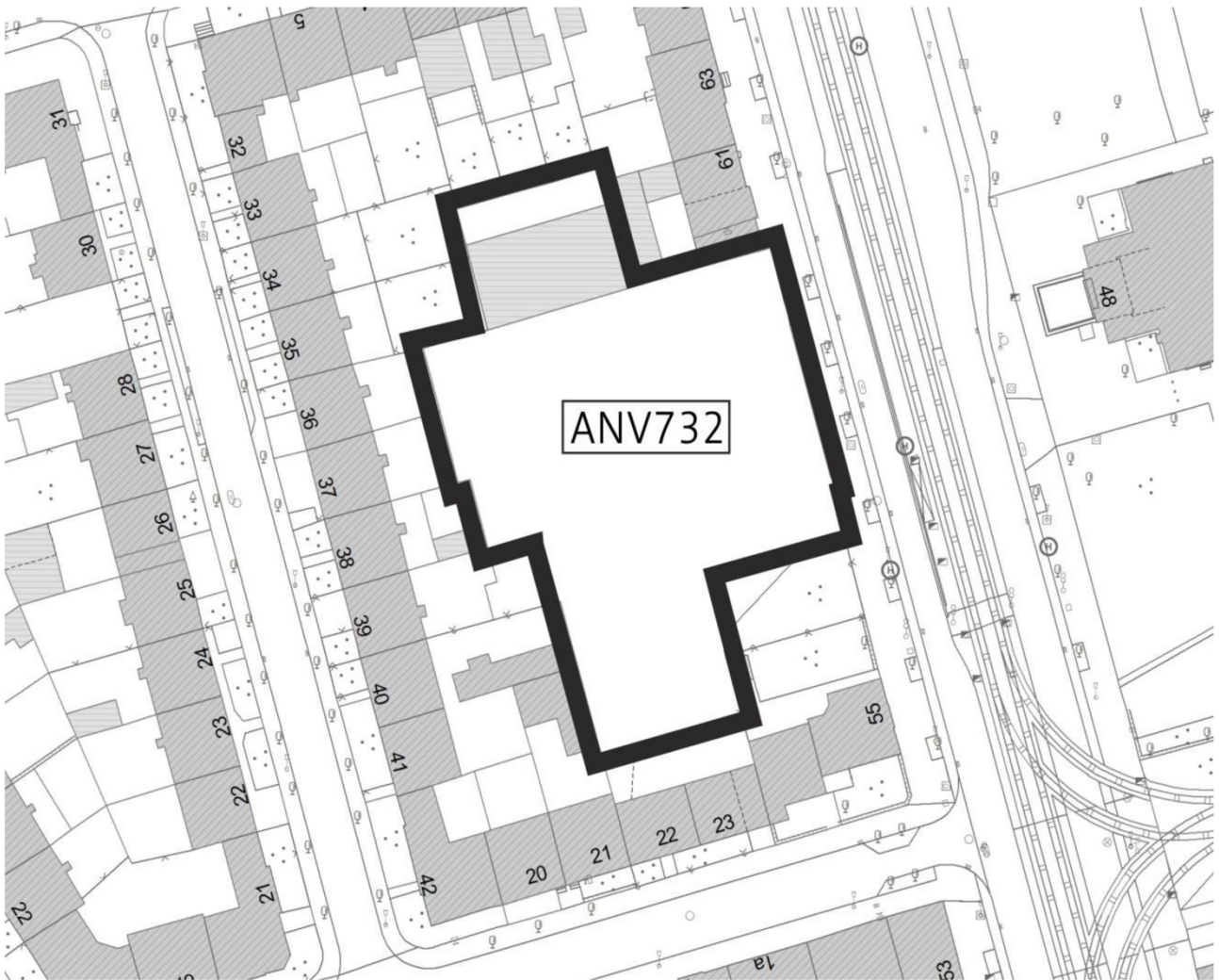


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732

## "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"

### Vorhabenbeschreibung



Stand: 27.11.2020

## **PLANVORHABEN UND GRUNDSTÜCK**

Die Euphoria GmbH beabsichtigt im Planbereich an der Magdeburger Allee den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Grundstück umfasst die Flurstücke 109/2, 110/2, 112/1 und 114/1 des Flures 67 in der Gemarkung Erfurt-Nord. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV732 umfasst eine Fläche von ca. 3173 m<sup>2</sup>.

## **VORHERIGE NUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS**

Das Grundstück in der Magdeburger Allee 59 war ehemals der Produktion von Schuhen gewidmet. Die Gebäude der Schuhfabrik Schäfer / Lingel definierten bereits ab den 1920-er Jahren eine neue Maßstäblichkeit im Quartier. Das Gebäude an der Magdeburger Allee brach mit der kleinteiligen Ausformulierung des Hauses zugunsten einer kraftvollen Großform.

Um 1950 war das Grundstück nahezu vollständig überbaut. Drei- bis Viergeschossige Gebäude mit Maschinenräumen, Werkstätten und ein Heizhaus brachten eine extrem hohe Verdichtung in das Blockinnere.

Die Insolvenz der Lingel GmbH im Jahr 1992/1993 und die damit verbundene Aufgabe des Standortes führten zum Leerstand der Gebäude. Nach Teilabrissen ab 2009 wird die Fläche heute als Parkplatz genutzt. Lediglich der Schornstein, einige Kellerräume und ein mehrgeschossiges leerstehendes Gebäude im nördlichen Grundstücksbereich sind von der ehemaligen Schuhfabrik noch vorhanden.

Die entstandene innerstädtische Brachfläche der ehemaligen Schuhfabrik bietet eine zentrumsnahe und gut erschlossene Möglichkeit zur Nachverdichtung und Reduktion von Fehlstellen in der Stadt. Aktuell ist die Fläche zu fast 80% durch Fundamentreste und Schotterflächen versiegelt.

Das noch bestehende Gebäude auf dem Flurstück 114/1 ist für die geplante Nutzung nicht ausreichend geeignet und wird deshalb, zugunsten einer stimmigen Gesamtanlage der Neubauten abgebrochen. Der noch bestehende Schornstein im westlichen Grundstücksbereich, soll, soweit es statisch sinnvoll ist, als genius loci für den Ort erhalten bleiben.

## **BEBAUUNGSKONZEPT / ARCHITEKTUR**

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Kernstadt von Erfurt, im Mühlenviertel der Andreasvorstadt. Das Gebiet ist von gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt.

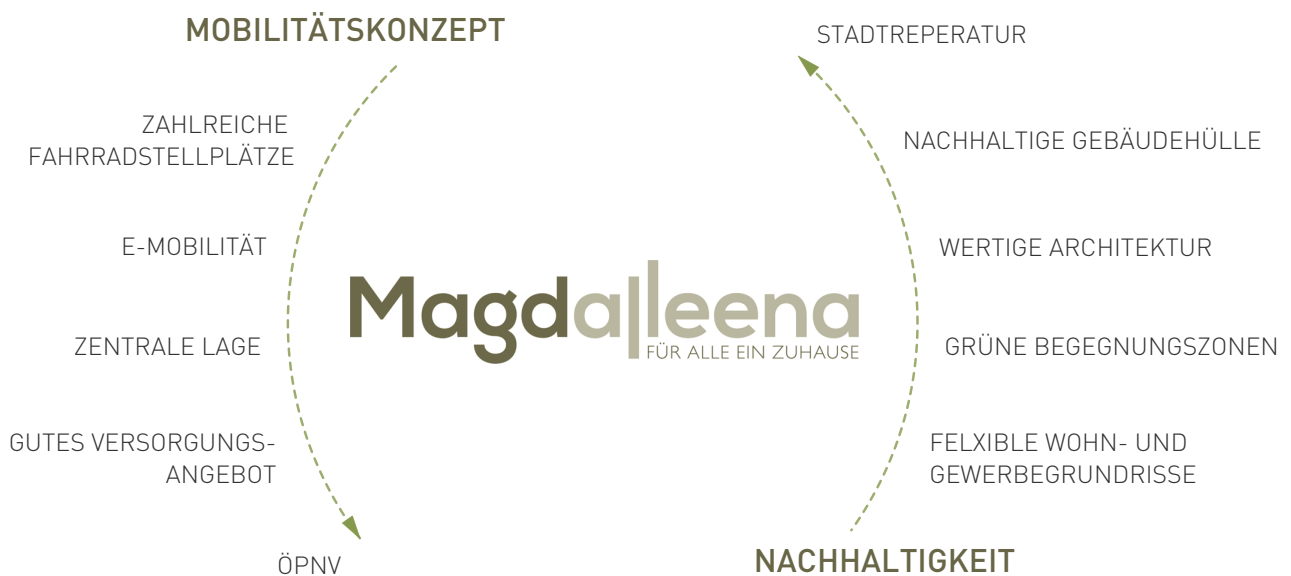
In dem Entwurf an der Magdeburger Allee 59 wird das Motiv der Blockrandbebauung als Grundstruktur angewendet und durch Modifikation angepasst. Es entsteht ein viergeschossiges Gebäude, welches eine klar definierte Kante entlang der Magdeburger Allee ausbildet und

lückenlos an die bestehende Bebauung anschließt. Das straßenbegleitende Gebäude schließt den Blockrand in größtmöglicher Längenausdehnung. Diese kraftvolle Form, angelehnt an die Bebauung der alten Fabrikgebäude, steht der Lutherkirche als aussagekräftiger Baukörper gegenüber.

Der Blockinnenbereich wird mit zwei weiteren Baukörpern komplettiert. Die Dreigeschossigen Gebäude bilden gemeinsam mit der straßenbegleitenden Bebauung einen Innenhof aus, der als intensiv begrünter Gemeinschafts- und Begegnungsbereich dient.

Im Sinne des ressourcenschonenden Umganges mit innerstädtischen Brachflächen entstehen nachhaltige Ergänzungsbauten, die auf äußerst verträgliche Weise den städtebaulichen Missstand an der Magdeburger Allee schließen und diesen Bereich aufwerten.

Der bereits seit einigen Jahren „offen“ liegende Blockinnenbereich wird durch die Nachverdichtung wieder geschlossen und durch die Reduktion von Lärm und das Einbringen von Grünräumen wieder zu einem attraktiven Wohnstandort.



## INFRASTRUKTUR UND NUTZUNG

Das Baugrundstück befindet sich an einer wichtigen Hauptverkehrsader in Nord- Süd Richtung. Ergänzend zur Straße befindet sich in der Magdeburger Allee ein Fahrradweg und eine Straßenbahnstrecke, welche von den Linien 1 und 5 befahren wird.

Die sehr gute verkehrliche Anbindung, die gute fußläufige Erreichbarkeit, sowie die ausgezeichnete infrastrukturelle Versorgung, machen das Baugebiet an der Magdeburger Allee 59 zu einem guten Standort für Wohn- und Geschäftsnutzungen.

Besonders schätzenswert ist das gute Versorgungsangebot für ältere Personen. Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung in Deutschland und dem Bedürfnis der Menschen, möglichst lange in ihrer gewohnten Urbanität zu leben, soll mit dem Gebäudekomplex ein attraktives Angebot an Mietwohnungen und Zimmern realisiert werden. Die hervorragenden Versorgungsmöglichkeiten im Nahbereich und die Nähe zur Innenstadt bieten älteren und mobilitätseingeschränkten Personen viele Möglichkeiten ihren Alltag eigenständig und angenehm zu bewältigen.

In dem Gebäudekomplex sind im Erdgeschoss zwei Gewerbeeinheiten geplant. Die Gewerbeinheit I ist mit 555 m<sup>2</sup> Fläche und einem eingeschnittenen Lichthof geplant. Die Gewerbeinheit II ist mit einer Fläche von ca. 106 m<sup>2</sup> geplant. Bei Bedarf können die Gewerbeflächen auch zu einer großen Gewerbeinheit zusammengelegt werden.

Im ersten und zweiten Obergeschoss des Gebäudes 1 sollen zwei betreute Wohngemeinschaften für jeweils 12 Bewohner entstehen. Jeder Bewohner erhält in der WG ein eigenes Zimmer mit einer Sanitärzelle und zusätzlich verfügen 14 Zimmer über eine Loggia. Gemeinschaftlich genutzt werden die Hauswirtschaftsräume und je WG ein großzügiger Wohn-/Koch-/Essbereich mit einer sich daran anschließenden Terrasse.

Im 3. Obergeschoss des Hauses 1, sowie in allen Geschossen der Gebäude 2 und 3 sind barrierefrei gestaltete Zwei- und Dreiraum Wohnungen vorgesehen. Die Grundrisse der in Reihe angeordneten Wohnungen sind so konzipiert, das durch zusammenschließen einzelner Grundmodule größere Wohnungen planbar sind und somit der Wohnungsmix auch späteren Marktgegebenheiten angepasst werden kann.

In der vorliegenden Planung sind 35 Zweiraum Wohnungen mit ca. 50-53 m<sup>2</sup> und 4 Dreiraum Wohnungen mit ca. 81-84 m<sup>2</sup> vorgesehen. Neben der Barrierefreiheit, die für alle Wohnungen erfüllt ist, werden drei Wohnungen angeboten, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind.

Die Wohnungsgrundrisse sind in Ost-West-Ausrichtung als Typologie des Durchwohnens angeordnet. Die privaten Freibereiche sind den Wohnungen wechselseitig im Osten oder Westen vorgelagert, sodass jede Wohnung über einen eigenen Freibereich verfügt.

## **INNERE ERSCHLIEßUNG**

Alle Zugänge zu dem Gebäudekomplex erfolgen von der Magdeburger Allee aus. Die Gewerbeeinheiten liegen direkt am Gehweg und werden somit Straßenseitig erschlossen. Der Zugang zu den Wohnnutzungen im Erdgeschoss und den Erschließungskernen erfolgt über zwei Eingänge, welche nördlich und südlich in die Fassade von Gebäude 1 integriert sind.

Die Obergeschosse und die Tiefgarage werden über zwei Erschließungskerne barrierefrei erschlossen. Eine Treppenanlage befindet sich im südlichen Gebäudeteil von Haus 1 und ermöglicht die Erschließung der Wohngemeinschaften über einen Mittelgang und die Erschließung der Wohnungen im 3.Obergeschoss über einen Laubengang. Zudem führt von diesem Treppenhaus ein Verbindungssteg zu dem Laubengang der gegenüberliegenden Gebäude 2 und 3. Eine weitere Treppenanlage ist im überdachten Kaltraum in Gebäude 2 integriert. Die Verteilung zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über Laubengänge.

## **RETTUNGSWEGE**

Durch die Anordnung von zwei Treppenhäusern und die Verbindung/ Erschließung über Laubengänge verfügt jede Nutzungseinheit über zwei bauliche Rettungswege. Ein Anleitern der Feuerwehr ist nicht notwendig. Aufstellflächen auf dem Grundstück entfallen, im Havariefall kann die Feuerwehr den öffentlichen Straßenraum der Magdeburger Allee als Bewegungsfläche nutzen. Wegen der rückwärtigen Bebauung sind trockene Löschwasserleitungen mit Einspeisung von der Magdeburger Allee (Hydrant NR. 3358) und jeweils eine Entnahmestelle je Etage geplant.

## **RUHENDER VERKEHR**

Mit dem Wohnbauprojekt entsteht eine Tiefgarage mit 51 PKW-Parkplätzen für die Bewohner und Gewerbenutzer. Zusätzlich werden im Erdgeschoss zwei Stellplätze für die Besucher der Gewerbeeinheiten angeboten. Insgesamt sind von den 53 Stellplätzen fünf Parkplätze an die Flächenbedürfnisse von barrierefreien Stellplätzen angepasst. Weiterhin werden fünf E-Ladesäulen in der Tiefgarage installiert.

Von der Magdeburger Allee aus biegen die Kraftfahrzeuge in eine Durchfahrt im Erdgeschoss des Gebäudes 1. Die Durchfahrt führt zu der zweiseitigen Rampe in die Tiefgarage und den zwei oberirdischen Parkplätzen.

Das Mobilitätskonzept wird erweitert durch praktisch platzierte Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich. Es wird pro 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Radstellplatz geplant. Für die gewerblichen Nutzungen werden weiter 9 Stellplätze entstehen. Im Erdgeschoss werden ca. 20 Stellplätze geplant. Fahrradbügel für vier Fahrräder befinden sich neben dem hinteren südlichen Ausgang von Gebäude 1, neun Stellplätze werden in Fahrradständern im Bereich zwischen Gebäude 2 und 3 und sieben Stellplätze im Bereich des Gartendurchgangs, im EG von Gebäude zwei geplant. Weitere ca. 80 Fahrräder und Lastenfahräder können in der Tiefgarage, in einem ca.

150 m<sup>2</sup> großen Bereich untergebracht werden. Dort wird auch eine Ladestation für E-Bikes vorgesehen.

Durch die umfangreichen Fahrradstellplätze im Objekt, in Verbindung mit der Lage am städtischen Radverkehrsnetz (Radialroute 3), der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Lutherkirche/SWE der Stadtbahnlinien 1 und 5, direkt vor dem Haus bzw. in 100 m Entfernung), der integrierten Lage des Vorhabens innerhalb der Stadt bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilversgehofen/Magdeburger (Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden), wird der Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten verschoben.

	Stellplatzschlüssel	Erforderliche STP	Geplante STP
<b><u>PKW</u></b>			
<b>Wohnen</b>			
39 Wohnungen	0,8 STP je WE	31,2	<b>32</b>
24 WG-Zimmer	0,2 STP je Zimmer	4,8	<b>5</b>
<b>Gewerbe</b>			
Gewerbe I: 100 m <sup>2</sup> NUF	1 STP je 40 m <sup>2</sup> NUF	2,5	<b>3</b>
Gewerbe II: 532,4 m <sup>2</sup> NUF	1 STP je 40 m <sup>2</sup> NUF	13,5	<b>13</b>
			<b><u>Gesamt 53</u></b>
 <b><u>FAHRRAD</u></b>			
Ca. 3.200 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 STPL je 35 m <sup>2</sup> WFL	91	<b>91</b>
Stellplätze für gewerbliche Nutzungen (Mitarbeiter, Besucher)	-	-	<b>9</b>
			<b><u>Gesamt 100</u></b>

## **FASSADEN**

Der aktuelle Planungsstand sieht eine Konstruktion des Gebäudes als einschaliger Mauerwerksbau ohne zusätzliche Dämmung vor. Die Fassade des straßenseitigen Erdgeschosses ist als Klinkerriemchenfassade in einem Sandfarbton geplant. Für die Obergeschosse, sowie die rückwärtige Bebauung ist eine mineralische Putzfläche mit unterschiedlicher Strukturierung in einem sandgrauen Farbton, ähnlich NCS S 1502-Y50R, NCS S 2002-Y50R, NCS S 1002-Y50R geplant. Die Absturzsicherungen, sowie auch die Fenster- und Türrahmen sind in einem Farbton ähnlich RAL 7048 geplant.

## **VER-UND ENDSORGUNG**

Die Räumlichkeiten für die Haustechnik und die Hausanschlussräume wurden in der Tiefgarage, in Richtung Magdeburger Allee eingeplant.

### Entwässerung

Die Versickerungsfähigkeit wurde mittels einer Baugrunduntersuchung geprüft. Der Standort ist aus boden-physikalischer Sicht für eine Versickerung geeignet. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück mittels Rohr-Rigolen oder Box-Rigolen versickern. Der vorgesehene Maßnahmenbereich zur Versickerung befindet sich im westlichen Grundstücksbereich (siehe VEP).

### Stromversorgung

Ein Anschluss an des Stromversorgungsnetz ist möglich.

### Gas

Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz und die Versorgung mit Erdgas H ist möglich.

### Trinkwasser

Das Planungsgebiet ist Trinkwasserseitig erschlossen.

### Abfall

Die Abfallbehälter für die Wohn-und Gewerbenutzungen sind in einem Raum im Erdgeschoss des Gebäudes 2 untergebracht. Am Tag der Leerung sind die Abfallbehälter an dem Bereitstellungsart an der Magdeburger Allee abzustellen. (siehe VEP) Das Befahren des Grundstücks mit den Entsorgungsfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

### Anlieferung

Die Anlieferung der Gewerbeeinheiten erfolgt ausschließlich über die Ein- /Ausfahrt.

## **IMMISSIONSSCHUTZ**

Der Immissionsschutz wurde mittels einer Schallimmissionsprognose geprüft. Gesunde Wohnverhältnisse sind an dem Standort bedenkenlos umsetzbar.

## **ENERGETISCHES KONZEPT UND NACHHALTIGKEIT**

Der Entwurf erfüllt in seinem strukturellen Ansatz die Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien, insbesondere hinsichtlich ökologischer, ökonomischer, sozialer und technischer Qualität. Der Entwurf ist auf die Optimierung der Materiallebenszyklen und damit auf die Reduzierung von Emissionen ausgerichtet.

Der hohe Standard der langlebigen Gebäudehülle entspricht den aktuellen Normen und Richtlinien, reduziert Verluste durch Wärmebrücken und trägt ebenfalls zur Senkung des Energiebedarfs bei. Es wird nach den Mindestanforderungen der EnEV auf Grundlage des EnEG gebaut.

### Energie

Die geplanten Flachdächer bilden die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Stromproduktion und Warmwasserbereitung mittels Photovoltaikanlagen.

### Begrünungsmaßnahmen

Die Neupflanzungen von Laubbäumen innerhalb des Plangebietes, sowie die extensive Begrünung der Hauptdächer und die intensive Begrünung von Teildachflächen auf dem Erdgeschoss und oberhalb der Tiefgarage ist unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten als positiv zu bewerten. Der Begrünungsanteil wird gegenüber der Bestandssituation deutlich erhöht.

## **FREIFLÄCHEN**

Ein wichtiger Bestandteil des Entwurfskonzeptes sind qualitätsvolle und grüne Aufenthaltsbereiche. Trotz der urbanen Bebauung soll durch ein hohes Maß an Begrünung auf den verschiedenen Geschosebenen und zahlreichen Begegnungszonen ein attraktiver Wohnort entstehen. Die Laubgänge, Loggien und Terrassen dienen hierbei als Galerien zum Freiraum und lassen eine intensive der Nutzung der Fläche erwarten.

Der Gemeinschaftsgarten im westlichen Grundstücksbereich sorgt mit großzügigen Staudenbeeten, Sträuchern und Bäumen für Aufenthaltsqualität und wertet das gesamte Blockinnere deutlich auf.

In den Zwischenbereichen der Gebäude 1 und 2+3 wird im Erdgeschoss, trotz der von der Tiefgarage unterbauten Fläche, ein großer Teil mit Hilfe von erhöhten Pflanzbereichen begrünt. In den Hochbeeten wachsen neben Stauden und Sträuchern auch Kletter- und Rankpflanzen nach



oben, die der teilweisen Begrünung der Laubengänge dienen und diesen, neben der Funktion der Erschließung, auch zu einem Ort der Begegnung und Kommunikation machen.

Die an das Grundstück grenzenden Brandwände der Nachbarbebauungen sollen mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

Im 1.Obergeschoss ist auf den Dachflächen des Erdgeschosses eine intensive Dachbegrünung mit Stauden, Sträuchern und Gräsern geplant. Neben den begrünten Bereichen finden sich mehrere Terrassen und Begegnungszonen, die die Bewohner zum Verweilen und zur Kommunikation einladen.

Auf den Verbindungsgängen zwischen den Gebäuden befinden sich auf allen Ebenen großzügige Hochbeete für Staudenpflanzungen, die zur Begrünung auf allen Ebenen beitragen.

Die Dachflächen der Hauptdächer werden extensiv begrünt.

Folgende Pflanzen werden für das Gebiet ausgewählt:

#### **Bäume I. Ordnung:**

*Fraxinus angustifolia* `Raywood` (Schmalblättrige Esche)

#### **Bäume II. und III. Ordnung:**

*Quercus robur* `Fastigiata` (Säuleneiche)

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Tilia cordata* `Rancho` (Winterlinde)

*Prunus padus* 'Schloß Tiefurt' (Traubenkirsche)

*Malus* `Rudolph` (Zierapfel)

*Malus* `Evereste` (Zierapfel)

*Malus* 'Red Sentinel' (Zierapfel)

*Malus* `James Grieve` (Sommerapfel `James Grieve`)

*Malus* `Gravensteiner` (Herbstapfel `Gravensteiner`)

*Pyrus communis* `Williams Christ` (Sommerbirne `Williams Christ`)

#### **Großsträucher:**

*Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne)

*Cornus mas* (Kornelkirsche)

*Cotinus coggygria* `Royal Purple` (Roter Perückenstrauch)

*Staphylea pinnata* (Rispen-Pimpernuss)

*Sorbaria sorbifolia* (Fiederspiere)

*Viburnum opulus* (Schneeball)

#### **Sträucher:**

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)

*Cornus sericea* in Sorten (Gelbholz Hartriegel)

*Hamamelis intermedia* 'Arnold Promise' (Zaubernuss)

*Hydrangaea paniculata* (Rispenhortensie)

*Spirea* in Sorten (Spieren)

Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

## STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Auf der Maßgebenden Grundstücksfläche von ca. 3075 m<sup>2</sup> sollen ca. 1860 m<sup>2</sup> Grundfläche durch die Hauptanlage bebaut werden, es ergibt sich eine GRZ I von 0,6. Zuzüglich der Nebenanlagen beträgt die GRZ II 0,75.

Die Bruttogeschossfläche ist mit ca. 4690 m<sup>2</sup> geplant, sodass sich eine GFZ von 1,5 ergibt.

