

## **JOV752 "Einkaufs-und Versorgungszentrum Leipziger Straße"**

### **Vorhabenbeschreibung**

Bei dem Projekt "Revitalisierung des ehemaligen Schlachthofgeländes" handelt es sich um eine der bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungen im östlichen Bereich der Landeshauptstadt Erfurt. Das mehr als 80 Tqm große Areal soll nun nach vielen Jahren der Projektüberlegungen komplett neugeordnet werden.

Neben dem Neubau von ca. 470 neuen Wohnungen im nördlichen Teil des Areals, einem Schulareal für den Neubau einer Grundschule und eines Gymnasiums, soll am Kreuzungsbereich der Leipziger Straße / Greifswalder Straße - ein Handels-und Versorgungszentrum in Form eines zentralen Versorgungsbereiches, wie es das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt künftig ausweist, entstehen.

Das "Einkaufs-und Versorgungszentrum Leipziger Straße" soll künftig den Auftakt in die nördlichen Projektteile (SCHULE, WOHNEN) bilden. Die verkehrliche Erschließung wird über eine neu zu errichtende Planstraße von der Nordseite in Verlängerung der Emdener Straße erfolgen. Fußläufig wird er nahezu allseits erreichbar sein. Die Verknüpfung mit dem städtischen ÖPNV ist durch die bereits vorhandenen Haltestellen, insbesondere an der Leipziger Straße (Bus, Straßenbahn) in idealer Weise gegeben. Perspektivisch ist in unmittelbarer Nähe ggfls. ein Bahnhaltepunkt angedacht.

In Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung wurde im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs bzw. Hochbauwettbewerbs nach Lösungsvorschlägen gesucht, die dem Standort in seiner Bedeutung Rechnung trägt, dabei notwendige Funktionen aufnimmt, aber auch die städtebauliche und funktionale Verbindung aller Projektteile gewährleistet.

Der Siegerbeitrag mit dem Titel „Markthalle“ des im Herbst 2020 durchgeführten Realisierungswettbewerbs brachte eine einzigartige äußere Gestaltung, Gebäudeanordnung, Anordnung und Vielfalt der Nutzungen, dem Aufenthaltscharakter, die den gestellten Anforderungen Rechnung trägt.

So sollen 2 separate Baukörper entstehen, die im Obergeschoss über einen Büroriegel miteinander verbunden werden. Zwischen den beiden Gebäuden sind im Erdgeschoß im Wesentlichen Handels-und Dienstleistungsflächen. Die Eingänge der Nutzungseinheiten orientieren zur Passage hin. Die Passage selber als auch die platzartige Außenbereich am Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße soll eine angenehme Aufenthaltsqualität aufweisen, die sowohl zum Einkaufen als auch zum Verweilen einlädt.

In Fortführung der das Areal des „Handels-und Versorgungszentrum“ verlaufenden Passage ist eine für die Öffentlichkeit Laufachse über das Schulareal bis zum im Norden anschließenden neuen Wohngebiet vorgesehen, durch die das Gesamtareal fußläufig erreichbar ist.

Das Projektareal für das Einkaufs-und Versorgungszentrum ist mit 13.850 qm vergleichsweise klein. Daher war und ist die nutzerfreundliche Gestaltung, Anordnung nötiger PKW-Stellplätze, Fahrrad-und Lastenfahrrad-Abstellplätzen, Ausbindung von Laufachsen und angenehmen Aufenthaltsbereichen samt Baumpflanzungen von besonderer Wichtigkeit.

Die Anzahl an PKW-Stellplätzen ist auf max. 111 begrenzt. Jedoch wird davon ausgegangen, dass die Anzahl aufgrund der Kompaktheit des Einkaufs-und Versorgungszentrum und folglich Mehrfachnutzung durch Kunden, die die

verschiedenen Geschäfte und Dienstleistungsangebote wahrnehmen, ausreichend sein werden. Zudem liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf der Nahversorgungsfunktion, d.h. das Objekt fokussiert in hohem Maße auf die im direkten Umfeld wohnende Bevölkerung hat, sodass wegen der vorhandenen und weiter steigenden, vergleichsweise hohen Einwohnerdichte mit einem hohen Anteil von fußläufigen und mit dem Fahrrad kommenden Kunden zu rechnen ist.

Die architektonische Gestaltung des zu realisierenden Objektes folgt dem Ergebnis des Architekturwettbewerbes. Aufgrund der Gebäudestellung zum Nachbargrundstück Leipziger Straße 67 (ehemaliger Nordhäuser Bahnhof) ist an der Ostfassade des Büroriegels eine fensterlose Gebäudeabschlusswand erforderlich. Um der Gestaltungsidee dennoch gerecht zu werden, wird dieser Fassadenabschnitt mit Fassadenelementen verkleidet, die Glas- bzw. Fensterflächen andeuten.

Im Rahmen des Werbekonzepts sind neben einem gesamtheitlichen Werbeträger am Auftakt des Einkaufs- und Versorgungszentrum an der Leipziger Straße, einem Werbeträger am Zufahrtsbereich zum Parkplatz, Werbeelemente über den jeweiligen Eingängen der Geschäfte in einheitlicher Form vorgesehen.

Die schwerpunktmäßige Nahversorgungsfunktion wird auch in der auf maximal 5.500 m<sup>2</sup> begrenzte Verkaufsflächengröße deutlich. Die möglichen Warensortimente teilen sich neben möglichen Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomiebetrieben, denkbaren Praxen, Büroeinheiten im Wesentlichen auf in:

- a. nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.070 m<sup>2</sup>
- b. zentrenrelevante Sortimente (diese können beinhalten: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Bücher, Sportbekleidung, Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.790 m<sup>2</sup>

Die vorgenannten möglichen Verkaufsflächen sind jeweils Obergrenzen, wobei die maximale Verkaufsfläche von 5.500 qm nicht überschritten werden darf. Die städtebauliche Verträglichkeit der Warensortimente wurde anhand einer umfangreichen Auswirkungsanalyse nachgewiesen.

Aus der Projektplanung in Anlehnung an den Wettbewerbsbeitrag resultiert wegen der bereits vorgenannten vielfältig unterzubringenden Funktionen ein hoher Versiegelungsgrad. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden auf externen Grundstücksflächen zu realisieren sein. Hierzu zählt im Wesentlichen die Anpflanzung einer Baumgruppe auf dem nördlichen Areal des ehemaligen Schlachthofes. Diese Maßnahme bietet den Vorteil einer gewissen Abschirmung des künftigen Wohnareals gegenüber dem Gewerbegrundstück südlich der Straße Heckerstieg bzw. Heckerstieg 5.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Siegerbeitrag des Realisierungswettbewerbs als Grundlage der Planung eine einzigartige Lösung gefunden werden konnte, die eine angenehme Mischung der Nutzungs- / Gestaltungsanforderungen verspricht und in dessen Folge auch zu einer spürbaren Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes führen wird.