

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0896/20 der Sitzung des Stadtrates vom 24.09.2020

Bebauungsplan GIS740 "Wohnungsbau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Straße" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genaue Fassung:

01

Für den Bereich an der Sondershäuser Straße und am Scheidemantelweg in Gispersleben soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan GIS740 "Wohnungsbau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Straße" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachnutzung eines gewerblich genutzten Bereiches am Scheidemantelweg zum Bau von Einfamilienwohnhäusern
- Errichtung von Einfamilienwohnhäusern, von zwei Wohn- und Geschäftshäusern sowie eines Einzelhandelsmarktes nördlich des Scheidemantelweges an der Sondershäuser Straße
- Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen sowie einer Fußwegevernetzung des Altortes mit der Siedlungserweiterung
- Schaffung attraktiver durchgrünter wohnungsnaher Freiflächen
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr
- Festsetzung und Umsetzung notwendiger Natur- und Umweltschutzmaßnahmen, insbesondere Lärmschutz

02

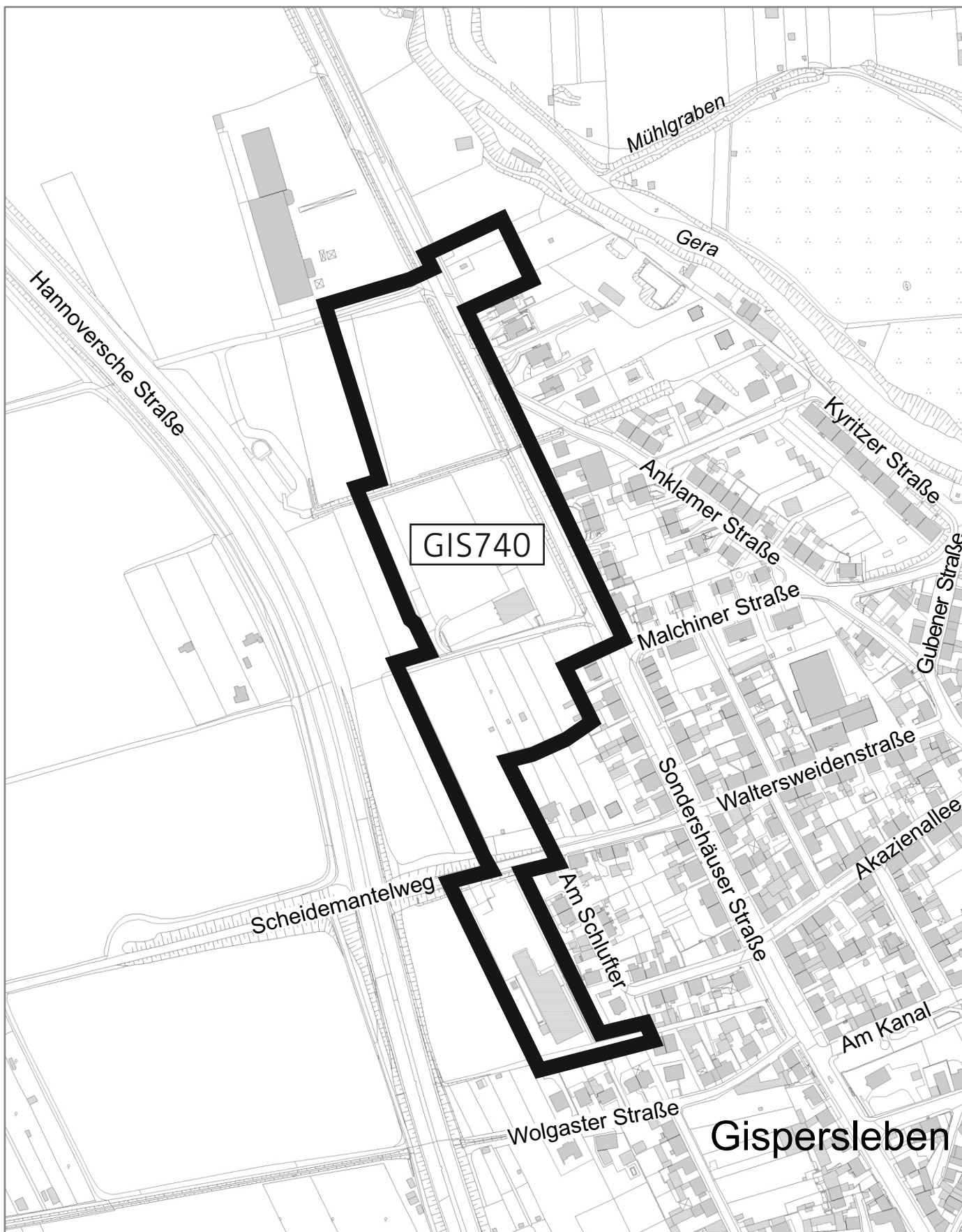
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes GIS740 "Wohnungsbau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes an der Sondershäuser Straße" in seiner Fassung vom 29.07.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Bebauungsplan GIS740

“Wohnungsbau und Neubau eines Einzelhandelsmarktes
an der Sondershäuser Straße“

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Ausgabedatum: Juli 2020

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



Gemarkung Gispersleben-Kilian

LEGENDE

Gebäude Bestand

Gebäude Planung

Ortsrandweg Planung

Bäume Bestand

Bäume Planung

Prägende Gehölzstruktur Bestand

Prägende Gehölzstruktur Planung

Bus Haltestelle

Grenze Geltungsbereich

Projektrame
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 iwyk wittenberg architekten
Barfußgässchen 13, 04109 Leipzig

Planart
Lageplan

Maßstab
1:1000

Datum
29.07.2020

Planformat
A1

Index
d

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
Ortsranderweiterung Gispersleben

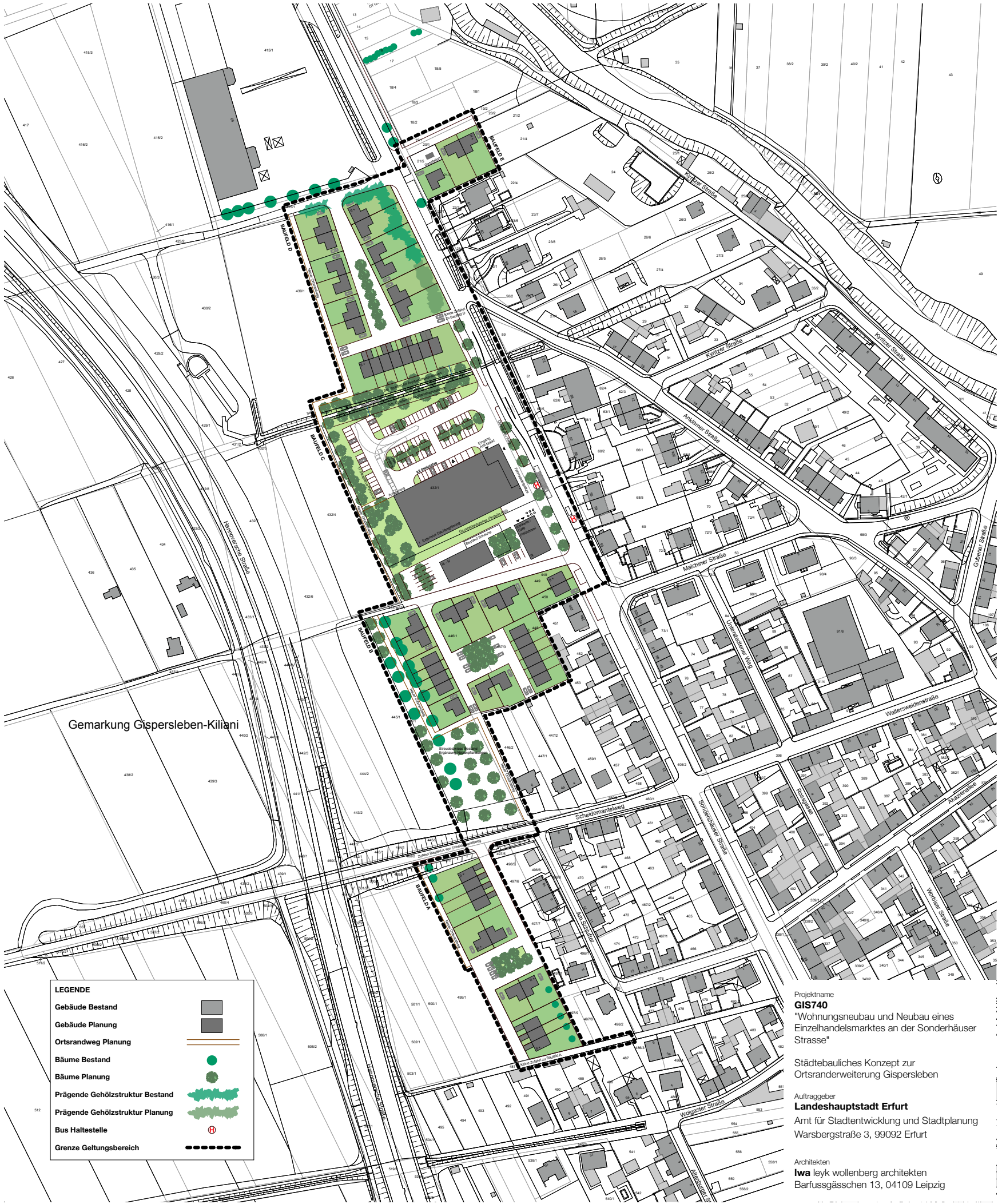
Auftraggeber
Landeshauptstadt Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

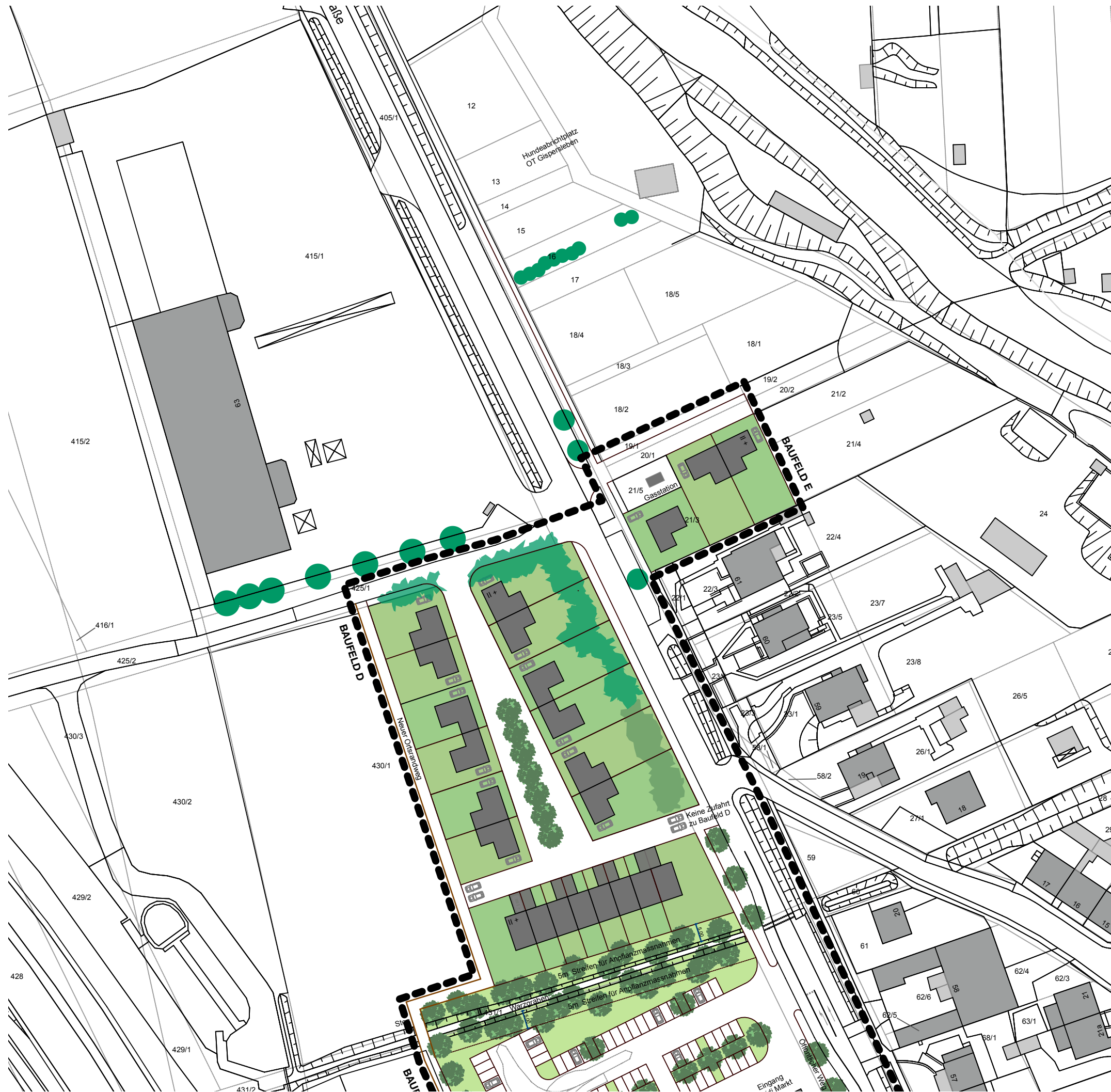
Architekten
Iwa leyk wollenberg architekten
Barfußgässchen 13, 04109 Leipzig

Gispersleben | Erfurt
Ortsranderweiterung
Städtebauliches Konzept

Iwa
leyk wollenberg architekten

QUARTIERE
A + B + C + D + E

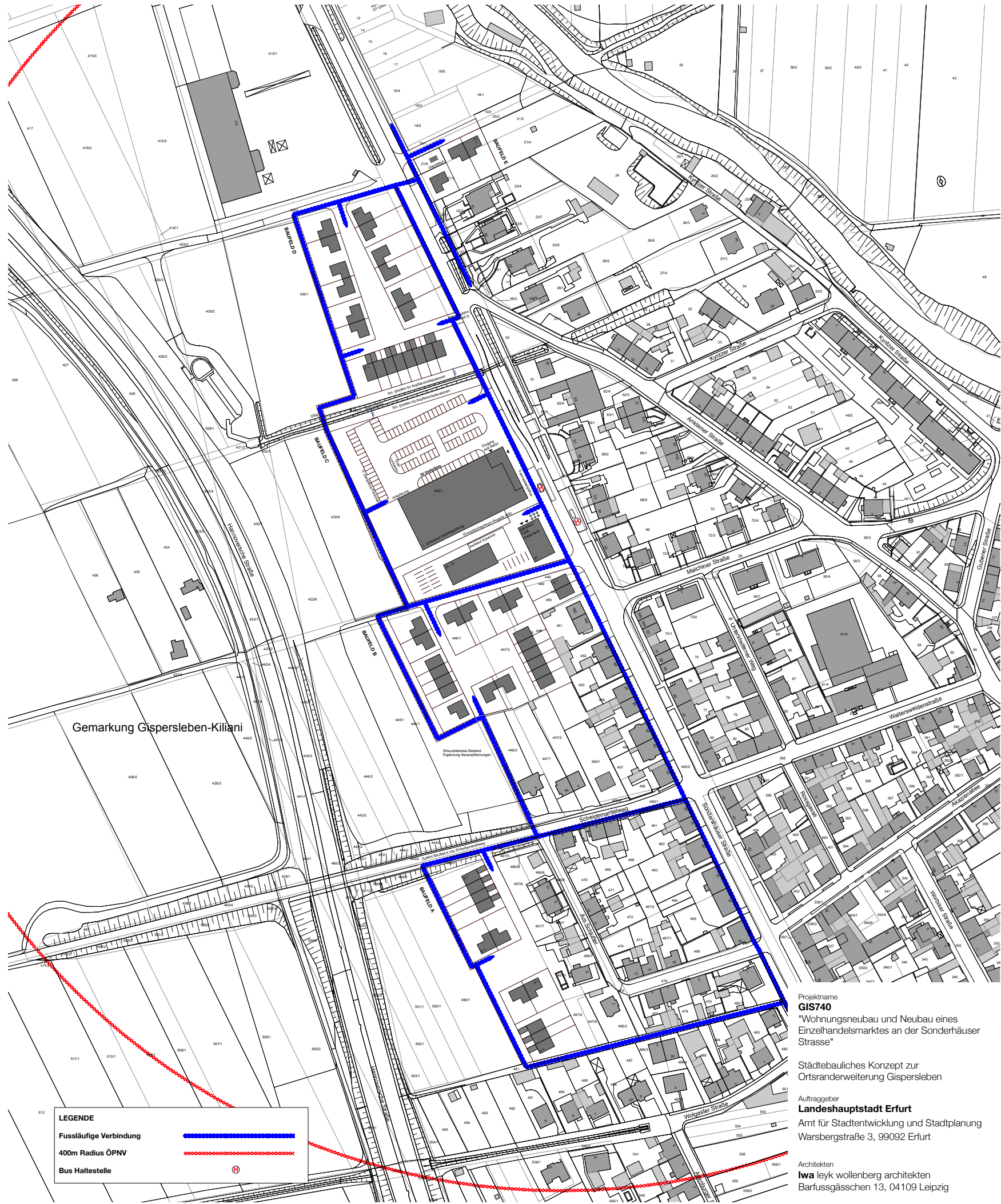














Projektname
GIS740
"Wohnungsneubau und Neubau eines
Einzelhandelsmarktes an der Sonderhäuser
Strasse"

Städtebauliches Konzept zur
Ortsranderweiterung 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 qualitätsvolle 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
A	4.566,00					
Einfamilienhäuser		0	74,00	2+	193,00	0,00
Doppelhäuser		4	74,00	2+	193,00	772,00
Reihenhäuser		7	57,00	2+	152,00	1.064,00
Geschosswohnen		0				0,00
Summen		11			1.836,00	0,40

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

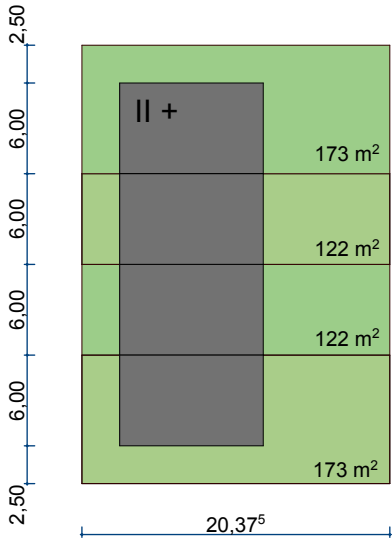
Baufelder Typologie	Grundstücks- fläche qm	Anzahl Gebäude	BGF EG qm	Anzahl BGF Gebäude qm Geschosse	BGF gesamt qm	GFZ
C	10.212,00					
Einfamilienhäuser		0				0,00
Doppelhäuser		0				0,00
Reihenhäuser		0				0,00
Geschosswohnen + Gewerbe		1	283,00	3	849,00	849,00
		1	373,00	4	1.492,00	1.492,00
Aldi Markt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

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

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

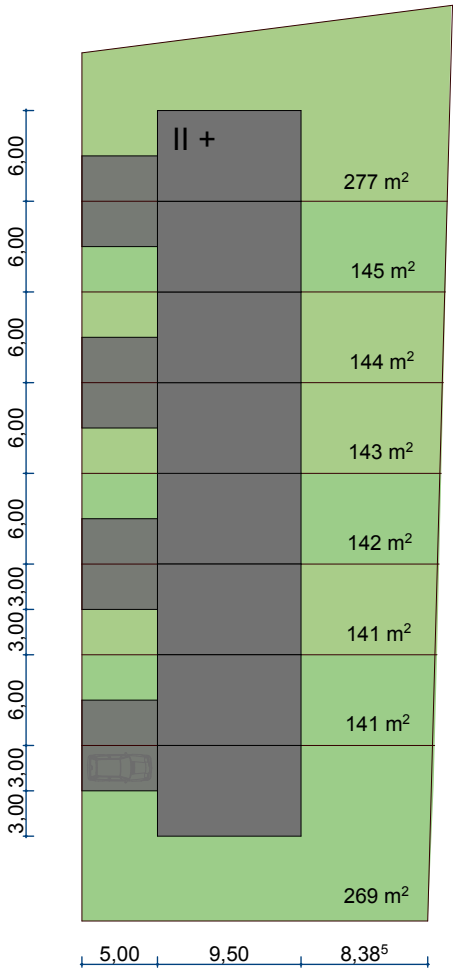
Gesamt Grundstücke	29.254,00					
Gesamt BGF					14.181,00	
Gesamt GFZ						0,50

REIHENHAUS



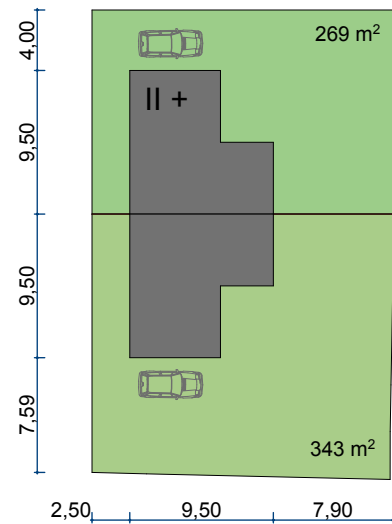
REIHENHAUS 1

- 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



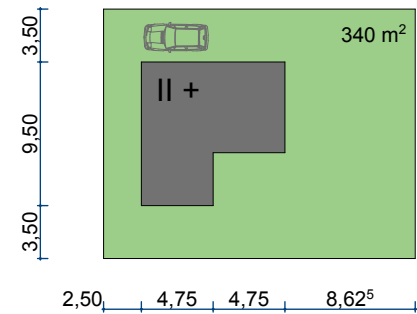
DOPPELHAUS 1

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

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

Grundstück: **269qm / 343qm**

Parken: **Stellplätze am Haus**



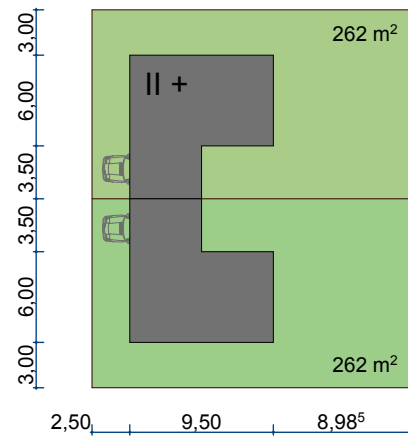
EINFAMILIENHAUS 1

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

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

Grundstück: **340qm**

Parken: **Stellplätze am Haus**



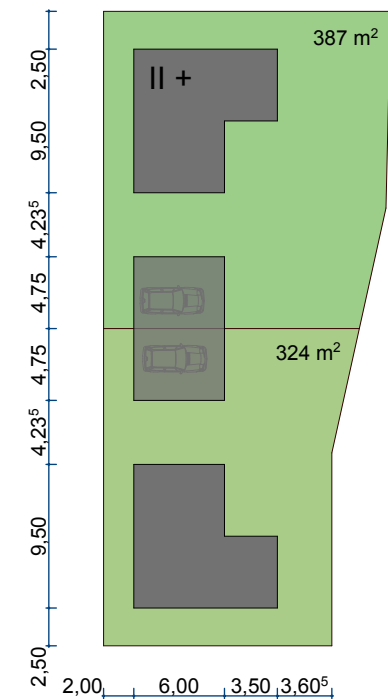
DOPPELHAUS 2

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

**DOPPELHAUS
L-TYP**

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