

Beschreibung des Vorhabens

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“

Das geplante gemischte Quartier aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe befindet sich auf dem Grundstück:

Gemarkung Erfurt Mitte, Flur 42

Flurstück 250/18

Größe des Vorhabengebietes: ca. 11.614 m²

Vorhandenes Grundstück

Aktuell wird das Objekt als bestehendes Autohaus mit zugehörigem Werkstattbetrieb genutzt. Das Grundstück mit großflächigen Parkflächen der vorhandenen Nutzung ist mit einem vier- bis fünfgeschossigem mit einer Tiefgarage vollunterkellertem Gebäude und einem ein- bis zweigeschossigen, ebenfalls unterkellertem, Werkstattgebäude bebaut. Die Liegenschaft ist zum größten Teil vollversiegelt und weist lediglich in östlichen und südlichen Bereich der Grundstücksgrenze kleinere Zonen mit Bestandsgrün auf.



vorhandenes Grundstück

Geplantes Vorhaben

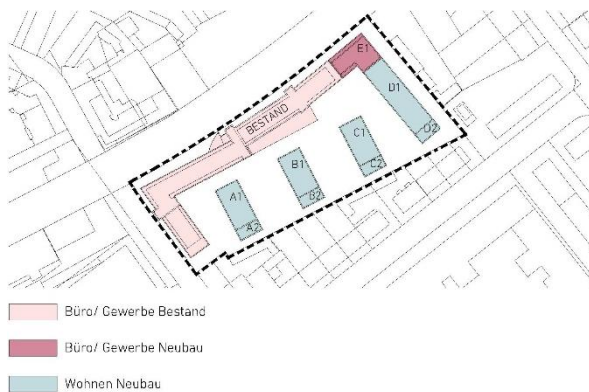
Geplant ist auf dem Grundstück Schlachthofstraße 80 die Umnutzung des bislang großflächig versiegelten Gewerbeareals in ein durchgrüntes, gemischt genutztes, urbanes Quartier mit einer Wohnnutzung als Geschosswohnungsbau im neu gestalteten Blockinnenbereich. Das zu revitalisierende Bestandsgebäude, welches ehemals als Autohaus genutzt wurde und die Erweiterung des Gebäudekörpers entlang der Schlachthofstraße werden als Büro- und nichtstörende Gewerbeeinheiten genutzt. Die bestehende Werkstatt, die Waschanlage und das Reifenlager im rückwertigen Bereich des Grundstücks und ein Teil der bestehenden Unterkellerung werden abgerissen und die versiegelten Flächen auf dem Grundstück werden entfernt. Der Anteil der Grünflächen wird in der neuen Planung im Vergleich mit dem Bestand deutlich erhöht und das Quartier somit aufgewertet. Der neu zu schaffende Geschosswohnungsbau wird in Ost-West-Ausrichtung (Gebäude A, B, C, D) erstellt. Als Bindeglied zwischen den Nutzungen in den Bestandsgebäuden und der neuen Bebauung entstehen an den jeweiligen Zugängen zum Quartier 2 neue Quartiersplätze zum Aufenthalt, zum Spielen und zur Belebung des Areals. Um ein ruhiges autofreies Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen wird unter den Neubauten eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage geplant, wodurch der Blockinnenbereich von Individualverkehr freigehalten wird.



Skizze Planung Quartier

Um den Eintrag der Verkehrs- und Schallimmissionen in das neue Quartier zu minimieren werden die erdgeschossigen Bereiche größtenteils geschlossen, wodurch auch zusätzliche Flächen für Büro- oder nicht störende Gewerbeflächen entlang der beiden Straßenfronten entstehen.

Durch das weitgehende Schließen der Fronten und die Erweiterung des Gebäudekörpers entlang der Schlachthofstraße wird das Quartier stadträumlich klar definiert und bildet entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine neue Raumkante, die das Quartier klar begrenzt. Entlang der Gebäudekörper D und E entsteht eine neue fußläufige Verbindung die auch als direkten Durchgang zur Fachhochschule genutzt werden kann. Die im rückwärtigen Bereich geplante, lockere Bebauung aus drei einzelnen, drei bis viergeschossigen Wohngebäuden wird von der Straße durch die vorgelagerte bestehende Bebauung abgeschirmt. Insgesamt soll durch die neue Planung das aktuelle Konfliktpotenzial zwischen dem bestehenden Autohandel/-werkstatt und dem vorhanden besonderen Wohngebiet (WB) aufgehoben werden.



Grafik zur Darstellung der
Nutzungsverteilung auf dem Areal

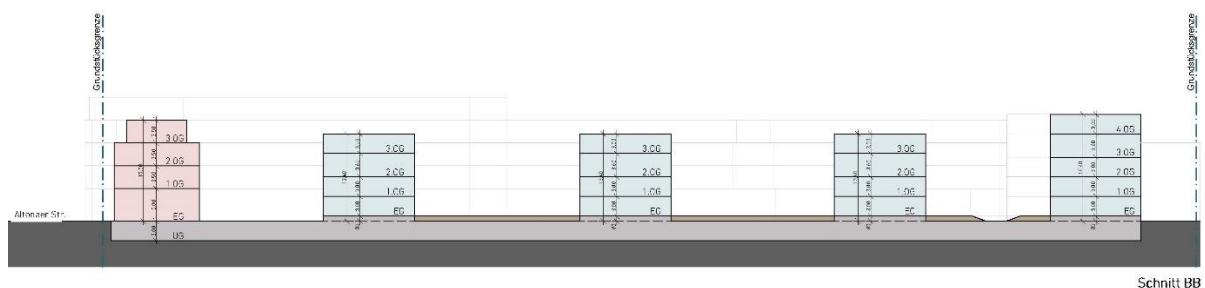
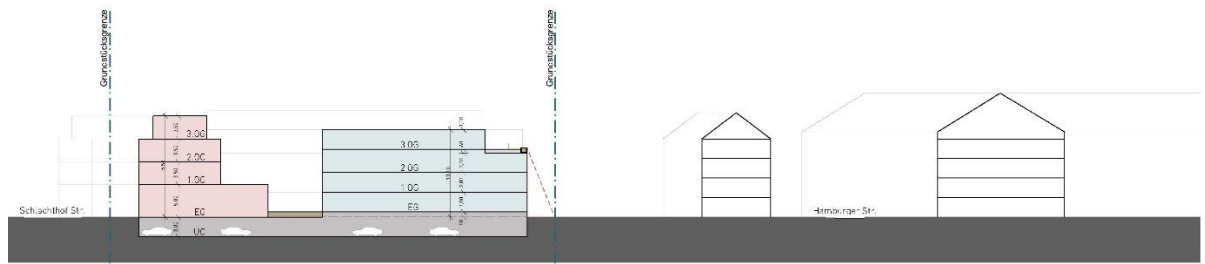
Demnach ist die Büro- und die Gewerbliche Nutzung im Bestandsgebäude und im Neubau Gebäude E geplant.

In den Gebäude A-D ist in dem Quartier die Wohnnutzung untergebracht.

Die Gebäude A-C in der Quartiersmitte sind viergeschossig und verfügen über eine Traufhöhe von ca. 13,5 m und die Dachflächen werden extensiv begrünt. Der bereits bestehende Blockrand zur Schlachthofstraße und Altonaer Straße hin, verfügt über Traufhöhen zwischen 16 und 18 m. Die Gebäude D und E des neu zu errichtende Teils orientieren sich an den Höhen des Bestands und erhalten ebenfalls eine extensive Begrünung. Die Gebäudekörper A-D Treppen sich in Richtung der südlichen Grundstücksgrenze je um ein Geschoss ab um sich an den Traufhöhen der umliegenden Bebauung zu orientieren.



Skizze Schlachthofstraße Anschlussstelle Nachbarbebauung Quartier



Systematischer Schnitt Quartier Altonaer Höfe

Die geplante Tiefgarage erhält eine entsprechende Überdeckung um eine großzügige Bepflanzung im gesamten Plangebiet zu ermöglichen und ein durchgrüntes Quartier zu schaffen. Die Bereiche zur südlichen Grundstücksgrenze werden zum großen Teil von der Unterbauung einer Tiefgarage, außer im Bereich der bestehenden Tiefgarage an der Altonaer Straße, freigehalten um dort die Pflanzung von bodenschlüssigem Grün zu ermöglichen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll eine neue fußläufige Verbindung zur südlich gelegenen Hamburger Straße geschaffen werden. Der Quartiersblock wird entlang dieser Wegeverbindung durch eine neue fünfgeschossige Randbebauung gefaßt.

Die Anzahl der Wohnungen wird sich auf ca. 100 Wohneinheiten belaufen, es sind überwiegend 2-4 Zimmerwohnungen geplant, ggf. ergänzt durch ein kleineres Studentenwohnen aufgrund der Nähe zur Fachhochschule. Es ist ein Anteil von 20% Sozialwohnungen vorgesehen. Alle Wohnungen erhalten einen komfortablen Außenbereich. Jede Wohneinheit erhält somit einen qualitätsvollen Bezug zum Quartier und zur grünen Mitte des Grundstücks. Freisitze werden als Balkone oder Terrassen ausgebildet, oft bodentiefe Fenster sorgen für optimale Belichtung.

Die geplanten Wohneinheiten werden sich grob an dem folgenden Wohnungsmix orientieren.

- ca. 20% 1-Raumwohnungen
- ca. 30% 2-Raumwohnungen
- ca. 50% 3-4 Raumwohnungen

In diesen 50% 3-4 Raumwohnungen können je nach Planung vereinzelt auch 5-Raumwohnungen geschaffen werden.

Materialien

Durch klare Gebäudekubaturen entsteht ein sich gut in die Umgebung einfügendes Ensemble mit starkem städtebaulichem Charakter. Betonte Kanten und kompakte Volumina stärken die Wahrnehmung der außenräumlichen Bezüge und schaffen örtliche Identität mit den Quartiersplätzen. Das Gestaltprinzip artikuliert und kontrastiert die Baukörper mit Balkonen und Rücksprüngen. Terrassierung, Topographie und Geschossigkeit werden durch horizontale Bänder im Bereich der Geschoßdecken graphisch hervorgehoben. Dazwischen spannen die Geschosse vertikal mit raumhohen Fenstern. Die abgesetzte Fassade zwischen den horizontalen Putzflächen schlägt die einzelnen Geschosse visuell und haptisch aus. Um die Privatsphäre in den zur östlichen Grundstücksgrenze errichteten Baukörpern zu erhöhen sind diese mit einem 80cm hohen Sockel vom Straßenraum abgesetzt. Die Hauptbereiche der Fassaden werden als Putzfassaden in warmen, hellen und sich in die Umgebung einfügenden Farbtönen ausgeführt. Nicht für die Fassadengestaltung in Betracht, kommen kalte Farbtöne die auf den Grundfarben Grün oder Blau basieren. In untergeordneten Bereichen wie beispielsweise Sockelbereichen der Gebäude, Tiefgaragenzufahrten, Nebenanlagen, Staffelgeschossen, Gesimsen o.ä. können Akzente in Farbe und Materialität gesetzt werden. Diese Akzentbereiche können in dunklen Farbtönen und abweichenden und kontrastieren Materialien gestaltet werden. Die Fassaden des Gebäudes E, welches die Bestandsgebäude entlang der Schlachthofstraße optisch ergänzt, orientieren sich in der Gestaltung der Fassaden und der Farbigkeit an den bestehenden Gebäuden, sodass ein harmonisches Gesamtensemble entsteht.

Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept

Der ruhende Verkehr wird künftig fast ausschließlich unter der Erde stattfinden was die Möglichkeit bietet ein beruhigtes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu schaffen. Hierzu wird die bestehende Tiefgarage, welche über die Altonaer Straße erschlossen ist, weiterhin für die gewerblichen Flächen genutzt. Die daran angrenzende neu zu errichtende Tiefgarage beinhaltet die Stellplätze für die ergänzenden Neubauten. Das Quartier ist somit weitestgehend autofrei.

Besucher finden Fahrradstellplätze direkt vor den Zugängen zu den einzelnen Gebäuden was die nachhaltige Anbindung des Quartiers für Besucherverkehr fördert. Die ökologische Qualität des Quartiers setzt sich in der Dachlandschaft mit extensiver Begrünung und darin integrierter Photovoltaik oder Solarthermie fort.

Ein Mobilitätskonzept mit optionaler Carsharing-Station, Lademöglichkeiten für E-Mobilität im Bereich der Tiefgarage und der Fahrradstellplätze sowie die gute Anbindung an den ÖPNV ermöglichen einen reduzierten Ansatz für den KFZ-Stellplatzbedarf.

Für die neu entstehenden Flächen ist ein Schlüssel mit 1,0 Stellplätzen je Wohnung angedacht und die neu entstehende Tiefgarage bietet zudem noch einen zusätzlichen Puffer für eventuell darüber hinaus benötigte Stellplätze. Der Großteil der für die Bewohner des Quartiers vorgesehenen Fahrradabstellplätze wird sich in Fahrradräumen in der Tiefgarage befinden. Für die den Bedarf der Abstellplätze wurde ein Schlüssel von je 1 Abstellplatz je 35 qm Wohnfläche angesetzt, für die neu errichtete Büronutzung im Gebäudeteil E werden je 70 qm Hauptnutzfläche 1 Stellplatz angesetzt. Die gewerblichen Nutzungen werden ca. 15 oberirdische Fahrradabstellplätze erhalten.

Freianlagen

Die hohe ökologische Qualität des Quartiers ist durch die artenreiche und abwechslungsreiche Gestaltung der Bepflanzung und die sorgfältige Auswahl von naturnahen Materialien für die Außenanlagen gewährleistet. Die Begrünung der Dachflächen und die intensive Begrünung der Tiefgarage sorgen zusammen mit der geplanten Bepflanzung im Quartier für ein optimales Mikroklima und für ein wertvolles Habitat für einheimische Tierarten. Die südöstliche Fassade des Bestandsgebäudes wird im Bereich der ehemals dort anschließenden Werkstatthalle begrünt. Durch den hohen Grünanteil im Quartier und dem damit verbundenen Retentionspotenzial wird der Großteil des Niederschlagswassers über Verdunstung zurückgeführt. Überschüssiges Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Im Bereich der Tiefgarage werden zusätzlich zu neuen heimischen Sträuchern mindestens 17 Bäume 2. Ordnung (kleine bis mittelgroße Bäume) als Neupflanzung vorgesehen. Der entsiegelte, südliche Grundstücksbereich, welcher durch die Tiefgarage nicht unterbaut wird, ermöglicht die Pflanzung von 3 neuen Bäumen 1. Ordnung (mittelgroße bis große Bäume) in diesem Bereich. Durch die Neupflanzungen klimagerechter Arten wird die Zahl der Bäume auf dem Grundstück auf 44 erhöht.

Die Formgebung der Außenanlagen und der Quartiersplätze erfolgt in einer polygonalen Anordnung. Die freie und versetzte Wegeführung bildet Zwischenräume für Bepflanzungen und Sitzmöglichkeiten. Durch die Verwendung von überfahrbaren Rasengittersteinen im Bereich der Feuerwehrlflächen werden diese weitestgehend optisch aufgelöst.

Der kleinere, im Quartier westlich gelegene Quartiersplatz beinhaltet Spielfunktionen für Kinder, während der östlich gelegene Quartiersplatz durch seine Gestaltung und mehrere Sitzmöglichkeiten die Möglichkeit bietet sich dort aufzuhalten und zu verweilen.



Lageplan Freianlagen JOV734 Altonaer Höfe

Energie und Technik

Das Baufeld grenzt an zwei öffentliche Straßen wodurch der Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Erfurt sichergestellt ist. Für die Hausanschlüsse und die Sammlung des Mülls sind Räume in den Untergeschossen vorgesehen. Für die Abholung des Mülls sind unauffällige Bereitstellungsflächen an den Grundstücksgrenzen mit direktem Zugang zum öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Bereitstellung der Abfallbehälter wird am Tag der Abholung durch ein Facility Management sichergestellt.

Basisdaten

• Grundstücksgröße Vorhabengebiet:	ca. 11.614 m ²
• geplante Wohngebäude (BGF R):	ca. 8.682 m ²
• bestehende Gewerbe- Büroflächen (BGF R):	ca. 8.688 m ²
• geplante Gewerbe- Büroflächen (BGF R):	ca. 1.396 m ²
• geplante Wohneinheiten:	ca. 100 WE
• bestehende Tiefgaragenstellplätze:	ca. 122 STP
• geplante Tiefgaragenstellplätze Neu:	ca. 100 STP
• geplante Stellplätze oberirdisch:	ca. 14 STP
• Stellplätze Neu Gesamt	ca. 114 STP
• Stellplätze Bestand + Neu Gesamt	ca. 236 STP
• Abstellplätze Fahrräder o.i./ TG	ca. 215 F-STP