

# ERF \* 12

## Stadt-Land-Grün

WOHNEN am Röhrenweg



## Beschreibung des Vorhabens

### BRV751 Wohnen am Röhrenweg - Erfurt

29. November 2021

**PASEL-K architects**  
**PartGmbB**

[www.pasel-k.com](http://www.pasel-k.com)  
**Rotterdam | Berlin**

Lehrter Str. 57 – Haus 4  
10557 Berlin  
Germany

T: +49 [0]30 263 20 632  
M: +49 [0]176 314 93 607  
E: [info@pasel-k.com](mailto:info@pasel-k.com)  
Url: [www.pasel-k.com](http://www.pasel-k.com)

## **1\_Planungsziele**

### **Anlass und Ziel der Planung**

Das Vorhaben hat die Entwicklung eines neuen durchgrüntes Wohnquartiers mit einem weit gefächerten Mix an Wohn-Typologien zum Ziel.

Ziel ist es ein dichtes städtisches Quartier mit den Qualitäten der GARTENSTADT zu schaffen, das im Rahmen eines autofreien Quartiers eine Mischung aus Reihenhaus- und Geschosswohnungsbau umsetzt. Dabei wird eine typologische Vielfalt in der Architektur und in den Frei- bzw. Grünräumen angestrebt, um Familienwohnen in der Stadt als Alternative zu Einfamilienhaus-Siedlungen vor der Stadt zu ermöglichen.

## **2\_Bestandssituation**

### **Planungsrechtlicher Rahmen**

Das Grundstück befindet sich am Siedlungsrand der Stadt Erfurt und ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Schaffung von Baurecht ist beabsichtigt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben.

Im Rahmen der Planung soll auch die Verbindung Röhrenweg - Langer Graben hergestellt werden.

- Mit dem Bebauungsplan sollen ca. 60 Wohnungen geschaffen werden.
- Das Vorhabengrundstück schließt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000
- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Thür UVPG unterliegen. Diese Vorprüfung ist gemäß Anlage 1, Nr. 5.4 ThürUVPG für die geplanten Verkehrsflächen durchzuführen. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem ThürUVPG nicht erforderlich ist, da das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die in § 2 Abs. 1 UVPG genannten Schutzgüter hat.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen in dem Bereich nicht.

### **Lage und Größe des Plangebiets**

Das Planungsgebiet umfasst das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Flurstück Nr. 1160/21, das städtische Flurstück Nr. 799/11 sowie die städtischen Teilflächen Flurstücke Nr. 82/5, 80/8, 80/4, 21/8 und 21/14. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 6 der Gemarkung Erfurt-Süd. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche von ca. 8.650 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Landeshauptstadt Erfurt in der Brühlervorstadt, in Richtung Flughafen, unweit der Binderslebener Straße in ca. 2 Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum.

Das Grundstück liegt in einem heterogenen Quartier mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung mit stark unterschiedlicher Bestandsstruktur aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Die umgebende Bebauung besteht aus freistehender Solitärbebauung, Zeilen- und Reihenbebauung (vorrangig in Nord-Süd Orientierung), offener Blockrandbebauung in Fragmenten sowie in Richtung Innenstadt einer geschlossener Blockrandbebauung.

Im Norden wird das Grundstück durch eine Garagenanlage mit dahinter liegender Wohnbebauung begrenzt, im Osten schließt eine Wohnbebauung mit Einzelbebauung, Zeilenbebauung und offene Blockrandstrukturen an, im Norden ebenfalls Wohngebäude mit überwiegend freistehenden Mehrfamilienhäusern. Im Westen wird das Planungsgebiet durch eine ehemalige Bahnstrecke mit ansteigendem Bahndamm mit anschließender Brücke begrenzt. In Richtung Westen schließen hinter der ehemaligen Bahntrasse Wohnbebauungen und Kleingärten an.

### **Topographie**

Das Planungsgebiet befindet sich in Hanglage und weist ein starkes Gefälle in Nord-Süd-Richtung auf. Die Höhenlage nimmt von Süden nach Norden hin gleichmäßig ab. Der Höhenversatz beträgt gemittelt ungefähr 11 Meter und verläuft mehr oder weniger gleichmäßig. Der ehemalige Bahndamm bildet nach Westen eine topographische Begrenzung, deren Oberkante ungefähr auf dem Niveau des Nottlebener Wegs verbleibt.

### **Klima, Natur und Landschaftsräume**

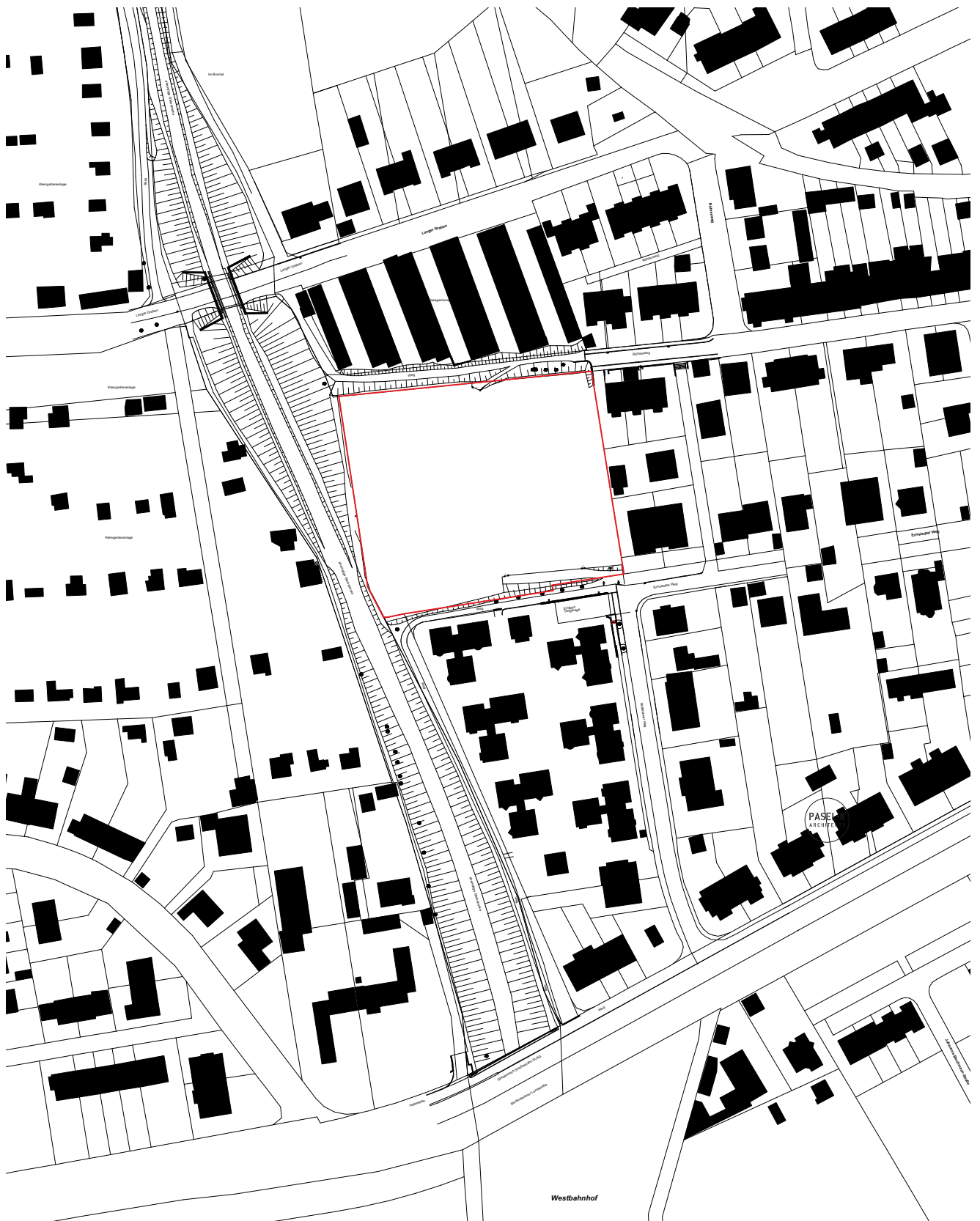
Das Gebiet ist geprägt durch die mit der ehemaligen Nutzung einhergehende Struktur aus Kleingärten mit Zier- und Nutzpflanzen und weist keinen relevanten Baumbestand auf. Der im Westen verlaufende ehemalige Bahndamm hat einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Geländes und sorgt für einen übergeordneten Vegetationszusammenhang.



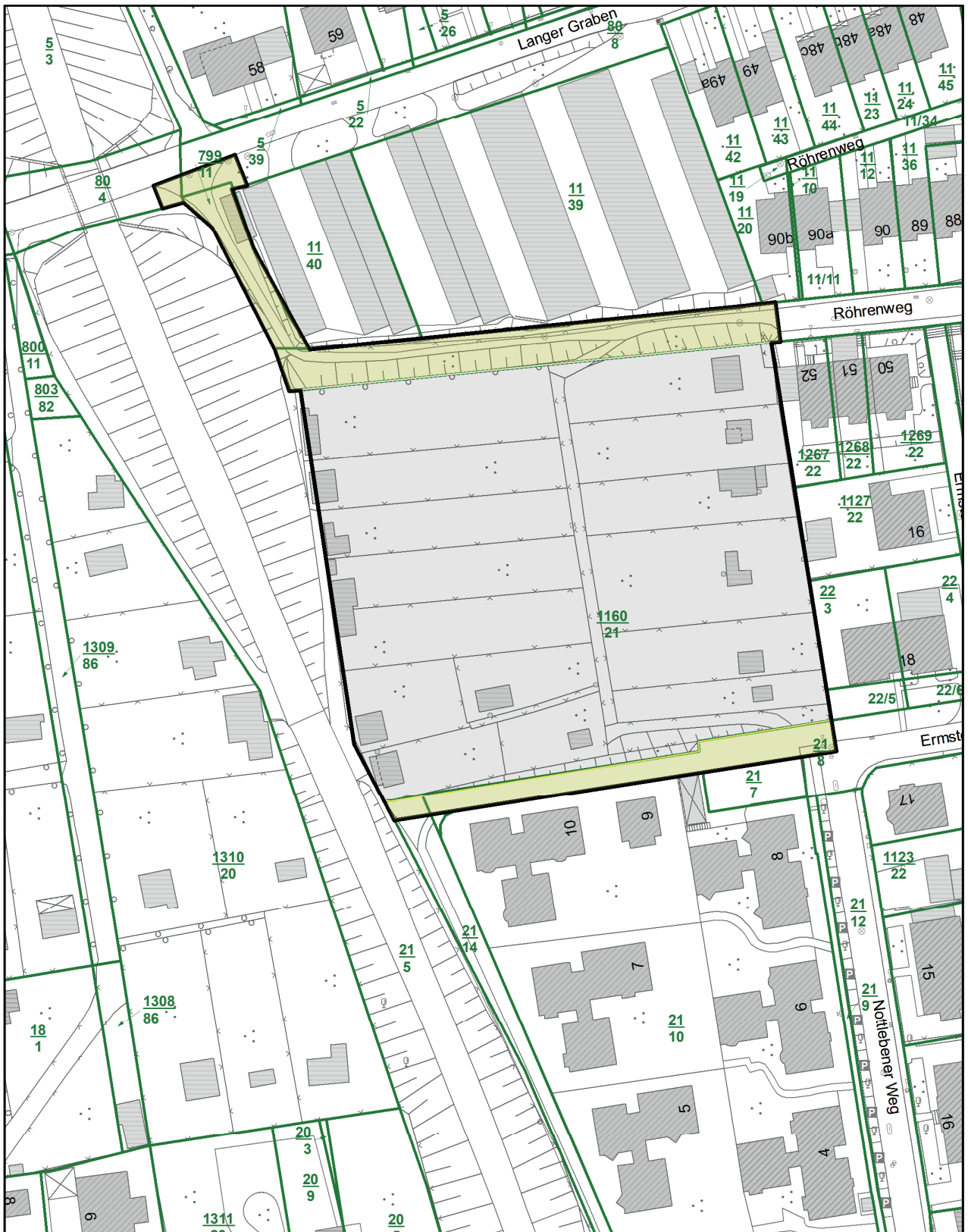
**Blick über den angrenzenden Garagenhof**

**Blick vom Nottlebener Weg**

Grundstück (o.M.)







SVGIS-WebOffice Corinna.Oechler (ab16ac)



### 3\_Planungskonzept / Städtebaulicher Kontext

#### Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht eine ruhige und angemessene städtebauliche Bebauungsstruktur in West-/ Ostausrichtung vor, die ein hohes Maß an stadt- und naturräumlichen Qualitäten erzeugt. Die Baukörper schließen an die Typologien und Körnungsgröße des Quartiers an und führen die städtebauliche Struktur fort.

Eine Orientierung der Baukörper und eine Höhenstaffelung generiert ‚Weite‘, Durchblicke und Sichtbeziehungen und sorgt für Besonnung und Optimierung der Belichtung und Reduzierung des Luftwiderstandes im Quartier.

Am unten liegenden Röhrenweg ist eine 3-Geschossigkeit plus Sockelgeschoss (Talhäuser - Mehrgeschosswohnungsbau) im Hang vorgesehen, bei dem das oberste Geschoss mit durchgehenden Dachterrassen versehen ist, die eine Durchlässigkeit schaffen. Die Reihenhautypologien der Gartenhäuser und Hanghäuser gehen von einer 2-Geschossigkeit plus Sockelgeschoss im Hang aus, Splitlevel sind hier zulässig.

Ein zentral angeordneter Quartiersplatz schafft eine gemeinsame Mitte für alte und neue Bewohner.

Auf der Basis der städtebaulichen Grundfigur wird eine klare Zonierung in qualitätsvolle öffentliche, halböffentliche (kollektive) und private (Frei-)Räume entwickelt.



## Erschließung und Zugänglichkeit

Das gesamte neue Quartier ist von einer differenzierten und offenen Durchwegung durchzogen, die das Quartier mit dem Bestand vernetzt und gleichzeitig neue Durchwegungen für das umgebende Wohnquartier schafft. Die Untergliederung der Bauvolumen ermöglicht eine feinmaschige Durchwegung längs und quer durch das neue Quartier.

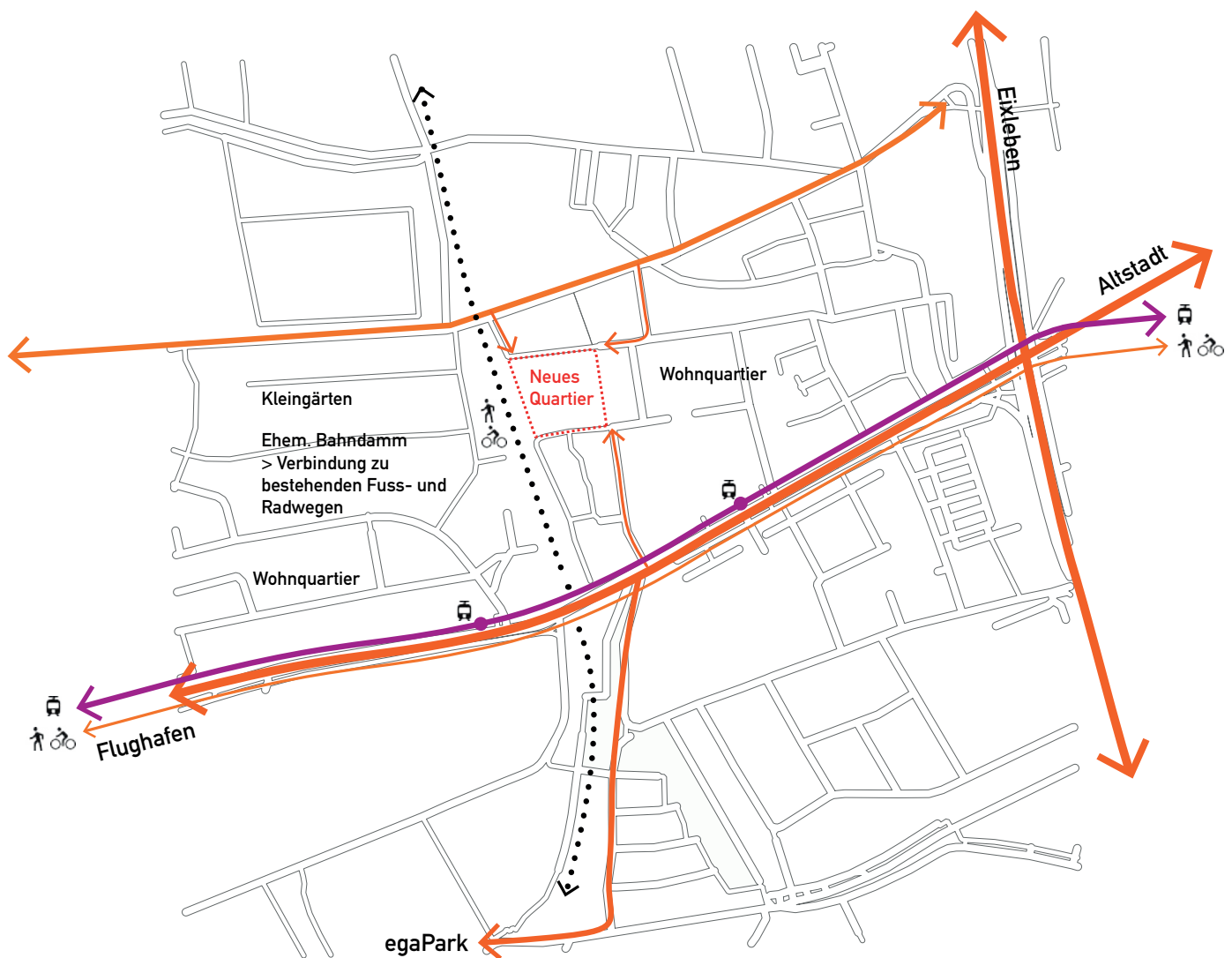
Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr über die Haltestellen der Trambahnen und Busse entlang der Binderslebener Landstraße angebunden.

### Erschließungskonzept:

Geplant wird ein autofreies Quartier mit einer differenzierten Anbindung über Fuss- und Radwege an das umgebende Quartier.

Das Planungsgebiet ist über den Nottlebener Weg und den Röhrenweg zu erreichen, sowie über eine Verlängerung des Röhrenweg an den Langen Graben. Das Erschließungskonzept sieht einen unterschiedlichen Ausbaustatus in der Verlängerung des Nottlebener Wegs und des Röhrenwegs als Anbindung des Planungsgebietes an die umgebende Infrastruktur vor. Es ist geplant, dass die Hauptschließung des neuen Quartiers mit dem Auto über den neuen Durchstich vom Langen Graben erfolgt, während die Erschließung über den Röhrenweg und den Nottlebener Weg Fußgängern und Radfahren vorbehalten ist.

Für Rettung / Feuerwehr ist das Gelände an den Nottlebener Weg und den Röhrenweg angebunden.



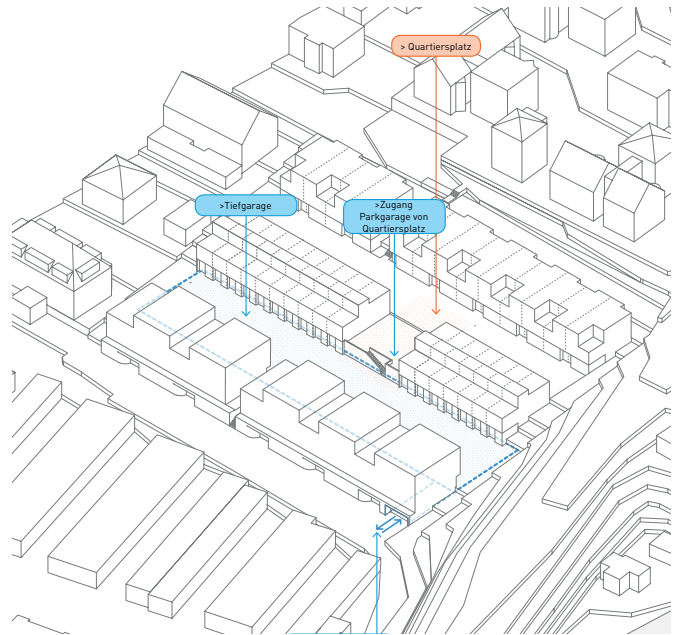
Verbindungen

## Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird in einer talseitig erschlossenen Tiefgarage im Hang untergebracht, die fußläufig auch über einen zentralen Zugang auf dem Quartiersplatz zu erreichen ist. Die Zufahrt und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt hauptsächlich über den neuen Durchstich des Röhrenwegs zum Neuen Graben entlang des Bahndamms. Im weiteren Verlauf des Röhrenwegs entlang der neuen Mehrfamilienhäuser (Talhäuser) könnte eine Spielstraße vorgesehen werden.

Vorgesehen ist eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen, sowie Fahrradabstellplätze für 60 Fahrräder. In den Reihenhäusern besteht die Möglichkeit die Fahrräder in den ebenerdig zugänglichen Kellern unterzustellen.

In der weiteren Planung soll die neue „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und KFZ-Stellplätzen“ in die Planung einbezogen werden.

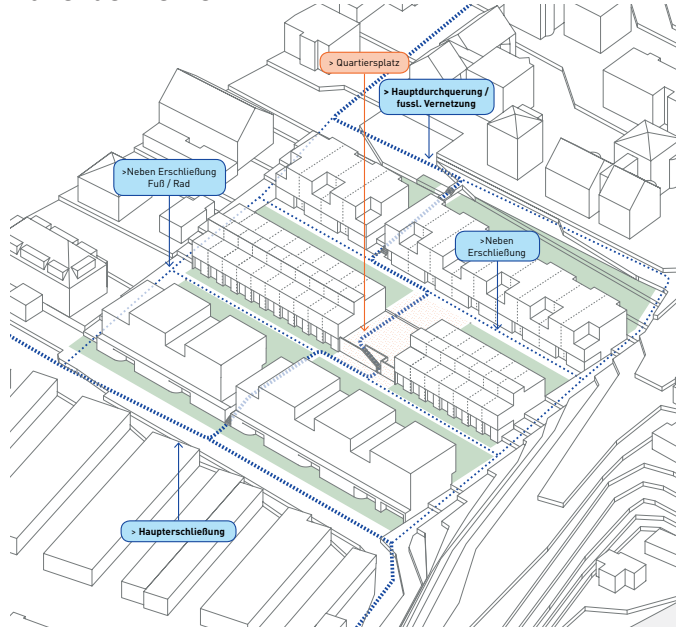


## Ruhender Verkehr

## Fußgänger:

Das neue Planungsgebiet ist fußläufig sehr gut erreichbar. Fußläufige Verbindungen zum umgebenden Quartier werden aufgenommen und durch das neue Quartier und über den zentralen Quartiersplatz fortgesetzt.

Eine Hauptdurchquerung erfolgt in der Verlängerung des Nottlebener Wegs zwischen der Zeilenbebauung der Hanghäuser hindurch über den neuen Quartiersplatz und zwischen den Mehrfamilienhäusern der Talhäuser bis auf den Röhrenweg. Außerdem ist das Gebiet durchzogen von einer feinmaschigen Nebenerschließung, die alle Häuser fußläufig und auch per Rad anschließt.

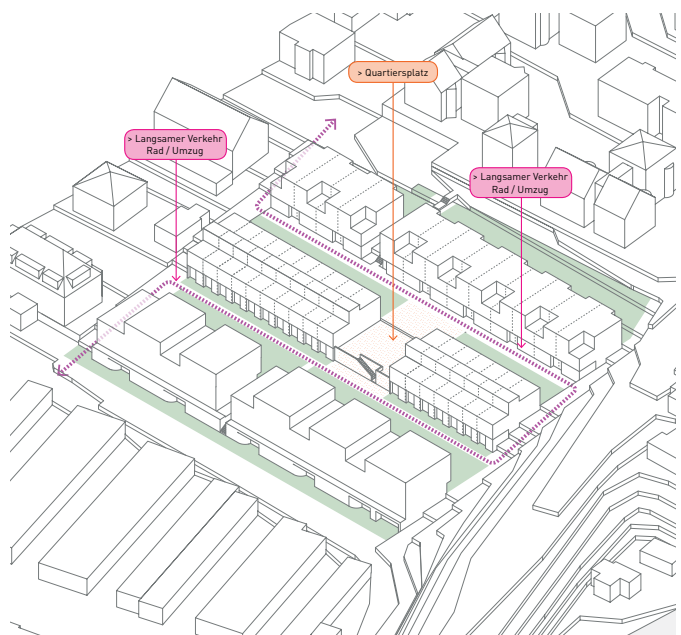


## Fußgänger

## Langsamen Verkehr (Umzug, Radfahrer):

Für den langsamen Verkehr entsteht ebenfalls eine Wegeführung mit Anschluss an die bestehenden Straßen Nottlebener Weg, Röhrenweg und Langer Graben.

Von der Ecke Nottlebener Weg / Ermstedter Weg führt ein Privatweg für den Langsamen Verkehr durch das Planungsgebiet bis hinunter zum Röhrenweg, der nur z.B. für Umzüge oder auch von Radfahrern genutzt werden soll. Der Privatweg verläuft im ersten Stück von Süd nach Nord den Hang hinunter, um dann nördlich der ersten Zeilenbebauung parallel zu den Höhenlinien bis zum Bahndamm zu führen. Von dort ein kurzes Stück am Bahndamm hinunter und dann wieder parallel zu den Höhenlinien nördlich der mittleren Zeilenbebauung bis zum Ende das Planungsgebietes, wo eine Anbindung des Privatweges an den Röhrenweg erfolgt.



## Langsamer Verkehr

## 4\_Architektur



Unter Ausnutzung der topografischen Hanglage wird eine typologische Mischung aus Reihenhaustypologien den ‚Townhouses‘, und den ‚Starterhäusern‘ sowie Geschosswohnungsbau (Talhäuser) vorgesehen, die ein durchlässiges und differenziertes Quartier mit verschiedenen privaten und gemeinschaftlichen Außenräumen schaffen. In den Wohnungsgrundrissen ist eine hohe typologische Vielfalt vertreten.

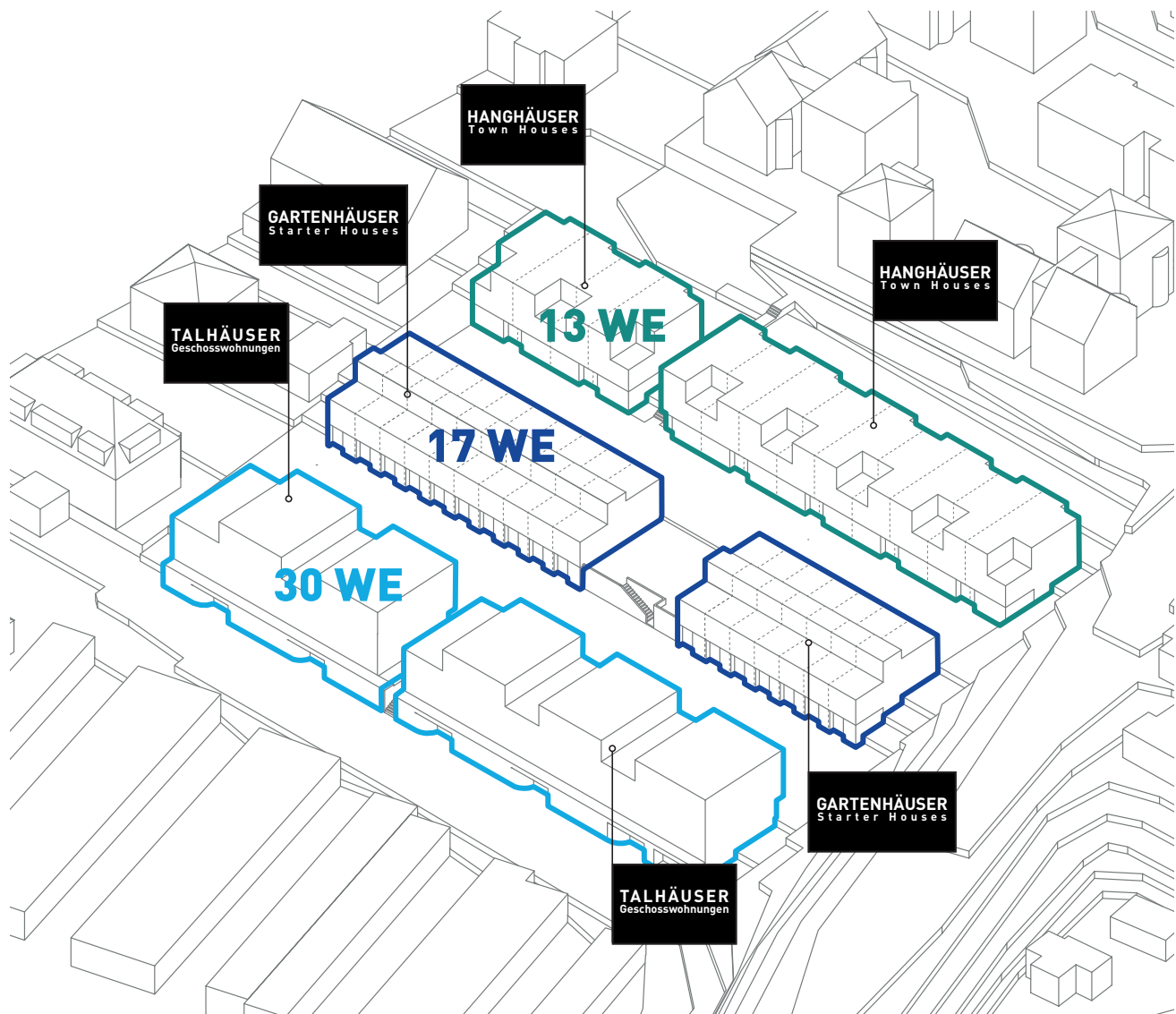
Eingeschnittene Dachterrassen optimieren Besonnung und Belichtung der Häuser und Gärten.

Im gesamten Quartier sind die Sockelzonen ausgebildet, die eine Verbindung zwischen Innen und Außen herstellen. Die Fassaden der Sockelgeschosse werden in der Gestaltung von den Regelgeschossen abgesetzt und erhalten großmaßstäbliche Öffnungen, um den Außenraum im Erdgeschoss zu beleben. Die Stirnseiten der Wohngebäude erhalten große Öffnungen, um eine Allseitigkeit zu gewährleisten.

Die Tiefgarage liegt im Hang und grenzt außer mit ihrer Zuwegung nicht an die Fassaden, um blinde Fassaden zu vermeiden.

Insgesamt sind 60 Wohneinheiten geplant, die sich auf verschiedene Wohnungs-Typologien mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen verteilen:

- > Geschosswohnungen - Talhäuser 30 WE
- > Reihenhäuser / Gartenhäuser - Starter Houses 17 WE
- > Reihenhäuser / Hanghäuser - Town Houses 13 WE



## Freianlagen / Topographie - Gartenstadt 2.0

### Grünraumkonzert

Das neue Quartier verzahnt sich mit seinen grünen Rändern mit dem Bestandsquartier und dem übergeordneten Naturraum des Bahndamms. Es ist vorgesehen, dass die öffentlichen und privaten Freianlagen des Planungsgebietes Bezug zum umliegenden Quartier nehmen und bestehende Grünstrukturen aufgreifen bzw. weiterzuführen. Ggf. anfallende Ersatzpflanzungen sollen auf dem Planungsgebiet mit Klimabäumen umgesetzt werden.

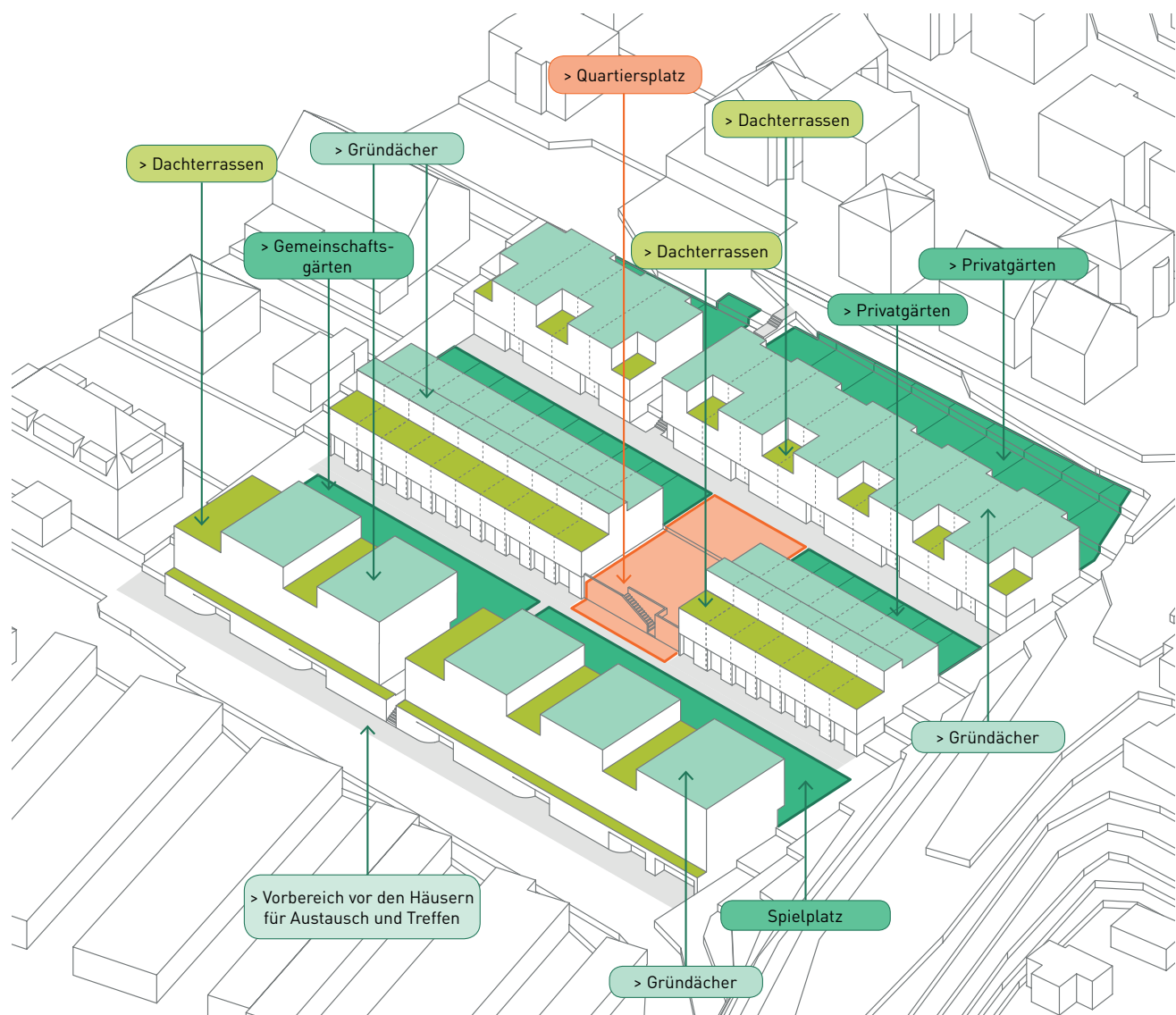
Das neue Quartier ist geprägt von Gemeinschaftsgärten und privaten Gärten, die zwischen den Häusern angeordnet sind. Dachterrassen gliedern die Baukörper und verbessern die Besonnung und Belichtung im gesamten Quartier. Mittig im Quartier liegt der Quartiersplatz, der mit einem Baumbestand (Klimabäume) versehen werden soll.

Im Planungsgebiet wird eine graphische Absetzung der öffentlichen und der privaten Freiräume von einander angestrebt. Spielplätze sind in den Gemeinschaftsgärten vorgesehen.

Die neuen Wohnhäuser erhalten Dachbegrünungen, die auch zum verzögerten Regenwasserabfluss (Retention) beitragen und Teil der Regenwasserbewirtschaftung im Quartier sind.

Der Verlauf der Topographie wird über die terrassiert angeordneten Sockelgeschosse der Gebäude aufgenommen.

Der Bahndamm bildet den räumlichen Rand des Quartiers im Westen und bildet einen Bezug zu dem übergeordneten Naturraum, gleichzeitig birgt er das Potential als zukünftige Naherholungsroute (Wanderweg / Radwandweg).



## **Klima**

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Übergangszone mit eingeschränkter Belüftung. Die unterbrochene Bebauungsstruktur von Zeilen in Ost-West-Ausrichtung erzeugt einen geringen Luftwiderstand und trägt dazu bei eine Durchlüftung des Quartiers und der angrenzenden Bebauungsstruktur zu ermöglichen.

## **Regenwasserbewirtschaftung**

In dem neuen Quartier wird eine wassersensible Planung mit örtlichen Regenwasserbewirtschaftung auf dem eigenen Baugrund angestrebt, soweit dies mit dem Baugrund (Löß bzw. Lößlehm) und der Höhenlage vor Ort zu vereinen ist. Dafür sind neben den Dachbegrünungen auf den Flachdächern voraussichtlich weitere Maßnahmen z.B. auf den öffentlichen Freiflächen und dem Quartiersplatz nötig, die zu einem verzögerten Regenwasserabfluss bzw. einer Dämpfung des Oberflächenabflusses beitragen sollen.

Ferner ist es vorgesehen, den entlang des Bahndamms vorhandenen Fließweg für Starkregenabflüsse in dem Konzept der Regenwasserbewirtschaftung des Quartiers zu berücksichtigen und soweit möglich die Einleitung des Regenwassers in die anliegenden Mischkanäle zu vermeiden.