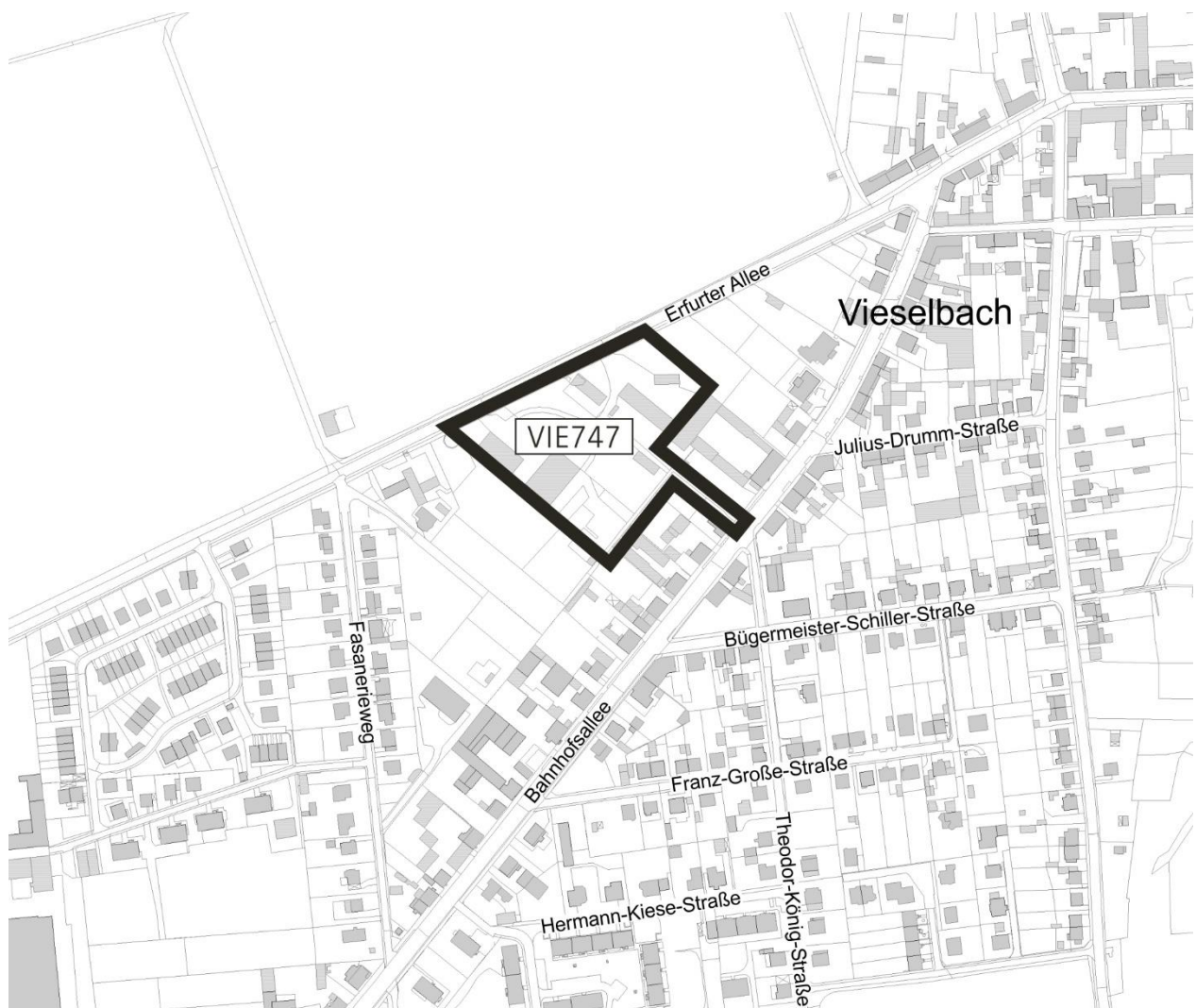


Vorhaben- und Erschließungsplan VIE747

"Südlich der Erfurter Allee" in Vieselbach

Beschreibung des Vorhabens



Beschreibung des Vorhabens

Gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VIE747 sollen auf den Flurstücken 527/3, 527/5, 527/6, 527/7 und 516 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Vieselbach, 8 Reihenhäuser und ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden.

Der großflächige Lebensmittelmarkt wird mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.137 qm ausgestattet. Ein vielfältiges Sortiment, flache Regale, breite Gänge und eine ansprechende Gestaltung der Innenräume werden den Lebensmittelmarkt auszeichnen. Die Fläche teilt sich in 1.062 qm für Lebensmittel und 75 qm für Backshop mit Café auf. Das Café wird neben Sitzgelegenheiten im Innenbereich auch einen kleinen Außenbereich bieten.

Durch die Holzbauweise des Gebäudekörpers, der modernen Haustechnik, der Möglichkeit der Nutzung der E-Ladesäule für PKW und der extensiven Dachbegrünung auf dem Flachdach wird der Lebensmittelmarkt besonders nachhaltige Kriterien erfüllen. Einer späteren Installation einer Photovoltaikanlage spricht ebenfalls nichts entgegen.

Damit der Lebensmittelmarkt problemlos erreicht werden kann, wird eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage mit 71 PKW-Stellplätzen inkl. einer E-Ladesäule geschaffen. Auch Fahrräder finden Platz: Es werden 12 Fahrradbügel mit insgesamt 24 Stellplätzen installiert. Die Sichtbarkeit des Marktes wird mindestens durch einen Werbepylon im Einfahrtsbereich an der Erfurter Allee gewährleistet.

Durch die Anbindung an die Erfurter Allee ist eine gute Erreichbarkeit insgesamt für Auto-, Radfahrer und Fußgänger garantiert, nicht zuletzt durch den neuen barrierefreien Geh- und Radweg zwischen der Erfurter Allee und der Bahnhofsallee.

Die technische Versorgung des Marktes (Strom, Wasser und Abwasser, Internet) wird durch entsprechende Anschlüsse an die Versorgungsleitungen in der Erfurter Allee und der Bahnhofsallee erfolgen.

Da die Einleitmenge an Abwasser durch den Versorgungsträger beschränkt wurde, um die Abwasserleitung nicht zu überlasten, wird ein Regenrückhaltebecken an der Erfurter Allee entstehen, das das Oberflächenwasser der Stellplatzanlage aufnimmt sowie ein weiteres Regenrückhaltebecken hinter dem Markt, welches das Regenwasser der Dachfläche aufnehmen soll. Durch den Einbau von Drosselschächten wird dann eine kontrollierte Einleitung in den Abwasserkanal in der Erfurter Allee gewährleistet.

Die Müllentsorgung des Lebensmittelmarktes wird in einem abgeschirmten Bereich in Nähe der Rampe erfolgen.

Ein weiterer wichtiger Punkt des Vorhabens liegt in der Gestaltung der Grünflächen. Ziel ist die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, um den Zwecken der Sicherung natürlicher Bodenfunktionen, der Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, der Schaffung von Lebensräumen und der Verbesserung des Mikroklimas zu entsprechen.

Durch ansprechende Begrünung in den vorgesehenen Anpflanzflächen durch Bäume und Sträucher soll dieses Ziel erreicht werden. Nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt können geplante Baumpflanzungen als Ersatz für notwendige Baumfällungen vollständig auf dem Baugrundstück gesichert werden. Die Mindestanforderungen an Art und Qualität der Baumpflanzungen sichern zu Beginn der Pflanzung eine gestalterische Wirkung sowie eine höhere ökologische Wertigkeit.

Das Gründach schafft Lebensraum für verschiedene Insekten, bindet Staub und kann so insgesamt zu einer thermischen Entlastung des Gebietes beitragen. Eine Fassadenbegrünung am Markt kann zusätzliche Lebensräume und Grünstrukturen schaffen.

Im zweiten Teilabschnitt des Geltungsbereiches entstehen insgesamt 8 Reihenhäuser, welche in Form von zwei separaten Baukörpern geplant wurden. Die Gebäude bestehen aus jeweils zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Satteldach und bieten dabei pro Haus mehr als 100 qm Wohnfläche. Zugehörig zu jeder Einheit steht zudem ein Garten zur Verfügung, in dem auch eine private Terrasse für die Bewohner integriert ist. Aufgrund der Südausrichtung ist dabei eine gute Versorgung mit natürlichem Sonnenlicht gegeben. Über den privaten Gartenbereich lässt sich aus jedem der 8 Grundstücke eine gemeinsame Begegnungsfläche betreten, die der Interaktion mit anderen Bewohnern dienen kann oder auch zum allgemeinen Aufenthalt einlädt.

Ebenfalls über diese Begegnungsfläche betreten werden kann der barrierefreie Geh- und Radweg, welcher zwischen den beiden Teilbereichen des Vorhabens verläuft. Dadurch ist eine kurzläufige Erreichbarkeit des neuen Lebensmittelmarktes ebenfalls gewährleistet.

Abstellmöglichkeiten für die privaten PKW entstehen nordöstlich der Reihenhäuser und lassen sich über eine Stichstraße aus der Erfurter Allee erreichen. Von den 28 geplanten Stellplätzen werden 12 den Bewohnern des angrenzenden Vierseitenhofs in der Bahnhofshalle zur Verfügung gestellt, während die restlichen 16 zur Versorgung der Reihenhäuser dienen. Jedes Haus kann folglich zwei Stellplätze, welche lediglich eine kurze Distanz von der eigenen Eingangstür entfernt sind, für den privaten Gebrauch verwenden.

Ebenfalls über die Erschließungsstraße geregelt wird die Abfallentsorgung. Die Bewohner können dabei den zentral gelegenen Müllsammelplatz nutzen, der aufgrund seiner grünen Außengestaltung keine optische Einschränkung darstellt und zudem eine einfache Entleerung ermöglicht.

Die technische Versorgung der Häuser erfolgt, ähnlich wie beim Lebensmittelmarkt, über Anschlüsse an Versorgungsleitungen in der Erfurter Allee und der Bahnhofsallee. Um Verbindungen herzustellen, wird ebenfalls die neue Stichstraße sowie ein Erschließungsgraben, der an den Stellplätzen angrenzt, verwendet.

Begrünungen und Baumpflanzungen erfolgen parallel zur Erfurter Allee, an dem verbindenden Geh- und Radweg und auch in den privaten Gärten. Vor allem in der gemeinsamen Begegnungsfläche ist eine größere Zahl von Bäumen geplant, die der Verschattung und einer höheren Aufenthaltsqualität dient. Aufgrund der geringeren Versiegelung im Vergleich zum Ausgangszustand ist auch die Wasserversickerung gewährleistet. Dies wird beispielsweise auch durch den Einsatz von Rasengittersteinen auf den Stellplatzflächen erzielt.

Vorhabenträger, mit denen der Durchführungsvertrag (DV 60D 1173/23) geschlossen wurde, sind die Ratisbona Projektentwicklung KG und die Euphoria GmbH.