

# **GISPERSLEBEN | ERFURT**

GIS740 | Städtebauliches Konzept | Ortsranderweiterung Gispersleben  
„Wohnungsneubau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Strasse“

Landeshauptstadt Erfurt | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stand 29.07.2020

# INHALT

Baufelder / Quartiere

Lageplan Gesamt

Lagepläne Quartiere

Erschliessung Wege

Schwarzplan

Textliche Erläuterungen

Städtebauliche Kennzahlen

Bautypologien



Baufelder M 1:2500

QUARTIERE A-E

QUARTIER A  
4.566qm

QUARTIER B  
6.058qm

QUARTIER C  
10.212qm

QUARTIER D  
7.122qm

QUARTIER E  
3.309qm

GESAMT  
31.267qm

Projektname  
**GIS740**  
"Wohnungsneubau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sonderhäuser Straße"

Städtebauliches Konzept zur Ortsrandenerweiterung Gispersleben

Auftraggeber  
**Landeshauptstadt Erfurt**  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Architekten  
**iwa** leyk wollenberg architekten  
Barfußgässchen 13, 04109 Leipzig

**Gispersleben | Erfurt**  
**Ortsrandenerweiterung**  
Städtebauliches Konzept

**iwa**  
leyk wollenberg architekten

**QUARTIERE  
A + B + C + D + E**



Gemarkung Gispersleben-Kiliani

LEGENDE	
Gebäude Bestand	
Gebäude Planung	
Ortsrandweg Planung	
Bäume Bestand	
Bäume Planung	
Prägende Gehölzstruktur Bestand	
Prägende Gehölzstruktur Planung	
Bus Haltestelle	
Grenze Geltungsbereich	

Projektname  
**GIS740**  
"Wohnungsneubau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sonderhäuser Strasse"

Städtebauliches Konzept zur Ortsrandenerweiterung Gispersleben

Auftraggeber  
**Landeshauptstadt Erfurt**  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Architekten  
**iwa** leyk wollenberg architekten  
Barfußgässchen 13, 04109 Leipzig

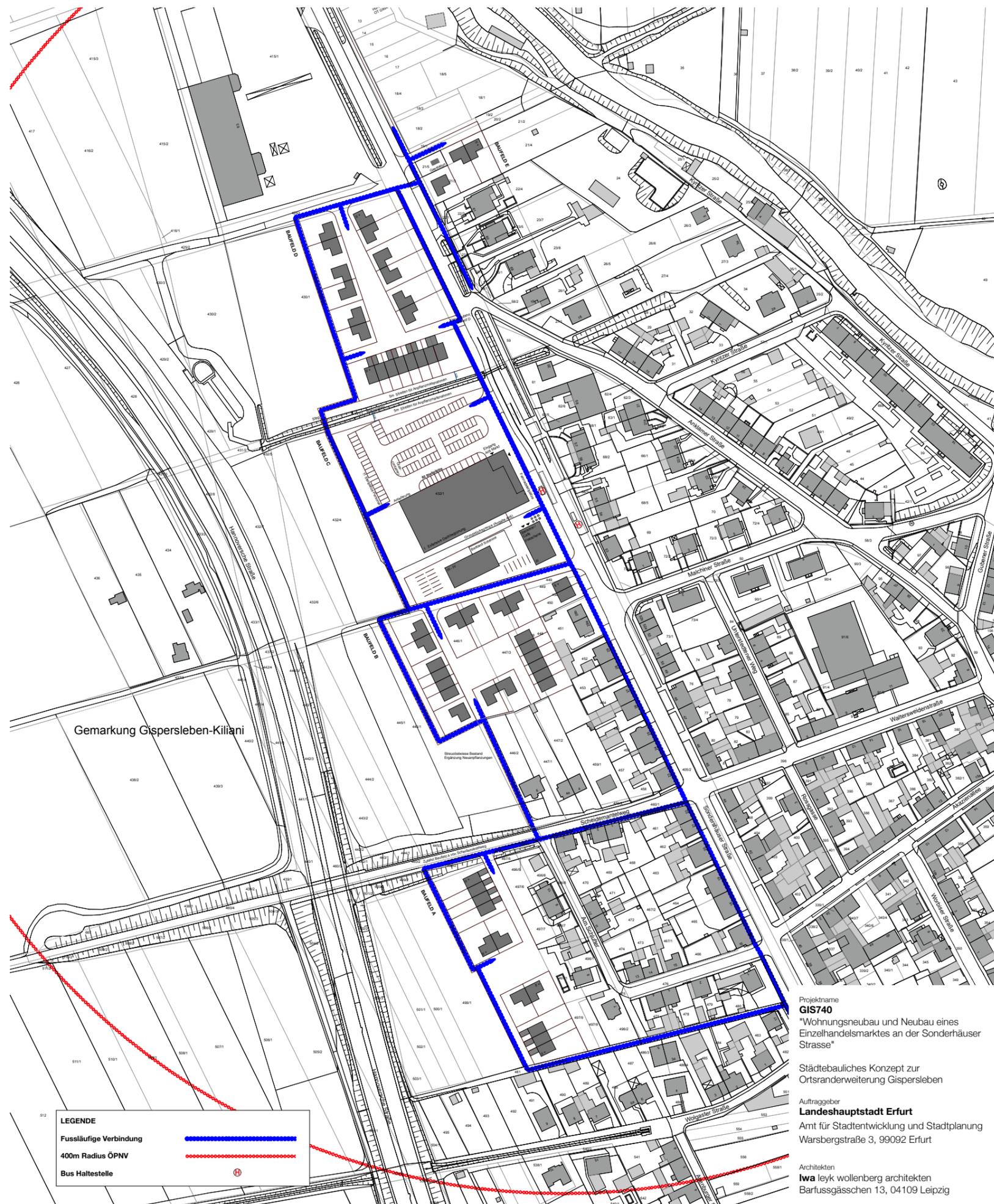




Kiliani







Projektname  
**GIS740**  
"Wohnungsneubau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sonderhäuser Strasse"

Städtebauliches Konzept zur Ortsrandenerweiterung Gispersleben

Auftraggeber  
**Landeshauptstadt Erfurt**  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Architekten  
**lwa** leyk wollenberg architekten  
Barfussgässchen 13, 04109 Leipzig



Projektname  
**GIS740**  
"Wohnungsneubau und Neubau eines  
Einzelhandelsmarktes an der Sonderhäuser  
Strasse"

Städtebauliches Konzept zur  
Ortsrandenerweiterung Gispersleben

Auftraggeber  
**Landeshauptstadt Erfurt**  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Architekten  
**Iwa** leyk wollenberg architekten  
Barfussgässchen 13, 04109 Leipzig

### Motivation

Die Untersuchung umfasst 5 Teilgebiete entlang der Sondershäuser Strasse am nordwestlichen Ortsrand von Gispersleben. Für diese Gebiete soll ein städtebauliches Konzept für den kleinmasstäblichen Wohnungsbau und eines Einzelhandelsmarktes entwickelt werden. Die Baufelder B, C, D und E sind direkt an die Sondershäuser Strasse angeschlossen, Baufeld A über den Scheidemantelweg. Auf Baufeld C liegt der Standort für den Einzelhandel. Die Baufelder sind gut an die bestehenden Strassen angebunden und weisen eine gute Lagegunst für die Arrondierung auf.

Der Wohnungsbau sollte primär in den Markt und Standort gerechten Typologien Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelt werden. Die Haus- und Grundstücksgrößen sollten sehr kompakt ausgebildet sein, um so dem, diesen Typologien innewohnenden, Flächenverbrauch etwas zu reduzieren. Der Geschosswohnungsbau sollte nur einen geringen Flächenanteil aufweisen, da die Vermarktung nur in einem kleinen Umfang gesehen wird.

### Städtebauliches Konzept

Die Baufelder erhalten ein übergeordnetes städtebauliches Thema:

- Die Typologien Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser werden auf den Baufeldern gemischt. Ausgenommen ist das Baufeld C, welches ausschliesslich über Geschosswohnen, in Kombination mit Einzelhandel und Büronutzung verfügt.
- Die Gebäude eines Baufeldes bilden kleine „Quartiere“ / Ensembles, die jeweils über einen gemeinschaftlichen Begegnungsbereich verfügen, der durch eine Aufweitung des Strassenraums gebildet wird.
- Die Baufelder werden von einer Wohnstrasse erschlossen.
- Die L-förmigen Gebäude sind identitätsstiftend und stellen eine formal-räumliche Verbindung zwischen den Baufeldern her. Innen- und Aussenraum „verzahnen“ sich durch die L-Form, es entstehen gut proportionierte Räume und Grundrisse mit hohen Wohnqualitäten.
- Um eine kohärente Erscheinung der Baufelder, wie z.B. bei alten Dorfkernen ablesbar, zu erreichen, wäre ein übergeordnetes Material- und Gestaltungskonzept wünschenswert.

### Architektur

Die Architekturen sollten zeitgemässen Nachhaltigkeitskriterien folgen. Es sollten qualitätvolle und ökologisch sinnvolle Bau- und Fassadenmaterialien wie Holz, Ziegel, Lehm und/oder mineralische Putze zum Einsatz kommen. WDVS Systeme mit EPS Dämmung entsprechen diesen Kriterien nicht. Die Häuser sollten als Massivbauten und/oder Holzkonstruktionen ausgebildet werden.

Die Dachformen sollten innerhalb der Baufelder koordiniert werden, um eine einheitliche Gesamterscheinung sicher zu stellen. Vorstellbar sind geneigte Dächer ebenso wie Flachdächer.

### Freiräume / Erschliessung / Parken

Die Baufelder verfügen jeweils über einen gemeinschaftlichen Frei- und Begegnungsraum. Hier sind auch Besucherparkplätze angeordnet. Die Freiräume sollten durch Bäume schattige Aufenthaltsqualitäten bieten. Der Grad der Versiegelung sollte gering gehalten werden. Die Baufelder binden mit jeweils einer Zufahrt an das bestehende Strassennetz an, so ist ein verkehrsberuhigtes Quartier sicher gestellt. Die Parkplätze sind an oder in den Häusern vorgesehen. Der Einzelhandel verfügt über ausreichende oberirdische, begrünte Parkplatzflächen.

Der neue Ortsrandweg im Westen der Baufelder bietet eine neue landschaftliche Qualität für Gispersleben. Der nordwestliche Ortsrand wird damit aufgewertet. Über die bestehenden Wege und Strassen sowie die neuen fussläufigen Verbindungen über die Baufelder wird eine feinmaschige Vernetzung mit der Sondershäuser Strasse und dem Ortsteil Gispersleben hergestellt. Die neuen Baufelder werden so gut in die bestehenden Strukturen eingebunden.

Vorhandene Grünstrukturen entlang der Sondershäuser Strasse werden ergänzt. Die Obstbaumwiese in Baufeld B wird durch Neuanpflanzungen in ihrer Qualität gestärkt und erweitert. Die Hausgärten unterstützen den grünen Charakter der neuen Quartiere. Die Grünflächen der Ausgleichsmassnahmen aus dem Strassenbau BAB71 (Autobahn) und bestehende Schutzgebiete werden mit einbezogen.

### ÖPNV

Die neuen Baufelder werden durch einen zusätzlichen ÖPNV Halt am neuen Marktstandort sehr gut erschlossen. Die fussläufige Erreichbarkeit mit einem Radius von 300m bis 350m verbessert auch die Anbindung der Bestandsareale an den ÖPNV.

### Etappierung

Die Baufelder können separat entwickelt werden. Sinnvoll ist die vollständige Entwicklung je eines Baufeldes, um so auch die aussenräumlichen Qualitäten und die Wirkung als ablesbares Ensemble herzustellen.

Baufelder Typologie	Grundstücks- fläche qm	Anzahl Gebäude	BGF EG qm	Anzahl BGF Gebäude qm Geschosse	BGF gesamt qm	GFZ
<b>A</b>	<b>4.566,00</b>					
Einfamilienhäuser		0	74,00	2+	193,00	<b>0,00</b>
Doppelhäuser		4	74,00	2+	193,00	<b>772,00</b>
Reihenhäuser		7	57,00	2+	152,00	<b>1.064,00</b>
Geschosswohnen		0				<b>0,00</b>
<b>Summen</b>		<b>11</b>			<b>1.836,00</b>	<b>0,40</b>

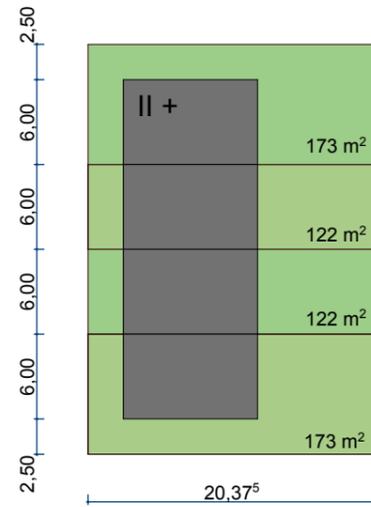
Baufelder Typologie	Grundstücks- fläche qm	Anzahl Gebäude	BGF EG qm	Anzahl BGF Gebäude qm Geschosse	BGF gesamt qm	GFZ
<b>B</b>	<b>6.058,00</b>					
Einfamilienhäuser		1	74,00	2+	193,00	<b>193,00</b>
Doppelhäuser		10	74,00	2+	193,00	<b>1.930,00</b>
Reihenhäuser		10	57,00	2+	152,00	<b>1.520,00</b>
Geschosswohnen		0				<b>0,00</b>
<b>Summen</b>		<b>21</b>			<b>3.643,00</b>	<b>0,60</b>

Baufelder Typologie	Grundstücks- fläche qm	Anzahl Gebäude	BGF EG qm	Anzahl BGF Gebäude qm Geschosse	BGF gesamt qm	GFZ
<b>C</b>	<b>10.212,00</b>					
Einfamilienhäuser		0				<b>0,00</b>
Doppelhäuser		0				<b>0,00</b>
Reihenhäuser		0				<b>0,00</b>
Geschosswohnen + Gewerbe		1	283,00	3	849,00	<b>849,00</b>
		1	373,00	4	1.492,00	<b>1.492,00</b>
Aldi Markt		1	2.250,00	1	2.250,00	<b>2.250,00</b>
<b>Summen</b>		<b>3</b>			<b>4.591,00</b>	<b>0,45</b>

Baufelder Typologie	Grundstücks- fläche qm	Anzahl Gebäude	BGF EG qm	Anzahl BGF Gebäude qm Geschosse	BGF gesamt qm	GFZ
<b>D</b>	<b>7.122,00</b>					
Einfamilienhäuser		0	74,00	2+	193,00	<b>0,00</b>
Doppelhäuser		12	74,00	2+	193,00	<b>2.316,00</b>
Reihenhäuser		8	57,00	2+	152,00	<b>1.216,00</b>
Geschosswohnen		0				<b>0,00</b>
<b>Summen</b>		<b>20</b>			<b>3.532,00</b>	<b>0,50</b>

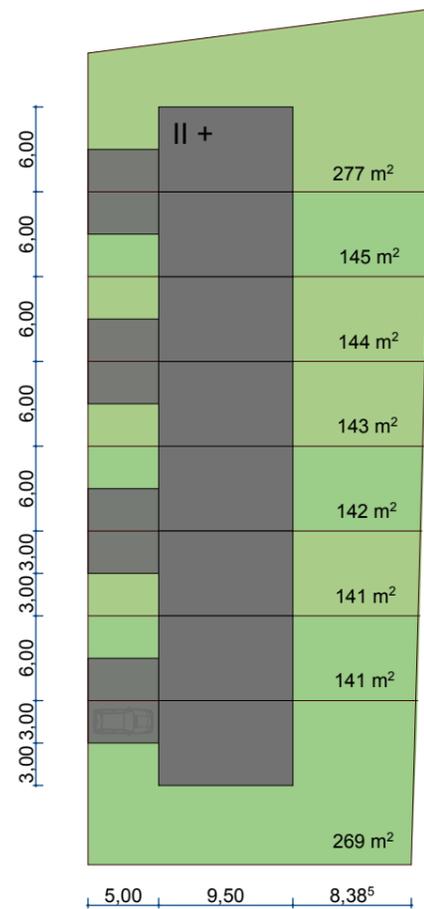
Baufelder Typologie	Grundstücks- fläche qm	Anzahl Gebäude	BGF EG qm	Anzahl BGF Gebäude qm Geschosse	BGF gesamt qm	GFZ
<b>E</b>	<b>1.296,00</b>					
Einfamilienhäuser		1	74,00	2+	193,00	<b>193,00</b>
Doppelhäuser		2	74,00	2+	193,00	<b>386,00</b>
Reihenhäuser		0	57,00	2+	152,00	<b>0,00</b>
Geschosswohnen		0				<b>0,00</b>
<b>Summen</b>		<b>3</b>			<b>579,00</b>	<b>0,45</b>

<b>Gesamt Grundstücke</b>	<b>29.254,00</b>					
<b>Gesamt BGF</b>					<b>14.181,00</b>	
<b>Gesamt GFZ</b>						<b>0,50</b>



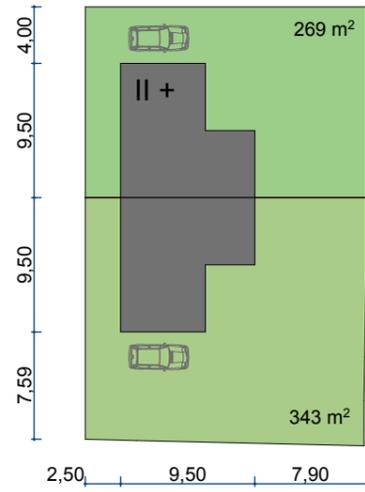
### REIHENHAUS 1

- Geschosse: **2+**  
**2 Vollgeschosse + Dach**  
**oder Teilgeschoss**
- BGF: **152qm (2 x 57qm + 38qm)**
- Grundstück: **122qm / 173qm**
- Parken: **offene Stellplätze**



### REIHENHAUS 2

- Geschosse: **2+**  
**2 Vollgeschosse + Dach**  
**oder Teilgeschoss**
- BGF: **152qm (2 x 57qm + 38qm)**
- Grundstück: **143qm / 277qm / 269qm**
- Parken: **Stellplätze am/im Haus**  
**Carports**



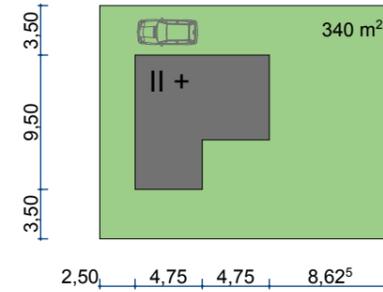
### DOPPELHAUS 1

Geschosse: **2+**  
**2 Vollgeschosse + Dach  
oder Teilgeschoss**

BGF: **193qm (2 x 74qm + 45qm)**

Grundstück: **269qm / 343qm**

Parken: **Stellplätze am Haus**



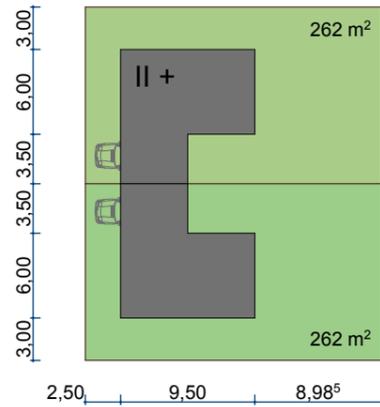
### EINFAMILIENHAUS 1

Geschosse: **2+**  
**2 Vollgeschosse + Dach  
oder Teilgeschoss**

BGF: **193qm (2 x 74qm + 45qm)**

Grundstück: **340qm**

Parken: **Stellplätze am Haus**



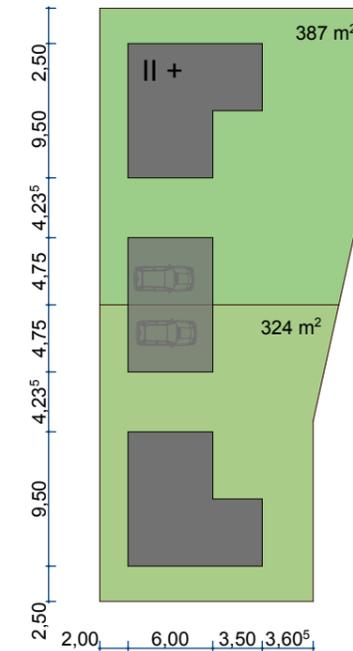
### DOPPELHAUS 2

Geschosse: **2+**  
**2 Vollgeschosse + Dach  
oder Teilgeschoss**

BGF: **193qm (2 x 74qm + 45qm)**

Grundstück: **282qm**

Parken: **Stellplätze im Haus**



### EINFAMILIENHAUS 2

Geschosse: **2+**  
**2 Vollgeschosse + Dach  
oder Teilgeschoss**

BGF: **193qm (2 x 74qm + 45qm)**

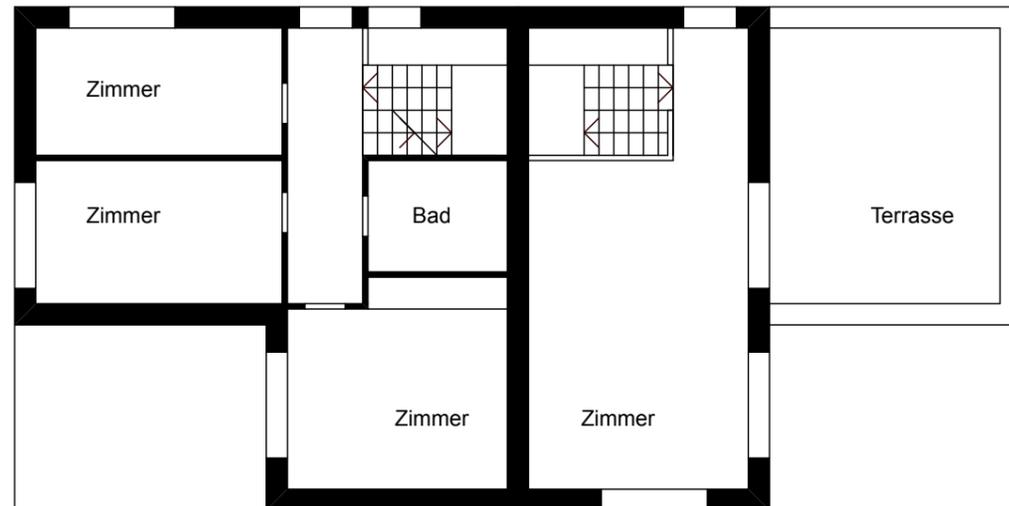
Grundstück: **324qm / 387**

Parken: **Stellplätze am Haus  
Carports**

Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG

Projektname

**GIS740**

„Wohnungsneubau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Strasse“

Inhalt

**Städtebauliches Konzept zur Ortsranderweiterung Gisperselben**

Auftraggeber

**Landeshauptstadt Erfurt**

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Architekten | Verfasser Konzept

**lwa**

leyk wollenberg architekten  
Barfussgässchen 13  
04109 Leipzig  
wollenberg@lwarchitects.eu

Planungsstand

Vorplanung

Datum

29.07.2020