

Erfurt, Johannesvorstadt (Greifswalder Straße / Leipziger Straße) Neuordnung des Areals des ehemaligen Schlachthofs

Bereich WOHNEN (JOV753)

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit 2006 eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich fortsetzen wird. Damit verbunden ist eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt und in Innenstadtnähe. Aufgrund der erschöpften Sanierungstätigkeit in den Altbaubeständen ist ein stark ansteigender Bedarf an Flächen für innerstädtischen Geschosswohnungsbau festzustellen. Die äußere Oststadt ist gegenwärtig eines der wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete der Stadt Erfurt. Großflächige Gewerbebrachen sollen umgewidmet und revitalisiert werden durch die Entwicklung neuer Wohngebiete, den zugehörigen Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur sowie den bedarfsgerechten Handels- und Versorgungseinrichtungen.

Das ehemalige Schlachthofareal nördlich der Leipziger Straße zählt zu diesen Bereichen, die noch einer Neuordnung bedürfen. Über viele Jahre fanden Überlegungen hinsichtlich der sinnvollen und bedarfsgerechten Nutzung des Areals statt. Im Ergebnis eines sehr langen Vorplanungsprozesses mit diversen Planungsideen, Machbarkeitsstudie etc. ist nun ein Konzept gefunden, das eine komplexe Neuordnung des noch brachliegenden Areals zum Inhalt hat.

Gemäß der nunmehr vorliegenden Gesamtkonzeption soll das gesamte Areal im Wesentlichen aus 4 Nutzungsbereichen bestehen:

- A. Einkaufs- und Versorgungszentrum an der Leipziger Straße
- B. Schulbereich
- C. Wohnbereich
- D. Gewerbebereich am Heckerstieg

Die Nutzungsbereiche sollen in aufeinander abgestimmter Weise untereinander in funktionaler Verbindung stehen. Es entsteht auf dem mehr als 80 Tqm großen Areal eine homogene Nutzungsmischung. Über eine Umringstraße soll die innere Erschließung des Areals künftig ausgehend von und zur Greifswalder Straße erfolgen. Eine der besonderen Herausforderungen stellt insbesondere die benachbarte Bahntrasse, aber auch die umgebenden, hochfrequenten und Erschließungsstraßen: Greifswalder Straße und Leipziger Straße etc.) und dem hieraus resultierenden Lärm dar. Daher musste besonderes Augenmerk auf den Lärmschutz gelegt werden. Auf Basis eines grundsätzlichen Funktions- und Erschließungskonzepts aus dem Jahre 2019 konnten im 2. Halbjahr 2020 der Startschuss für die städtebaulichen Wettbewerbe stattfinden. Die Ergebnisse für alle Bereiche liegen nunmehr zum Juni 2021 vor.

Planungsrechtlich soll der aktuell geltende Bebauungsplan JOV416, der sich als nicht umsetzungsfähig erwies, künftig durch jeweils für die einzelnen Bereiche gesonderte Bebauungspläne ersetzt bzw. überplant werden.

Neben dem Einkaufs- und Versorgungszentrum, dem Schulcampus mit Sporthalle stellt gerade der Lärmschutz für den Wohnbereich einen wesentlichen Schwerpunkt dar. Dieser Besonderheit wurde bereits bei der Aufgabenstellung zum Realisierungswettbewerb für das neue Wohnviertel und letztlich im Siegerbeitrag Rechnung getragen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen eingeordnet, die über die außen anliegenden Straßen erschlossen werden. Daher kann der Wohnbereich im Wesentlichen autofrei sein. Angestrebt werden unterschiedliche Wohnformen und -größen, als auch eine intensive Durchgrünung der Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität. Insgesamt sollen zwischen 470-480 Wohnungen entstehen.

Auch an die Möglichkeit der Schaffung einer neuen Kindertagesstätte ist angedacht. Einen besonderen Schwerpunkt bildet die künftig zumindest teilweise erhaltene Bogenhalle (ehemalige Schlachthalle) im mittleren Bereich des Areals.

Aufgrund der geplanten Wegeachse von Einkaufs- und Versorgungszentrum an der Leipziger Straße (Haltestelle Stadtbahn) über das Schulgrundstück bis zur Wohnbebauung ergeben sich vielfältige Kommunikationsbereiche mit einer angenehmen Aufenthaltsqualität, die für eine optimale Verknüpfung der Bereiche sorgt.