

VORHABENBESCHREIBUNG

Städtebauliche Einordnung – die Lage

Das Grundstück gehört zur Gemarkung Oberweimar der Gemeinde Weimar in der Flur 8. Das Baugebiet liegt zwischen der Albert-Kuntz-Straße im Süden, dem Ziegeleiweg im Norden und der Thuringia International School (ThIS) am Weg 85 im Osten. Die vorhandene Bebauung ist hinsichtlich ihrer Art und Struktur unterschiedlich geprägt. Das Wohnhaus Ziegeleiweg 3b in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück hat eine Firsthöhe von max. 12 m, die ThIS, ein 4-geschossiger Plattenbau aus den 70er Jahren, von ca. 14 m und entlang der Albert-Kuntz-Straße die Wohnhäuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

Die Liegenschaften befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Kulturdenkmal „Belvederer Allee“.

Das Gelände steigt geringfügig von Süd nach Nord an. Die Grundstücke sind Teil einer archäologischen Relevanzfläche. Die bergbauliche Stellungnahme zeigt keine Gefährdung durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume an.

Der Weg 85, der das Flst. 154 und Flst. 145/1 (teilweise) umfasst, wird durch den Vorhabenträger grundhaft erneuert. Er kann für die Medienerschließung zur Versorgung des Baugrundstücks genutzt werden.

Die Anschlussstellen für Strom, Gas und Trinkwasser sind sowohl im Ziegeleiweg, als auch in der Albert-Kuntz-Straße vorhanden. Das Abwasser der neuen Bebauung wird in das vorhandene Trennsystem, welches in der Albert-Kuntz-Straße anliegt, eingeleitet.

Ein 10 m breiter Freihaltekorridor zwischen Albert-Kuntz-Straße und dem Flst. 153 im Süden ist für den zukünftigen Ausbau zu berücksichtigen.

Städtebauliches Konzept – der Planungsansatz

Der Grünbestand an der Westseite des Grundstücks ist eine „grüne“ Grenze und bildet den offenen Übergang vom gefassten Bebauungsgefüge in den freien Naturraum. Vor allem dieser Situation Rechnung zu tragen und Raum zu geben, war ein wichtiger Planungsansatz für die Bebauung und Gestaltung des Außenraumes. Bäume, Hecken und Grünflächen sollten in hinreichendem Maß gepflanzt und angelegt werden, Mietergärten, Freiflächen, Räume zum Spielen für Kinder und nachbarschaftliches Zusammenkommen die Grundzüge prägen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen nach dem 2. Thüringer Bilanzierungsmodell werden in einem Grünordnungsplan mit umfassender Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung dargestellt und können nach derzeitigem Stand standortnah auf dem ehemaligen EOW-Gelände erbracht werden.

Aus diesem Ansatz und des Grundstückszuschnitts heraus entwickelte sich das Planungskonzept der Zonierung von Ost nach West:

- Beschränkung der erforderlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen und damit des Anteils an Bodenversiegelung auf das Notwendigste.
- Wohngebäude mit Grundrissen, die dem Ruhebedürfnis ihrer Bewohner gerecht werden; Orientierung von Küchen und Bädern zur Verkehrsseite mit Nord - Ostausrichtung und Kinder- und Schlafräume auf der Süd- Westseite des Grundstücks.
- Durchgängiger Grünbereich im Anschluss der Wohngebäude im Westen, der nicht durch Verkehr, Stellplätze und Feuerwehrzufahrt beeinträchtigt wird.

Bebauung – der Baukörper

Die vorhandene Nachbarschaftsbebauung in ihrer Struktur und Kubatur wurde mit einer kleinteiligen Neubebauung auf dem Grundstück ergänzt.

Es sind 7 mehrgeschossige Einzelbaukörper mit ausschließlicher Wohnnutzung und barrierefreier Ausgestaltung vorgesehen. Die Mehrfamilienwohnhäuser sind 2- bis 3-geschossig plus Staffelgeschoss und haben eine max. Gebäudehöhe von 12 m. Die Erschließung der 2 - 5 Raum Wohnungen ist als 2-Spanner mit innenliegendem Treppenhaus und Aufzug bis in die Tiefgarage geplant.

Bebauung – die Nutzung

Alle Wohnungen sind altersgerecht, d.h. barrierefrei, ausgelegt. Behindertengerecht geplante Wohnungen sind vorzugsweise im Erdgeschoss möglich. Eine Durchmischung aller Alters- und Nutzergruppen wird angestrebt; junge Familien mit Kind/ern bis zur Generation der Senioren.

Planungsdaten

Grundstücksfläche	:	5.730 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	:	0,4
Grundflächenzahl (GRZ)	:	0,6
Stellplatzbedarf	:	1,5 / WE
Anzahl der Wohnungen (WE)	:	48

Erschließung

Die Erschließungszone erstreckt sich entlang des Weges im Osten und ist nach dem Ausbau die Straßenerschließung für den Anliegerverkehr und, von der Grundstücksmittle bis zum Ziegeleiweg, Feuerwehrzufahrt. Diese beginnt mit der Einmündung auf das Grundstück von der Albert-Kuntz-Straße, von der Belvederer Allee kommend. Die Häuser sind straßenseitig angeordnet, ermöglichen die Parallelaufstellung der Löschfahrzeuge und sichern so den 2. baulichen Rettungsweg über Drehleitern. Damit sind Außenfluchttreppen aus Kosten- und Gestaltungserwägungen nicht notwendig. Die erforderlichen Löschwassermengen werden über das Leitungsnetz des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage ausgewiesen; anteilig Stellplätze für Rollstuhlfahrer und Besucher auf dem Grundstück. Die Tiefgaragenzufahrt liegt neben der Feuerwehrzufahrt und wird von der Albert-Kuntz-Straße erreicht, im Abstand von ca. 25 m zur dortigen Wohnbebauung. Auch hier hat der Schutz der Anwohner vor Störungen besonders in den Nachtstunden absoluten Vorrang. Der Nachweis der einzuhaltenen Immissionswerte wird mit einem Schallschutzgutachten erbracht.