

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV643 „Wohnen am Auenpark“**

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

#### **Vorhabenbeschreibung**

Das neue Wohngebiet am Auenpark soll großstädtisches Wohnen in Verbindung mit der parkähnlichen Umgebung in Anbindung der Gera-Aue darstellen.

Reduziert auf drei Grundtypen gliedert und strukturiert sich das Areal klar in die Gebäude, die im Osten des Plangebiets eine klare Stadtkante bilden und so einen geschützten Raum für die westlich gelegenen punktförmigen Gebäude im so entstandenen grünen Innenhof ermöglichen.

Den Auftakt an der Zufahrt zum Plangebiet wird durch ein 8-stöckiges Turmgebäude in Sichtachse der Auenstraße als bewusste Eingangsgeste und Teil der Stadtkante gebildet. Gleichzeitig nimmt der Neubau den Bestand behutsam auf und bildet eine stimmige Einheit.

Im nordöstlichen Bereich entsteht durch ein 6-stöckige Gebäude entlang einer neuen Fußgänger-Promenade eine markante und interessante Fortsetzung der Stadtkante. Alle Aufenthaltsräume sind der Straßenseite abgewandt und richten sich mit Loggien dem neuentstandenen grünen Innenhof zu. So entsteht ein baulicher Schallschutz zur bestehenden Radrennbahn und wird eine sehr hohe Qualität an geschützter, parkähnlicher Grünfläche erreicht.

Im grünen Innenhof soll eine lockere Bebauung durch die punktförmigen Gebäude die so gewonnene Qualität nutzen. Die quadratischen Baukörper bieten dabei auf 4-5 Geschossen plus Staffelgeschoss eine ganz besondere Qualität als Wohnen im Park.

#### **Konzept, Aufteilung, Durchgänge**

Das Konzept sieht zwei städtebauliche Grundtypen vor. Die „Stadtkante“ und die „Punkthäuser“.

Es wird eine Durchwegung in Ost-West-Richtung zum westlich angrenzenden Wohngebiet Berliner Platz (Warschauer Straße) vorgesehen, die gleichzeitig als Erschließungs- und Rettungswege dienen, sowie die Ver- und Entsorgung sicherstellen.

Grundsätzlich werden alle Wohneinheiten barrierefrei erschlossen, bieten alle modernen und zeitgemäßen Wohnfunktionen, teilweise auf kleinstem Raum, sind untereinander kombinierbar und sind sowohl als „barrierearme“ Mietwohnungen im hinteren Bereich als auch als „Service-Wohnen“ im vorderen Bereich vorgesehen.

### **Gebäude im südlichen Bereich „Stadtkante“ an der Riethstraße**

Das bestehende Servicewohnen an der Riethstraße wird durch den westlichen Anbau und Aufstockung in Kombination mit dem markanten Kopfbau zu einem gestalterisch hochwertigen Auftakt-Ensemble um 78 Wohneinheiten erweitert. Im Erdgeschoss und 1.OG befinden sich Hauptzugang, Durchgang und Gemeinschaftsbereiche. Das markante Stadthaus steht als Auftakt mit 8 Geschossen am Anfang der Stadtkante.

Als 4-Spänner mit 4 2R-WE je Geschoss, die wieder untereinander kombinierbar sind, stellt der Vorschlag eine wirtschaftliche Erweiterung dar. Daran schließt sich ein 5 geschossiges Laubenganghaus in westlicher Orientierung an und bildet den Übergang zum bestehenden Einzelhaus entlang der Promenade / Stadtkante.

Als Gemeinschaftsbereich werden ein großer teilbarer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Hochbaukörpers, sowie erweiterte gemeinsame Erschließungsbereiche als Kommunikationsflächen mit Aufenthaltsqualitäten, sowie gemeinsame Stadtbalkone am Laubengang zur gemeinsamen Rennverfolgung Radrennbahn und Aufenthalt angeboten.

### **Gebäude im nördlichen Bereich „Stadtkante“ an der Fußgängerpromenade**

Auf Grund der Schallschutzanforderungen für seltene Sportereignisse der Radrennbahn, wird im hinteren Bereich entlang der Promenade ein 6-geschossiger Wohnriegel mit Laubengerschließung inklusive Staffelgeschoss als Fortsetzung der „Stadtkante“ vorgesehen. Alle Aufenthaltsräume wenden sich im Wesentlichen dabei dem grünen Innenhof zu. Der Laubengang dient als Lärmschutzzone und gleichzeitig als Begegnungsbereich und ermöglicht geschützte Ausblicke. Grundidee ist hier, die Nähe zur Rennbahn als positiven Aspekt zu werten und baulich umzusetzen.

Mögliche Schallbeeinträchtigungen durch die Rennbahn werden durch die Laubengerschließung und der reinen Westorientierung der schutzbedürftigen Räume minimiert. Somit ist der Schallschutz gewährleistet, sowie auch das aktive Verfolgen der Veranstaltungen von den Laubengängen aus möglich.

Die wenigen schutzbedürftigen Räume, die sich notwendiger Weise im Bereich der höheren Schallschutzanforderungen befinden, erhalten Festverglasungen mit Öffnungsmöglichkeit zu Wartungszwecken sowie eine kontrollierte dezentrale Wohnraumlüftung.

Jede der vorwiegend 2- Raumwohnungen erhält eine eigene Loggia oder Terrasse zum Park. Im 4.OG und Staffelgeschoss befinden sich größere 4-5 Raum Maisonette-Wohnungen.

### **„Punkthäuser“ im grünen Innenhof**

Im westlichen Bereich werden entlang der Hangkante 6 „Punkthäuser“ als barrierearme Wohneinheiten mit 4-5 Geschossen in lockerer Anordnung vorgesehen. In jedem Geschoss befinden sich je 2-3 Wohneinheiten mit 2-3R-WE, die miteinander kombinierbar sein können. Zusätzlich bekommt jedes Gebäude ein Staffelgeschoss mit einer großzügigen Vierraumwohnung und umlaufender Dachterrasse.

Durch die lockere Bebauung entstehen immer wieder geschützte, parkähnliche Bereiche um die Wohngebäude, die den Bewohnern unterschiedliche und abwechslungsreiche Nutzungen erlauben. Die geplanten Durchgänge an der markanten Stadtkante ermöglichen den Übergang von Stadtraum zu Grünraum. Das vorhandene und geschützte Großgrün am Prallhang wird in die parkähnliche Anlage integriert.

### **Fassaden**

Für die Fassaden ist eine hochwertige Gestaltung vorgesehen. Die Gebäude werden mit Putzfassaden in heller, abgetönter Farbigkeit, sowie gestalteten Fensterleibungen entsprechend Gestaltungskonzept aufgewertet.

Besondere Bereiche, wie Sockelgeschosse, Gebäudeeinschnitte und Zierfelder erhalten hochwertige Oberflächen durch Klinkerfassaden oder Zierfelder innerhalb der Fensterbänder mit Materialwechsel (Klinker & Paneelen). Die obersten Geschosse der „Punkthäuser“ werden als Staffelgeschosse gestalterisch abgesetzt.

### **Stellplätze**

Die insgesamt 237 Wohnungen (214 WE Neubau + 23 WE Bestand) gliedern sich in 129 Wohnungen für betreutes Wohnen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätze / Wohnung sowie 108 Wohnungen für barrierearmes Wohnen mit einem Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätze / Wohnung und erfordern 156 Stellplätze.

Es sind 136 Stellplätze verteilt in 2 Tiefgaragen vorgesehen, sowie ca. 22 Stellplätze im Außenbereich entlang der festgesetzten Mischverkehrsfläche geplant, insgesamt 158 Stellplätze. Für die Wohnungen nachzuweisen sind entsprechend des Stellplatzschlüssels 156 Stellplätze. Damit verbleiben 2 Stellplätze Soziale Dienste.

Alle Zufahrten und Rampen für die Tiefgaragen sind in die Gebäude integriert.