

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“

## Vorhabenbeschreibung, Stand 06.09.21

### Stadtzentrum I Brückenschlag I Zentrumstadt

#### Entwurf/Gebäudeorganisation und -struktur

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Einkaufsbereich direkt vom Anger erreichbar. Im Zentrum des Gebäudes weitet sich diese horizontale Erschließungsführung zu einem, sich über beide Ebenen des Einkaufszentrums erstreckenden, kreisrunden, natürlich belichteten Atrium auf. Entlang des Erschließungsbereichs, vom Angereingang kommend, sind Shops organisiert.

Die Nutzfläche der Erdgeschosebene beträgt ca. 3.400 m<sup>2</sup>, von der der größte Anteil die zentrale Verkaufsfläche im Zentrum des Hauses mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> einnimmt. In deren Hintergrund stehen verschiedene Lagerflächen und die optisch geschlossene Anlieferung zur Verfügung. Vom Straßenraum Reglermauer sind die oberen Geschosse und das Untergeschoss über drei Treppenhäuser auf kürzesten Wegen angeschlossen. Es ist geplant, die umliegenden Gebäude in die Erschließung der Tiefgarage und in das vorhandene Parkhaus einzubinden.

Im Untergeschoss ist der Parkbereich für das Personal des Einkaufszentrums, für die Mieter der Wohnungen und Büros im Vorderhaus bis Speicher sowie Büros freie Berufe, die in den oberen Ebenen angeordnet sind. Die Zu- und Ausfahrt in diese Ebene erfolgt über die neu geschaffene Abfahrt in der Straßenführung Reglermauer. Die Verbindung der Tiefgarage ist über das bereits fertig gestellte Parkhaus Reglermauer organisiert, welches verkehrstechnisch angebunden wird. Über die Erschließungsstraße Reglermauer können die rückwärtigen Bereiche der bahnhofstraßenseitigen Gebäude und die im Erdgeschoss angeordnete Anlieferung des Einkaufszentrums verkehrstechnisch effizient erschlossen werden

Im 1. Obergeschoss entsteht eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup>, welche entweder durch das Einkaufszentrum als Erweiterung der Verkaufsfläche oder für Büros und Räume für freie Berufe genutzt werden kann und den zentralen Kern hier bildet. Dazu kommen Flächen für 50 bis 56 kleine Wohnungen mit jeweils ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen Wohnbereich mit 6 Bewohnerzimmern sowie für die Tagesbetreuung älterer Bürger mit ca. 900 m<sup>2</sup> und ein Funktionsbereich, Verwaltung, Büros mit ca. 600 m<sup>2</sup>.

Auf der Südostseite und Südwestseite sind Wohnungen auf 2 Ebenen vorgesehen. Diese haben vorgelagerte Sonnenloggien. Die Wohnungen südostseitig haben den Blick in den ehemaligen Klostergarten und auf die Silhouette der historischen Anlage der Reglerkirche im Hintergrund. Aufgrund der Raumhöhe des Einkaufszentrums entsteht über dem 1. Obergeschoss ein Zwischengeschoss, in dem auf der Südostseite die gleichen Wohnungen wie eine Etage darunter angeboten werden.

Im 2. und 3. Obergeschoss sind weitere Wohnungen vorgesehen. Die aufgelöste, u-förmig angeordnete Gebäudeformation öffnet sich auf der Südseite behutsam, einen geschützten Innenhof formulierend. Die intensiv begrünten Dachflächen des 2. Obergeschosses schaffen ein angenehmes Wohnklima im Grünen, mitten in der Stadt. Die klar geschnittenen Wohnungen verfügen alle im

2. Obergeschoss über eine direkt ebenerdig begehbare Terrasse und eine Etage darüber über Balkone mit gleicher Grundfläche. Somit hat jeder Bewohner eine angemessene Freifläche. Der geplante Landschaftsgarten mit seiner extensiven Begrünung macht das Wohnen an diesem Ort zu einem besonderen Erlebnis und schafft für die Wohngemeinschaft mitten

im Stadtzentrum außergewöhnliche Atmosphäre für ältere Menschen. Alle Dachflächen der zweigeschossigen Gebäude werden mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m versehen.

Die Belange der Energieeffizienz, der Vermeidung hohen Energieverbrauches und die Möglichkeit passiver Sonnenenergienutzung (Solargewinne der Gebäude), die im Einzelnen durch Grundrisse und bauliche Ausführung der Gebäude fortzusetzen ist, sind gegeben. Die aktive Sonnenenergienutzung ist nicht geplant. Zum einen befindet sich der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Die Fernwärme ist zu nutzen. Zum anderen wurde zur Verbesserung des Mikroklimas in diesem Bereich der Stadt der extensiven und intensiven Begrünung der Dachflächen der Vorzug gegeben

Das Vorhaben „Einkaufszentrum Anger 7“ hat einen sozialökologisch ganzheitlichen Planungsansatz. Es ist Bestandteil der kompakten Stadt, steht für kurze Wege in der Innenstadt, durch die intensiv und extensiv begrünten Dachflächen wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet, es wird Lebensraum zur Durchwegung des Quartiers durch Verlegung erforderlicher PKW-Stellplätze in die Tiefgarage geschaffen, das Vorhaben selbst wird in kompakter Bauweise ausgeführt und kombiniert Einkaufsmöglichkeiten mit Wohnungen für Senioren in der Innenstadt, die Nutzung des ÖPNV ist gesichert. Die Nutzung von PKW wird auf die notwendige Anzahl im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO eingeschränkt, vermindert um den für Besucher vorzusehenden Anteil. Nur die Stellplätze für das Einkaufszentrum, Büros und die Wohnungen sind zulässig.

Die Gestaltung der Oberflächen und Baukörper entspricht im Wesentlichen ihrer Funktion. Die Wohn- und Bürobereiche erzeugen mit den Fassadenöffnungen und Kleinteiligkeit sowie angenehmen Formatwechseln dem Zweck folgende Proportionen. Die Oberflächen und gewählten Materialien unterstreichen dabei unterstützend auf moderne Weise diesen Duktus. Die Aufteilung und Strukturierung der Fassaden bedient sich ohne diesen zu kopieren an Proportionen des benachbarten Bestands. Dadurch entsteht eine angenehme Mischung aus architektonischer Spannung und Dialog.

Die Fassaden der unteren Geschosse sind eher ruhig gehalten und vermitteln so den geschlossenen Charakter einer Basis oder eines Sockels für die darüber liegenden Ebenen. Die Anlieferung wird nach dem Be- oder Entladen optisch wieder verschlossen, um diesen Charakter bewusst zu unterstreichen.

Die Dächer der U-förmigen Wohnbebauung oberhalb des 3. Obergeschosses sind extensiv und die Wohngärten des 2. Obergeschosses intensiv begrünt, was den Wohncharakter deutlich unterstreicht und sich auch klar auf die benachbarten Bebauungen im direkten urbanen Kontext angenehm auswirkt.

Die Gestaltung der Freifläche wird im Wesentlichen durch die Wendeanlage, Fußwege zur Durchwegung, die Zugänge zu den Wohnungen sowie die Zufahrt zur Tiefgarage bestimmt. Die „Hirschlache“ wird in seinen Verlauf im Straßenbild als Struktur dargestellt. An der südwestlichen Grenze des Plangebiets sollen 8 Laubbäume gepflanzt werden. Über und entlang der Einfahrt der Tiefgarage ist eine Intensive Dachbegrünung als Fassung für den Städtebaulichen Straßenraum vorgesehen. Die durch den Wegfall der Bestandsbebauung im Plangebiet entfallende bauliche Begrenzung des südöstlich angrenzenden Gartens auf dem Flurstück 3/4 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd, soll durch eine Einfriedung in Abstimmung mit dem Nutzer in Verantwortung des Vorhabenträgers ersetzt werden.