

Beschluss zur Drucksache Nr. 1412/21 der Sitzung des Stadtrates vom 27.04.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 20.08.2021 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben "Wohnen am Röhrenweg" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich zwischen Röhrenweg und Ermstedter Weg soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 13b i. V. m. § 13a BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Geltungsbereiches (Anlage 2) umgrenzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau,
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen,
- Sicherung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- verkehrliche Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben.

03

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

04

Das Vorhabenkonzept in der Fassung vom 29.11.2021 (Anlage 3) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 4) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorhabenkonzeptes durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

06

"Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB i. V. m. 13b BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" im Wege der Berichtigung angepasst werden.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 1640/21 der Sitzung des Stadtrates vom 27.04.2022

Ablehnung eines Antrages auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB
- Großflächiger Lebensmittelmarkt in Erfurt - Marbach

Genaue Fassung:

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 16.08.2021 für das Vorhaben eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in Erfurt-Marbach auf den Flurstücken Gemarkung Marbach, Flur 3, Flurstücke 650/28; 651/28; 652/29 und 653/29 wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 1946/21 der Sitzung des Stadtrates vom 27.04.2022

**Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" - Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Genauere Fassung:

01

Für den Bereich östlich der Greifswalder Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" aufgestellt werden.

Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf (Anlage 2) zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche
- Realisierung eines Schulcampus für bis zu 1000 Schüler / Schülerinnen sowie einer 2-Felder-Sporthalle zur bedarfsgerechten Abdeckung der erforderlichen Schulplätze
- Festsetzung von erforderlichen Umweltschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung eines südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereiches sowie angrenzender Straßenverkehrs- und Bahnflächen mit hoher Lärmbelastung
- Einordnung einer öffentlichen Durchwegung durch den Schulcampus von der Haltestelle der Stadtbahn über den geplanten zentralen Versorgungsbereich bis zur geplanten Wohnbebauung
- In der Greifswalder Straße wird eine "Kiss and Ride" Zone für Eltern & Zugehörige von Kindern der geplanten Schule errichtet.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele der Sanierungssatzung KRV421 "Äußere Oststadt" gebietsbezogen konkretisiert werden.

02

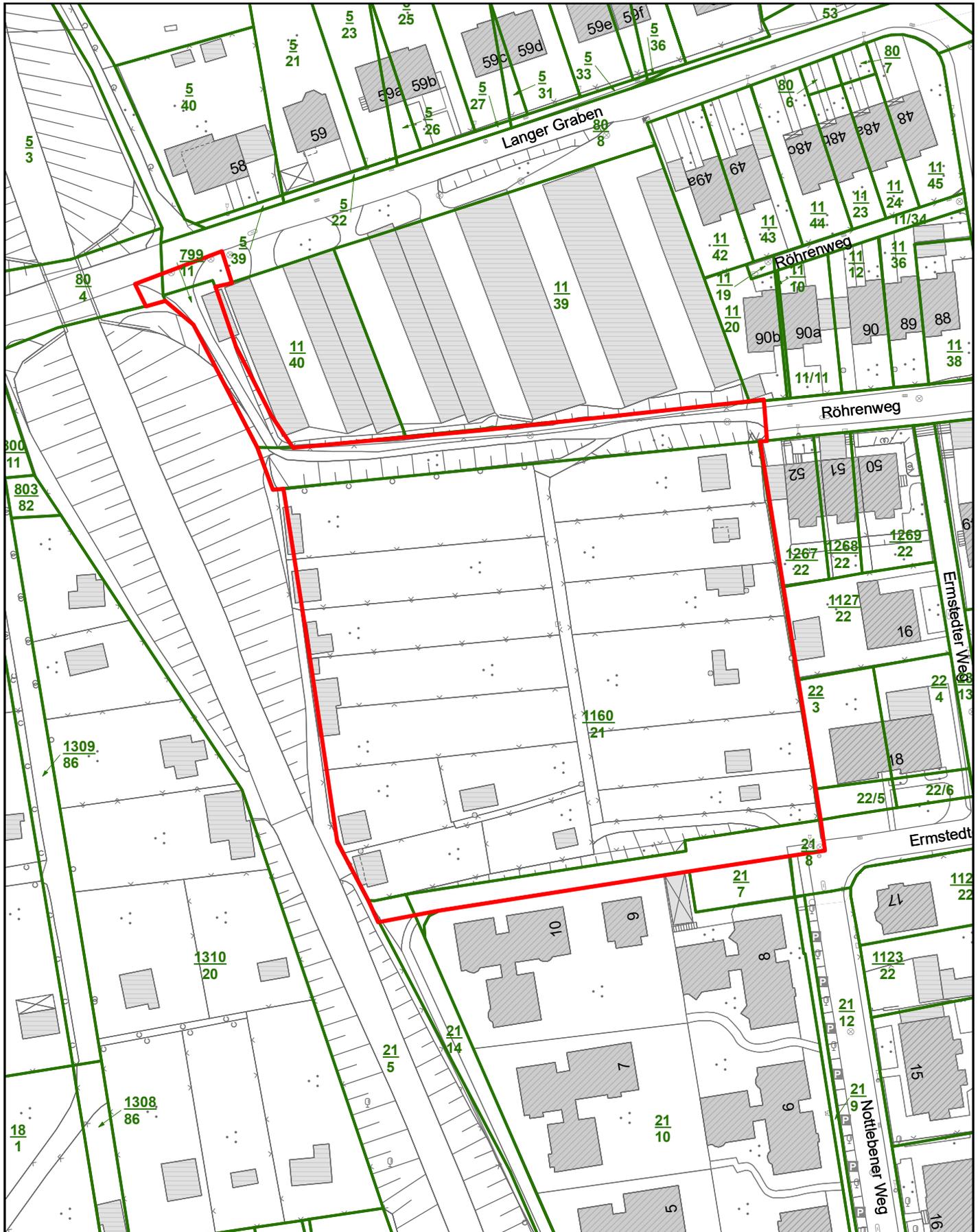
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" in seiner Fassung vom 16.11.2021 (Anlage 2) und dessen Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" Geltungsbereich

Stadtgrundkarte mit Katasterangaben
Katasterangaben dienen nur zur Information
Nur zur Information für
Stadtverwaltung Erfurt
Datum: 06.12.2021

Maßstab: 1:1 000
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten



ERF * 12

Stadt-Land-Grün

WOHNEN am Röhrenweg



BRV751 Wohnen am Röhrenweg - Erfurt
29. November 2021

PASEL-K architects
PartGmbH
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@pasek-k.com
Url: www.pasek-k.com

Ziele

- Dichtes städtisches Quartier mit Qualitäten der GARTEN-STADT schaffen
- Autofreies Quartier mit einer Mischung aus Gartenhäusern und Geschosswohnungsbau
- Typologische Vielfalt in der Architektur und in den Frei- bzw. Grünräumen
- Familienwohnen in der Stadt als Alternative zu EFH-Siedlungen vor der Stadt
- Angemessenheit der Aufgabe hinsichtlich Dichte, Lage und Wohnprogramm
- Verknüpfung des Quartiers an bestehende städtische und grünräumliche Strukturen
- Neue Verbindung zwischen Röhrenweg - Langer Graben

Anpassungen nach zweimaliger Rücksprache mit Stadtplanung

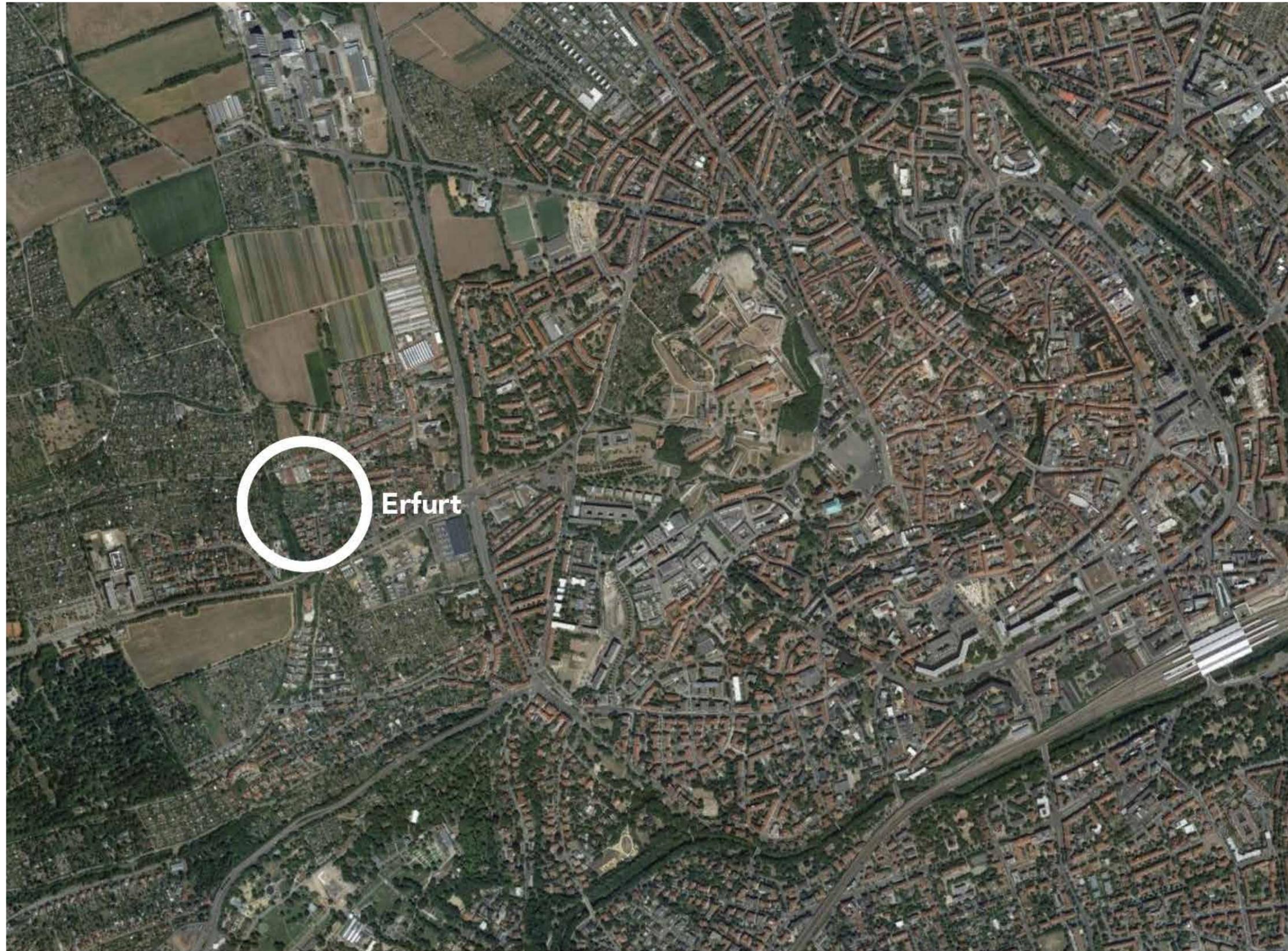
Talhäuser (Röhrenweg)

- Auflösung und Gliederung des unteren Baukörpers (Röhrenweg)
- Keine durchgehende ‚Pseudo-Staffel‘, sondern Auflösung des obersten Geschosses, um eine Durchlässigkeit des Baukörpers zu erlangen.
- Durchgehende Sockelzone ausbilden
- Talseite ist Schauseite und Hauptfassade des gesamten Quartiers zur Stadt > differenzierte Fassade mit entsprechenden Öffnungen > ‚belebte‘ Fassade > allerdings zum vorgelagerten Garagenkomplex am Langer Graben orientiert

Gartenhäuser (mittlere Zeile) + Hanghäuser (Nottlebener Weg)

- Die mittleren Zeilen des Gartenhaustyps von 3,80m Breite wird als typologische Bereicherung für das städtische Wohnangebot empfunden. Auch im Sinne einer Vielseitigkeit der unterschiedlichen Bewohner und Zielgruppen. (Hier werden andere Zielgruppen angesprochen, als bei den Hanghäusern am Nottlebener Weg.
- Allseitigkeit der Fassaden > spezifische Öffnungen auch an Stirnseiten
- Breite des Quartiersplatz wurde vergrößert

KONTEXT ANALYSE



SITUATION VOR ORT







Flurstück: 1160/21 Gemeinde: Erfurt
Flur: 6 Kreis: Erfurt
Gemarkung: Erfurt-Süd



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

Hinweis: Dies ist ein nichtamtlicher Nachweis



STRUKTUR + MORPHOLOGIE DES QUARTIERS

Die morphologische Entwicklung des Quartiers wird durch eine heterogene und stark diversifizierte Bestandsstruktur aus unterschiedlichen Entstehungszeiten geprägt:

- Freistehende Solitärbebauung
- Zeilen- und Reihenbebauung (vorrangig Nord-Süd Orientierung)
- Offener Blockrand (Fragmente)
- Geschlossene Blockrandbebauung (Richtung Innenstadt)



BEBAUUNGSSTRUKTUR DES QUARTIERS
Heterogene und stark diversifizierte Quartiersstruktur



STRUKTUR + MORPHOLOGIE

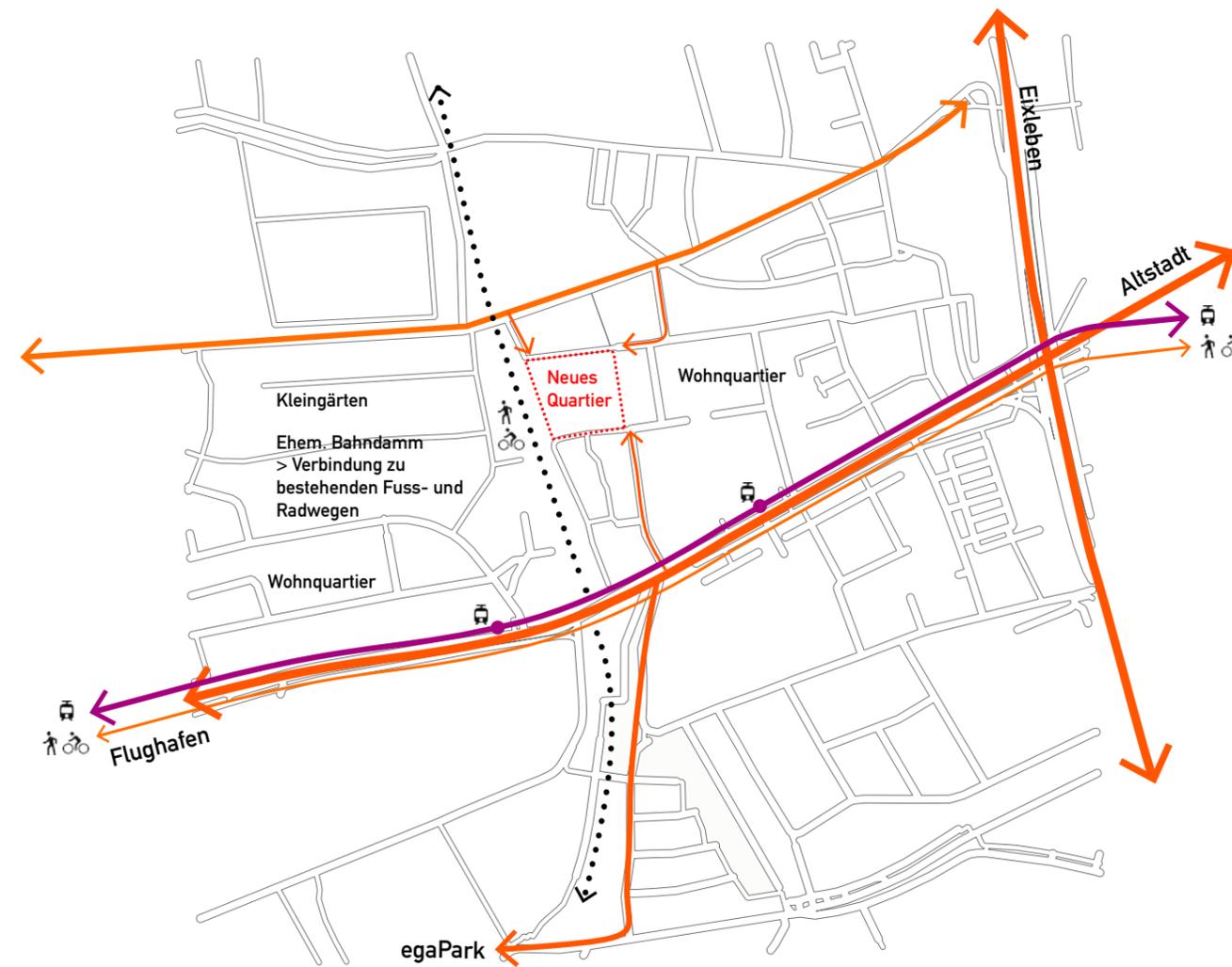
Heterogene Umgebungsbebauung aus:

- Wohngebäuden bestehend aus Einzelbebauung, Zeilenbebauung, offene Blockrandstrukturen, Wohnsiedlungen
- Garagenhöfe und Schrebergärten



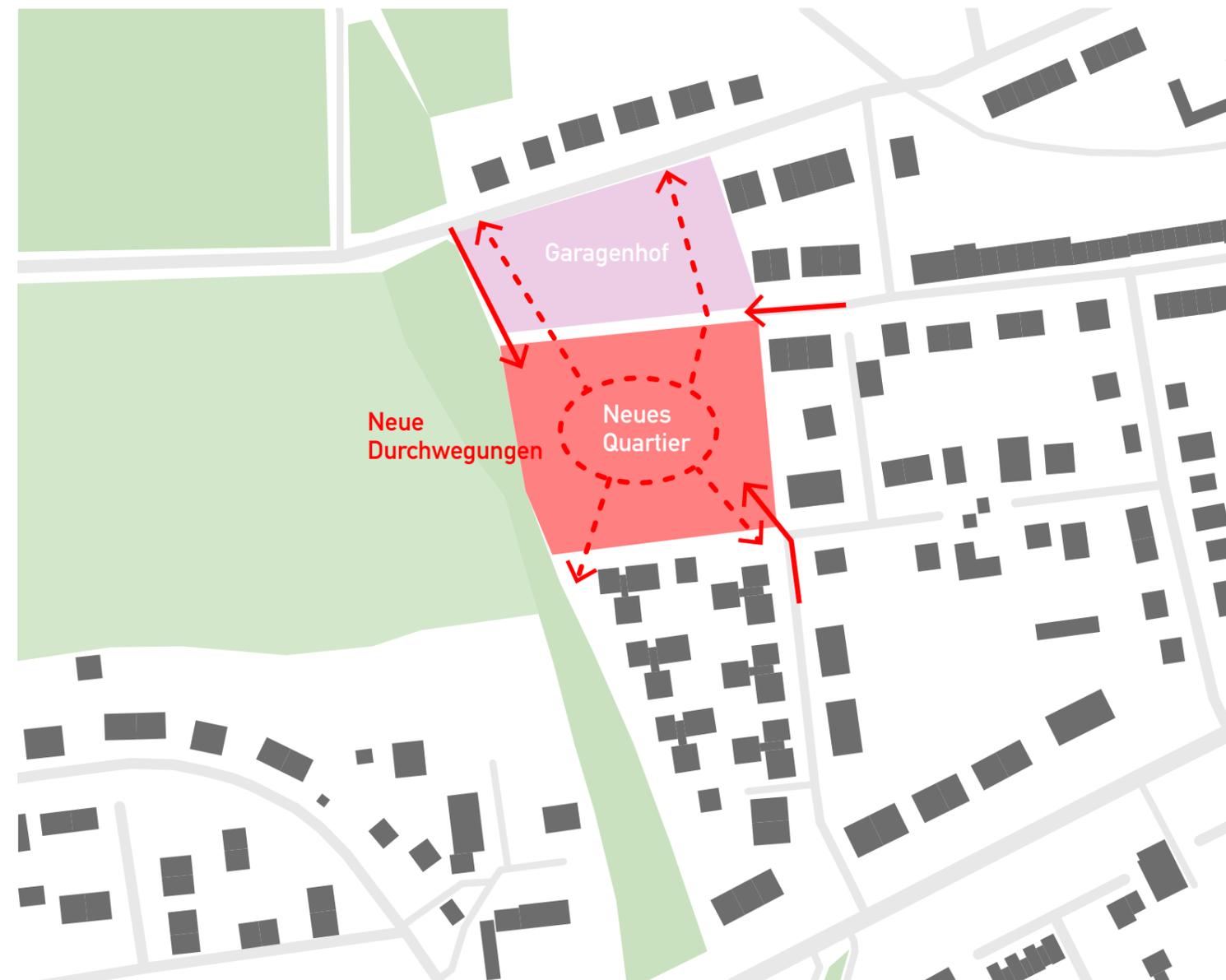
QUALITÄTEN UND HERAUSFORDERUNGEN DES GRUNDSTÜCKS

- Hanglage mit Süd-Nord-Gefälle
- Aussicht ins Tal nach Norden
- Besonnung hangseitig nach Süden
- Nähe zum Grünraum jenseits des Bahndamms
- Raumprägend: ‚grüne Wand‘ (ehem. Bahndamm)
- Mögliche Sichtbeziehung zur Altstadt / Dom in höher gelegenen Bereichen



ANSCHLUSSFÄHIGKEIT EBENE STADT (ÜBERGEORDNET)

- Integrieren des neuen Quartiers in bestehende Stadtstrukturen
- Potenzial Bahndamm als zukünftige Naherholungsroute (Wanderweg / Radwandweg)



VERNETZUNG UND ANSCHLUSSFÄHIGKEIT ZUM UMLIEGENDEN QUARTIER HERSTELLEN

- (Bestehende) und neue Fußwege + Verbindungen durchs Quartier aufnehmen bzw. weiterführen
- Anknüpfung Grundstück an Nottlebener Weg, Röhrenweg und Langer Graben
- Autofreies Quartier
- Ruhender Verkehr im Hang mit hauptsächlicher Zufahrt über neue Straße vom Langen Graben



ERSCHLIESSUNG UND ERREICHBARKEIT

Drei prinzipielle Erschließungsmöglichkeiten:

- Erschließung über Nottlebener Weg
 - Erschließung über Verlängerung Röhrenweg
 - Neue Erschließung über Verbindungsstich Röhrenweg / Langer Graben
- > Idealerweise eine Kombination

ZUSAMMENFASSUNG QUARTIER



STRUKTUR + MORPHOLOGIE

Quartier geprägt durch heterogene und stark diversifizierte Bestandsstruktur aus unterschiedlichen Entstehungszeiten, bestehend aus Solitärbebauungen, Zeilen+Reihen insbesondere in Nord-Südausrichtung und offenen Blockrand(fragmenten).

GRÜN

Das Grundstück weist keinen relevanten Baumbestand auf.

BAHNDAMM

Räumliche prägendes Element ist der Nord-Süd verlaufende, etwa 12 m hohe, ehemalige Bahndamm mit einer räumlichen Höhe von über 20m inkl. Baumbewuchs.

DACHFORMEN

Im Betrachtungsgebiet sind unterschiedlichste Dachformen vorhanden, wobei die neuen Quartiersentwicklungen vornehmlich durch Flachdächer geprägt sind.

PROGRAMM

Die überwiegende Wohnbebauung wird durchmischte durch die bestehenden Garagenbauten am Langen Graben und die Kleingartenkolonien jenseits des ehemaligen Bahndamms.

ERSCHLIESSUNG

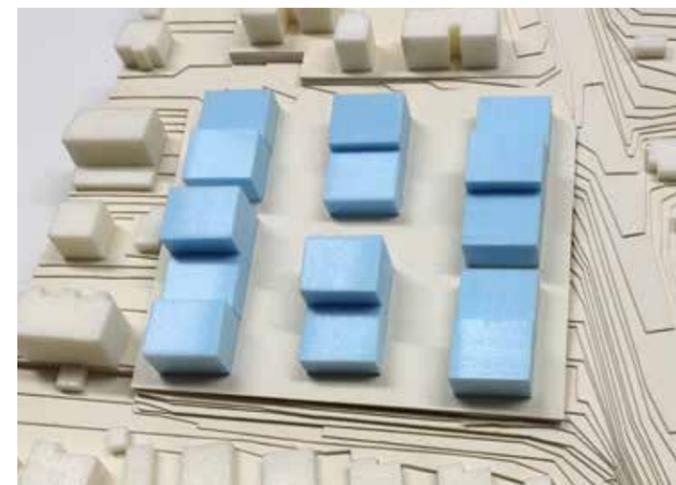
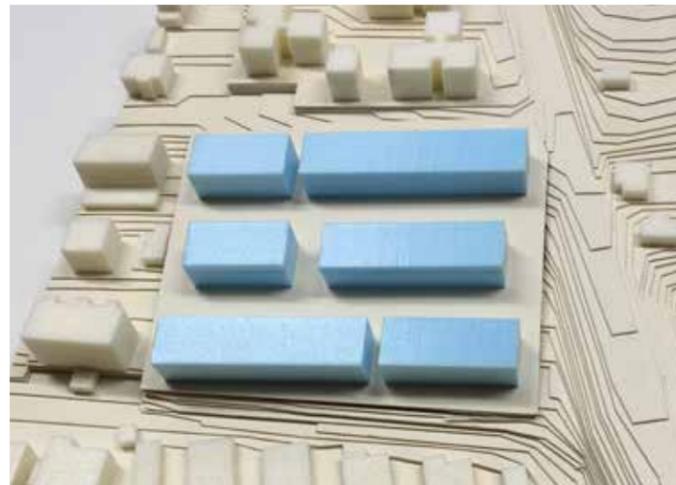
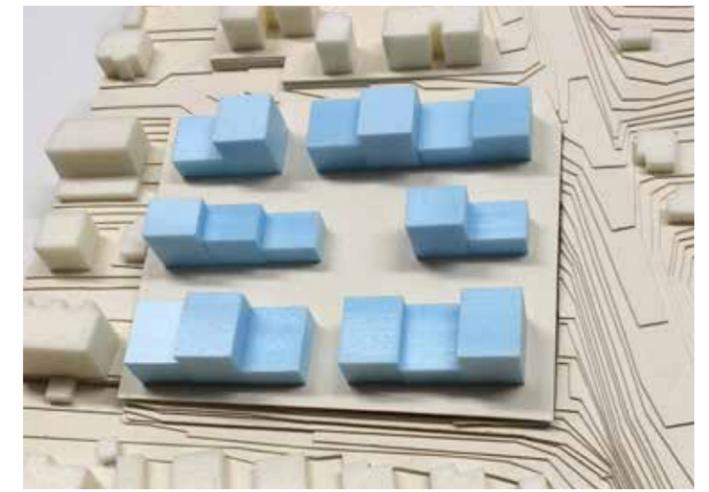
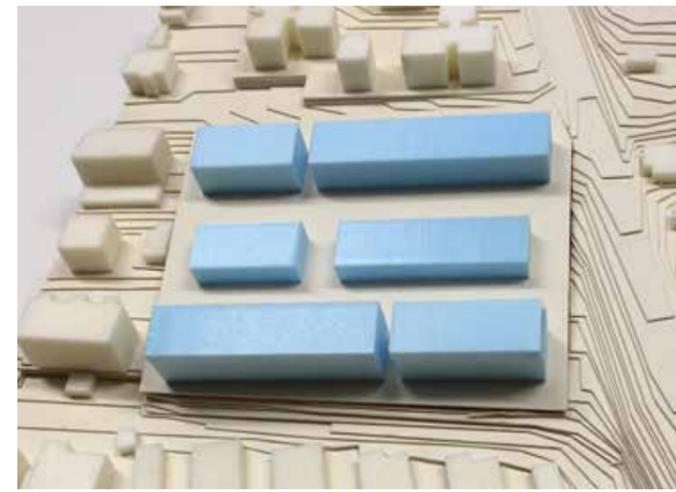
Zur Erschließung des Geländes ist die Verlängerung des Röhrenwegs inklusive einer weiterführenden Verbindung zum Langen Graben ideal. Eine mögliche Parkgarage kann im Hang angeordnet und talseitig erschlossen werden. Zusätzlich ist das Gelände an den Nottlebener Weg für Rettung/Feuerwehr angebunden.

KLIMA, NATUR UND LANDSCHAFTSRÄUME

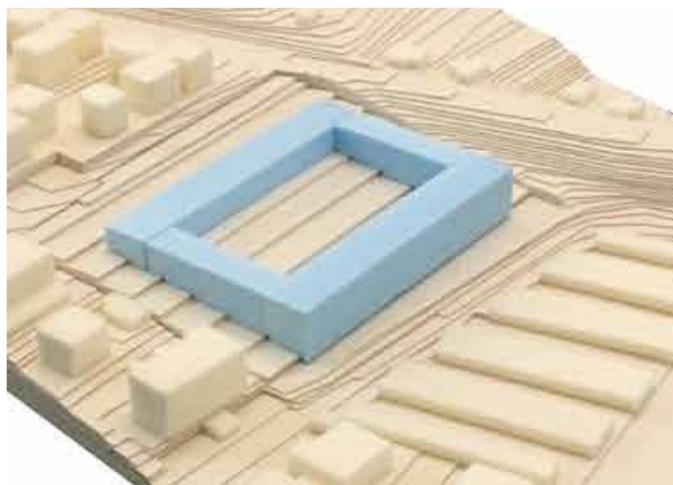
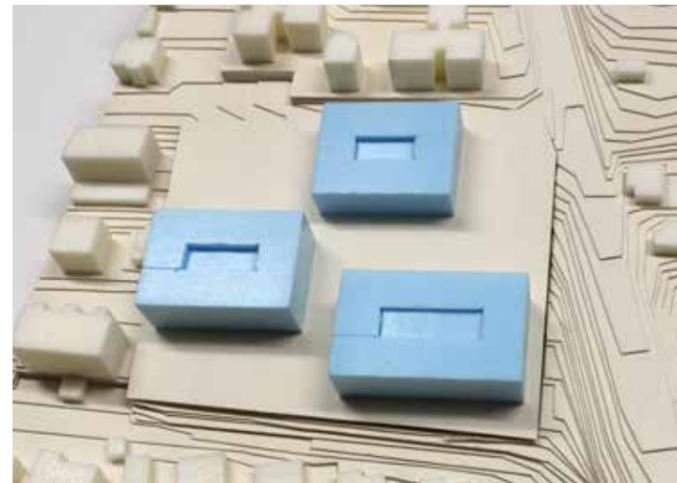
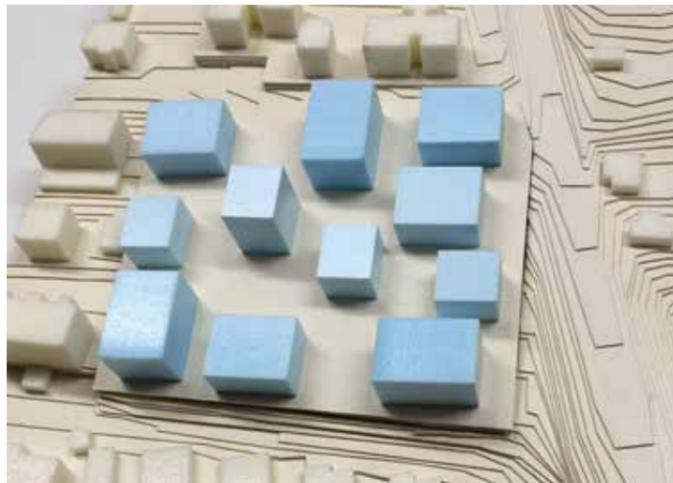
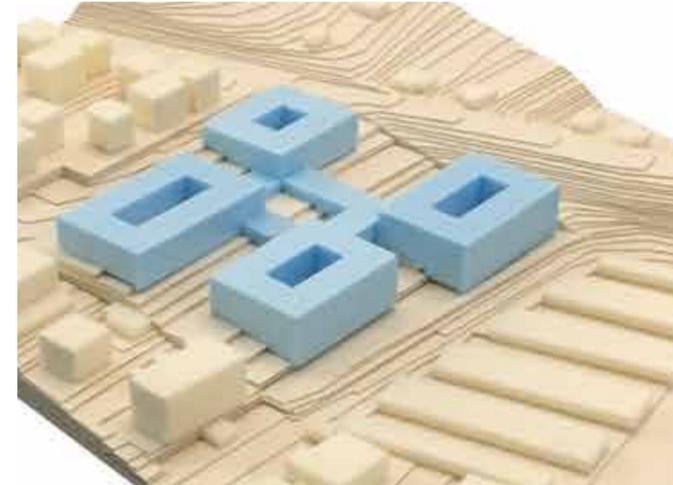
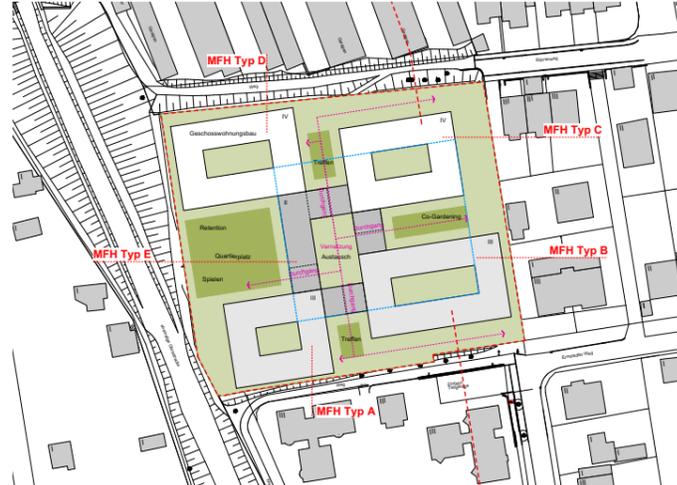
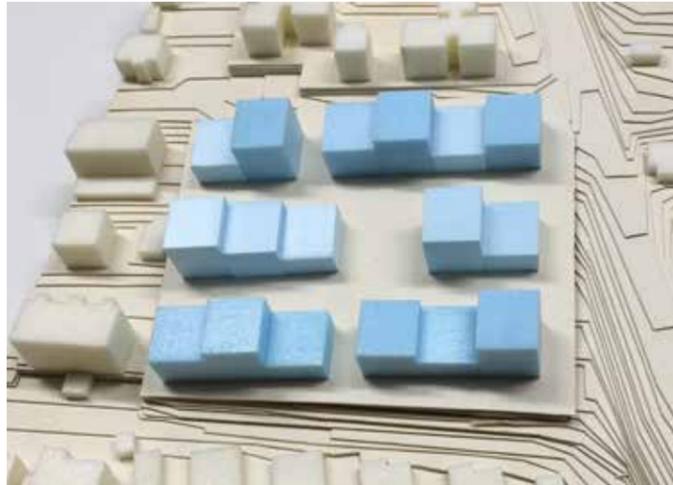
Insbesondere der an der Westseite verlaufende ehem. Bahndamm hat einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Geländes und sorgt für einen übergeordneten Vegetationszusammenhang.

KONZEPT- ENTWICKLUNG

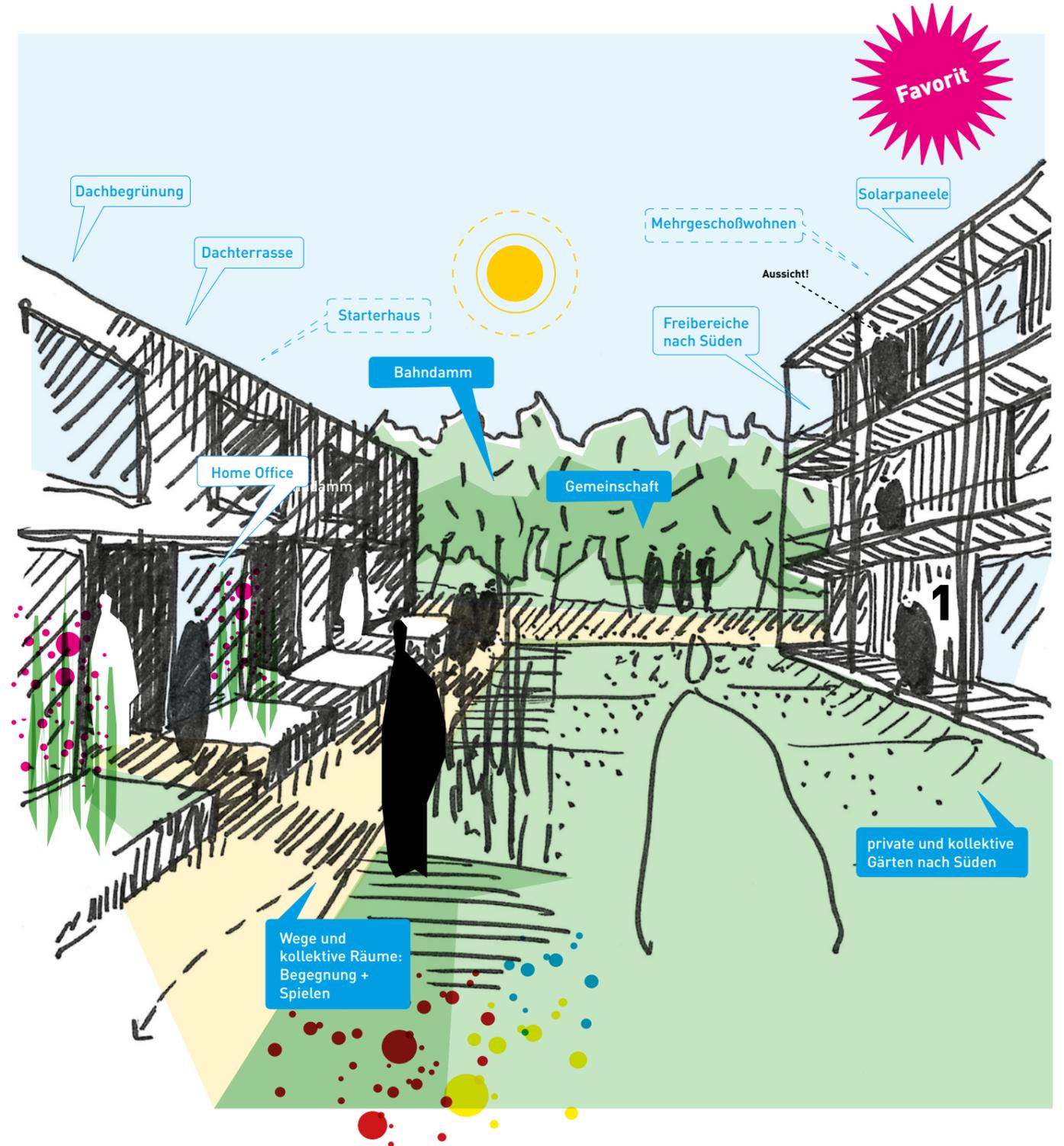
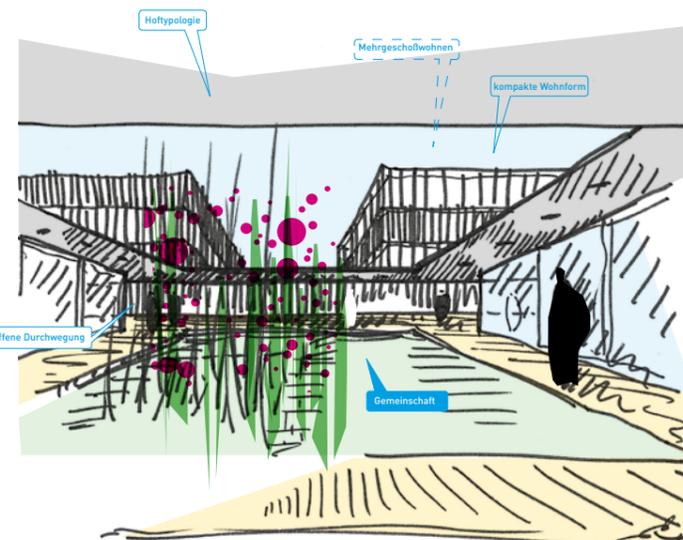
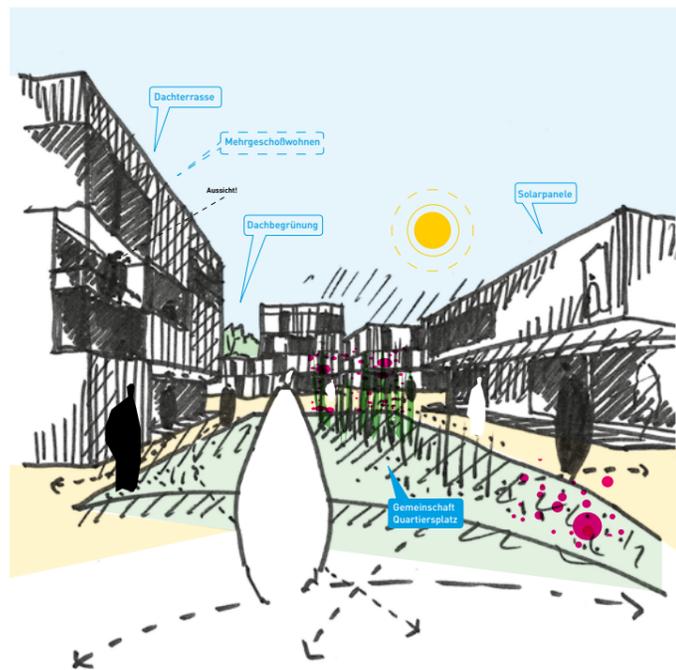
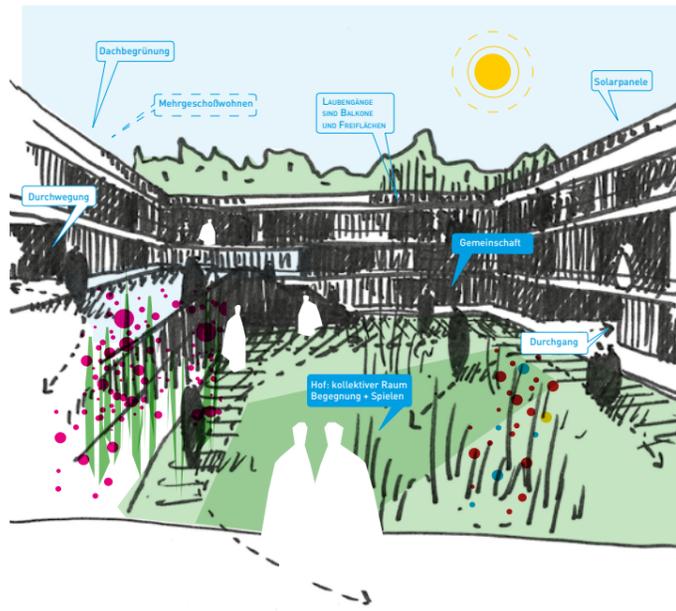
ARBEITSPROZESS VARIANTENSTUDIEN



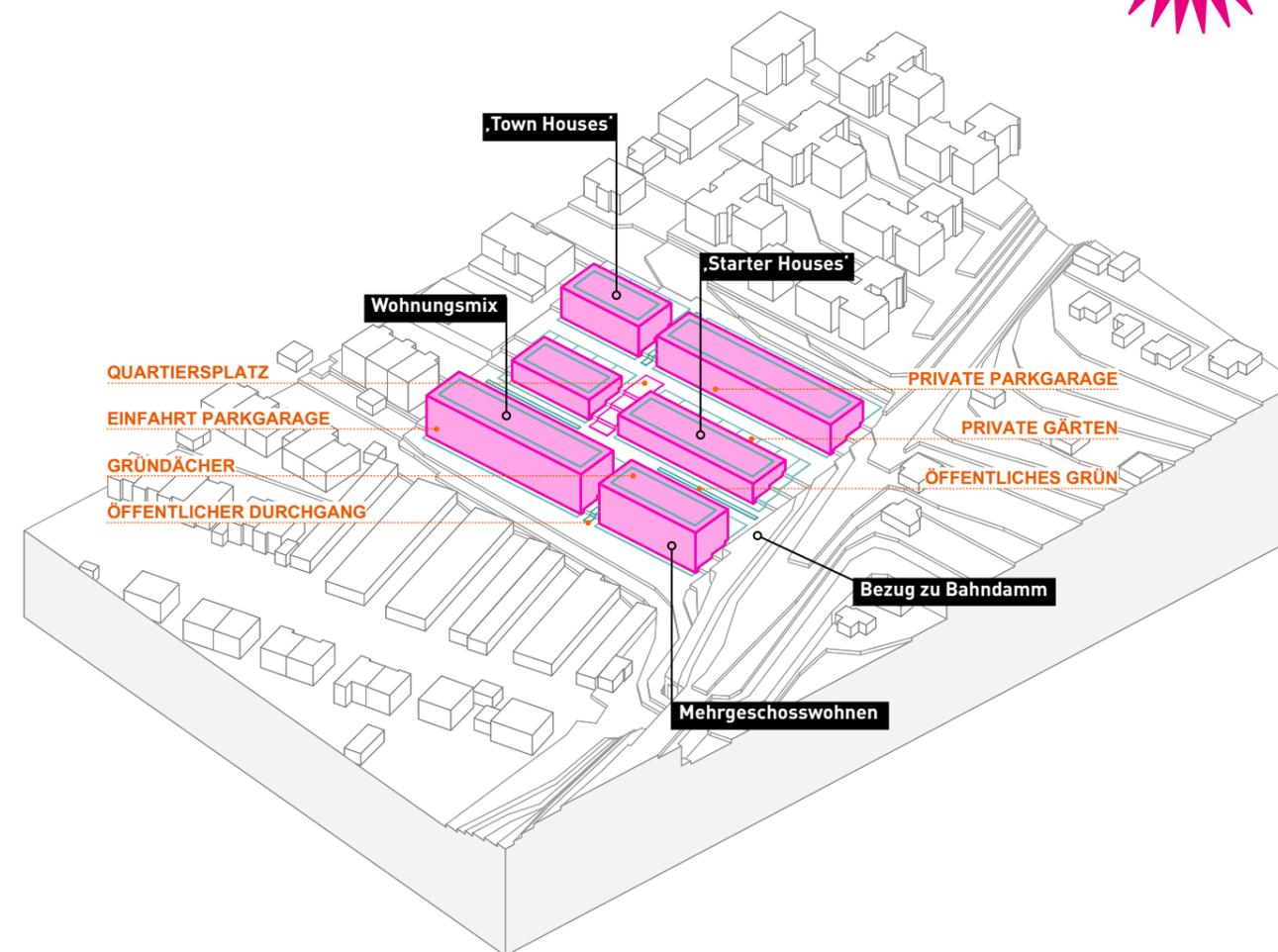
ARBEITSPROZESS VARIANTENSTUDIEN



ARBEITSPROZESS VARIANTENSTUDIEN



ARBEITSPROZESS PRINZIPIELLE ZIELVARIANTE



- > Ruhige, angemessene Grundstruktur erzeugt hohes Maß an stadt- und naturräumlichen Qualitäten
- > Klare Zonierung in öffentliche, halböffentliche (kollektive) und private (Frei-)Räume
- > Wohnungsmischung durch Mix an Typologien

STÄDTEBAU

ARBEITSMODELL 2. ÜBERARBEITUNG

AUSGANGSPUNKTE

- > Sehr klare, ruhige aber kräftige städtebauliche Grundfigur
- > Eindeutige städtebauliche Räume
- > Körnungsgrößen und Gebäudehöhen an Quartier entlehnt
- > Typologische Mischung aus Townhouses, ‚Starterhäusern‘ und Geschosswohnungsbau
- > Sockelgeschoss zum Außenraum orientiert und programmiert mit Küchen oder als Multiraum / Homeoffice nutzbar
- > Ausnutzen der topographischen Hanglage
- > Rationale und effiziente Baukörper in Nord-Süd Orientierung
- > Belichtung, Besonnung, Aussicht
- > Klar zonierte Freiräume
- > Deutliche Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Grünbereichen
- > Differenzierte, offene Durchwegung des Quartiers
- > Zentraler Quartiersplatz
- > Effiziente, kostengünstige Bauweise
- > Tiefgarage im Hang (Zufahrt Verlängerung Röhrenweg über Langer Graben)

ÜBERSICHT GETROFFENE MASSNAHMEN 2. ÜBERARBEITUNG

HANGHAUSER
13 WE

VERBREITERUNG
QUARTIERSPLATZ

TALHAUSER
GESCHOSSWOHNUNGSBAU
30 WE

RAUMPRÄGEND:
EHEMALIGER BAHNDAMM
GRÜNE WAND

GARTENHAUSER
STARTERWOHNUNGEN
17 WE

NORDSEITE IST
HAUPTFASSADE
DES QUARTIERS

DURCHGEHENDER
SOCKEL

TREPPENAUFGANG

DURCHLASSIGKEIT

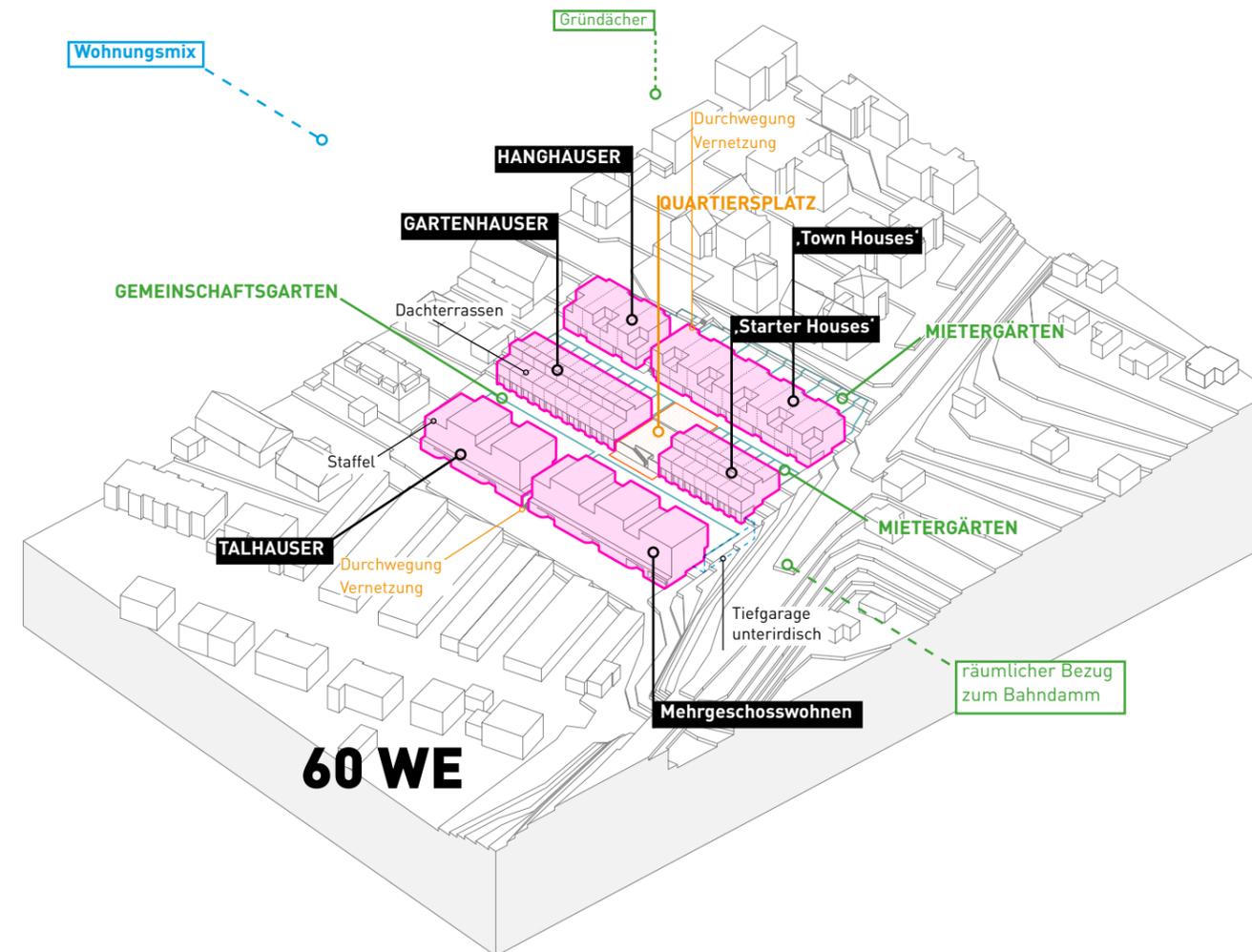
GEBAUDEKANTE
AUFGENOMMEN

STAFFELUNG
BAUKÖRPER

SOCKELTHEMA
AUFGENOMMEN

GARAGENHOF
BESTAND

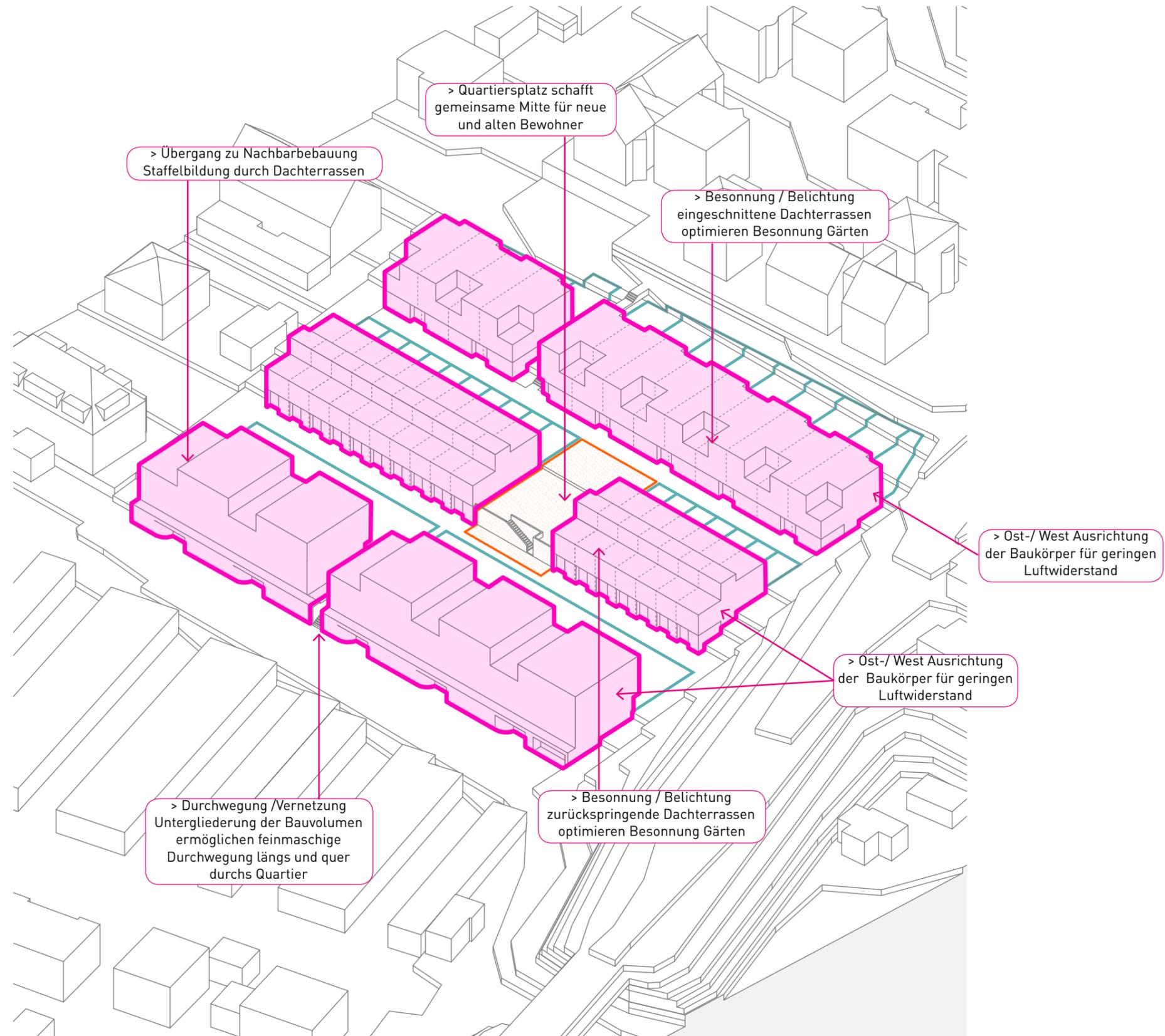
STADT-LAND-GRÜN GRUNDPRINZIPIEN



- > Quartiersbildung
- > Differenzierung Volumen und Baumassen
- > Baukörper schließen an Typologien und Körnungsgröße des Quartiers an
- > Wohnungsmischung durch Mix an unterschiedlichen Typologien
- > Durchwegung und Vernetzung
- > Verknüpfung des Quartiers mit Bestand
- > Ost-/ West Ausrichtung der Baukörper für geringen Luftwiderstand
- > Freiräume und gemeinschaftlicher Quartiersplatz
- > Fortführung städtebauliche Struktur
- > Bezüge und Sichtbeziehungen Quartier- grüner Bahndamm
- > Kontinuum Freiraum
- > Ruhige, angemessene Grundstruktur erzeugt hohes Maß an stadträumlichen Qualitäten
- > Klare Zonierung in öffentliche, halböffentliche (kollektive) und private (Frei-)Räume
- > Sichtbezüge, Besonnung und Optimierung der Belichtung
- > Höhenstaffelung generiert ‚Weite‘, Durchblicke und Sichtbeziehungen

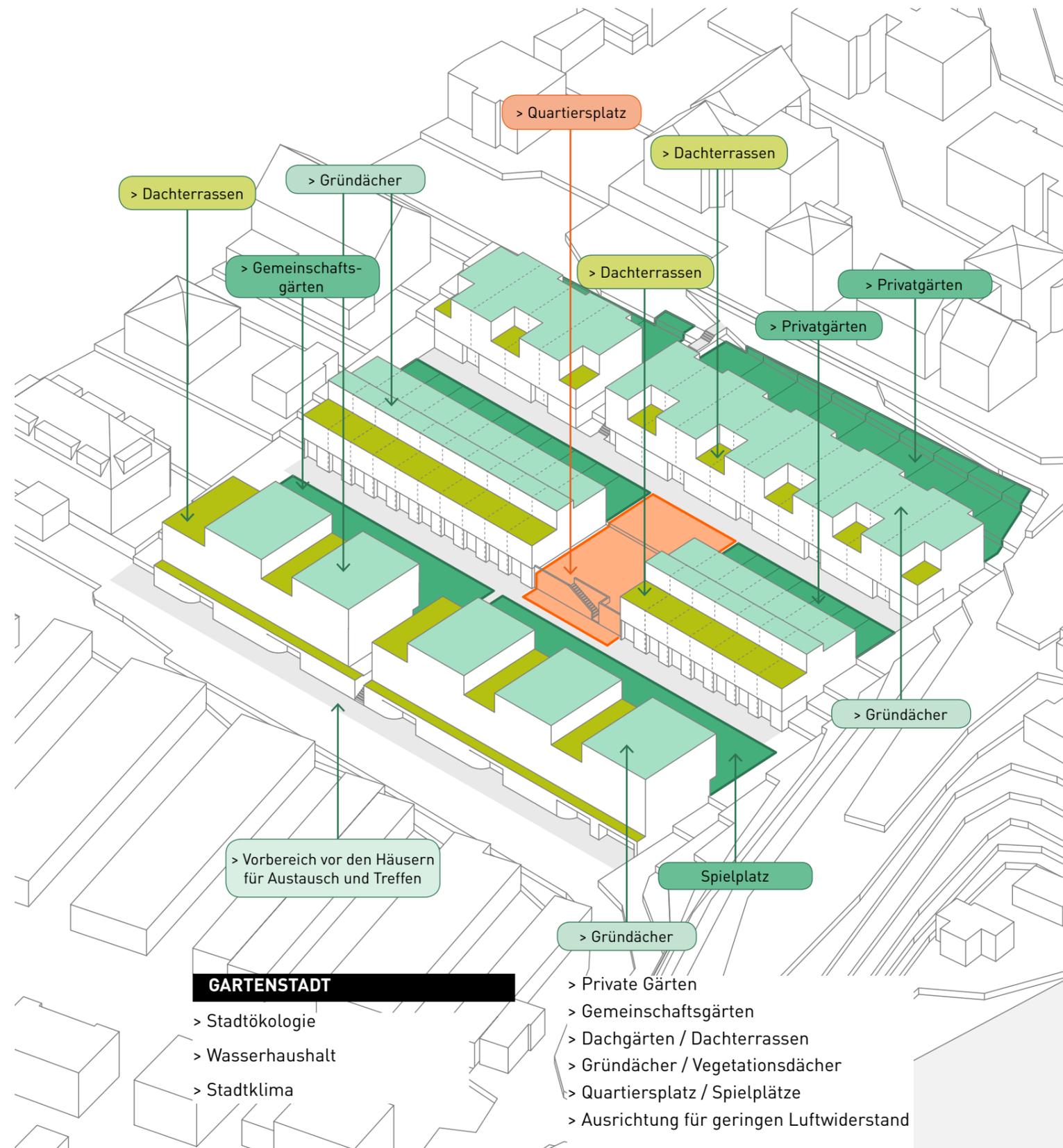
STADT-LAND-GRÜN_QUARTIER

BAUKÖRPERGLIEDERUNG



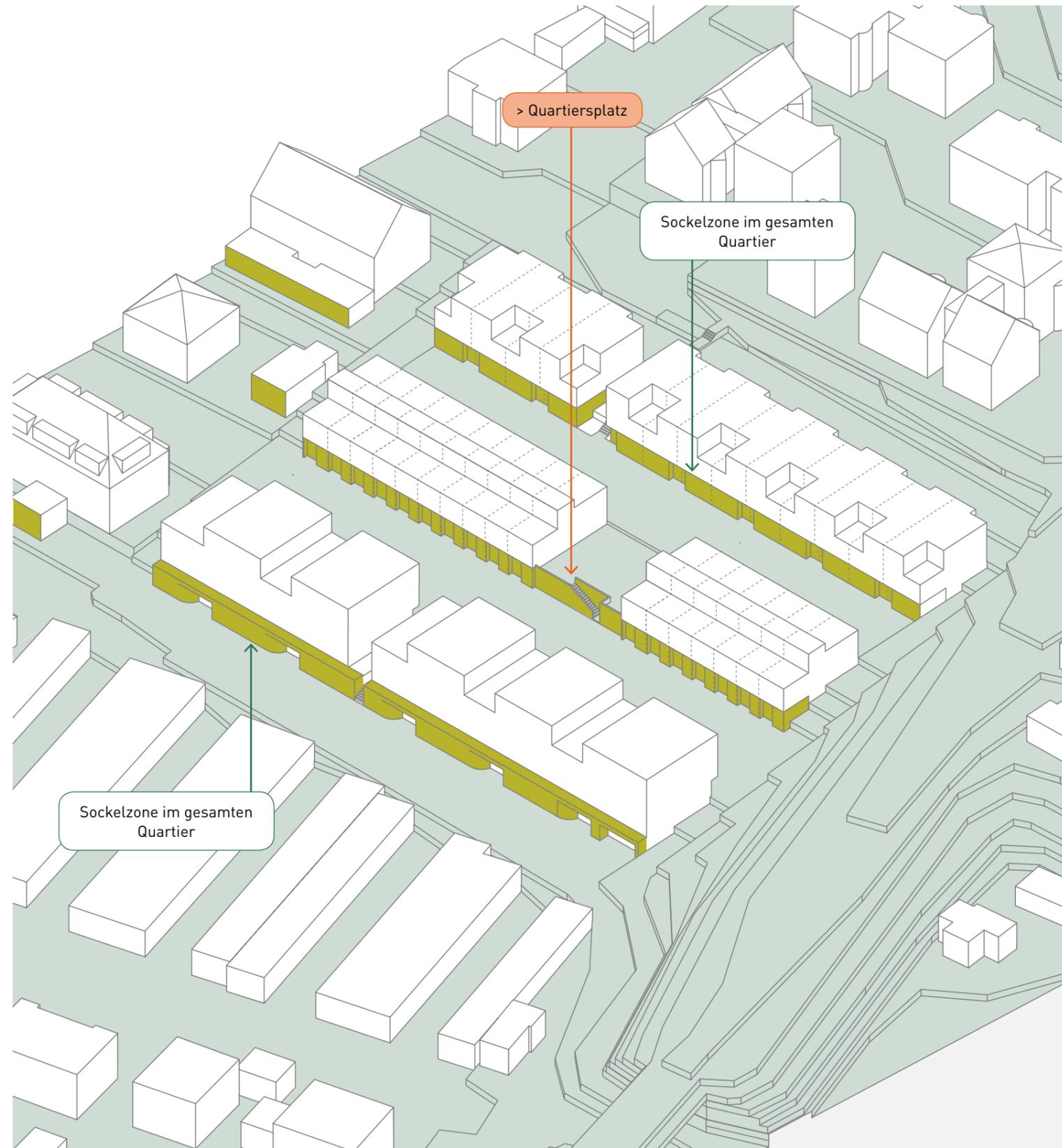
STADT-LAND-GRÜN_QUARTIER

GARTENSTADT 2.0



STADT-LAND-GRÜN_QUARTIER

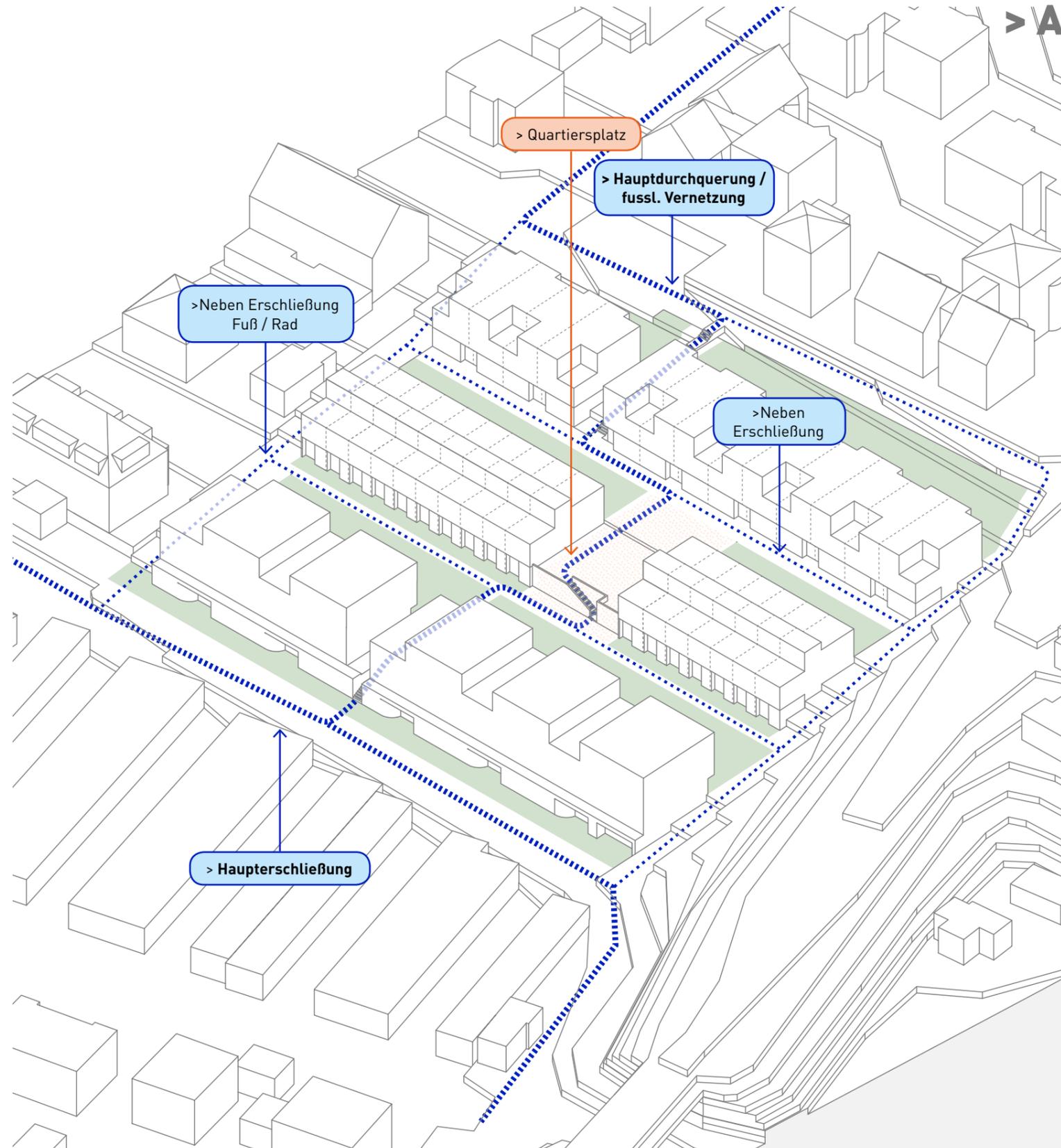
GLIEDERUNG BAUKÖRPER - SOCKELZONEN



STADT-LAND-GRÜN_QUIRTIER

FUSSGÄNGER / RADFAHRER

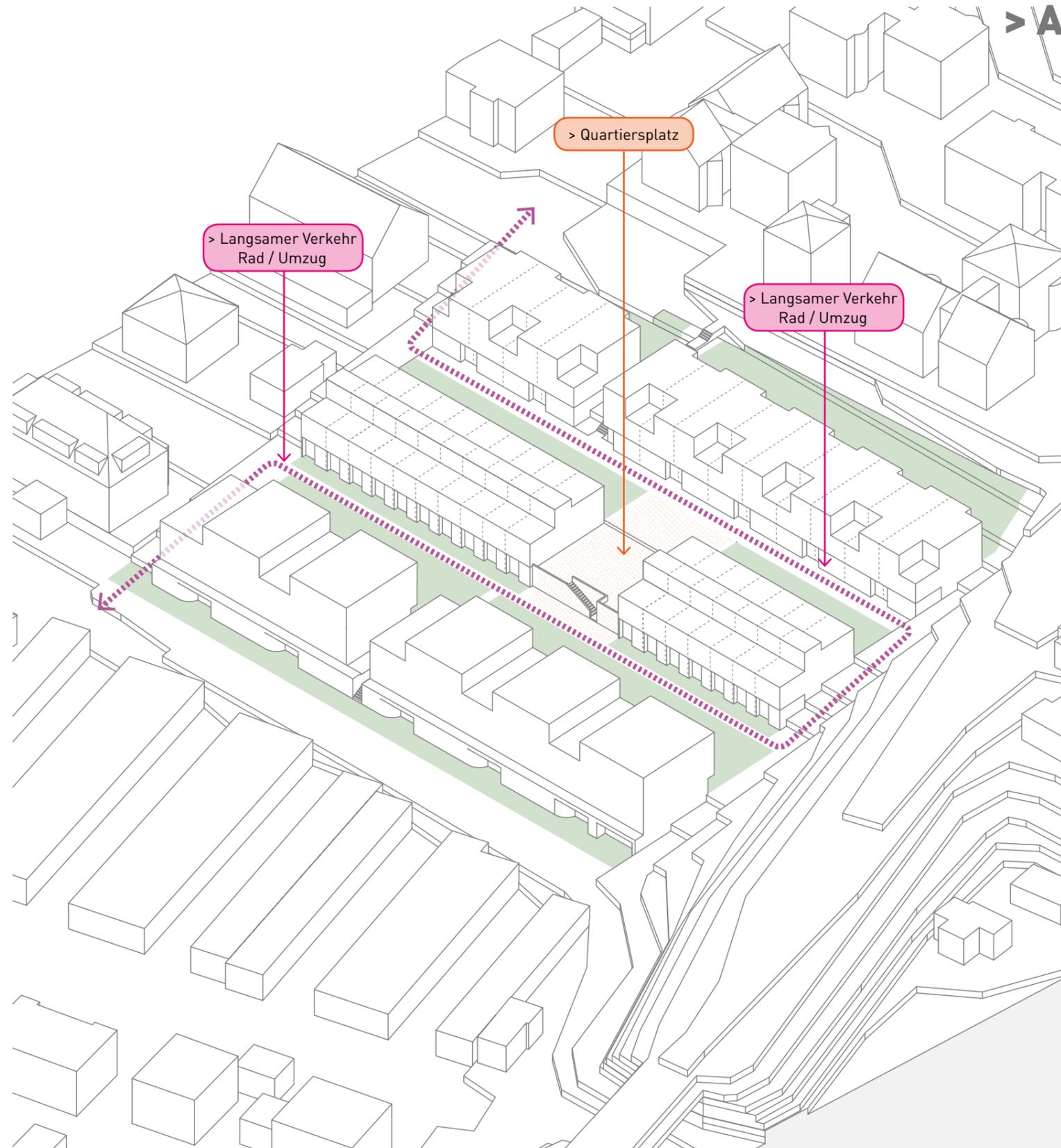
> AUTOFREIES QUARTIER



STADT-LAND-GRÜN_QUIRTIER

LANGSAMER VERKEHR

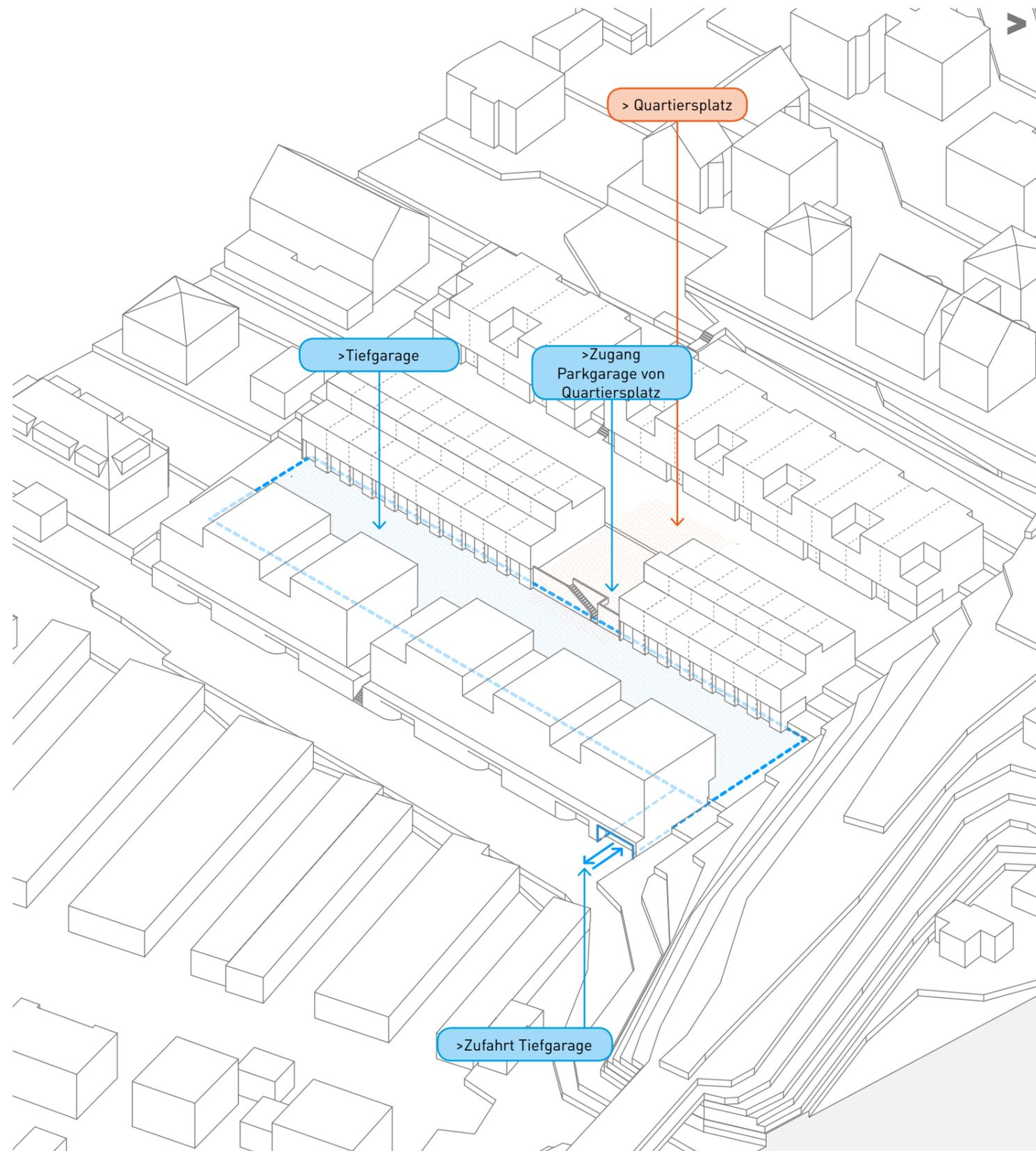
> AUTOFREIES QUARTIER



STADT-LAND-GRÜN_ QUARTIER

RUHENDER VERKEHR

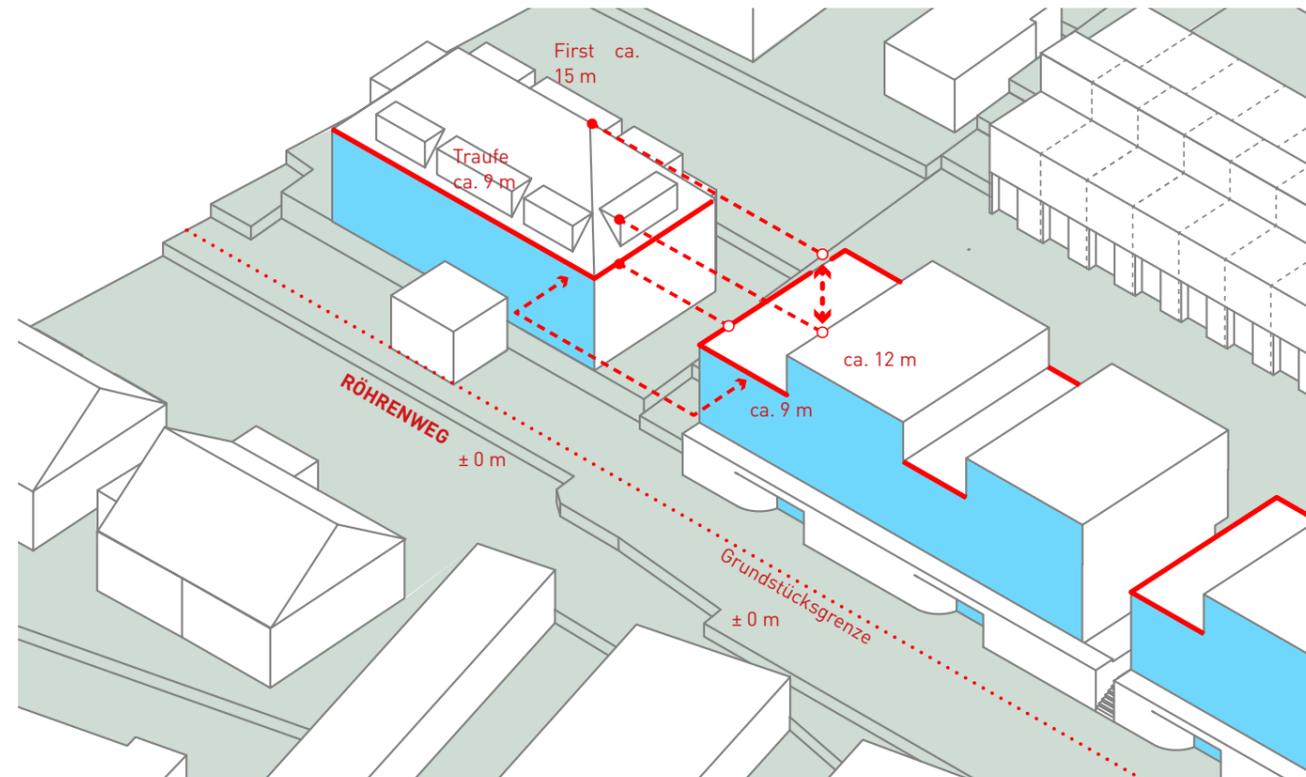
> AUTOFREIES QUARTIER



STADT-LAND-GRÜN_QUARTIER

ANSCHLUSS NACHBARBEBAUUNG

ZOOM RÖHRENWEG



ZOOM RÖHRENWEG

BESTAND

- > Bestand EG: ca. +3 m/ü. Röhrenweg
- > Bestand Traufe: ca. +9 m/ü. Röhrenweg
- > Bestand First: ca. +15 m/ü. Röhrenweg

NEUBAU

- > Neubau EG: ca. ± 0 m/ü. Röhrenweg
- > Neubau OK Dachterrasse: ca. + 9 m/ü. Röhrenweg
- > Neubau OK Dachgeschoss + 12 m/ü. Röhrenweg



STADT-LAND-GRÜN LAGEPLAN



STADT-LAND-GRÜN

DICHTER + STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Projekt	Erfurt	Wohnbebauung Nottlebener Weg / Röhrenweg	PASEL-K architects
---------	--------	--	-----------------------

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	GF		7.143
-------------------	----	--	-------

Grundfläche	GRZ		GEBÄUDE	Gebäude	Neben-anlagen	Zufahrten	Stellplätze
			oberirdisch [m2 brutto]	unterirdisch [m2 brutto]	[m2 brutto]	[m2 brutto]	[m2 brutto]
		Hanghaus 01	302				
		Hanghaus 02	667				
		Terrassen Hanghäuser 13 x 5 m²	65				
		Gartenhaus 01	520				
		Gartenhaus 02	367				
		Terrassen Gartenhäuser 17 x 5 m²	85				
		Talhaus 01 (inkl. Socket)	664				
		Talhaus 02 (inkl. Socket)	452				
		Tiefgarage (nicht von Haus überdeckt)		1.200			
		BHKW (unterirdisch)			185		
		Sockelgeschoss Müllraum		53			
		Zufahrt TG				20	
		Wege, Zufahrten, Durchgänge (sofern nicht auf TG)				472	
		Stellplätze (oberirdisch)					
		GESAMT GR I [anzurechnen GRZ]	3.121				
		GR II [darf bis 50% überschritten werden, gesamt ≤ 0,8]		1.253	185	491	

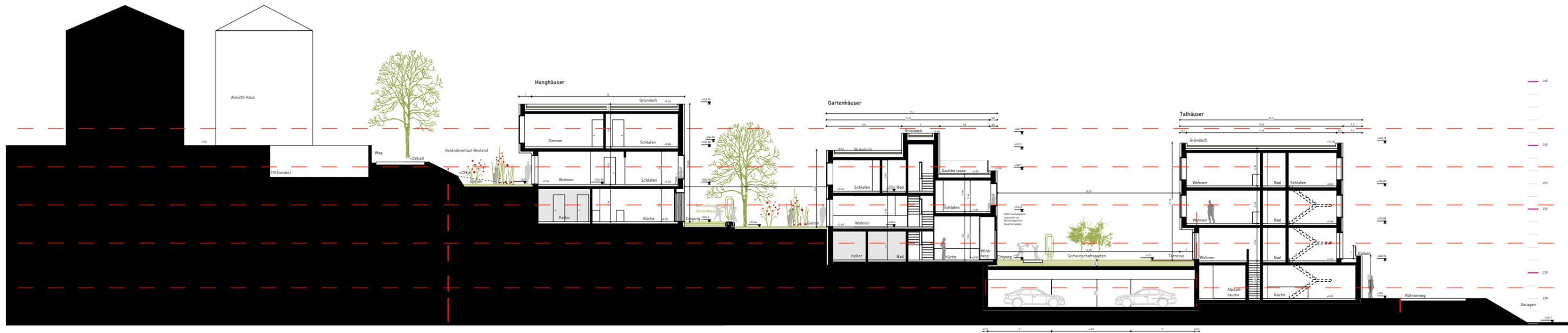
Grundflächenzahl	GRZ	IST	
		GRZ I Bauteile oberirdisch	0,5
		GRZ II Bauteile unterirdisch [max. + 50%]	0,6
		GRZ gesamt inkl. Erschließung ≤ 0,8	0,8

Geschossfläche	GF		EG	1. OG	2. OG	DG	GESAMT
			[m2 brutto]				
		Hanghaus 01	636	636	667		1.939
		Hanghaus 02	288	288	302		878
		Gartenhaus 01	367	367	244		978
		Gartenhaus 02	520	520	345		1.385
		Talhaus 01	719	548	594	384	2.245
		Talhaus 02		373	404	246	1.023
		GESAMT GF					8.448

Geschossflächenzahl	GFZ	IST	
		GFZ	1,2

STADT-LAND-GRÜN

GELÄNDE + SCHNITTE



Schnitt A-A



Schnitt B-B

STADT-LAND-GRÜN

GELÄNDE + SCHNITTE



Schnitt C-C



Schnitt D-D

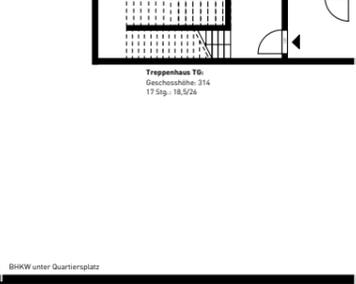
TALHÄUSER



GARTENHÄUSER

TG Zugang
Quartiersplatz
Gartenhäuser

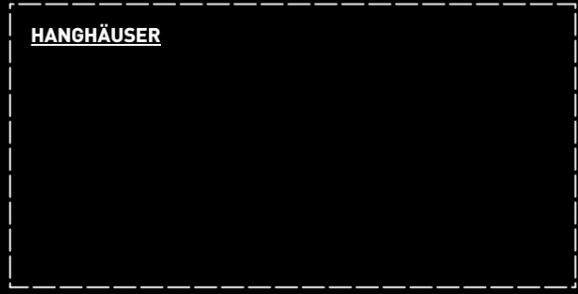
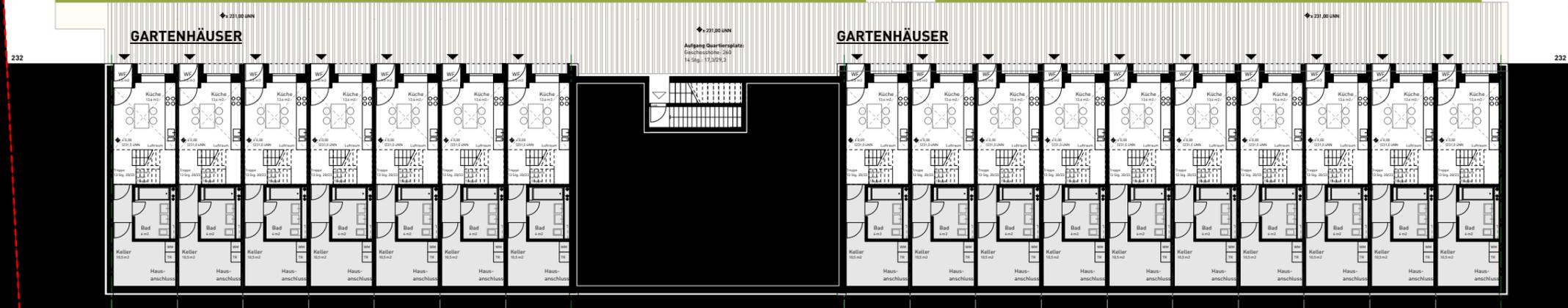
GARTENHÄUSER

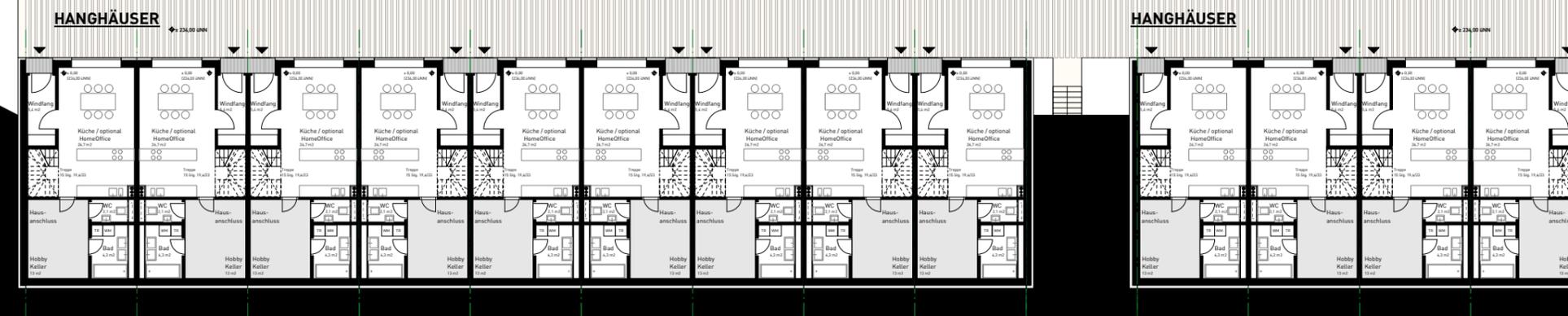
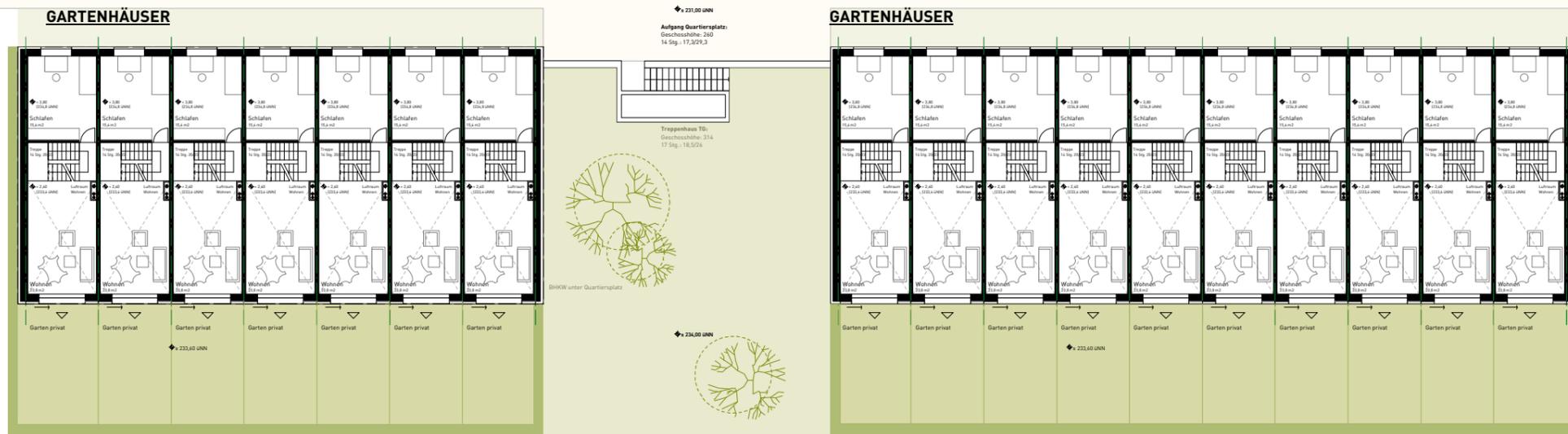


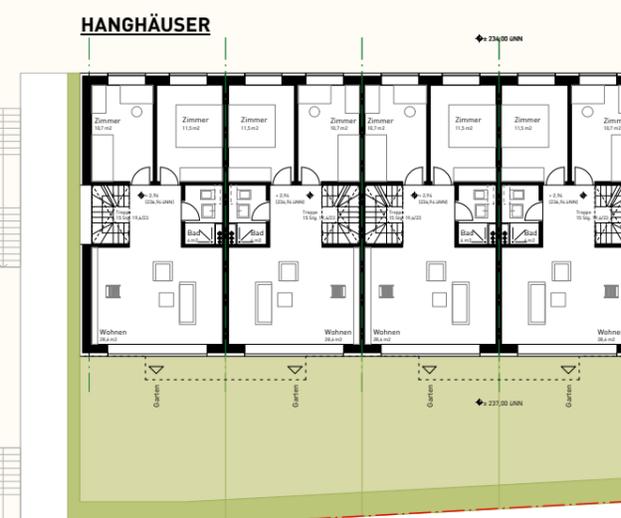
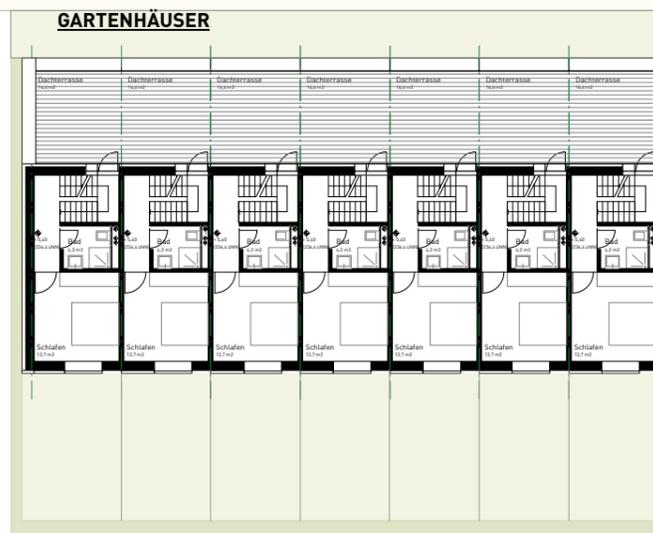
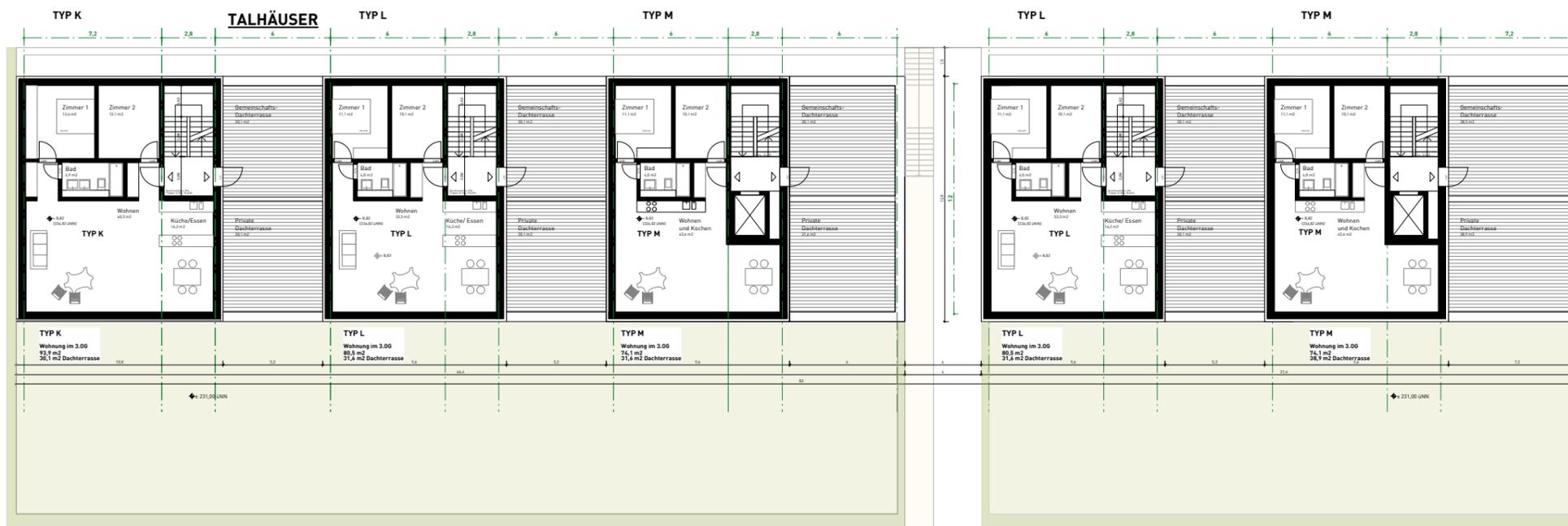
Treppe
Zugang TG
16 Stg.: 18,4/26
Breite: b=120

HANGHÄUSER

HANGHÄUSER





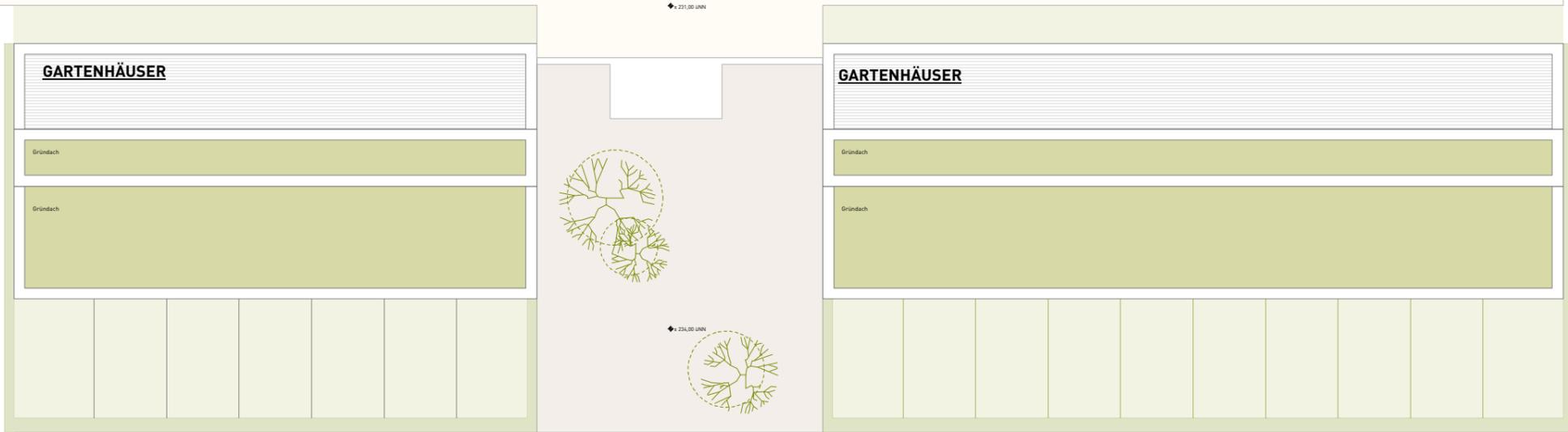


STADT-LAND-GRÜN
ÜBERSICHTSZEICHNUNGEN

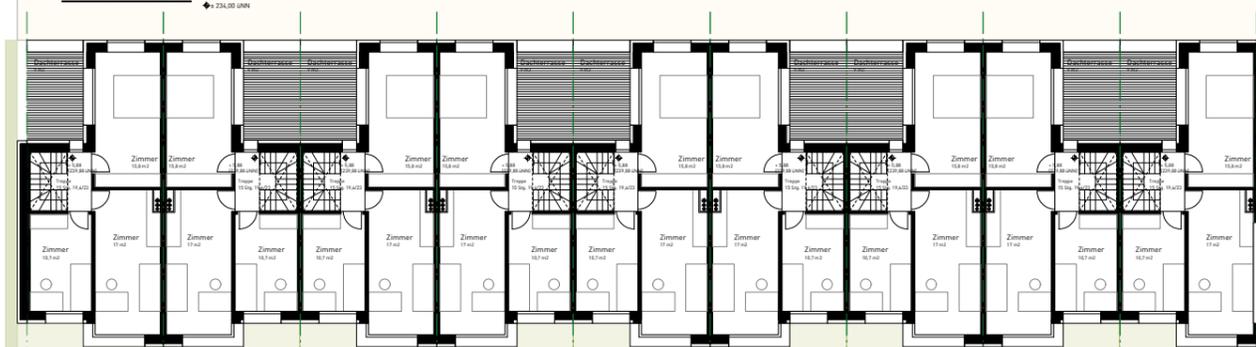
TALHÄUSER



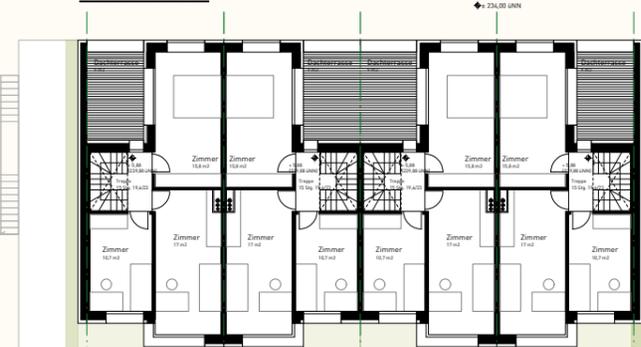
GARTENHÄUSER



HANGHÄUSER

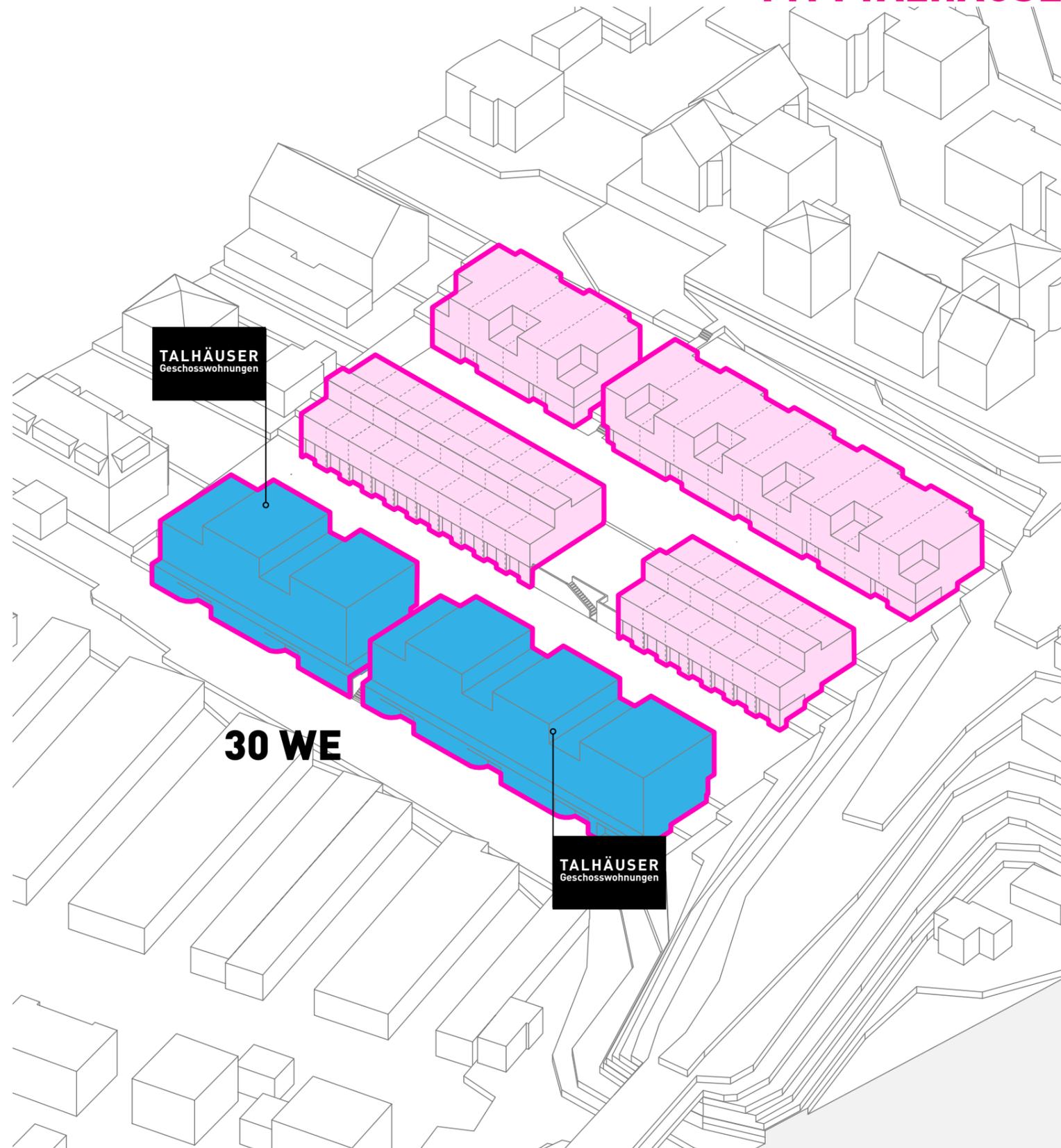


HANGHÄUSER



ARCHITEKTUR

TYP: TALHÄUSER/GESCHOSSWOHNEN



TALHÄUSER
Geschosswohnungen

30 WE

TALHÄUSER
Geschosswohnungen



24

30

PARKGARAGE

PARKGARAGE

GARTENHÄUSER

GARTENHÄUSER

ERDREICH HANG

Mögliche Erweiterung Tiefgarage

STADT-LAND-GRÜN

TYP: TALHÄUSER/GESCHOSSWOHNNEN

HANG- BZW. KELLER-GESCHOSS



STADT-LAND-GRÜN

TYP: TALHÄUSER/GESCHOSSWOHNEN

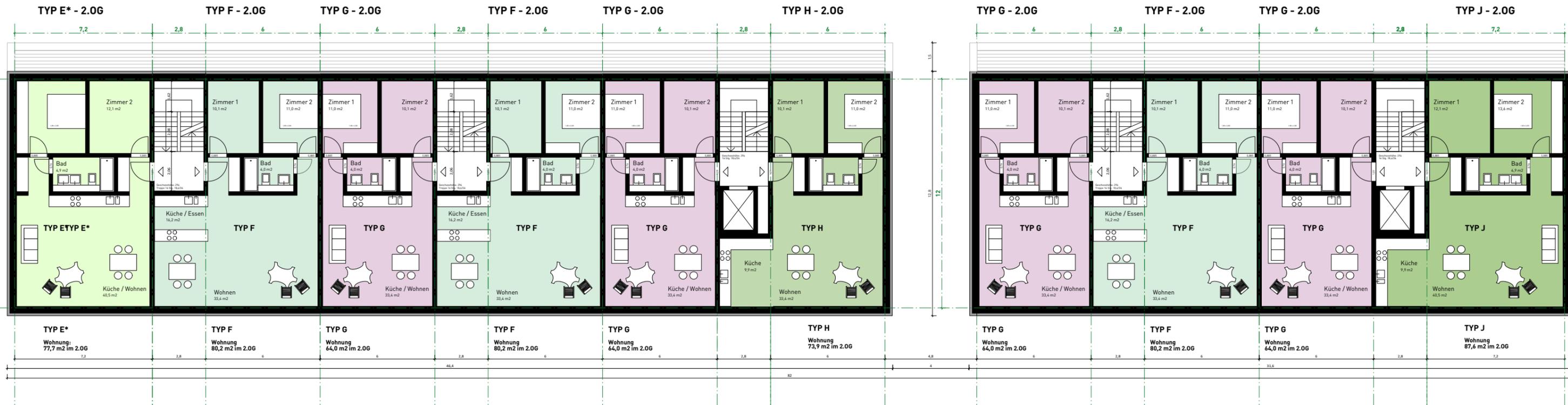
GARTEN- BZW. ERDGESCHOSS



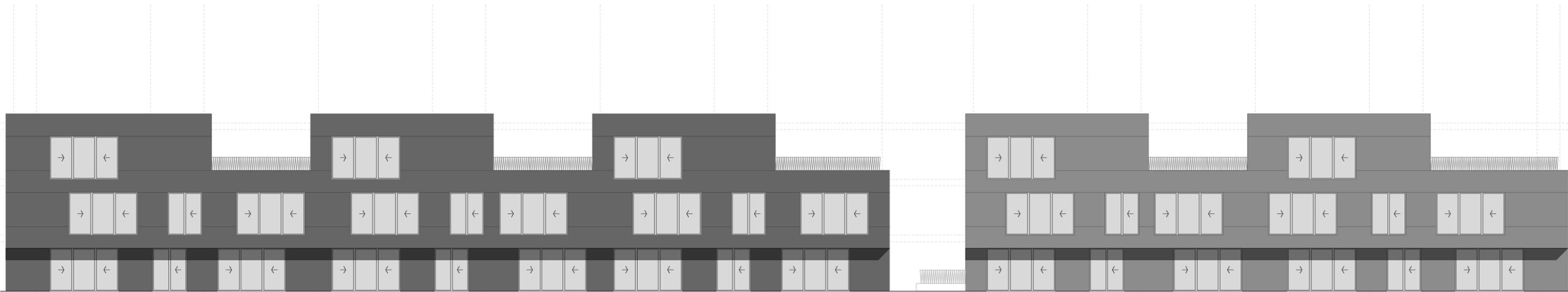
STADT-LAND-GRÜN

TYP: TALHÄUSER/GESCHOSSWOHNEN

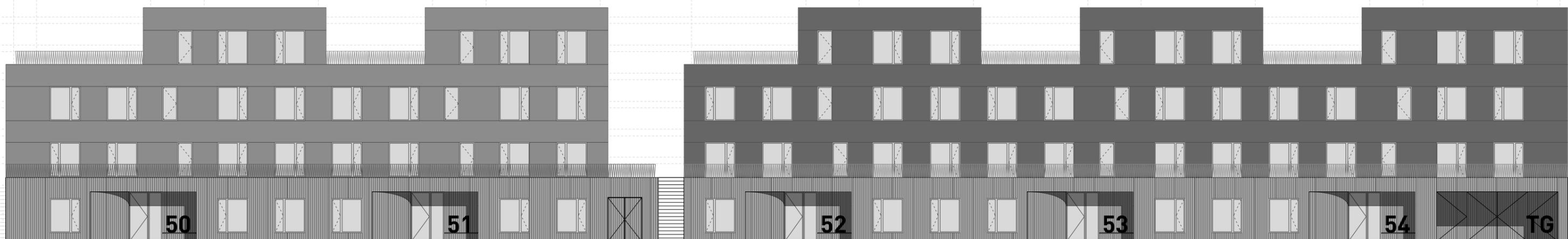
1. UND 2. OBERGESCHOSS



STADT-LAND-GRÜN
TYP: TALHÄUSER/GESCHOSSWOHNEN
ANSICHTEN GARTEN- UND TALSEITE



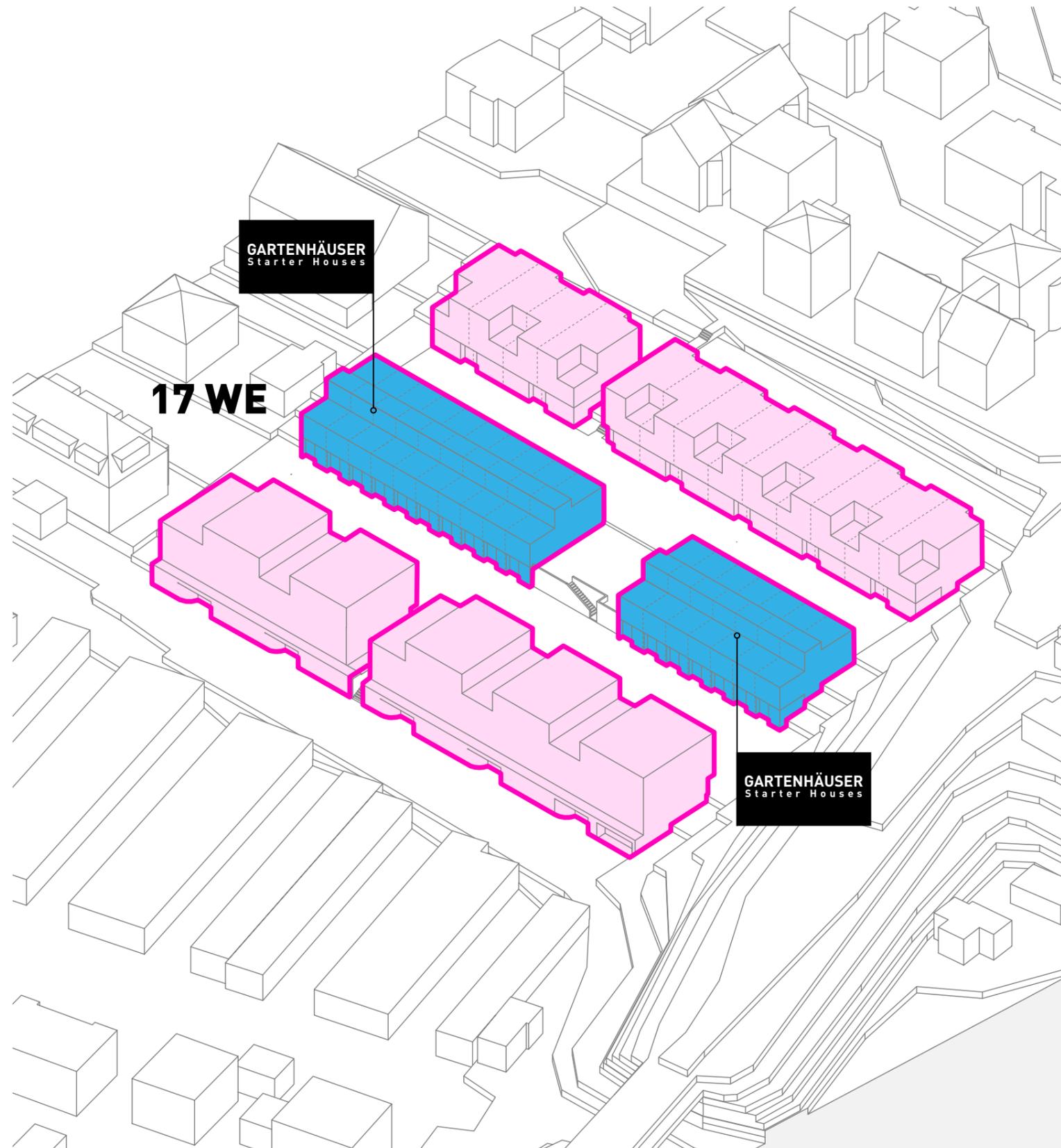
TALHÄUSER
Ansicht Süd
M 1:200



TALHÄUSER
Ansicht Nord
M 1:200

STADT-LAND-GRÜN

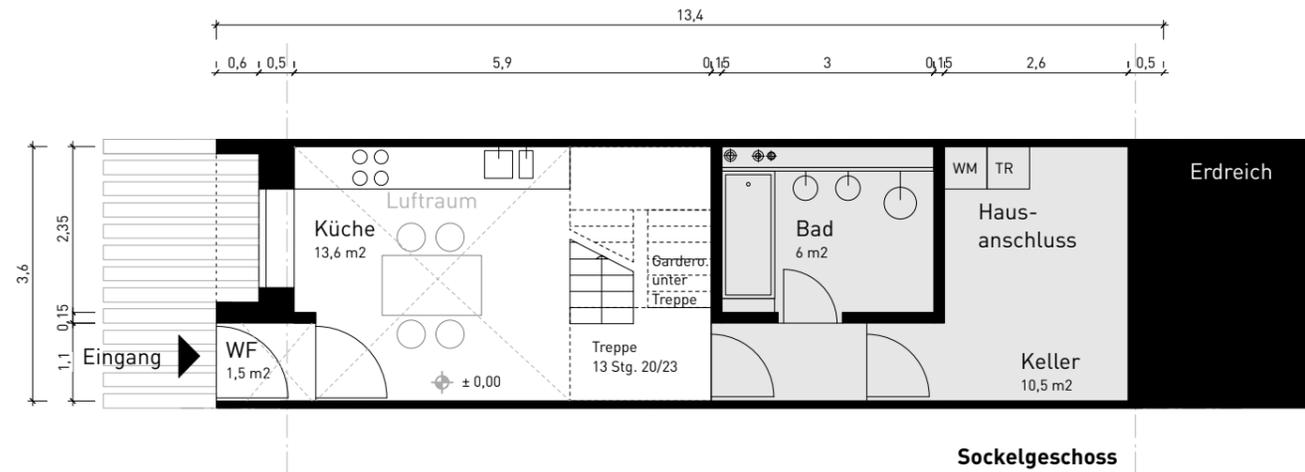
TYP: GARTENHÄUSER/STARTER HAUS



STADT-LAND-GRÜN

TYP: GARTENHÄUSER/STARTER HAUS

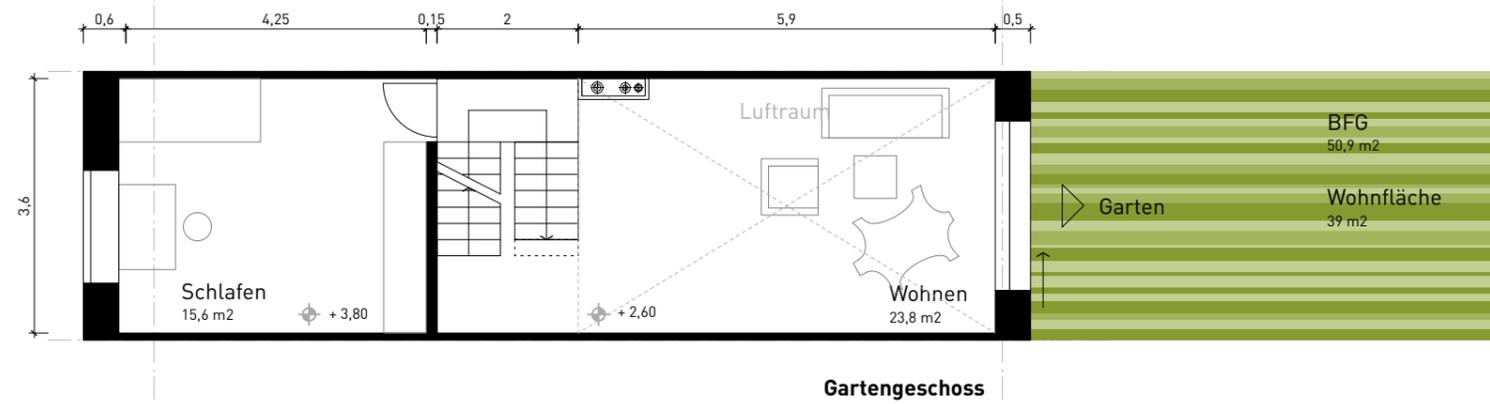
GRUNDRISSE



BFG
49,7 m²

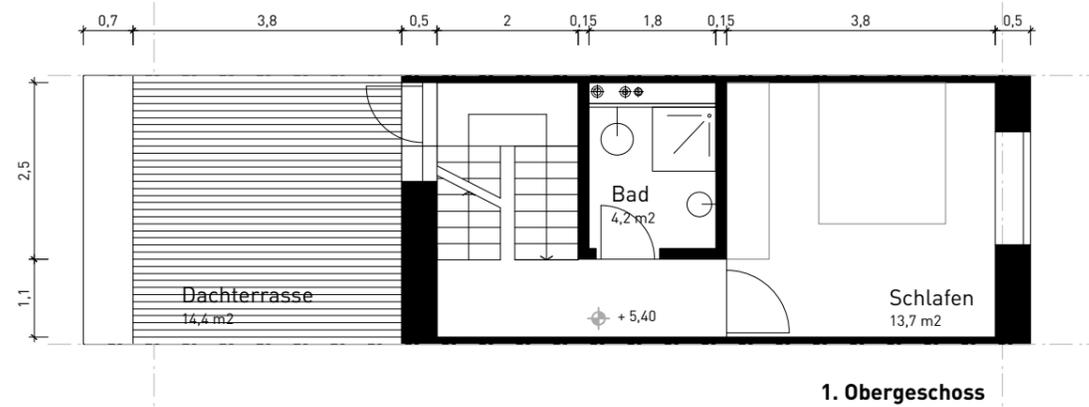
Wohnfläche
31,3 m²

Keller
10,5 m²



BFG
50,9 m²

Wohnfläche
39 m²



BFG
33,8 m²

Wohnfläche
22,2 m²

Terrasse
14,4 m²

Gesamt

BFG
134,4 m²

Wohnfläche
92,5 m²

Keller
10,5 m²

Terrasse
14,4 m²

STADT-LAND-GRÜN

TYP: GARTENHÄUSER/STARTER HAUS

SCHNITT



Schnitt GARTENHÄUSER
M 1:100

STADT-LAND-GRÜN

TYP: GARTENHÄUSER/STARTER HAUS

10 x Typ Gartenhaus

HANG- BZW. KELLER-GESCHOSS UND

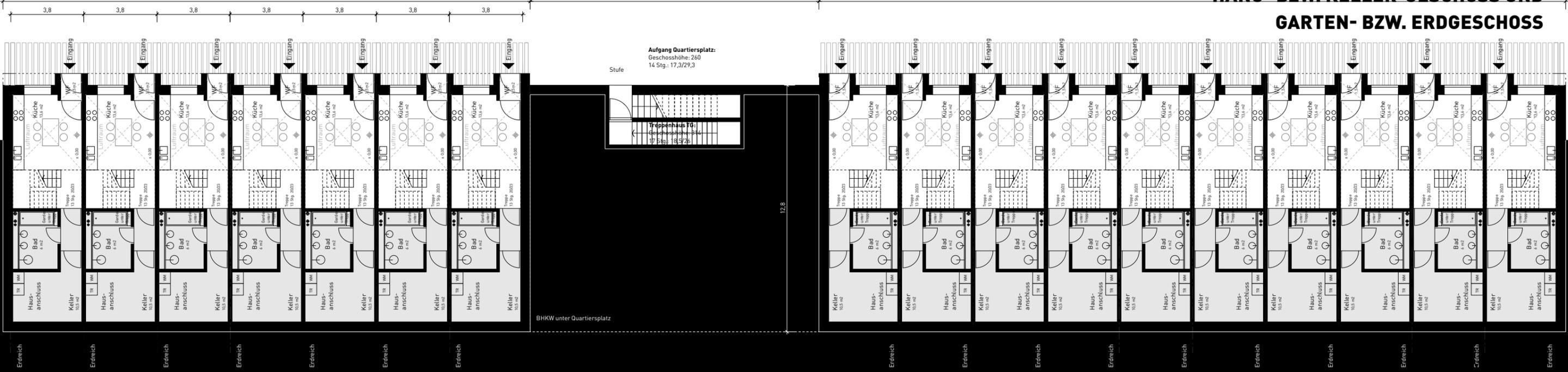
GARTEN- BZW. ERDGESCHOSS

7 x Typ Gartenhaus

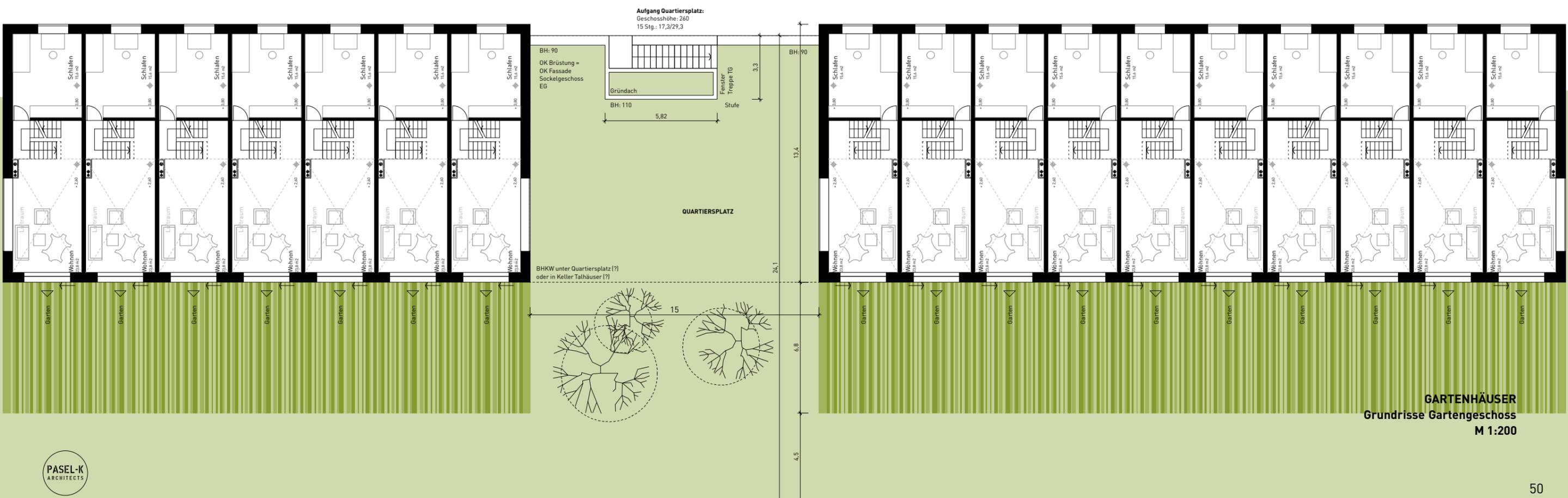
27,4

15

38,8



Grundrisse Sockelgeschoss
M 1:200



GARTENHÄUSER
Grundrisse Gartengeschoß
M 1:200

STADT-LAND-GRÜN

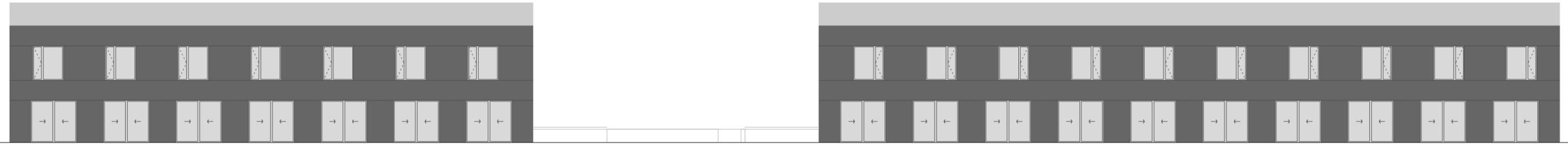
TYP: GARTENHÄUSER/STARTER HAUS

1. OBERGESCHOSS

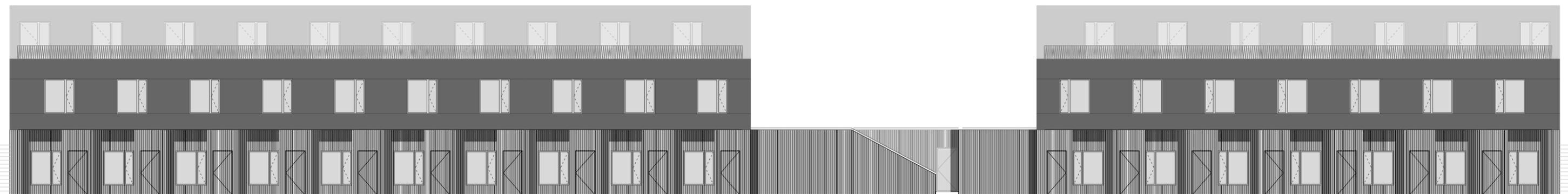


GARTENHÄUSER
Grundrisse 1. Obergeschoss
M 1:200

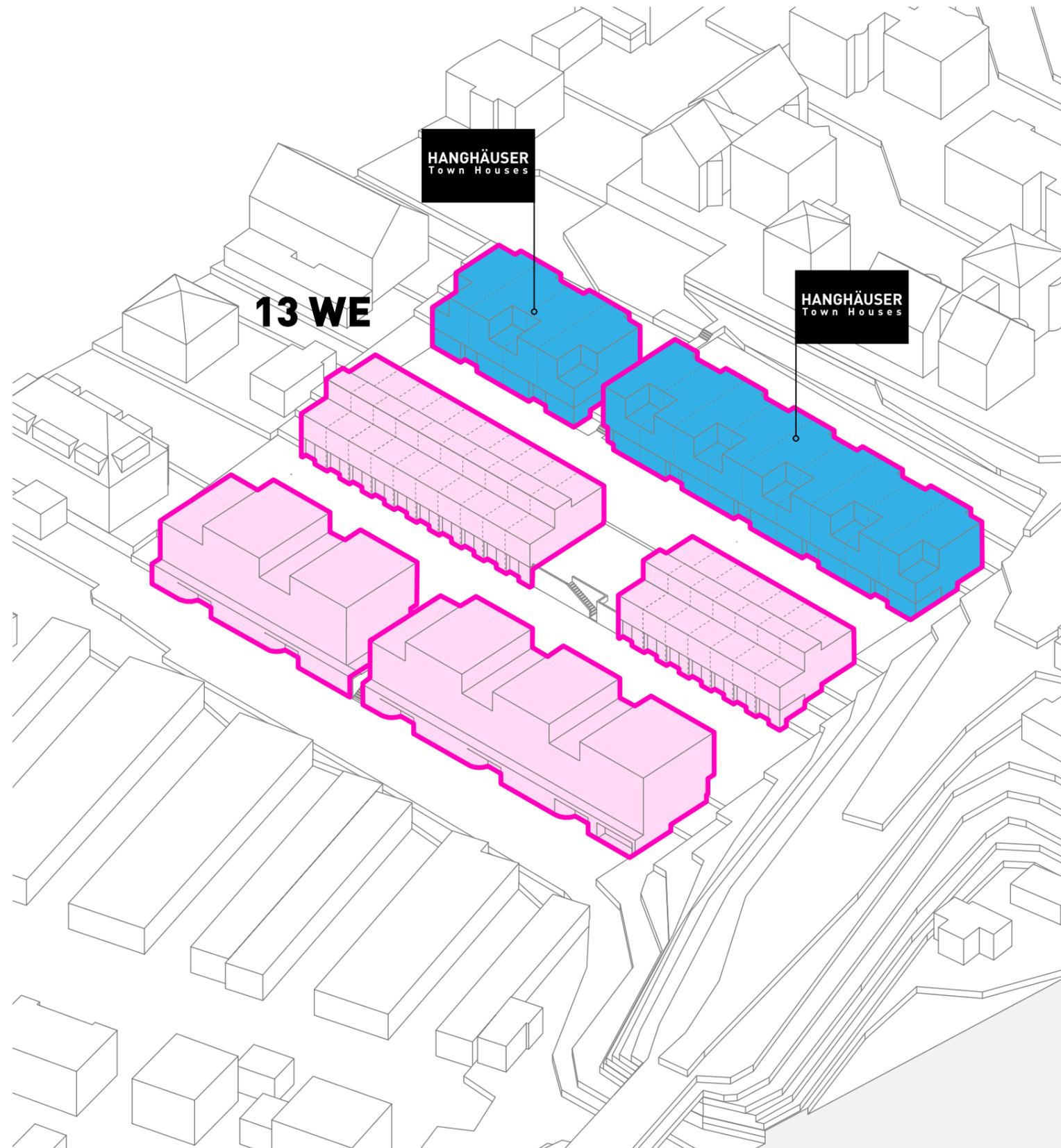
STADT-LAND-GRÜN
TYP: GARTENHÄUSER/STARTER HAUS
ANSICHTEN GARTEN- UND TALSEITE



GARTENHÄUSER
Ansicht Süd
M 1:200



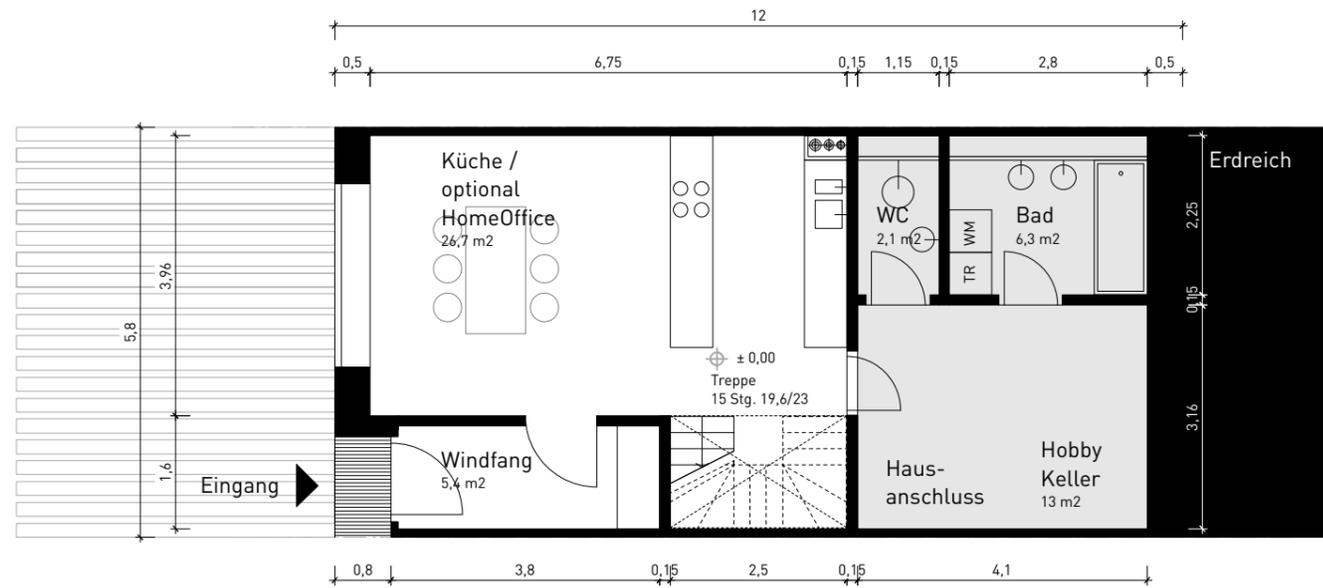
GARTENHÄUSER
Ansicht Nord
M 1:200



STADT-LAND-GRÜN

TYP: HANGHÄUSER/TOWN HOUSES

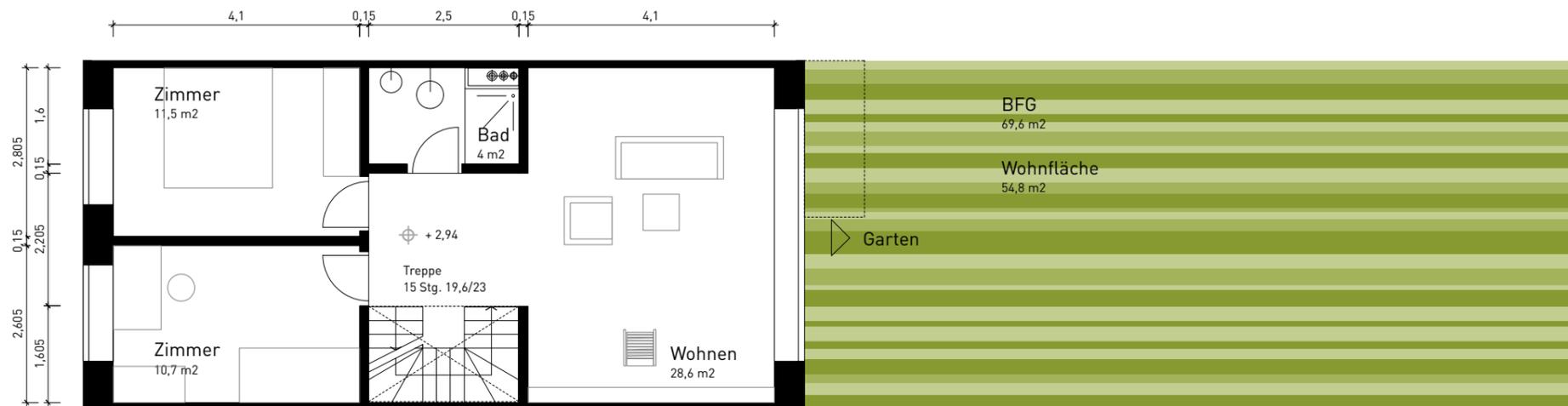
GRUNDRISSE



BFG
68,4 m²

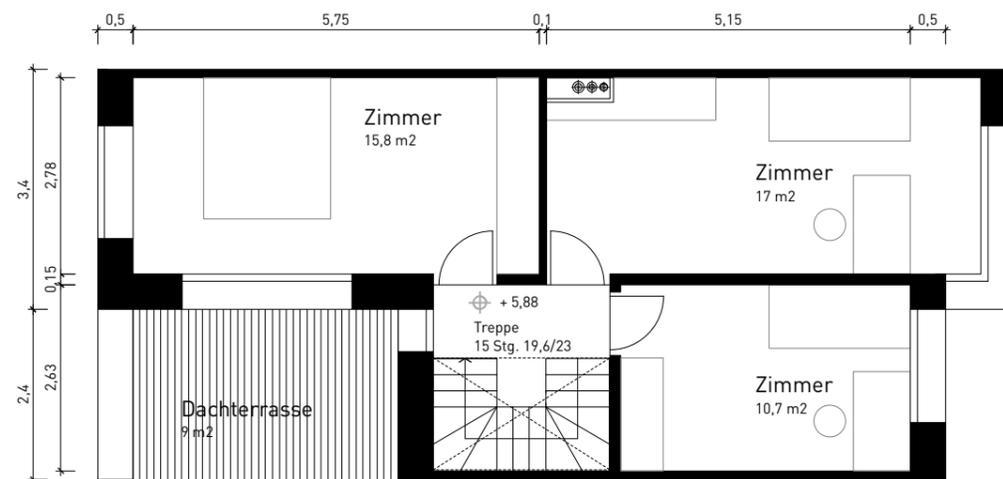
Wohnfläche
44,9 m²

Keller
13 m²



BFG
69,6 m²

Wohnfläche
54,8 m²



BFG
62,8 m²

Wohnfläche
46,4 m²

Terrasse
9 m²

Gesamt

BFG
200,8 m²

Wohnfläche
146,1 m²

Terrasse
9 m²

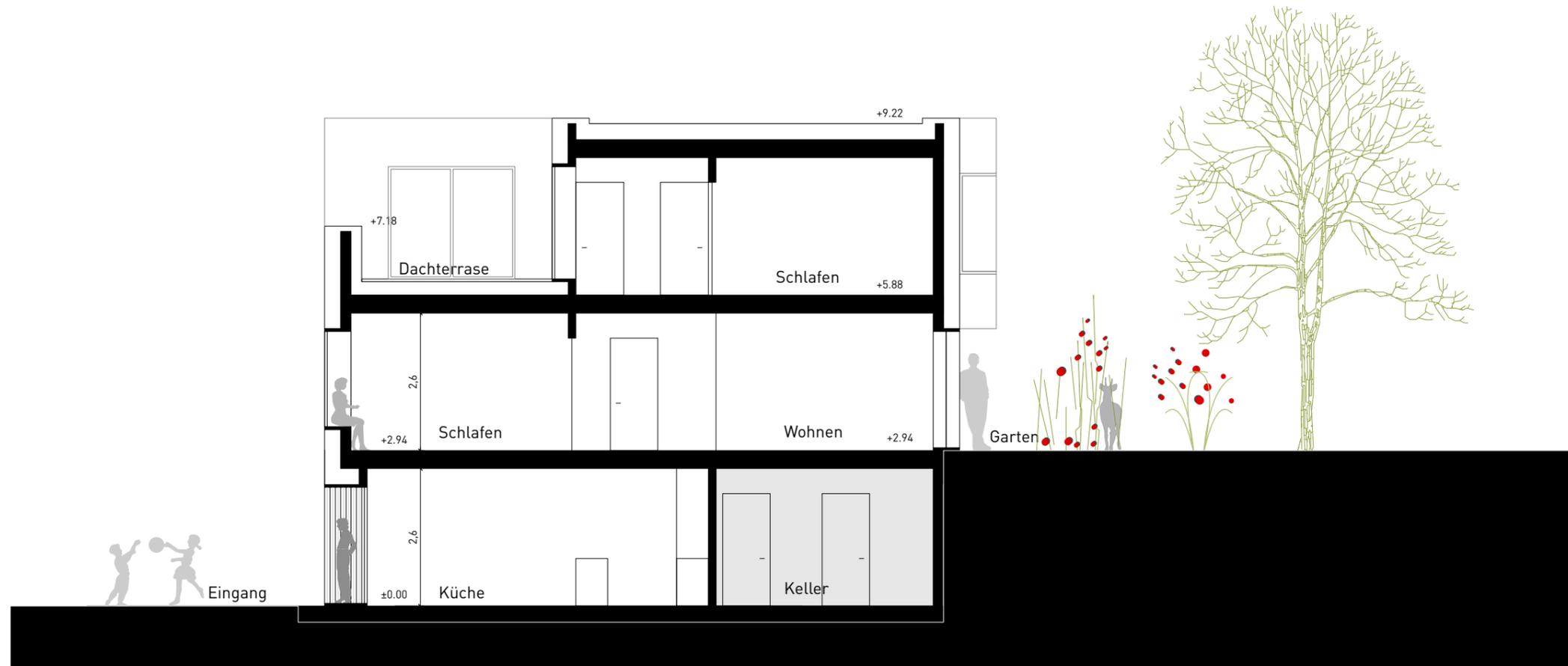
Keller
13 m²

Grundrisse HANGHÄUSER
M 1:100

STADT-LAND-GRÜN

TYP: HANGHÄUSER/TOWN HOUSES

SCHNITT



Schnitt HANGHÄUSER
M 1:100

STADT-LAND-GRÜN

TYP: HANGHÄUSER/TOWN HOUSES

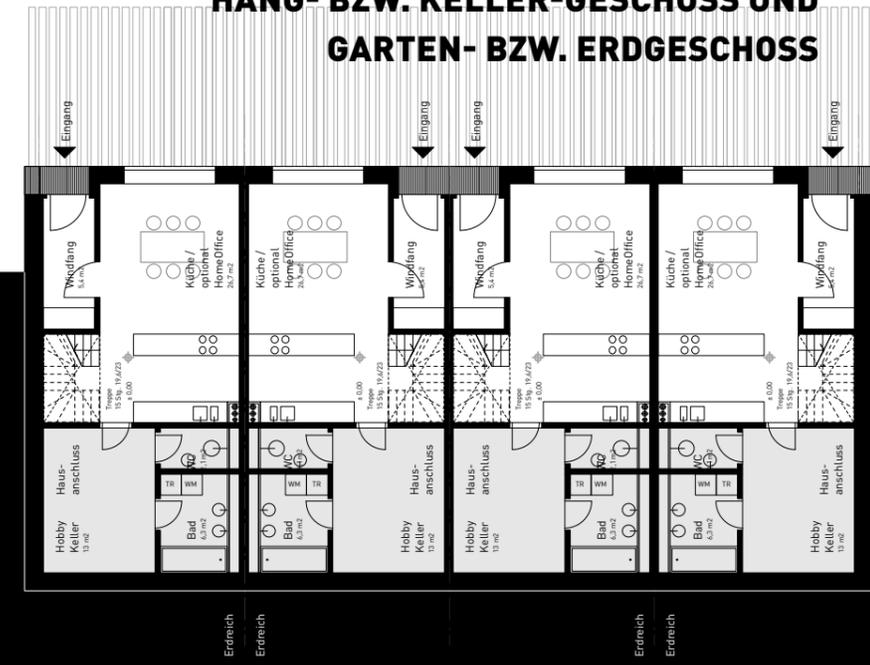
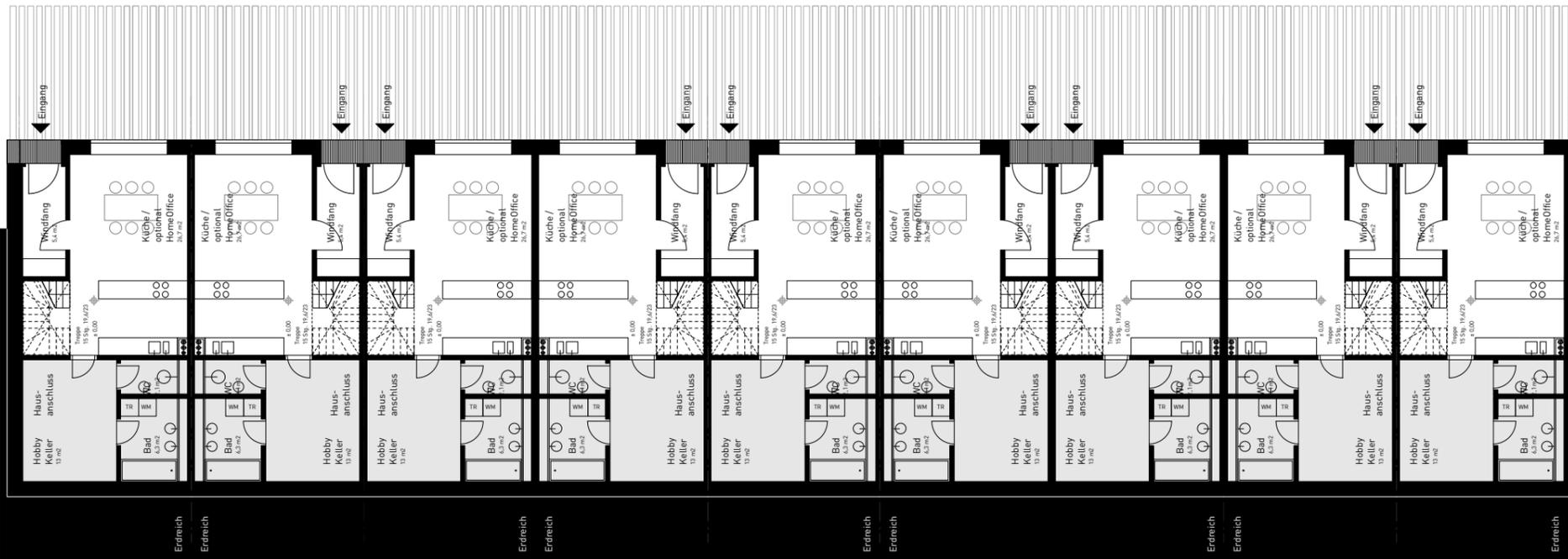
HANG- BZW. KELLER-GESCHOSS UND GARTEN- BZW. ERDGESCHOSS

9 x Typ Hanghaus

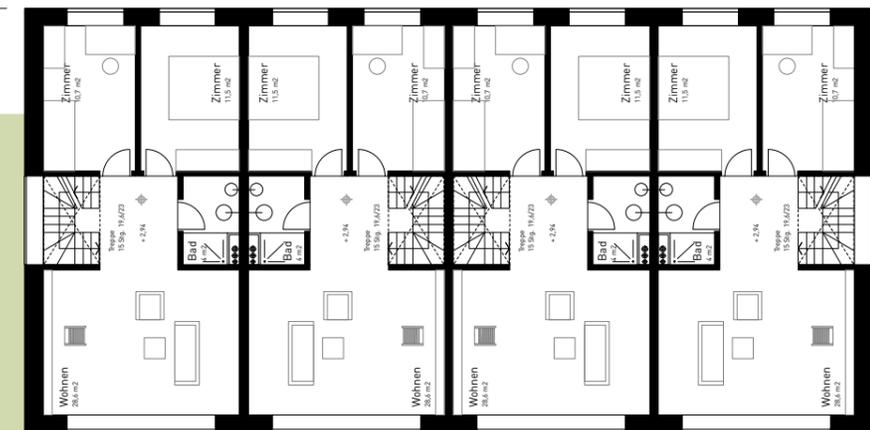
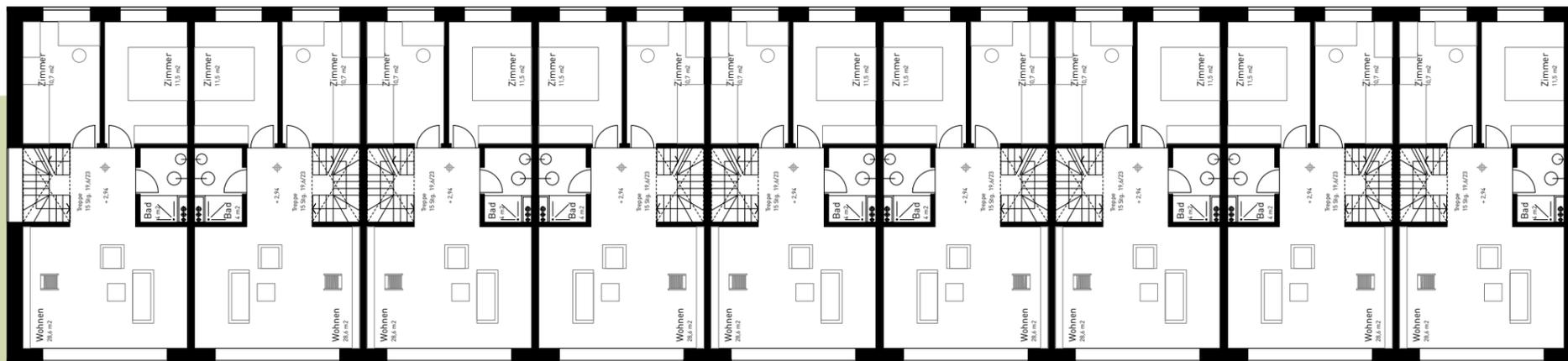
4 x Typ Hanghaus

6,2 5,8 5,8 5,8

53



HANGHÄUSER
Grundrisse Sockelgeschoss
M 1:200

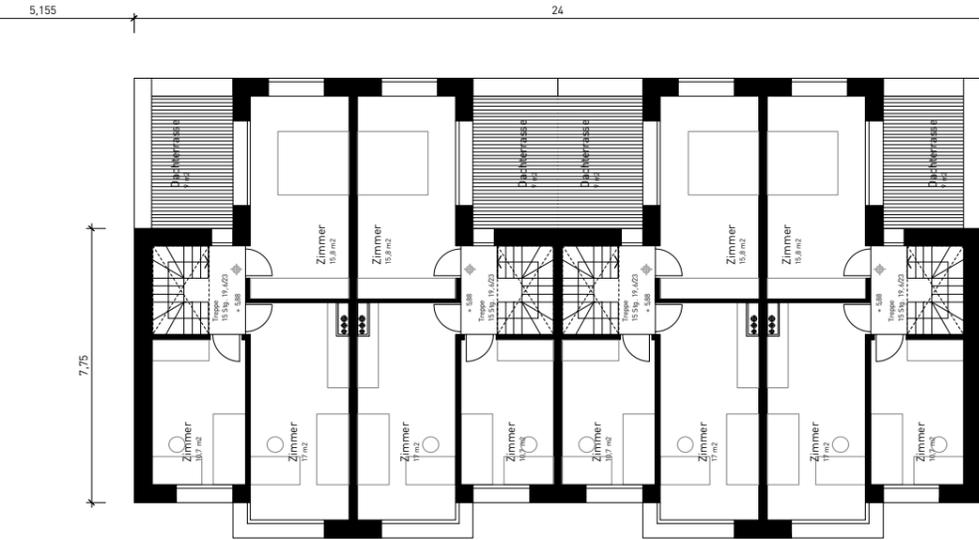
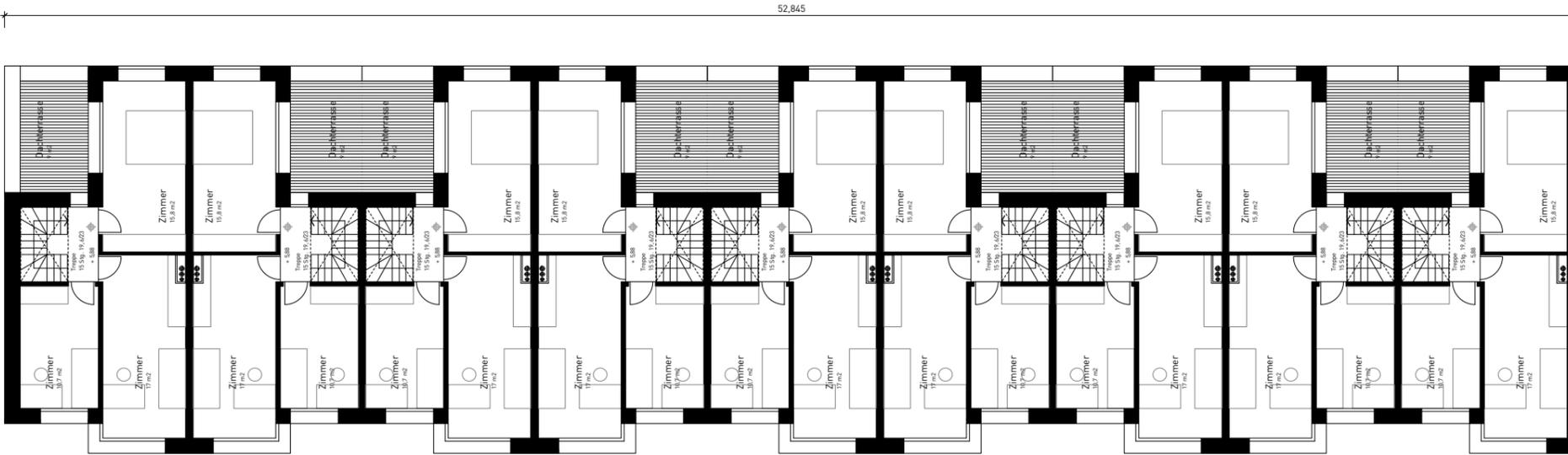


HANGHÄUSER
Grundrisse Gartengeschoß
M 1:200

STADT-LAND-GRÜN

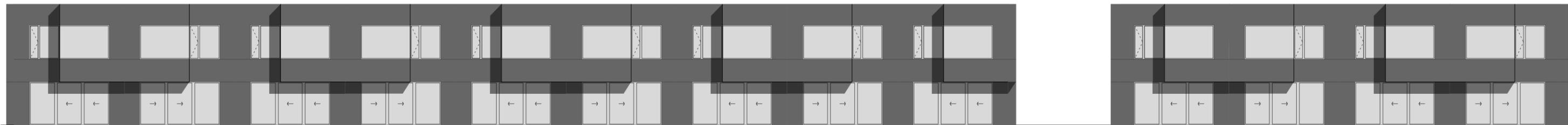
TYP: HANGHÄUSER/TOWN HOUSES

1. OBERGESCHOSS

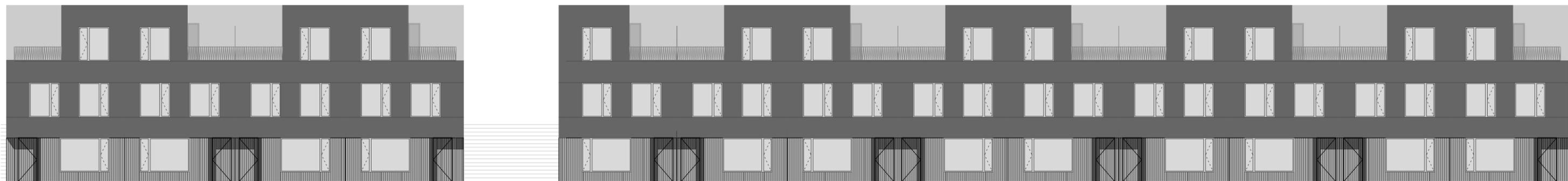


HANGHÄUSER
Grundrisse 1. Obergeschoss
M 1:200

STADT-LAND-GRÜN
TYP: HANGHÄUSER/TOWN HOUSES
ANSICHTEN GARTEN- UND TALSEITE



Ansicht HANGHÄUSER_Süd
M 1:200



Ansicht HANGHÄUSER_Nord
M 1:200

STADT-LAND-GRÜN WOHNUNGSSCHLÜSSEL

Talhäuser**

Stand 19.05.2021

Anzahl	Art	Lage	Wohnfläche (ohne Terrassen / Balkone / Dachterrassen)			BGF			
			m ² (ca.)	m ² gesamt	m ² gesamt	m ² (ca.)	m ² gesamt	m ² gesamt	
Typ A	3	Maisonette*	EG	32,9m ²			40,2m ²		
			1.OG	66,7m ²	99,6m ²	298,8m ²	86,0m ²	126,2m ²	378,6m ²
Typ D	1	Maisonette*	EG	42,8m ²			54,6m ²		
			1.OG	74,1m ²	116,9m ²	116,9m ²	98,5m ²	153,1m ²	153,1m ²
Typ E	1	Wohnung		70,7m ²	70,7m ²		89,7m ²	89,7m ²	
Typ E*	1	Wohnung		77,7m ²	77,7m ²		97,3m ²	97,3m ²	
Typ F	3	Wohnung		80,2m ²	240,6m ²		94,8m ²	284,4m ²	
Typ G	4	Wohnung		64,0m ²	256,0m ²		76,8m ²	307,2m ²	
Typ H	1	Wohnung		73,9m ²	73,9m ²		93,6m ²	93,6m ²	
Typ J	1	Wohnung		87,6m ²	87,6m ²		108,9m ²	108,9m ²	
Typ K	1	Wohnung		93,9m ²	93,9m ²		117,8m ²	117,8m ²	
Typ L	2	Wohnung		80,5m ²	161,0m ²		102,5m ²	205,0m ²	
Typ M	2	Wohnung		74,1m ²	148,2m ²		95,3m ²	190,6m ²	
Typ O	4	Wohnung	EG	46,7m ²	186,8m ²		54,8m ²	219,2m ²	
Typ P	4	Wohnung	1.OG	58,2m ²	232,8m ²		70,8m ²	283,2m ²	
Typ Q	1	Wohnung	EG	33,2m ²	33,2m ²		40,7m ²	40,7m ²	
Typ R	1	Wohnung	1.OG	65,4m ²	65,4m ²		84,1m ²	84,1m ²	
SUMME	30			Wohnfläche	2.143,5m²	BGF	2.653,4m²		

Maisonette* - Fläche unter interner Treppe wurde in Berechnung WF im EG pauschal berücksichtigt

**Für die Berechnung wurden nur die reinen Flächen der Wohnungen berücksichtigt. Kellerräume, Terrassen, Dachterrassen, Treppenhäuser und Eingangsbereiche wurden nicht berücksichtigt.

Gartenhäuser**

Stand 19.05.2021

Anzahl	Art	Lage	Wohnfläche (ohne Terrassen / Balkone / Dachterrassen)			BGF		
			m ² (ca.)	m ² gesamt	m ² gesamt	m ² (ca.)	m ² gesamt	m ² gesamt
17	Reihenhaus			92,5m ²	1.572,5m ²		134,4	2.284,8m ²
				Terrasse**	14,4m ²			
				Keller**	10,5m ²			
SUMME	17			Wohnfläche	1.572,5m²	BGF	2.284,8m²	

Hanghäuser**

Stand 19.05.2021

Anzahl	Art	Lage	Wohnfläche (ohne Terrassen / Balkone / Dachterrassen)			BGF		
			m ² (ca.)	m ² gesamt	m ² gesamt	m ² (ca.)	m ² gesamt	m ² gesamt
13	Reihenhaus			146,1m ²	1.899,3m ²		200,8	2.610,4m ²
				Terrasse**	9,0m ²			
				Keller**	13,0m ²			
SUMME	13			Wohnfläche	1.899,3m²	BGF	2.610,4m²	

Materialisierung



DETAIL ANSICHT GARTENHÄUSER

Wände Obergeschosse:
verputzte Oberflächen,
mittel- bis dunkelgrau

Sockelbereiche:
gold eloxiertes Wellblech
gefaltet, perforiert

Eingangstüren:
im Sockelmaterial detailliert

Fenster:
außen bündig eingesetzt

Material, Oberflächen, Farben:
exemplarisch für alle Gebäude

Impressionen



STADT-LAND-GRÜN
BLICK VOM RÖHRENWEG



STADT-LAND-GRÜN
BLICK VOM NOTTLBENER WEG



PASEL-K
ARCHITECTS

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
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
Url: 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 m².

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

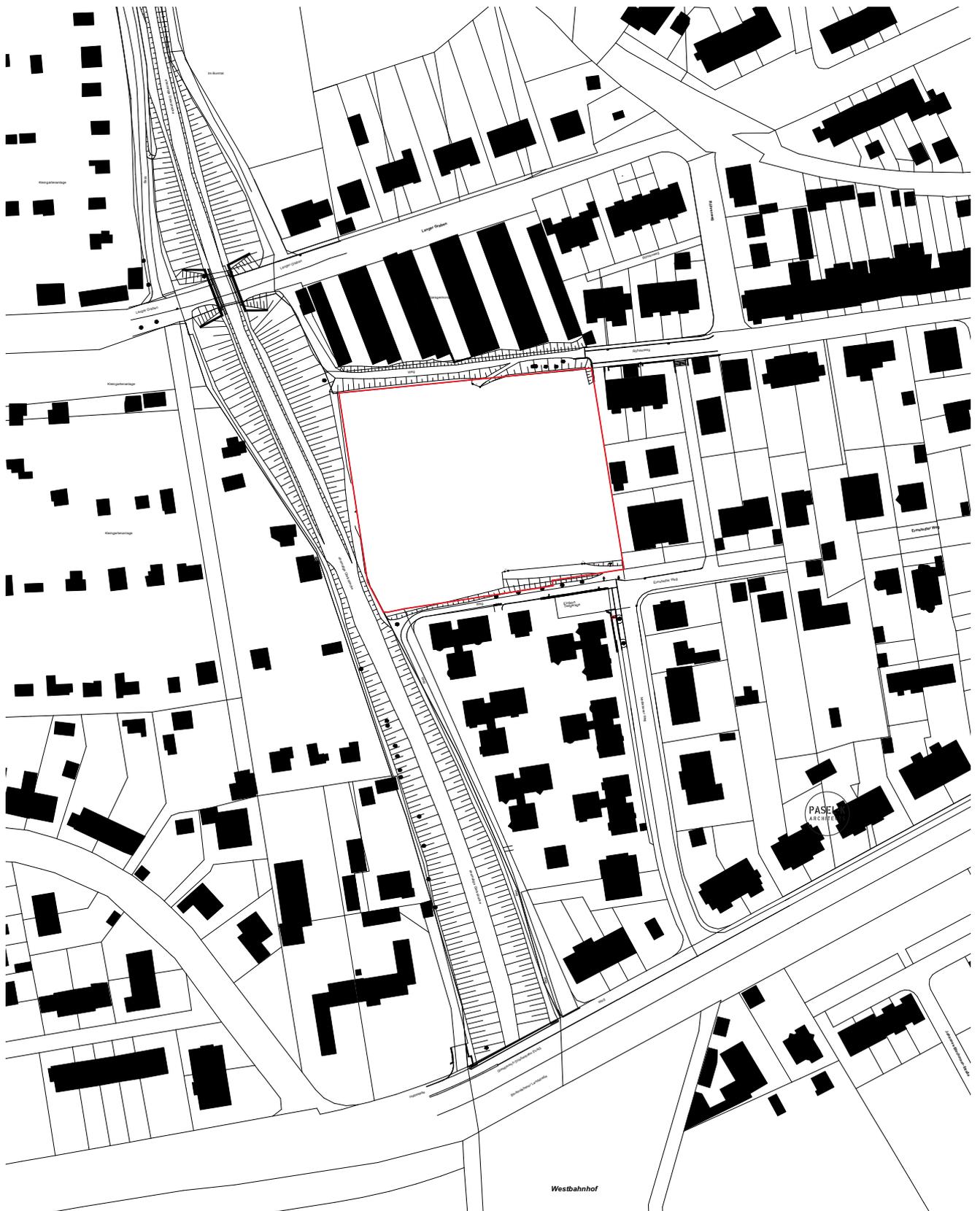
Das Gebiet ist geprägt durch die mit der ehemaligen Nutzung einhergehende Struktur aus Kleingärten mit Zier- und Nutzpflanzen und weist keinen relevanten Baumbestand auf. Der im Westen verlaufende ehemalige Bahndamm hat einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Geländes und sorgt für einen übergeordneten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

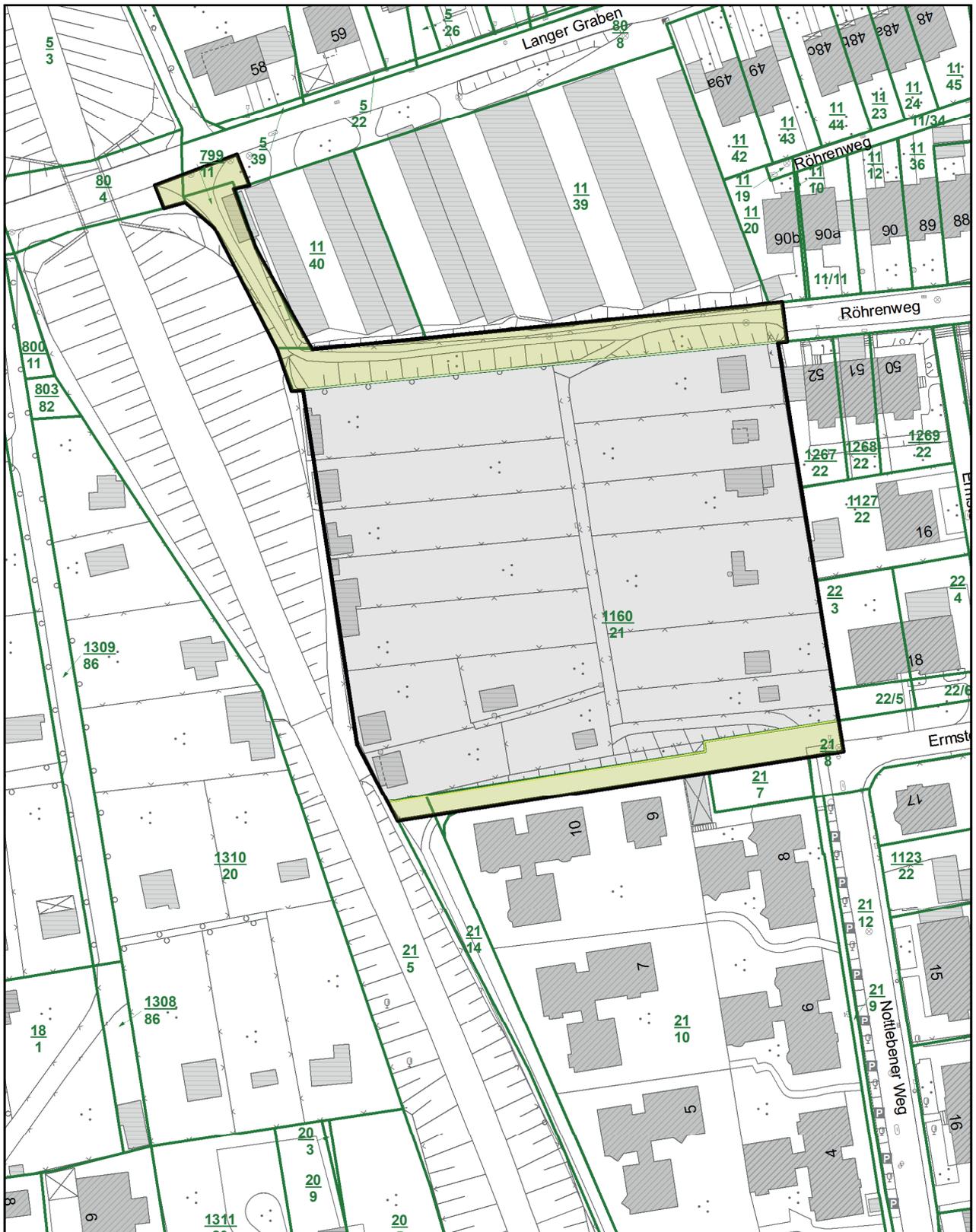


Blick über den angrenzenden Garagenhof

Blick vom Nottlebener Weg

Grundstück (o.M.)





SVGIS-WebOffice Corinna.Oechler (ab16ac)

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Stadtgrundkarte mit Katasterangaben
Katasterangaben dienen nur zur Information
Nur zur Information für
Stadtverwaltung Erfurt
Datum: 14.09.2021

Maßstab: 1:1 000
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Telefon: 0361 655-3901 Fax: 0361 655-3909
E-Mail: stadtentwicklung-stadtplanung@erfurt.de

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 Reihenhau-Typologien der Gartenhäuser und Hanghäuser gehen von einer 2-Geschossigkeit plus Sockelgeschoss im Hang aus, Splitlevel sind hier zulässig.

Ein zentral angeordneter Quartiersplatz und 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.

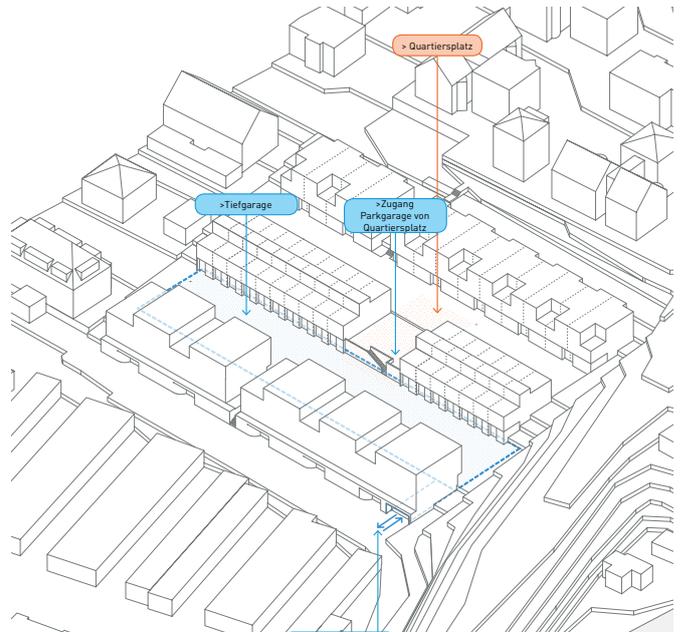


Ruhender Verkehr:

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.

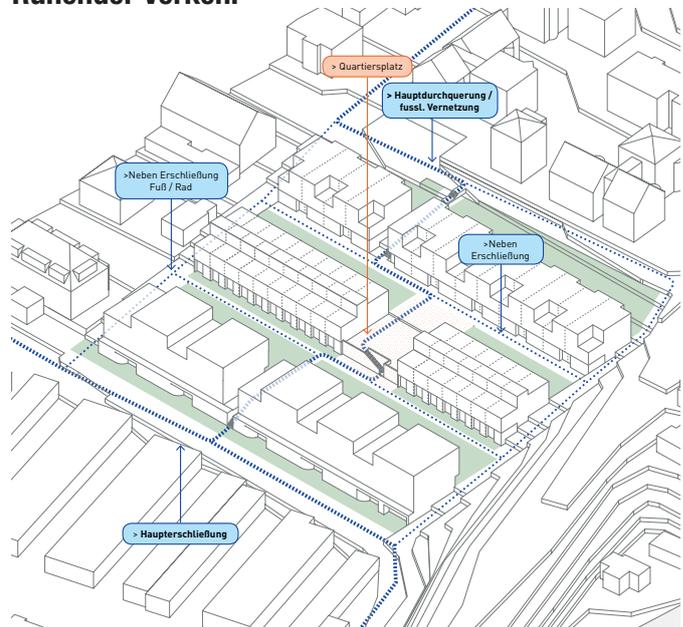


Ruhender Verkehr

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.

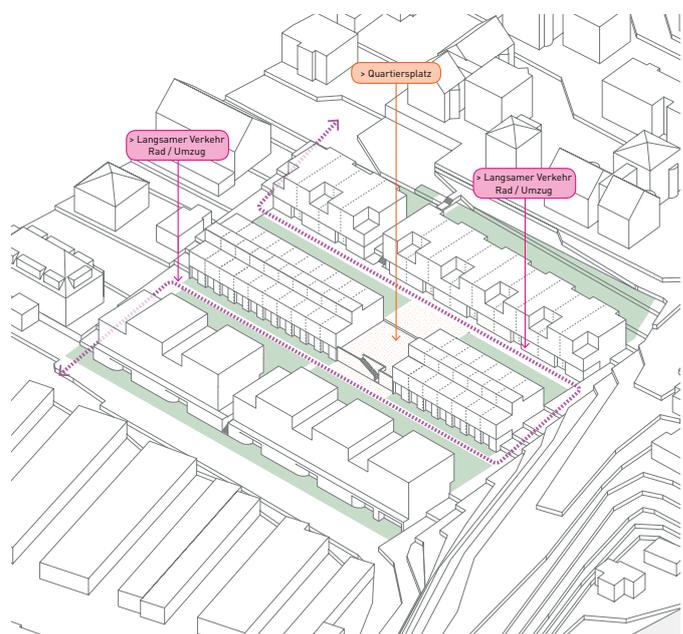


Fußgänger

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.

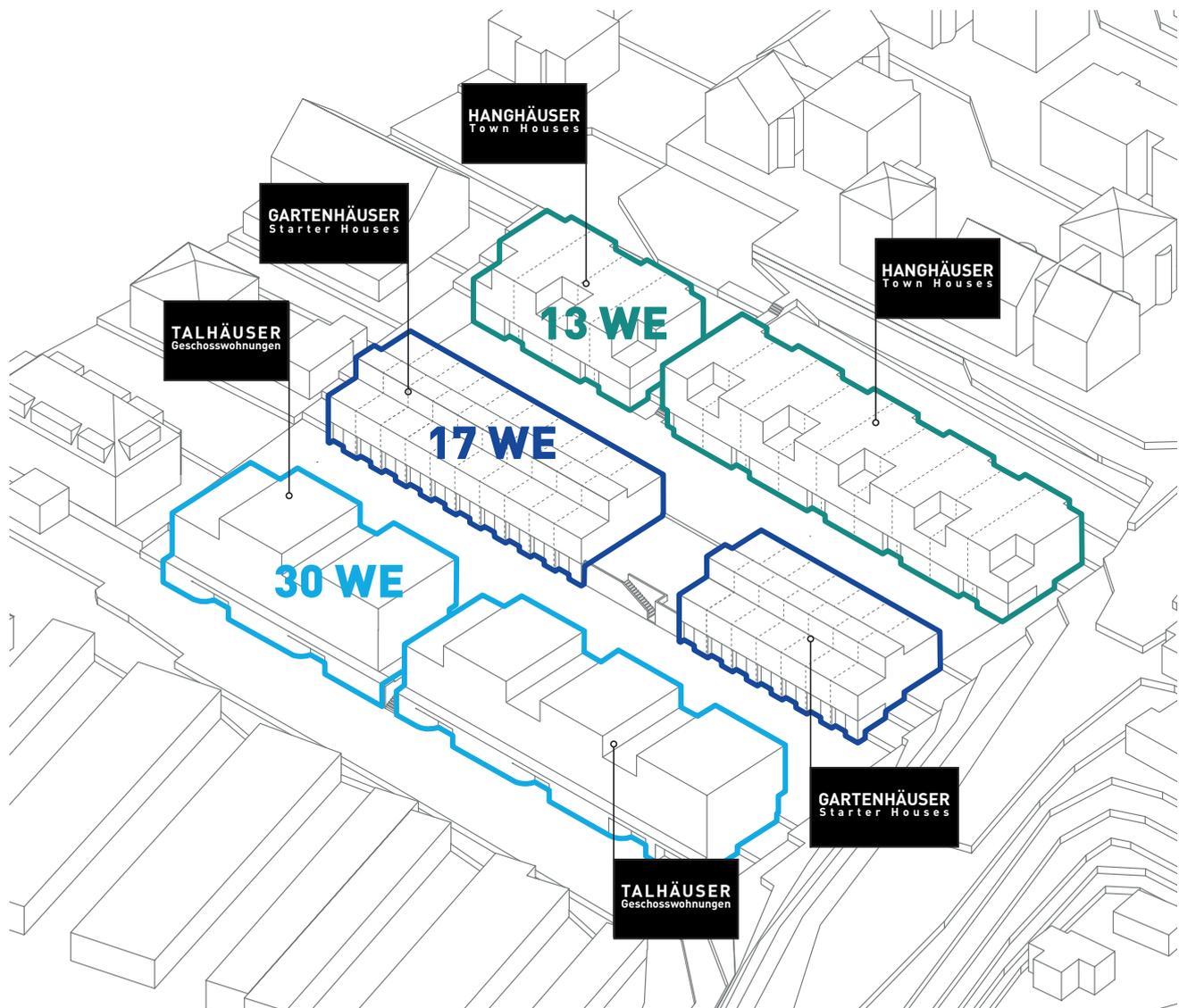
Eingeschnittene Dachterrassen optimieren Besonnung und Belichtung der Häuser und Gärten.

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.

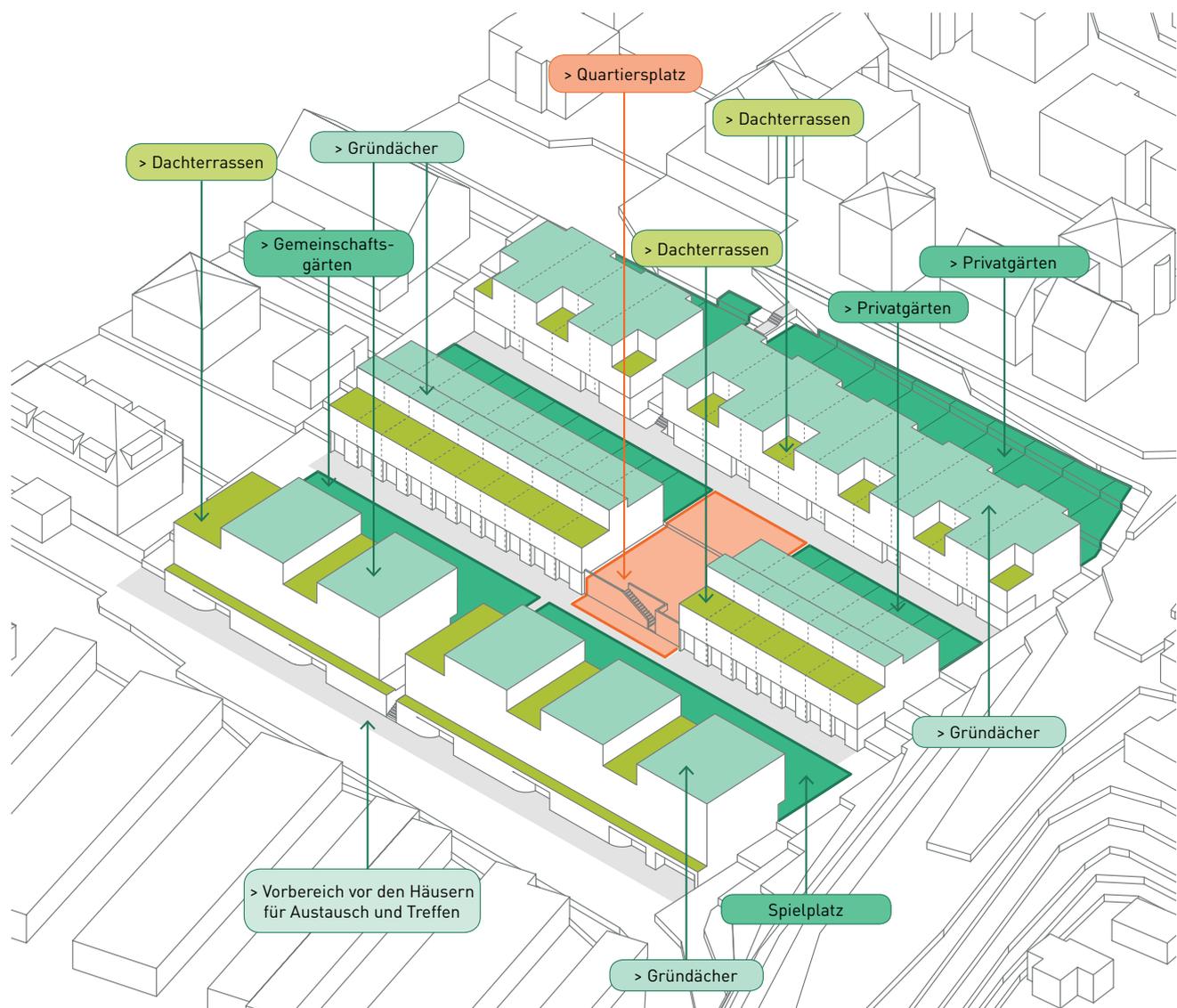
Das neue Quartier ist geprägt von Gemeinschaftsgärten und privaten Gärten, die zwischen den Häusern angeordnet sind. Dachterrassen gliedern die Baukörper und verbessern die Besonnung und Belichtung im gesamten Quartier. Mittig im Quartier liegt der Quartiersplatz, der mit einem Baumbestand (Klimabäume)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



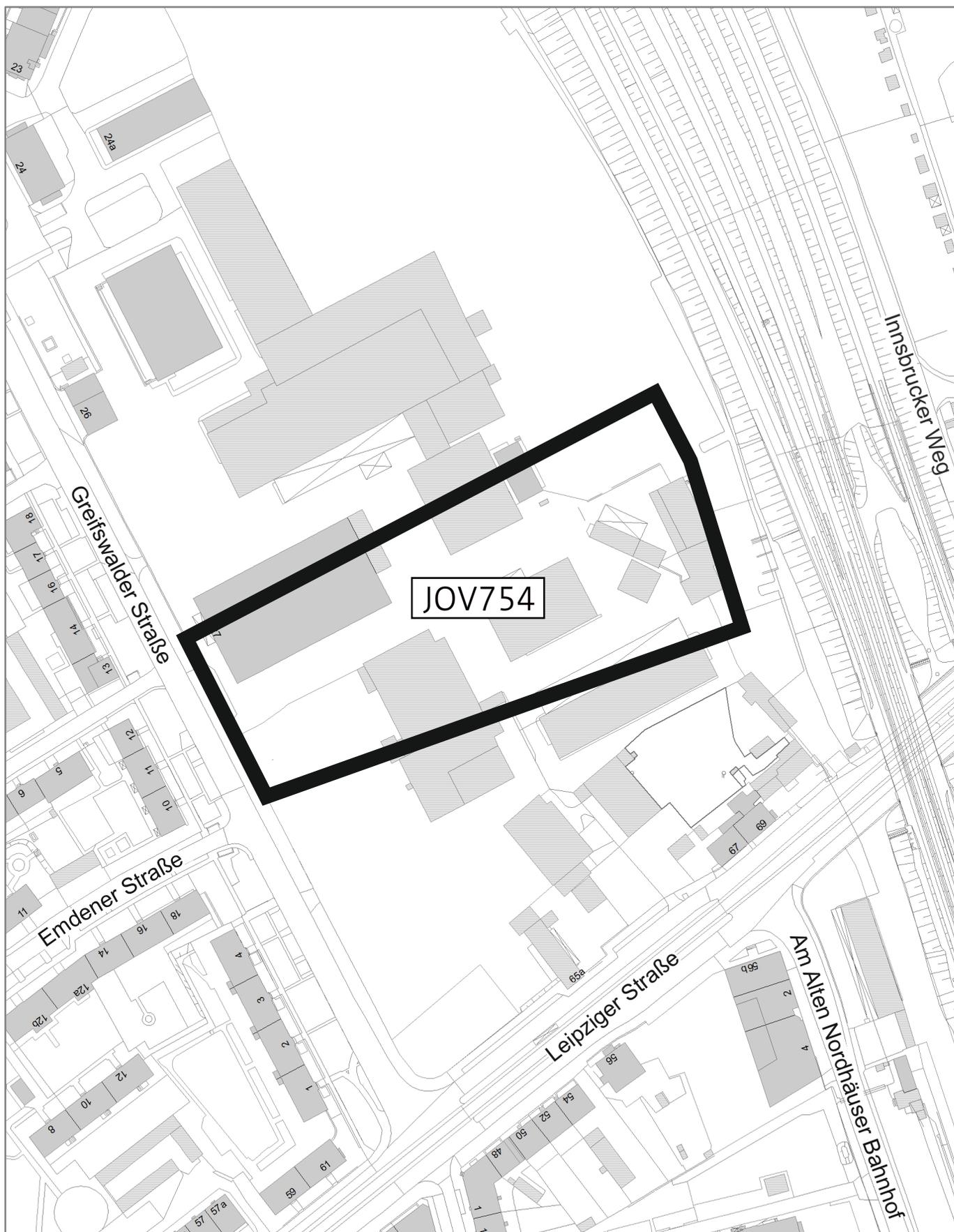
Klima

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.



Bebauungsplan JOV754

“Schulcampus Greifswalder Straße“



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

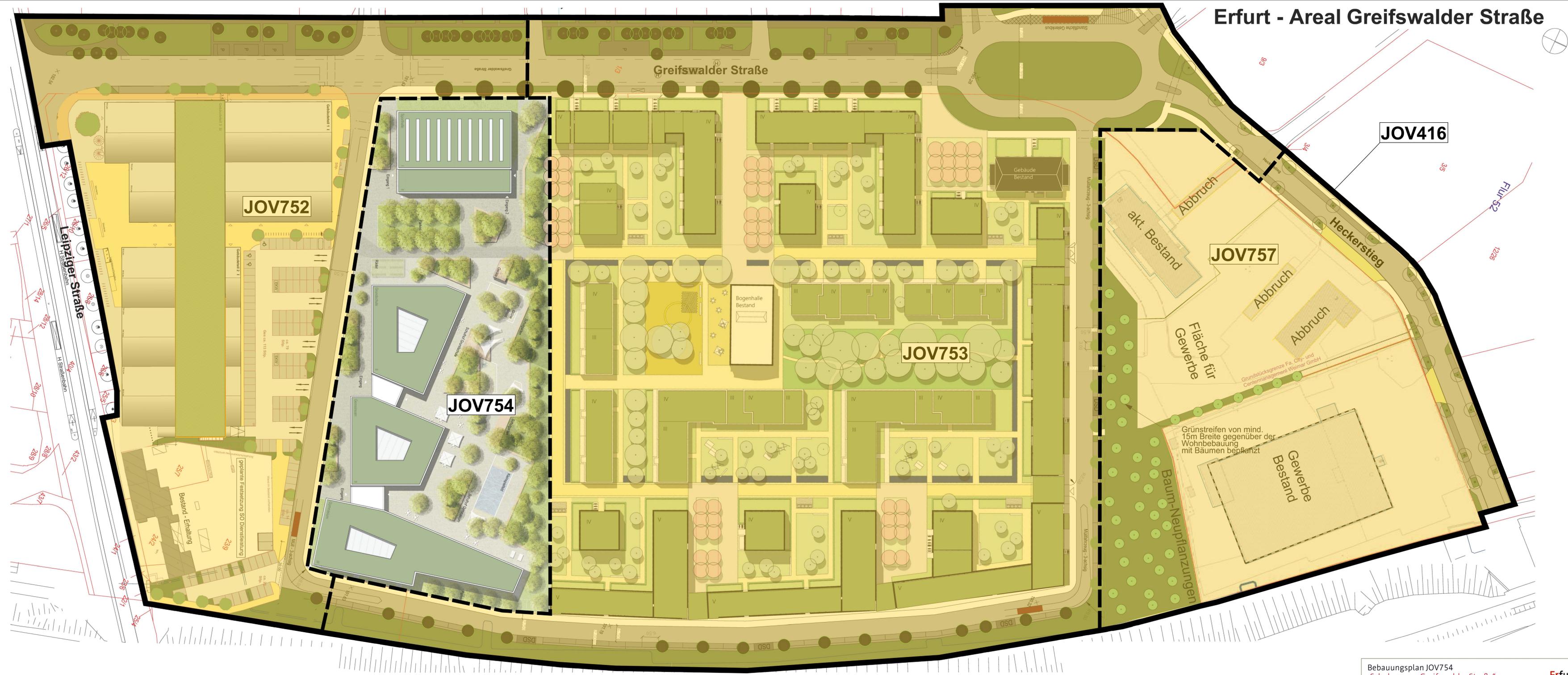
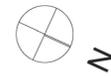
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Ausgabedatum: 06/2021

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

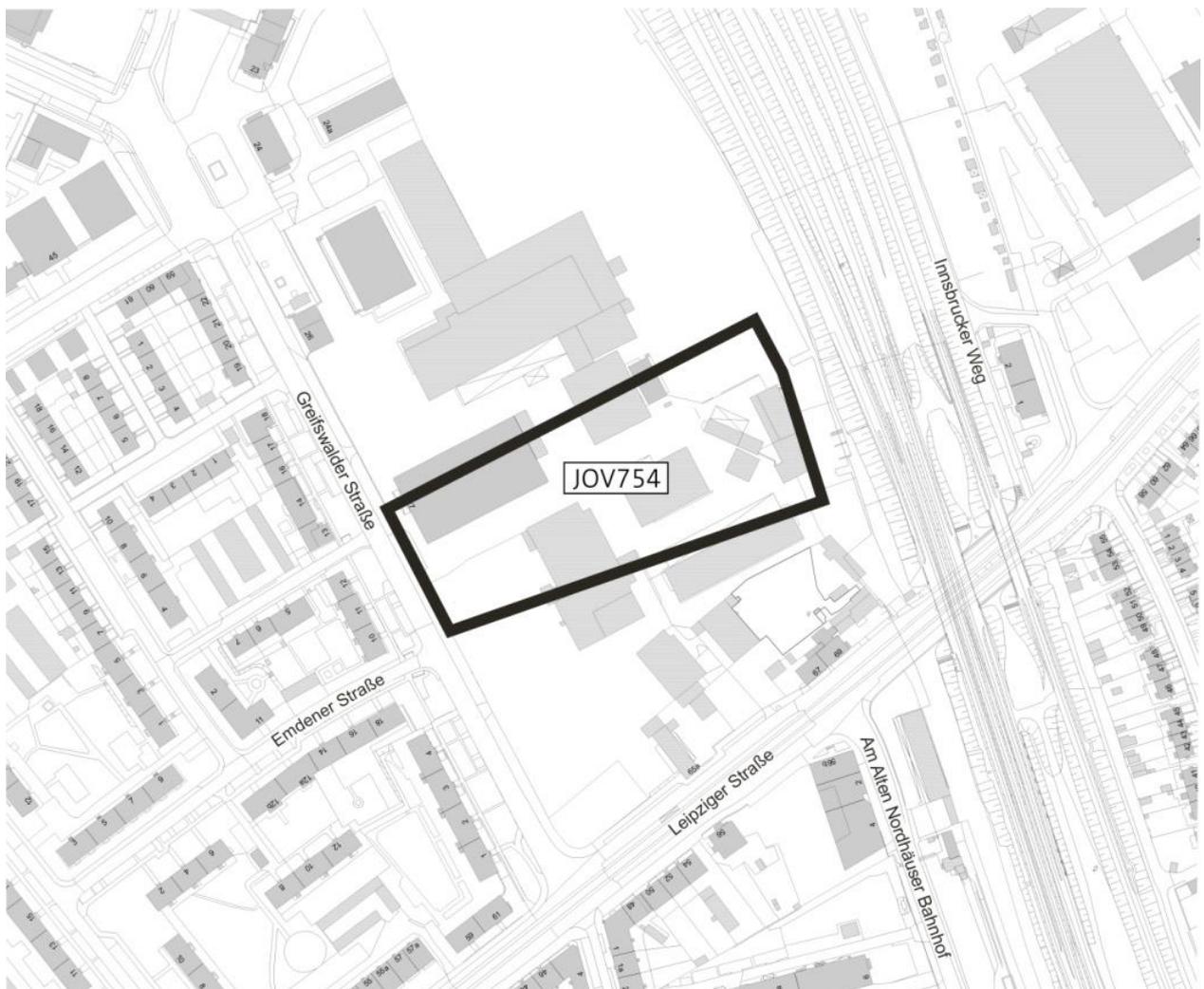
Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße"

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt

Datum
24.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Plananlass und –erfordernis	4
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	5
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	5
1.2.2	Verfahrensablauf	6
1.3	Geltungsbereich, Bodenordnung	6
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4.2	Schulnetzplanung der Landeshauptstadt Erfurt	7
1.4.3	Flächennutzungsplan	8
1.4.4	Rahmenplan EFN 117 Erfurt-Ost	10
1.4.5	Sanierungssatzung	11
1.4.6	Bebauungsplan JOV416	11
1.5	Städtebauliches Konzept	11
1.6	Verkehrerschließung / Durchwegung / ÖPNV / Fuß- u. Radverkehr	12
1.7	Umweltbelange	13
1.8	Archäologie / Denkmalpflege	15
1.9	Technische Infrastruktur	15
1.10	Schulkonzept	15
2.	Planungsziele / Planungsvorgaben	16
2.1	Planungsalternativen / Planungswettbewerb	17
2.2	Kosten / Haushaltsmittel	17
2.3	Anlagen	17

1 Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

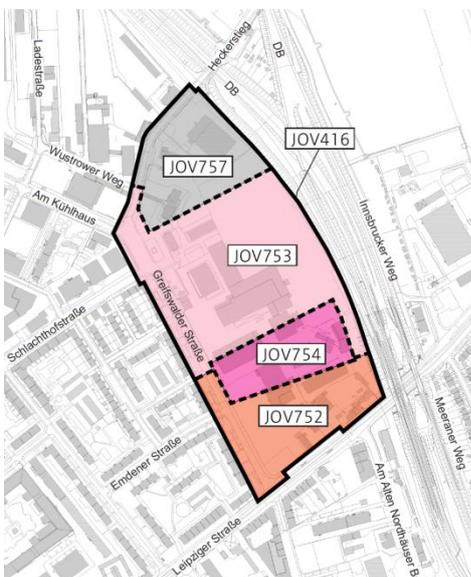
Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV416 "östlich Greifswalder Straße" wurde 1995 gefasst. Der damalige Hauptgrundstückseigentümer hatte seinerzeit den Schlachthof übernommen um die Fläche in Anbetracht der angrenzenden Wohngebiete und der Fachhochschule als gemischtes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Nach Insolvenz wurde 1997 die Fläche an einen anderen Vorhabenträger übertragen und Abschluss entsprechender Verträge mit der Stadt erfolgte 2001 der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan JOV416 "östlich Greifswalder Straße". Der Bebauungsplan JOV416 ist seit 2002 rechtswirksam. Mittlerweile gibt es für die überwiegenden Flächen nördlich der Leipziger Straße und östlich Greifswalder Straße einen neuen Eigentümer und Vorhabenträger.

In den vergangenen Jahren wurden für die äußere Oststadt grundlegende Veränderung hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur beschlossen. Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit 2005 eine positive Bevölkerungsentwicklung verbunden mit einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt und in Innenstadtnähe.

Die weitläufigen Brachflächen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt sowie der Bahnlinie nach Nordhausen werden schrittweise in einen neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil entwickelt. Die ersten Bausteine (z. B. Baugebiet KRV684 "Alter Posthof") wurden bereits im Stadtrat beschlossen und umgesetzt.

Im Zuge der Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich gleichfalls der Bedarf an sozialer Infrastruktur, der mit dem Neubau z. B. einer Gemeinschaftsschule bzw. eines Schulcampus, bestehend aus Grundschule und Gymnasium, gedeckt werden soll.

Dazu erfolgte bereits ein Grundstückstausch mit dem Vorhabenträger der angrenzenden Bauleitplanverfahren JOV752 und JOV753, so dass die Stadt Erfurt in das Eigentum eines ca. 16.000 m² großen Grundstücks gekommen ist, welches sich mittig zwischen dem geplanten Wohnviertel im Norden (JOV753) und dem geplanten Nahversorgungsbereich an der Leipziger Straße (JOV752) befindet.



Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 soll mit vier separaten Bauleitplanungen JOV752, JOV753 und JOV754 sowie JOV757 vollständig überplant werden.

Für drei Teilgebiete wurden seitens des Vorhabenträgers für das "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" (JOV752) und das "Wohnviertel Greifswalder Straße" (JOV753) sowie von der Landeshauptstadt Erfurt für den "Schulcampus Greifswalder Straße" (JOV754) eigenständige Wettbewerbe ausgeschrieben.

Aufgrund der im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen südlich des Heckerstiegs und im Bereich Greifswalder Straße 23 soll für diesen Bereich ein eigenständiges Bauleitplanverfahren "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" (geplant JOV757) aufgestellt werden.

Geplant sind in dem Wohngebiet JOV753 ca. 470 – 480 Wohnungen. Weiterhin ist eine Kindertagesstätte innerhalb des Wohngebietes vorgesehen. Das Gesamtgebiet soll nachhaltig und energieeffizient entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens einhergehend mit der städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche
- Realisierung eines Schulcampus für bis zu 1000 Schüler / Schülerinnen sowie einer 2-Felder-Sporthalle zur bedarfsgerechten Abdeckung der erforderlichen Schulplätze
- Festsetzung von erforderlichen Umweltschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung eines südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereiches sowie angrenzender Straßenverkehrs- und Bahnflächen mit hoher Lärmbelastung
- Einordnung einer öffentlichen Durchwegung durch den Schulcampus von der Haltestelle der Stadtbahn über den geplanten zentralen Versorgungsbereich bis zur geplanten Wohnbebauung
- Gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage
- Sicherung der Sanierungsziele auch nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Sanierungsrecht i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung von städtebaulichen Missständen

Es besteht damit eine Vielzahl von öffentlichen Interessen, die die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplans definieren.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV754 überplant einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße". Dieser wurde Mitte der 1990er Jahre unter den damaligen städtebaulichen Zielstellungen aufgestellt und ist seit dem 08.02.2002 rechtswirksam.

Der aktuelle Vorentwurf des Bebauungsplans JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" umfasst einen Teilbereich des B-Plan JOV416. Nördlich und südlich des Bebauungsplans JOV754 werden weitere Bauleitplanungen erfolgen, die u.a. einen zentralen Versorgungsbereich (Vorhaben – und Erschließungsplan) und ein Wohngebiet (Vorhaben – und Erschließungsplan) sowie Gewerbeflächen umfassen. Damit wird der Gesamtbereich

des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 vollständig – jedoch zeitlich versetzt – überplant.

Der Überplanung des Bebauungsplan JOV416 liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, mit welchem auch die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde (Vorentwurf zur 1. Änderung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“, Stand 21.01.2019).

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, u. a. um den natur- und umweltschutzfachlichen Belangen ausreichend Rechnung zu tragen. So sollen neben einem Grünordnungsplan auch ein Umweltbericht und weitere Fachgutachten erstellt werden.

1.2.2 Verfahrensablauf

Für den bestehenden Bebauungsplan JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.03.2019 die Einleitung eines Änderungsverfahrens beschlossen sowie der Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gebilligt (Drucksache Nr. 2430/18, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8 vom 3. Mai 2019).

Die Beteiligung fand mit dem Vorentwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes JOV416 und dessen Begründung sowie die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen fand im Zeitraum 13. Mai bis 14. Juni 2019 statt.

Aufgrund der Konkretisierung der Planung, u. a. durch eine überarbeitete Erschließungsplanung und die vorliegenden Wettbewerbsergebnisse, soll nun für den Teilbereich das Bauleitplanverfahren JOV754 eine erneuter Vorentwurf beschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgenommen werden.

1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Die Stadt ist nach erfolgtem Grundstückstausch Eigentümer der Fläche.
Die Grundstücksgröße beläuft sich auf ca. 16.000 m².

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Die bedarfsgerechte Nutzung des innerstädtischen brachliegenden Areals trägt den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung der Kapitel 2.4 und 2.5 des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl. 6/2014) sowie der Grundätze 2.1 bis 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011) Rechnung.

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP):

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur vorliegenden Bauleitplanung sind in den Plansätzen des LEP festgehalten:

G 2.4.1 Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 2.4.2 Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

2.5 Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur, Leitvorstellungen In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z. B. Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote voraus.

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur vorliegenden Bauleitplanung sind in den Plansätzen des RPMT festgehalten:

G 2-1 Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

G 2-2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

G 2-3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen."

1.4.2 Schulnetzplanung der Landeshauptstadt Erfurt

Gemäß des Schulnetzplans der Landeshauptstadt Erfurt 2019/2020 bis 2023/2024 sind zusätzlichen Schulplätze für die Stadt Erfurt im Bereich der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt erforderlich, die in diesem Siedlungszusammenhang realisiert werden müssen. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote bzw. die u. a. in der Oststadt realisierten und geplanten Wohnungen setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z. B.

Bildungs- und Sportangebote etc. voraus. Die 2-Felder-Sporthalle soll u. a. auch für den Vereinssport genutzt werden.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und Nr. 40, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" ist darin überwiegend als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie im östlichen Bereich als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zwischen diesen beiden Bereichen ist die Führung einer Hauptverkehrsstraße in Verlängerung der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof bis zur Straße am Kühlhaus, für eine Verkehrsverbindung der Eugen-Richter-Straße mit der Weimarischen Straße, als Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Die mit den geplanten Bebauungsplänen JOV752, JOV753 und JOV754 beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Nahversorgungszentrum, für Wohnnutzungen und eine Gemeinbedarfsfläche (Schule mit Schulsporthalle) kann nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus der Darstellung des wirksamen FNP nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert werden (37. Änderung des FNP).

Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 2430/18 vom 20.03.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr.08 vom 03.05.2019) zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet.

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung, insbesondere der wachsenden Erfurter Einwohnerzahl und des daraus resultierenden baulichen Entwicklungsdrucks, wurde zur FNP-Änderung eine Neubetrachtung der städtebaulichen Entwicklungsziele für das Gebiet nördlich der Leipziger Straße, zwischen Greifswalder Straße und Bahnlinie Erfurt - Nordhausen erforderlich. Die zentrumsnahe Lage dieses Gebietes beinhaltet ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung attraktiver neuer Siedlungsstrukturen.

Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele der FNP-Änderung stehen auch in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“, welches als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat am 21.01.2016 bestätigt wurde. Nach diesem Rahmenkonzept sollen im Bereich südlich der Leipziger Straße befindliche untergenutzte und innenstadtnahen Flächen revitalisiert und neue, moderne und attraktive Stadtquartiere geschaffen werden.

Mit der FNP-Änderung wird ein weiterer städtebaulicher Baustein zur urbanen Entwicklung der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt planungsrechtlich vorbereitet. Dieser soll an die o. g. städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Bereiches "Äußere Oststadt" auch nördlich der Leipziger Straße anschließen.

Dabei soll ein städtebaulicher und stadtbildrelevanter Missstand einer innerstädtischen Brachfläche (ehemaliger Schlachthof) beseitigt werden. Durch eine städtebauliche Neuordnung können die betroffenen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und funktional wieder in Wert gesetzt werden.

Mit der FNP-Änderung sollen aktuell folgende Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden:

- Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt ist u.a. zur Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt beizutragen und die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung zu stärken. Wie im Einzelhandelskonzept für den Bereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße vorgesehen, soll die Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Plangebiet JOV752 dementsprechend planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt werden.
- Außerdem sind, wie in der Schulnetzplanung der Stadt Erfurt dargelegt, zusätzlichen Schulplätze für die Stadt Erfurt im Bereich der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt erforderlich. Mit der o. g. FNP-Änderung ist daher die Errichtung einer Schule / eines Schulcampus mit Schulsporthalle (JOV754) planungsrechtlich vorzubereiten.
- Mit der FNP-Änderung soll des Weiteren ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfes der Stadt Erfurt in innerstädtischen Lagen vorbereitet werden. Geplant ist, dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (Stadtratsbeschluss vom 17.10.2018) entsprechend, nördlich des Plangebietes JOV754 ein Wohnquartier mit ca. 470 bis 480 Geschößwohnungen zu entwickeln (JOV752).
- Die o. g. aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele bedingen in der Folge, insbesondere bzgl. der geplanten schulischen Nutzungen und der geplanten Wohnnutzung, auch einen im wirksamen FNP dargestellten neuen Teilabschnitt einer Hauptverkehrsstraßenverbindung mit o. g. FNP-Änderung anzupassen.

Mit dem Verkehrsentwicklungsplan 1993/1997 (VEP) der Stadt Erfurt wurde ein funktional gegliedertes Straßennetz aus überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen für das gesamte Stadtgebiet entwickelt. Dieses Verkehrskonzept wurde in den wirksamen FNP integriert.

Der von der FNP-Änderung betroffene Straßenteilabschnitt ist ein geplanter neuer Bestandteil einer Verkehrsstrasse zwischen Weimarer Straße und Eugen-Richter-Straße. Diese ist eine leistungsfähige Tangentialverbindung zur Gewährleistung der sicheren und nutzungsverträglichen Abwicklung des ortsbezogenen Verkehrs im angestrebten Hauptverkehrsstraßennetz. Mit der Trasse sollen die anliegenden Siedlungsstrukturen weitgehend konfliktarm - also möglichst ohne Durchfahrung von Wohngebieten - erschlossen werden.

Hierfür wurde auf der Planungsebene des FNP die Möglichkeit einer alternativen Verkehrsführung betrachtet. Diese Varianten wurden hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Eignung und Leistungsfähigkeit geprüft sowie städtebaulich, hinsichtlich relevanter Umweltbelange und zur voraussichtlichen Umsetzbarkeit bewertet. Im Ergebnis der Variantenbetrachtung zur Verkehrsführung wird als Vorzugsvariante für die Verkehrsstrassierung der betroffenen Tangentialstrecke im Abschnitt zwischen der Leipziger Str. und Eugen-Richter-Str. empfohlen, diese zukünftig dauerhaft über die Greifswalder Straße zu führen. Hinweis: Die bestehende Verkehrsanlage soll hierfür hinsichtlich der Ausbauparameter (Anlagen für Fuß- und Radverkehr, Knotenausbau

Zwischenanbindungen) überprüft werden und ggf. ein entsprechender Ausbau erfolgen (betrifft die verbindlichen Bauleitplanverfahren).

1.4.4 Rahmenplan EFN 117 Erfurt-Ost

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Städtebaulichen Rahmenplanung EFN 117 Erfurt-Ost, welche sich über die sog. Äußere Oststadt erstreckt. Die Äußere Oststadt ist ein im Zuge der Industrialisierung entstandenes gründerzeitliches Stadterweiterungsgebiet zwischen der Inneren Oststadt – einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt Stadterweiterungsband östlich der mittelalterlichen Kernstadt - und der Bahnstrecke Erfurt – Nordhausen, welche 1869 in Betrieb genommen wurde. Der Gründerzeitgürtel der Äußeren Oststadt war vor allem durch Gewerbeansiedlungen und infrastrukturelle Einrichtungen bestimmt. Die Planungsziele haben sich in den vergangenen Jahren gravierend verändert.

2014/15 wurde für das Gebiet südlich der Leipziger Straße der bestehende Rahmenplan überarbeitet und die Sanierungsziele neu definiert („Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt", Büro für urbane Projekte, Leipzig, am 20.01.2016 durch den Stadtrat beschlossen).

Ausgehend vom städtebaulichen Leitbild der kompakten nutzungsgemischten Stadt und unter den Aspekten Energieeffizienz, Klima- und Lärmschutz, geringer Landschaftsverbrauch sowie Ausnutzung vorhandener technischer Infrastrukturen soll die Revitalisierung der letzten großflächigen, innenstadtnahen Brachflächen eine wirtschaftlich tragfähige, kleinräumige Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung ermöglichen. Zwischen den beiden Fachhochschulstandorten im Norden an der Leipziger Straße und der geplanten ICE-City-Ost im Süden sollen schrittweise innenstadtnahe, familien- und altersgerechte Wohnformen entstehen, die durch neue Grün- und Spielplatzangebote die Attraktivität der gesamten Oststadt spürbar steigern.

Hierfür befinden sich derzeit folgende Bebauungspläne in Aufstellung / Umsetzung:

- KRV684 "Alter Posthof", Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Nachnutzung einer Brachfläche zur Errichtung von Geschosswohnungsbau (mit ca. 440 bis 450 WE in der Realisierung)
- KRV690 "Geschwister-Scholl-Straße / Iderhoffstraße", Bebauungsplan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter, gemischt genutzter Baustrukturen mit z. T. Geschosswohnungsbau
- KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" Bebauungsplan für die Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit einem möglichen Nutzungsspektrum aus u.a. Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tagungs-, Veranstaltungs- und Kongressräumlichkeiten einschl. Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften etc. und der Sicherung der Wohnnutzung im Bestand

Der Standort Greifswalder Straße grenzt unmittelbar nördlich an dieses Gebiet der „Äußeren Oststadt“ und ist in diesem großräumigen Zusammenhang als weiterer Stadtbaustein zu sehen, dessen Revitalisierung als Wohnstandort mit Schulcampus sowie einem zentralen Versorgungsbereich die geplante Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung konsequent nördlich der Leipziger Straße fortsetzt und ergänzt.

1.4.5 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes KRV421 "Äußere Oststadt" (Vollverfahren), rechtsverbindlich seit 14.12.1996 (Stadtratsbeschluss Nr. 328/95).

Der Bebauungsplan konkretisiert die Sanierungsziele.

1.4.6 Bebauungsplan JOV416

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV416 "östlich Greifswalder Straße" wurde 1995 gefasst. Der damalige Hauptgrundstückseigentümer hatte seinerzeit den Schlachthof übernommen, um die Fläche in Anbetracht der angrenzenden Wohngebiete und der Fachhochschule als gemischtes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Nach Insolvenz wurde 1997 die Fläche an einen anderen Vorhabenträger übertragen. Nach Abschluss entsprechender Verträge mit der Stadt erfolgte am 29.08.2001 (Beschluss Nr. 163/2001) der Satzungsbeschluss.

Der Bebauungsplan JOV416 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.02.2002 rechtswirksam. Dieser setzt für den Geltungsbereich die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen fest.

Da ein Schlüsselgrundstück für die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes an der Leipziger Straße nicht zur Verfügung stand, wurden keinerlei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet umgesetzt.

Da der rechtswirksame Bebauungsplan JOV416 nicht den aktuellen Zielstellungen für die Entwicklung des Standortes entspricht, wurde durch den Stadtrat am 21.03.2019 die Aufstellung der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (städtebauliches Konzept) beschlossen.

1.5 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurden die Entwicklungsoptionen für den gesamten Standort des ehemaligen Schlachthofs bzw. des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 und dessen Eignung als Wohnstandort mit zentralem Versorgungsbereich und Schulstandort geprüft.

Im Ergebnis der Analyse der Rahmenbedingungen und der umfassenden Variantendiskussion kristallisierte sich eine Vorzugsvariante heraus, welche den konzeptionellen Rahmen für die zukünftige Bebauung des Areals vorgibt. Die darin dargestellten Gebäudesetzungen und -typologien sind nicht verbindlich, sondern bildeten die Grundlage für die Erschließungsplanung sowie die drei durchgeführten Planungswettbewerbe (Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße, Wohnviertel Greifswalder Straße und Schulcampus Greifswalder Straße).

Die Entwicklung dieses Quartiers „Greifswalder Straße“ ist in Teilbereichen vorgesehen:

- Den Auftakt und zugleich den Quartierseingang an der Einmündung Greifswalder Straße / Leipziger Straße bildet der Zentrale Versorgungsbereich mit großflächigen Einzelhandelsfunktionen im Erdgeschoss sowie Büros und Dienstleistungsangeboten (JOV752).

- In dem sich nördlich daran anschließenden Bereich (JOV754) wird einer neuer, dringend benötigter Schulstandort einschl. Sporthalle und Außenflächen entwickelt.
- Daran schließt sich der Teilbereich Wohnen an (JOV753).
- Der nördliche Bereich sichert die vorhandene gewerbliche Nutzung am Heckerstieg (JOV757).

Mit der Entwicklung des Standortes soll des Weiteren ein Lückenschluss der Rad- und Fußwegeverbindungen sowie der Grünverbindungen erfolgen, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung der Oststadt zum Nordstrand.

1.6 Verkehrserschließung / Durchwegung / ÖPNV / Fuß- und Radverkehr

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das übergeordnete Verkehrssystem, von der Leipziger Straße zur Greifswalder Straße oder über die Schlachthofstraße bzw. Straße „Am Kühlhaus“ zur Greifswalder Straße.

Die verkehrliche Erschließung (Binnenerschließung) erfolgt über die Greifswalder Straße in die neue Erschließungsstraße (Ringstraße). Eine verkehrliche Erschließung direkt über die Greifswalder Straße auf das Schulgrundstück soll nicht möglich sein.

Im Rahmen eines verkehrsplanerischen / verkehrstechnischen Gutachtens für das Gebiet, wurden in Varianten die zu erwartenden Auswirkungen des Gesamtvorhabens (Versorgungszentrum, Schule und ca. 470 - 480 Wohnungen) und die künftigen Verkehrsbelastungen des Straßennetzes im Umfeld des Entwicklungsgebietes untersucht und bewertet.

Verkehrsverflechtungen mit dem übrigen Stadtgebiet wurden durch die Implementierung der Ergebnisse des Verkehrsmodells der Landeshauptstadt Erfurt berücksichtigt.

Bei einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation wurden folgende Knoten berücksichtigt und auf ihre Leistungsfähigkeit hin geprüft:

- Leipziger Straße / Am alten Nordhäuser Bahnhof
- Leipziger Straße / Greifswalder Straße
- Greifswalder Straße / Emdener Straße / südl. Erschließungsstraße

Für den Knotenpunkt Greifswalder Str./ Emdener Str./ südliche Erschließungsstr. wurden eine unsignalisierte Verkehrslösung mit einem kleinen Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 26 m und lichtsignalisierte Kreuzung untersucht. Dabei erwies sich die Kreisverkehrslösung als unpraktikabel, da dies einen starken Eingriff in das Entwicklungsgebiet und eine deutliche Verschwenkung des Straßenverlaufs notwendig macht. Zudem birgt ein etwaiger Rückstau bis in die Kreisfahrbahn vom benachbarten südlichen LSA-Knotenpunkt Leipziger Straße/ Greifswalder Straße Verkehrssicherheitsrisiken. Die Lösung mit Lichtsignalanlage (LSA) macht aus Gründen des Verkehrsablaufes an der neuen Kreuzung den Knotenpunktausbau mit zusätzlichen kurzen Linksabbiegestreifen im Zuge der bevorrechtigten Greifswalder Straße erforderlich.

Unter der Prämisse einer Beibehaltung der derzeitigen Signalisierung am Hauptknoten Leipziger Straße / Greifswalder Straße ergibt sich bei einer LSA-Lösung am Knoten Greifswalder Straße / Emdener Straße die verkehrstechnische Möglichkeit einer Entschärfung der Rückstauproblematik.

In Anbetracht der neuen städtebauliche Entwicklungsziele- insbesondere bezüglich der Etablierung des Schulcampus und des Wohnviertels – und deren Umsetzung ergibt sich eine Beibehaltung der Verkehrserschließung auf der Greifswalder Straße.

Das ursprüngliche Ziel der Verkehrsentslastung und Minderung des Verkehrslärms für die Bebauung westlich der Greifswalder Straße kann dadurch nicht mehr umgesetzt werden. Die Bauleitplanungen setzen sich mit der Thematik auseinander.

Durchwegung:

Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Schulcampus inkl. der Einbindung in das neue städtebauliche Umfeld ist die öffentliche Durchwegung (Fußgänger und Radverkehr) von wichtiger stadtfunktionaler Bedeutung.

Die Wegeachse dient als Verbindung zwischen der Haltestelle der Stadtbahn an der Leipziger Straße, dem zentralen Versorgungsbereich und der Wohnbebauung mit der geplanten Kindertagesstätte und ist spätestens bei Nutzungsaufnahme der Wohnbebauung zu realisieren. Die Anbindepunkte stehen aufgrund der Wettbewerbsergebnisse in den Bereichen Wohnen (JOV753) und Nahversorgung (JOV752) bereits fest.

ÖPNV-Anschluss:

Regionalbahn, Umsteigepunkt bzw. Haltestelle Leipziger Straße (vorgesehen bzw. in Planung)

Stadtbahn bzw. Straßenbahn Linie 2, Haltestelle in der Leipziger Straße

Stadtbuslinie 35 (Grubenstraße — Kalkreißer) mit Haltestellen in der Greifswalder Straße und der Leipziger Str. (gemeinsam mit Stadtbahn)

Fuß- und Radwegeanbindung:

Geplanter Ausbau Radverkehr in der Greifswalder Straße mit 1,50 m Schutzstreifen je Fahrtrichtung. Öffentliche Ouerung durch das Gebiet. Anlage eines mit Gehweges mit mind. 2,50 m Breite auf der Ostseite Greifswalder Straße und entlang der neuen Erschließungsstraße (Ringstraße).

Kfz- und Fahrradstellplätze:

Die erforderlichen Stellplätze für PKW (einschl. barrierefreien Stellplätzen) und Fahrräder müssen auf dem zukünftigen Schulgrundstück ausgewiesen werden.

1.7 Umweltbelange

Lärm

Auf das Plangebiet wirken aufgrund unterschiedlicher Quellen Immissionen ein, v. a. durch Straßen- und Schienenlärm. Die Hauptlärmquellen stellen die Greifswalder Straße im Südwesten, die Leipziger Straße inkl. Straßenbahntrasse im Süden, die geplante Erschließungsstraße im Norden sowie der Bahntrasse im Osten dar. Weiterhin ergibt sich Gewerbelärm durch das geplante Nahversorgungszentrum (u. a. Stellplätze, Anliefer- und Entsorgungsverkehr, technische Anlagen etc.).

Klimaökologie

Das Gebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung (westlicher Bereich) sowie in der Sanierungszone (östlicher Bereich). Ausgehend von der Mitte der im Osten

tangierenden Bahngleise soll am Rand des Geltungsbereiches ein 30 m breiter Streifen freigehalten werden, welcher der Zufuhr von Frischluft dient.

Mit der geplanten Baumasse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es dringend geboten, einer thermischen Belastung durch Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen/ -strukturen vorzubeugen. Die Freiflächen sind soweit möglich als Grünflächen auszuführen und als Erholungsraum zu gestalten.

Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Energien sind auf / am Gebäude mit vorzusehen.

Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

Vegetation/ Artenschutz

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren. Der Standort ist großflächig mit Straßenverkehrsflächen, Bestandsgebäuden sowie Flächen aus Beton, Betonplatten, Betonpflaster, Betonrasengitter und Schotter versiegelt und teilversiegelt. Es sind lediglich Ruderalfluren vorhanden, die bei Bäumung und Altlastensanierung des Areals verloren gehen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden im weiteren Verfahren verschiedene Gutachten erstellt, u. a. Grünordnungsplan inkl. Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht angefertigt, der Anlage der Begründung sein wird.

Geologie/ Boden

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich des Unteren Gipskeupers. Die Tonsteine/ Mergelsteine werden zur Erdoberfläche hin durch mächtige Deckschichten, bestehend aus Grundwasser führenden Kiesen einer weichselkaltzeitlichen Niederterrasse sowie oberflächennahen Lösslehmen und Auffüllungen überlagert.

Aufgrund der geomorphologischen Position kann das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch Subrosion (unterirdische Ablaugung von Sulfaten) nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-I-1 zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion, in dem bei geringmächtigen Sulfateinschaltungen lediglich lokale Bildungen von Spalten und kleineren Hohlräumen möglich sind. Aus dem unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme sind keine Erdfälle oder Senkungen bekannt.

Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise geringes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort. Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächen nahe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden.

Im Rahmen des angrenzenden Bauleitplanverfahren JOV752 wurden ein Baugrundgutachten sowie eine Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit angefertigt. Für die Flächen des geplanten Nahversorgungszentrums (JOV752) liegen mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen Untersuchungen zur Altlastensituation vor. Ebenfalls liegt für diese Fläche eine abfallwirtschaftliche Bewertung vor.

Die Untersuchungsergebnisse aus dem Planverfahren JOV752 können als erste Vororientierung für das Areal des geplanten Schulcampus gewertet werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind ggfls. konkretisierende Untersuchungen vorzunehmen und entsprechende Maßnahmen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.8 Archäologie / Denkmalpflege

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Denkmalgeschützte Gebäude befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung JOV754 bzw. nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416.

Zur Identitätsstiftung im Bereich östlich der Greifswalder Straße sollen in Teilbereichen, z. B. im Geltungsbereich JOV753 und JOV757, Gebäude bzw. Gebäudeteile (z. B. die Front der ehemaligen Schlachthalle bzw. Bogenhalle) und die Eingangsgebäude des ehemaligen Schlachthofareals an der Greifswalder Straße erhalten bleiben.

1.9 Technische Infrastruktur

Das Plangrundstück wird mit technischer Infrastruktur erschlossen:
(Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation - Breitband)

Die Neukonfektionierung und Verlegung der Medien erfolgen im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen sowie einer weiteren Konkretisierung der Erschließungsplanung.

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet "Ost 01". Ggfls. ist die Umverlegung der Fernwärmeleitung (Heißdampftrasse in Hochlage) entlang der Bahntrasse erforderlich, da diese sich teilweise innerhalb der zukünftigen Erschließungsstraße (Ringstraße) befindet.

1.10 Schulkonzept

Da es gegenwärtig noch keinen Schulträger gibt, liegt kein Schulkonzept vor.

Zur Umsetzung könnten beispielsweise eine Gemeinschaftsschule oder eine Grundschule in Kombination mit einem Gymnasium auf dem Grundstück kommen. Die Erforderlichkeit einer 2-Felder-Sporthalle (min. 22 m x 44 m) besteht in allen Konzepten.

2. Planungsziele / Planungsvorgaben

Mit dem Bebauungsplan JOV754 werden u. a. folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung und Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche
- Realisierung eines Schulcampus für bis zu 1000 Schüler / Schülerinnen sowie einer 2-Felder-Sporthalle
- Festsetzung von erforderlichen Umweltschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung eines südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereiches sowie angrenzender Straßenverkehrs- und Bahnflächen mit hoher Lärmbelastung
- Einordnung einer öffentlichen Durchwegung durch den Schulcampus von der Haltestelle der Stadtbahn über den geplanten zentralen Versorgungsbereich bis zur geplanten Wohnbebauung
- Integration einer standortverträglichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen sowie von ausreichend dimensionierten Fahrradabstellanlagen
- Berücksichtigung der Erfordernisse bezüglich Hol- und Bringe-Verkehre

Baufeld – überbaubare Grundstücksfläche:

Das Baufeld/ die Bebauung soll folgende Mindestabstände zur Grundstücksgrenze einzuhalten:

Westen 5 m

Norden 3 m

Osten und Süden 0 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im weiteren Verfahren durch Baugrenze und ggfls. Baulinien auf dem Baugrundstück fixiert.

Geschossigkeit:

max. 5 Vollgeschosse

GRZ / Regenwasserrückhaltung:

Als GRZ wird 0,8 angestrebt. Eine Überschreitung des Wertes wird ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Kombination mit Dachbegrünung sollen Maßnahmen zur Regenrückhaltung geprüft werden.

Dach- und Fassadenbegrünung / Begrünung von Hofflächen / erneuerbare Energien:

Beabsichtigt sind Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen/-strukturen. Die Freiflächen sind soweit möglich als Grünflächen auszuführen und als Erholungsraum zu gestalten.

Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Energien sind auf / am Gebäude mit vorzusehen.

Geh- und Fahrrecht (für Radfahrer):

Anlage eines Korridors mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer in auskömmlicher Breite zur Anbindung des nördlich gelegenen Wohngebietes mit dem südlich Nahversorgungszentrum und der Haltestelle der Stadtbahn.

Schallschutz:

Erforderliche Schallimmissionsprognosen sind für den Standort / das Vorhaben vorzusehen und die Ergebnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuarbeiten.

2.1. Planungsalternativen / Planungswettbewerb

Mit dem städtebaulichen Konzept „Greifswalder Straße“ liegt ein tragfähiger Entwurf für die Entwicklung eines Quartiers mit Gewerbe im Norden, einem Wohnviertel, einem Schulcampus sowie einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vor, welches das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung untergenutzter und teilweise brach liegender Gewerbefläche in städtisch günstiger Lage mit hervorragenden Anbindungen an den ÖPNV und sonstige Erschließungsanlagen verfolgt.

Dabei wird dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen, Rechnung getragen. Gleichfalls ergibt sich der Bedarf an neuen Schulplätzen im gewachsenen bzw. kompakten Stadtgefüge unter Berücksichtigung der hervorragenden Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Der Bebauungsplan JOV754 vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen, insbesondere auch im Hinblick auf die Schulwege / Schülerbeförderung außerhalb des Einzugsbereiches des Stadtbahnnetzes.

Mit der Planung wird weiterhin ein wichtiger Beitrag für die Erneuerung, Fortentwicklung und den Umbau vorhandener Ortsteile im Hinblick auf die Förderung der Stadtentwicklung und der baukulturellen Entwicklung (z. B. durch die Umsetzung des Siegerentwurfes des baulichen Realisierungswettbewerbes für den Schulcampus) geleistet. Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich somit nicht.

2.2 Kosten / Haushaltsmittel / Verträge

Für den Neubau des Schulcampus und weitere Entwicklungs- bzw. Investitions- sowie Folgekosten sind entsprechende Haushaltsmittel (z. B. Planungskosten, Baumaßnahme Schulgebäude und 2-Felder-Sporthalle, Unterhaltung der Gebäude, Mitleistungsanteile an der Gesamterschließung des Gebietes östlich Greifswalder Straße, Mitleistungsanteile an erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden westlich der Greifswalder Straße etc.) einzustellen.

Im Hinblick auf die Erschließung und die evtl. anstehenden Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden westlich der Greifswalder Straße sind mit dem Vorhabenträger der Planverfahren JOV752 (Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße) und JOV753 (Wohnviertel Greifswalder Straße) sowie dem Hauptgrundstückseigentümer JOV757 (Gewerbeflächen südl. Heckerstieg) Verträge zur Umsetzung der Maßnahmen und zur anteiligen Kostentragung abzuschließen.

2.3 Anlagen

- Bodenschutz und Altlasten