

## **Vorhaben "Umwandlung des Gewerbegebietes "Büropark Waltersleben" in ein Mischgebiet und Ergänzung mit Einfamilienhäusern"**

### **Vorhabenbeschreibung**

Vorhabenbeschreibung zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Erfurt – Waltersleben WAL350 „Auf dem hohen Rande“

**Vorhabenträger:** Immo-Park Erfurt-West GmbH & Co. KG  
Magdeburger Allee 198  
99086 Erfurt  
Vertreten durch Herrn Andreas Müller  
Tel. 0163 7354710

**Planverfasser:** Architektur + Werkstatt  
Thomas Weiß, Freier Architekt  
Hugo-John-Straße 8  
99086 Erfurt  
Tel. 0361 64417478 / Email: [thomas.weiss@awtw.de](mailto:thomas.weiss@awtw.de)

**Datum:** 08.02.2021

## 1. Allgemeine Angaben

Das geplante Vorhaben befindet sich am südlichen Ortsrand von Erfurt-Waltersleben und umfasst die Umwandlung des 1994 errichteten Büropark Waltersleben in ein Mischgebiet mit 50% Büro- und Geschäftsnutzung (ca. 8.850 m<sup>2</sup> BGF) und 50 % Wohnnutzung (ca. 8.750 m<sup>2</sup> BGF).

Die Wohnnutzung gliedert sich in ca. 80 Wohnungen durch den Umbau von 6 der 12 Bürogebäude und in 10 Wohnungen durch die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke des Büropark Waltersleben: 154/6, 155/3, 227/5 und 228/2 der Flur 3 sowie der Flurstücke 254/3, 255, 256/3, 258/3, 260/3, 333/1, 333/3 und 333/4 der Flur 4 der Gemarkung Waltersleben.

Der Umgriff der Planung wird gebildet durch die zuvor genannten Grundstücke des Büro-parks Waltersleben im Eigentum des Vorhabenträgers mit aktuell 12 Bürogebäuden, einer Parkpalette, einer Lärmschutzanlage und weitere Flächen für Stellplätze sowie Flächen im Eigentum der Stadt Erfurt zum Anschluss an die örtlichen Verkehrsfläche Alte Chaussee und zur Anpassung der Schallschutzanlage entlang der Arnstädter Chaussee (L3004)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist der überwiegende Teil der Fläche als Gewerbe-fläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und der übrige Teil als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

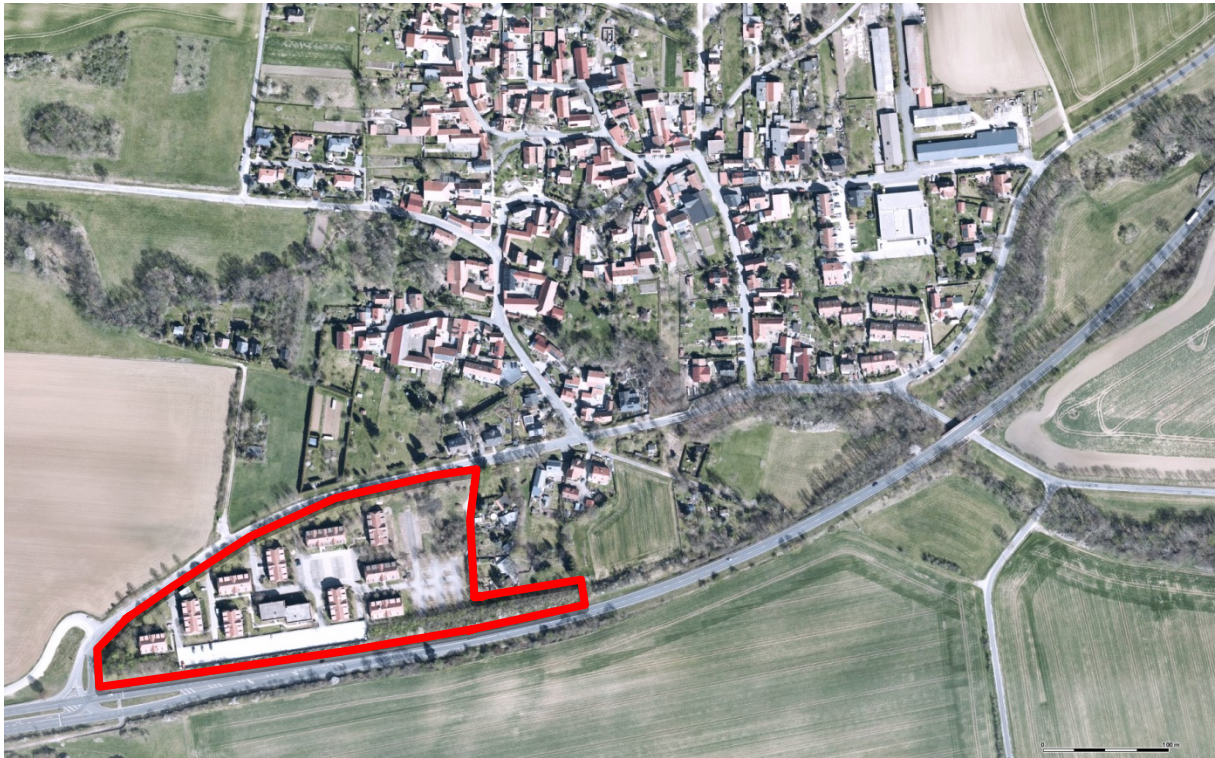
Der Büropark Waltersleben hat seit dem Auszug eines Großmieters im Jahr 2014 einen hohen Leerstandsanteil.

Der neue Eigentümer und Vorhabenträger, der auch auf dem Erfurter Gewerbe und Wohnungsmarkt aktiv ist, strebt für eine Nachnutzung die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet an.

Mit dieser Vorgehensweise soll ressourcenschonend die vorhandene Bau-, Erschließungs- und Grünstruktur weiterentwickelt werden. Die 1994 errichteten Bürogebäude sind dazu bautechnisch und energetisch geeignet. Die für die Wohnnutzung weiteren erforderlichen Belange wie Belichtung, Freiraum und Schallschutz sind gut umsetzbar.

Für das angestrebte Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dessen Rechtswirksamkeit wird die heute bestehende planungsrechtliche Kulisse für das Betriebsgrundstück des Büro-parks Waltersleben vollständig verdrängt.

*Siehe Abbildungen 1 und 2 auf der folgenden Seite.*



**Abbildung 1:** Umgriff des Vorhabens im Luftbild (Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)



**Abbildung 2:** Markierung des Vorhabens (rot) im Flächennutzungsplan (Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

## 2. Derzeitige Nutzung und Beschreibung des geplanten Vorhabens

### Bestand

Derzeit ist das Betriebsgrundstück des Büroparks mit 12 Bürogebäuden, einer Lärmschutzanlage und darin integrierter Parkpalette und einem Parkplatz bebaut. Diese als Einzelhäuser in offener Bauweise errichteten Bürogebäude haben ein Kellergeschoss, zwei Obergeschosse und ein Dachgeschoss.

Auf Teilen des Betriebsgrundstückes ist Grünbestand vorhanden.



**Abbildung 3:** Luftbild Bestand (Quelle: TMIL, Geoproxy Kartenauszug)

### Planung

Die überwiegend leer stehende monofunktionale Struktur soll künftig zu einem gemischt genutzten und lebendigen, attraktiven Standort entwickelt werden.

Das geplante Vorhaben gliedert sich in zwei Teile.

**Teil 1** umfasst eine Büro- und Geschäftsnutzung in 6 der 12 heutigen Bürogebäude. Das sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan grau markierten Gebäude entlang der Arnstädter Chaussee (L3004). Deren Nutzung (wie die heutigen Mieter Arbeitsamt, Ingenieurbüro, Versicherung, Firmenlogistik, Zweigniederlassung, Callcenter, etc.) hat keine schädlichen Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude im Teil 2.

**Teil 2** umfasst die Umnutzung von 6 der 12 heutigen Bürogebäude zu Wohngebäuden für das Mehrgenerationswohnen und die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern auf den heute

als Parkplatz genutzten Flächen. Das sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan rot markierten Gebäude. Für den Schallschutz werden die beiden Teile räumlich voneinander getrennt und heutige Schallschutzanlage entlang der Arnstädter Chaussee (L3004) geringfügig erweitert.

Im Vorhaben und Erschließungsplan sind zu einzelnen Gebäuden weitere Angaben enthalten, wie Höhe, Dachform und Haustyp, etc.

Demnach ist der Haustyp C für das familiäre Wohnen vorgesehen. Er umfasst auch die Option von Sonderflächen im Bereich des Erdgeschosses, wie z.B. Mehrzweckraum, Betreuung, Küche, Arbeiten, etc. Diese Durchmischung dient der nachbarschaftlichen Gemeinschaft mit Platz für ein gutes Miteinander, um die dorfähnliche Lage und Umgebung mit städtischem Komfort zu kombinieren.

Die Haustypen B2 und B3 sind für eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Sie sollen ein Angebot für junge Familien, Singles, Paare und auch ältere Menschen sein. Hierbei ist ein Mehrgenerationswohnen vorgesehen, mit sorgfältig ausgewählten Mietern und langfristigen Mietverhältnissen.

Die insgesamt ca. 90 Wohnungen sind zwischen 40 und 120 qm groß und ausgestattet mit großzügigen Freisitzen.

Die leitenden Qualitätsziele sind:

- Die Wohnungen sollen individuell, anspruchsvoll aber bezahlbar sein.
- Große helle Wohnungen mit Gartenanteil, ebenerdig gelegen, mit schön angelegten Terrassen für Familien mit Kindern, mit Qualität innen wie außen.
- Kleinere gemütliche Wohnungen ebenfalls mit privater Gartennutzung oder mit Balkon, mit Ausblick ins Grüne.
- Auch kleine Gärten können entstehen, gemeinschaftliche Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder oder auch Spielgeräte.
- Hinzu kommt die Freiraumstruktur, die einen zentralen Platz als Raum für Begegnungen, kreative Arbeit, Spiel und Sport sowie auch gemeinschaftliche Grünflächen für Nachbarschaften umfassen.

Das Quartier verfügt über eine bereits gut vernetztes Erschließungs- und Wegenetz möglichst frei von Verkehr. Die Erweiterung des Gebietes mit 10 neu geplanten Einfamilienhäusern soll über die Alte Chaussee erfolgen, um die Verkehrsfreiheit zu erhalten.

*Vergleiche die Abbildungen 4 bis 6*



**Abbildung 4:** Verkleinerung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, grau: Bürogebäude, rot: Wohngebäude



**Abbildung 5:** Übersicht des geplanten Vorhabens



**Abbildung 6:** Vitalisierung bestehender zentraler Platz

### 3. Verkehrliche Erschließung

Die straßenseitige Erschließung des Vorhabens erfolgt aktuell und geplant über die Alte Chaussee. Diese führt direkt zur Arnstädter Chaussee (L3004). Diese Bundesstraße 4 verbindet das Vorhaben mit den Städten Erfurt (10 km) und Arnstadt (10 km) sowie mit der Autobahnanschlusstelle Erfurt West (1 km) und dem Autobahnkreuz Erfurt (5 km).

Die ÖPNV-Erschließung des Vorhabens erfolgt aktuell mit Bussen. An Werktagen verkehren tagsüber jeweils stündlich und mit Fahrzeiten von jeweils 15 bis 20 Minuten die Busse der Linie 61 mit Haltestelle direkt am Vorhaben in Richtung des Erfurter Hauptbahnhofs und die Busse der Linie 350 mit Haltestelle in 600 m Entfernung am Einrichtungshaus Höffner in Richtung des Erfurter und des Arnstädter Hauptbahnhofs. An Samstagen verkehren die Busse der Linie 61 täglich fünf und der Linie 350 täglich 12 Mal. An Sonntagen verkehren die Busse der Linie 61 täglich drei Mal. Außerdem gibt es einen Schultransfer mit der Linie 75 nach Möbisburg.

Die heute vorhandene private innere Erschließungsstruktur des Büroparks wird insbesondere für den Bereich der geplanten Wohnnutzung angepasst. Die neu zu errichtenden 10 Einfamilienhäuser binden daran an.

Zur besseren fußläufigen Verknüpfung soll ein Fußweg an den östlich des Betriebsgrundstückes vorhandenen Fuß- und Fahrweg anbinden. Dieser vorhandene Fuß- und Fahrweg dient heute der Erschließung der Erholungsgärten auf Grundstücken der Stadt Erfurt und führt direkt zur Alten Chaussee. Sollte diese Anknüpfung nicht möglich sein, könnte auch das fuß-

läufige Wegenetz des Vorhabens direkt an die Alte Chaussee anbinden.

Die PKW-Stellplätze der Bestandsgebäude befinden sich in der Parkpalette und entlang von Erschließungsflächen. Die PKW-Stellplätze der neu zu errichtenden Einfamilienhäuser sind jeweils auf dem eigenen Baugrundstück geplant.

Die konkrete Ausführung der verkehrlichen Erschließung erfolgt mit dem nächsten Planungsschritt.

#### 4. PKW-Stellplätze

Die zusammen 310 PKW-Stellplätze befinden sich innerhalb der Parkpalette (240 PKW-Stellplätze) und entlang von Erschließungsflächen bzw. für die Einfamilienhäuser auf deren Baugrundstücken.

Anzahl WE	Faktor	erf. Stellplätze	Stp geplant	Summe
90	1,5	135	135	310
NF Gewerbe	Faktor	erf. Stellplätze	Stp geplant	
7000m <sup>2</sup>	1/40	175	175	

#### 5. Ver- und Entsorgungsmedien

Das Vorhaben ist bezogen auf den heutigen Büropark mit Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Die weitere Ausführung der Erschließung erfolgt mit dem nächsten Planungsschritt.

#### 6. Schallschutz

Dem Vorhaben liegt eine Schallimmissionsprognose zu Grunde, die im weiteren Bebauungsplanverfahren vertieft wird.

Demnach sind diese Maßnahmen umzusetzen:

- Die vorhandene Schallschutzanlage entlang der Arnstädter Chaussee (L3004) ist mit Erhöhung der Dammkrone um 2,00 m durch eine Gabionenwand bzw. Spundwand zu erweitern.
- Die Wohnnutzung befindet sich außerhalb des Schallkegels der Arnstädter Chaussee (L3004). Dazu sind die von der Arnstädter Chaussee (L3004) abgerückten Gebäude zu nutzen und die Einfamilienhäuser im Nahbereich der Arnstädter Chaussee (L3004) eingeschossig auszuführen.

*Siehe Schallimmissionsprognose in der Anlage.*