkligkeit entgegen, schafft vor allem aber wie selbstverständlich vielfältige Raumbildungen:

- innenräumlich mit dem Erschließungskern (Treppenhaus mit Galerieauge),
- die Assoziation ein Gebäudeflügel = ein Haus,
- der maximale Baumerhalt,
- Verzahnung der Gebäude zum Mariengarten statt tangentialer Bebauung
- rhythmische Anordnung entlang der Puschkinstraße schafft das Wechselbild einer „halboffenen blockrandartigen Bebauung“ durch Orientierung eines Flügels an der Radialen und Hofbildung zwischen zwei Sternhäusern, sowie durch die jeweils in die Tiefe strebenden Gebäudeflügel.

Damit wird die städtische Präsenz der Bebauung zur Straßenseite erzeugt und ein räumlicher Empfang zur Straße gestaltet. Die Gebäudeflügel ermöglichen eine geschossweise Abstufung, die in Annäherung an die anschließenden Bestandsgebäude von den stattlichen fünfgeschossigen Straßengiebeln bis zur Dreigeschossigkeit vermitteln.

Zugunsten des Baumbestandes wird die Parkierung im südlichen Grundstücksbereich mit Teilüberbauung eingeordnet. Hier besteht eine direkte Verbindung durch den Keller des Hauses. Die weiteren Häuser erhalten eine Teilunterkellerung für Abstellräume und Technik. Die Tiefgarage wird über die Treppenhäuser auch unabhängig von der Rampe erschlossen.

Auf eine geführte Wegebeziehung zwischen den Häusern wird in der Freiflächengestaltung gänzlich verzichtet, vielmehr wird die Freifläche von intensiv und extensiv gepflegten Rasenflächen bestimmt. Dieser wilde Garten mit seinem schützenswerten Baumbestand ermöglicht seinen Bewohnern eine Vielzahl von Angeboten für Aufenthalt und Begegnung.

Die Gebäude werden von den Balkonen der Geschosse umspielt. Sie öffnen die Wohnungen zu den straßenabgewandten Seiten, verspannen die Gebäudeflügel und schaffen so variable Balkontiefen, Loggia-Überdachungen oder auch geschützte Hauseingänge.

Das Erscheinungsbild der drei Sternhäuser wird in der spannungsvollen Kombination aus Klinker-, Putz- und Glasflächen geprägt - wobei der Klinker die Straßenseite, Sockelzonen und Attikabereiche schützt und stärkt, während die Putzflächen Balkone und Loggien begleiten und die Glasfläche der Fenster als Reflektor der Bäume dient.

Auf Grund der Umstrukturierung auf der Vorhabenträgerseite wurde das im Jahr 2012 gestartete Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV631 "westlich Puschkinstraße" mit dem 2. Entwurf fortgesetzt.

Dem 2. Entwurf liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan "Drei Gleichen am Mariengarten" zu Grunde.

Dessen Konzeption bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Erschließung ist entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Sternhäuser am Mariengarten" gleich. Die Änderungen umfassen:

- entlang der Puschkinstraße die kosten-, lasten- und pfandfreie Übertragung von Grundstücksfläche an die Stadt Erfurt für die Option Straßenbahntrasse in der Puschkinstraße,
- die Ansichten der drei Wohngebäude mit geänderten Fensterachsen, Balkonen und Verkleidungen der Außenwände,
- die größeren Feuerwehrezufahrts- und -aufstellflächen,
- die Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten von 36 auf 37
- die Erhöhung der Anzahl von PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage von bislang 51 auf nun 53,
- die Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze an den drei Hauseingängen auf 16 und in der Tiefgarage auf 74,
- die angepasste Gliederung des Freiraumes in der Vorgartenzone.

Von den geplanten 37 Wohnungen sollen 14 mit einer Wohnfläche kleiner als 100 m² und 23 Wohnungen mit einer Größe über 100 m² entstehen.

Die an die Stadt Erfurt zu übertragende Fläche entlang der Puschkinstraße wird bis zur Umsetzung der Straßenbahntrasse als Teil des Vorgartens genutzt.

Die Anzahl der Fahrradstellplätze an den Hauseingängen kann auf Grund der Bedarfe von Erschließung, Müll, Feuerwehr, Freiraum und Pflanzflächen nicht vergrößert werden, jedoch ist die Erweiterung der Fahrradstellflächen in der Tiefgarage geplant.

Der Grünordnungsplan sowie Schall- und Artenschutzgutachten wurden für den 2. Entwurf fortgeschrieben. Dabei wurde u.a. die zwischenzeitliche Einwanderung von Zauneidechsen überprüft. Es wurde vom Grünbestand zum Zeitpunkt des Starts des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2012 ausgegangen mit Berücksichtigung des aktuellen Grünbestands.

Auf Grund des Vorhabenträgerwechsels wird ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Hinweise:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Sternhäuser am Mariengarten" ist aus einem Planungswettbewerb hervorgegangen. Der daraus abgeleitete Vorhaben- und Erschließungsplan "Drei Gleichen am Mariengarten" wurde im Gestaltungsbeirat beraten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan verwendet die Bezeichnung "...am Mariengarten".

Das bezieht sich auf die vormalige Krankenhausnutzung (1949-2003) und der dazu als Marienhaus bezeichneten Villa Dalbergsweg Nr. 5 und deren Freibereich.

Im Folgenden informelle Abbildungen:

1. Vorplanung der Option Straßenbahn mit der Erweiterung der Puschkinstraße zu Lasten des Grundstücks des Vorhabenträgers,
2. städtebauliches Umgebungsmodell mit Vorhaben,
3. Lageplan des Vorhabens,
4. Ansicht des Vorhabens mit Blick Puschkinstraße nach Süden und nach Norden.

Vergleiche zur aktuellen Situation die Fotos im Schallgutachten und im Grünordnungsplan.

Abbildung 1 – Vorplanung der Option Straßenbahn (2016), Auszug

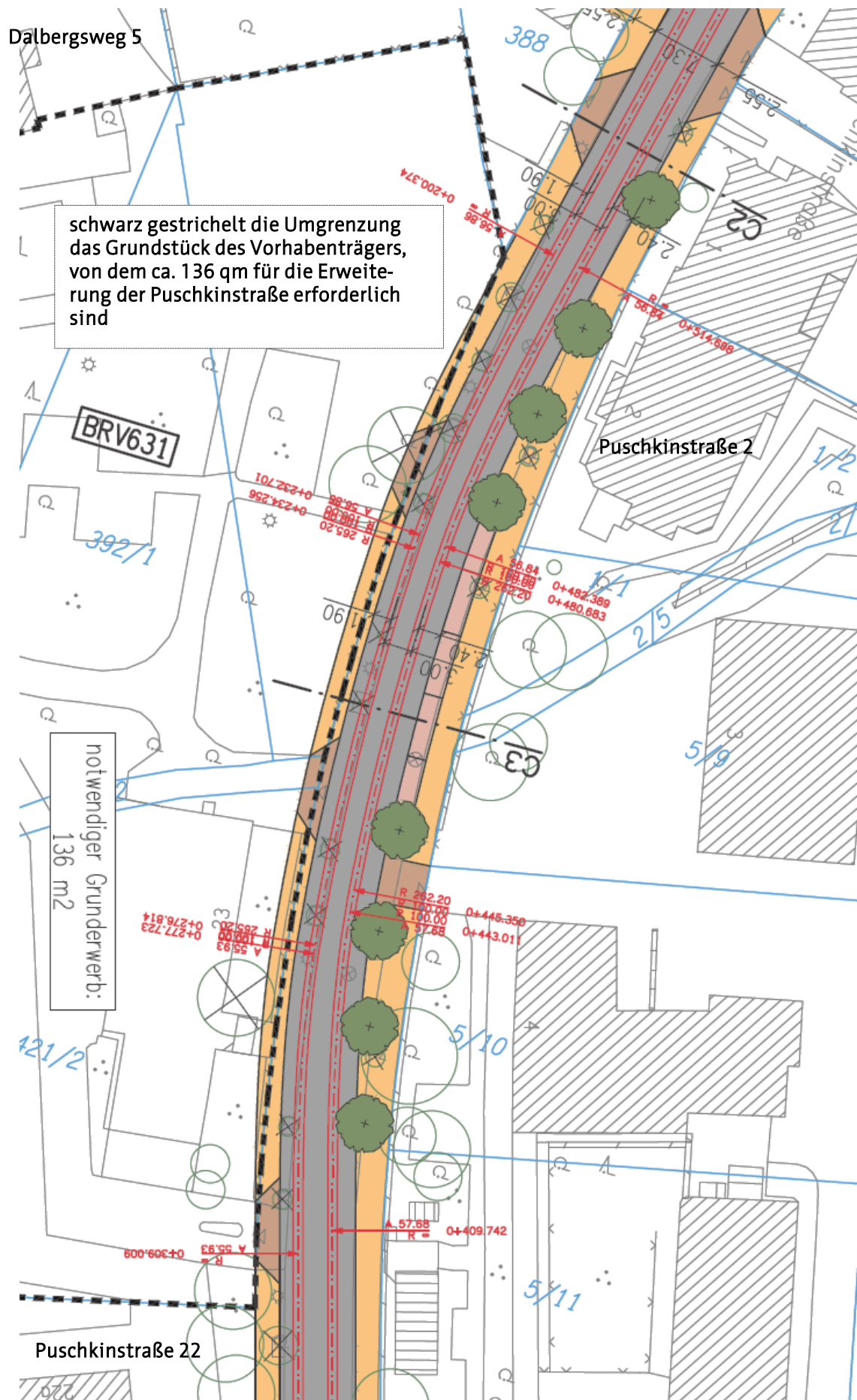


Abbildung 2 – städtebauliches Umgebungsmodell (2012) mit Vorhaben (umrandet)

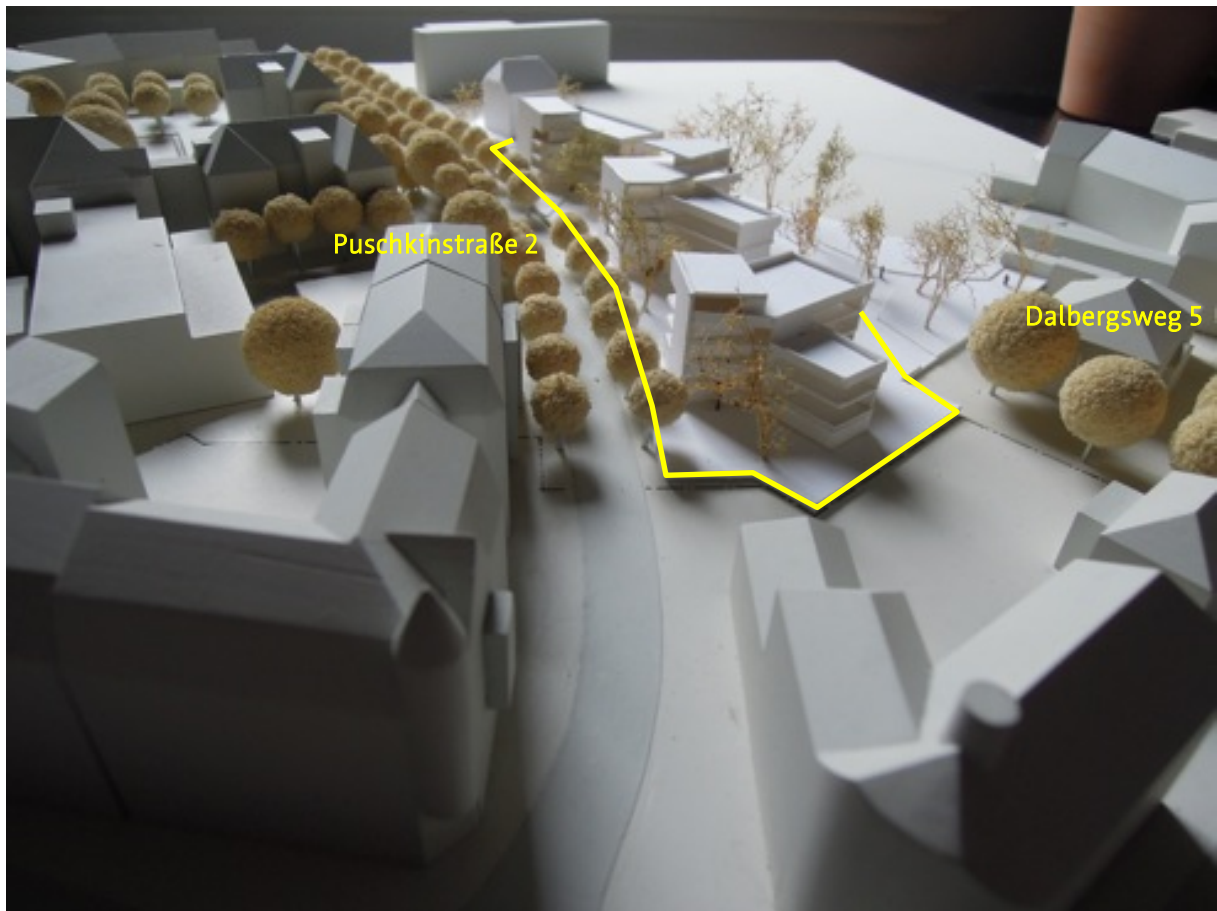




Abbildung 3 – Lageplan des Vorhabens (hellgrün) mit Abstandsflächen 0.4 H (rot),
Feuerwehrrflächen (dunkelgrün) und Vorhalteflächen Straßenbahn (grün schraffiert)



Abbildung 4 - Ansicht des Vorhabens mit Blick Puchkinstraße nach Süden ...



... und nach Norden

