



Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Chausseestr. 88 / 10115 Berlin

Vorhabenbeschreibung:

Aufstellung B-Plan BRV 746 „Neue Gartenstadt Röderweg“

in 99092 Erfurt - Brühlervorstadt, Röderweg/Langer Graben, Gemarkung: Erfurt-Süd, Flur 6, Flurstücke: 5/17, 5/18, 5/19, 5/37, 5/41, 54/3, 290/120, 423/102, 424/102, 6/40, 6/38, 6/39

Berlin, 24.01.2023

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH) strebt die wohnbauliche Entwicklung einer westlich der Erfurter Innenstadt gelegenen, etwa 12.360m² großen Fläche an. Auf der Grünlandfläche sowie ehemaligen Kleingartenareal sollen insgesamt 41 Reihenhäuser entstehen.

Im Sinne der angrenzenden Gartenstadt am „Langen Graben“ ist das Ziel die Schaffung von einem **bezahlbaren, gemeinschaftlichen sowie klimafreundlichen Wohnquartier (mit einer Energieerzeugung aus 100% regenerativen Energien)**. Der geringe Baulandanteil im Reihenhausegment führt in Verbindung mit der standardisierten, effizienten und preiswerten Bauweise der DRH zur Schaffung bezahlbaren Wohneigentums. Das geplante Bauvorhaben soll auch aktiv dazu beitragen, einer Umlandwanderung Erfurter Familien entgegenzutreten und innenstadtnahe Brach- und Grünflächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Gleichzeitig sollen der Röderweg auf Höhe des Vorhabens sowie Fußwegeverbindungen ausgebaut werden, wodurch auch die angrenzenden Wohn- und Kleingartenanlagen besser vernetzt werden sollen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen empfiehlt sich im vorliegenden Fall die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird gemäß §2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m § 12 BauGB im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist ein **Umweltbericht** anzufertigen.

Der Geltungsbereich soll dabei ein Gebiet mit den Flurstücksnummern 5/17, 5/18, 5/19, 5/37, 5/41, 290/120, 423/102, 424/102, 6/40, 6/38 und 6/39 umfassen. Das Vorhaben wurde seit 2018 intensiv mit dem Stadtplanungsamt, dem Umweltamt, in 2. Runden im Gestaltungsbeirat, den Entwässerungsbetrieben und der angrenzenden Wohnungsbau-gesellschaft KoWo abgestimmt. Ein Boden-, Lärm-, Artenschutz- sowie umfangreiches Klimagutachten liegen bereits vor und bestätigen die Realisierbarkeit des Vorhabens.

Auf dem Grundstück im Röderweg sollen die beiden Reihenhaustypen „120 m² Wohntraum“ und „145 m² Familienglück“ realisiert werden. Alle Häuser werden dabei mit drei Vollgeschossen sowie Flach- bzw. Retentions-Gründach ausgeführt. Die insgesamt sieben Hausgruppen mit 41 Reihenhäusern (4 bis 9 WE je Hausgruppe) sind dabei so angeordnet, dass in Anlehnung an die benachbarte Gartenstadt „Langer Graben“ sich ein großer geöffneter Block, bestehend aus vier Hausgruppen und einem zentralen begrünten Innenhof inkl. Spielplatz, ergibt. Nach Süden hin bilden die weiteren drei Reihenhauszeilen einen klaren Abschluss.



Deutsche Reihenhaus

Die **städtebauliche Struktur** wurde dabei seit 2018 in Zusammenarbeit mit Umwelt- sowie Stadtplanungsamt, dem Gestaltungsbeirat und dem für den Bericht „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ zuständigen Gutachterbüro INKEK GmbH in einem langen Prozess bzw. in vielen Varianten **möglichst klimaresilient** entwickelt, um auch der Lage des Vorhabens in der Klimaschutzzone 1 gerecht zu werden. Durch die Bebauung mit Reihenhäusern kann im Vergleich zu einer Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhaus wertvolle Fläche eingespart werden. Die GRZ I liegt mit 0,23 und die GRZ II mit 0,48 deutlich unter den für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen bzw. für die zentrale Lage des Bauvorhabens üblichen Werten von 0,4 bzw. 0,6. Die Versiegelung ist somit deutlich reduziert. Zusätzlich erhalten alle Gebäude (auch Nebenanlagen) eine Dachbegrünung. Für den Standort Erfurt hat die DRH einen neuen Haustyp mit Retentions-Gründach entwickelt und weicht damit von der bisherigen Bauweise mit Satteldach ab. Durch die Anordnung der Reihenhäuser wird der Kaltluftabfluss aus Westen entlang des Langen Grabens weiterhin gewährleistet. Auch die Anordnung von neu zu pflanzenden Hecken und Bäumen wurde so gestaltet, dass ein Kaltluftzufluss in die Erfurter Innenstadt ausreichend gewährleistet wird.

Das Konzept sieht außerdem vor, dass **möglichst viele geschützte Bäume erhalten bleiben können**. So soll im Nordwesten, wo sich die Vielzahl der vitalen Bestandsbäume befindet, ein großer Freiraum inkl. Abenteuerspielplatz (bspw. Errichtung eines Baumhauses) entstehen und 14 bestehende Laub- und Nadelbäume in die Gestaltung integriert werden. Prägend sind hierbei vor allem ein zu erhaltender großer Bergahorn und eine Korkenzieherweide direkt am Röderweg.

Zudem sollen im südlichen Bereich zusätzlich sieben Bäume im Bereich der Privatgärten bestehen bleiben. Insgesamt können somit 21 der 44 geschützten Bestandsbäume in das Konzept integriert werden. Die restlichen 23 kleineren, häufig wenig vitalen, Bestandsbäume können aufgrund der für das Bauvorhaben notwendigen Gelände- und Höhenmodellierung nicht erhalten bleiben. Wir tun hier alles Mögliche, um eine ökologisch, aber auch städtebaulich und ökonomisch sinnvolle Lösung zu den Bestandsbäumen umzusetzen.

Gleichzeitig soll eine **Vielzahl an neuen Bäumen und Gehölzen gepflanzt** werden, wodurch nach Fertigstellung es deutlich mehr Bäume in dem Plangebiet geben wird als im heutigen Zustand. So sind insgesamt 53 Neupflanzungen an Bäumen geplant – vor allem an den östlichen und westlichen grünen Grundstücksrändern, im Bereich der Baumscheiben/Tiefbeete zwischen den PKW-Stellplätzen sowie im Bereich vom zentralen Quartiersplatz und der drei Spiel- und Sportflächen (Abenteuerspielplatz, zentraler Kleinkinderspielbereich, Bereich Tischtennis + Boccia).

Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt bei der DRH aus Kostengründen grundsätzlich nicht. Stattdessen werden bei den Reihenhäusern ausreichende Abstellmöglichkeiten im sog. Vorgartenschrank (inkl. Hauseingangsüberdachung) sowie in den Möblierungselementen der Gartenbereiche (Terrassenschrank und Gartenbox) geschaffen. Der Vorgartenschrank verfügt über eine Grundfläche von 3 m² und ist somit für die Unterbringung von bspw. zwei (Elektro-)Erwachsenen- sowie zwei Kinderfahrrädern oder Kinderwägen geeignet.



Deutsche Reihenhaus

Im Gartenbereich werden jeweils ein Terrassenschrank mit ca. 2m² Grundfläche, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient, und jeweils eine Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2m², zur Verfügung gestellt. Dadurch ist die Gestaltung der Nebenanlagen in der gesamten Wohnanlage einheitlich.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Einwirkungsbereich des Flughafens Erfurt-Weimar werden die Fassaden (inkl. Fenster) von Wohn- und Schlafräumen aller Reihenhäuser entsprechend der lärmtechnischen Untersuchung für ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß von R_{w,ges.} = 40dB ausgeführt. Alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen werden mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen.

Das Quartier wird über zwei Zufahrten vom Röderweg aus erschlossen. Der Röderweg soll im Rahmen des Bauvorhabens für den Fuß-, Rad- sowie Autoverkehr und in Bezug auf die technische Infrastruktur auf Höhe des Vorhabens ausgebaut werden. Eine in der Breite reduzierte private Mischverkehrsstraße (4,5-6m Breite, Verringerung der Versiegelung) soll an den Röderweg anbinden und im Einbahnstraßensystem durch das Quartier führen und die Häuser somit direkt anschließen. Alle Reihenhäuser verfügen dabei über einen eigenen begrünnten PKW-Stellplatz (mit Rasengittersteinen). Alle Stellplätze werden für die E-Mobilität vorbereitet. Per ÖPNV ist das Plangebiet über die etwa 400m südlich gelegene Haltestelle Gamstädter Weg erschlossen (Linie 4).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll ein 2,5m breiter Fußweg die Wohnanlage an die Straße des Langen Grabens südlich des Vorhabengebiets anschließen, um beispielsweise eine schnellere fußläufige Erreichbarkeit der Tram-Haltestelle Gamstädter Weg für die Bewohner des geplanten Vorhabens sowie der umliegenden Wohngebiete und Kleingartenanlagen zu ermöglichen. Dies soll über Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Generell erfolgt bei dem **gemeinschaftlich geprägten Konzept** der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Zuwendungen zu den Häusern, die Privatstraße, die beiden gemeinschaftlich Abfallsammelplätze sowie die Technikzentrale verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straße und Wegen, PKW-Stellplätzen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz **entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten** und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Darüber hinaus fördert das Instrument der Wohnungseigentümergeinschaft aktiv die Vernetzung und das soziale Miteinander der Bewohnerschaft. Durch gemeinsame Ver-



Deutsche Reihenhaus

pflichtungen und Veranstaltungen findet ein regelmäßiger Austausch statt. Das Gemeinschaftsgefühl unter Nachbarn steigt. Unterstützt wird die Gemeinschaft durch einen zentralen Quartiersplatz und drei Spiel- und Sportflächen.

An dem Standort soll ein **erneuerbares Energiekonzept** umgesetzt werden. Die Stromversorgung des Gebietes wird zum Großteil über **Photovoltaikanlagen** auf den Gründächern sichergestellt. Ergänzend wird auf Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom zurückgegriffen. Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale mit zwei bis drei **Außenluft-Wasser-Wärmepumpen**. Damit erfolgt die Versorgung der Häuser vollständig regenerativ. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur Wohnraum gewonnen werden, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden. Die geplanten Gebäude entsprechen dem Förderstandard KfW-55-EE.

Das **Entwässerungskonzept** sieht vor, dass anfallendes Regenwasser der Dachflächen zuerst in verschiedenen Zisternen im Bereich der Gärten gespeichert wird und zur Gartenbewässerung von den Bewohnern genutzt werden kann. Sind diese vollständig gefüllt, erfolgt eine Versickerung über die in den Gärten angeordneten Versickerungsrigolen. Das anfallende Niederschlagswasser der Privatstraße wird in den sich zwischen den begrünten Stellplätzen befindenden Tiefenbeeten abgeleitet und zur Bewässerung der dortigen Straßenbäume genutzt. Aufgrund der durch zwei Gutachten nachgewiesenen schlechten Versickerungswerte des Bodens werden bei einem Starkregenereignis überschüssige Wassermengen von den Rigolen, Privatstraßen und Tiefenbeeten in einer zentralen unterirdischen Regenrückhaltung gesammelt und mit einer Drosselabflussmenge von 8 l/s in den Hauptkanal am Langen Graben geleitet. Die Einleitmenge wurde mit den Entwässerungsbetrieben Erfurt abgestimmt.

Eine **artenschutzrechtliche Beurteilung** wurde im Laufe des Jahres 2021 durch das Institut für biologische Studien Jörg Weipert und in Abstimmung mit dem Umweltamt erstellt. Auf dem Grundstück wurden die geschützte Frühlingsseidenbiene und Zauneidechsen gefunden, welche vor Baubeginn umgesiedelt werden müssen. Zu entsprechenden nahegelegenen Ausgleichsflächen ist die DRH bereits mit einer Erbegemeinschaft aus Erfurt im Gespräch. Zusätzlich werden gemäß Gutachten auf dem Grundstück 12 Nistkästen für Vögel und 6 Nistkästen für Fledermäuse an Häusern und Bäumen angebracht.

Insgesamt soll somit ein **ökologisches, erneuerbares, nachhaltiges, gemeinschaftliches, vernetztes und zugleich bezahlbares Wohnquartier in innenstadtnaher Lage** entstehen.

gez. Florian Arnold