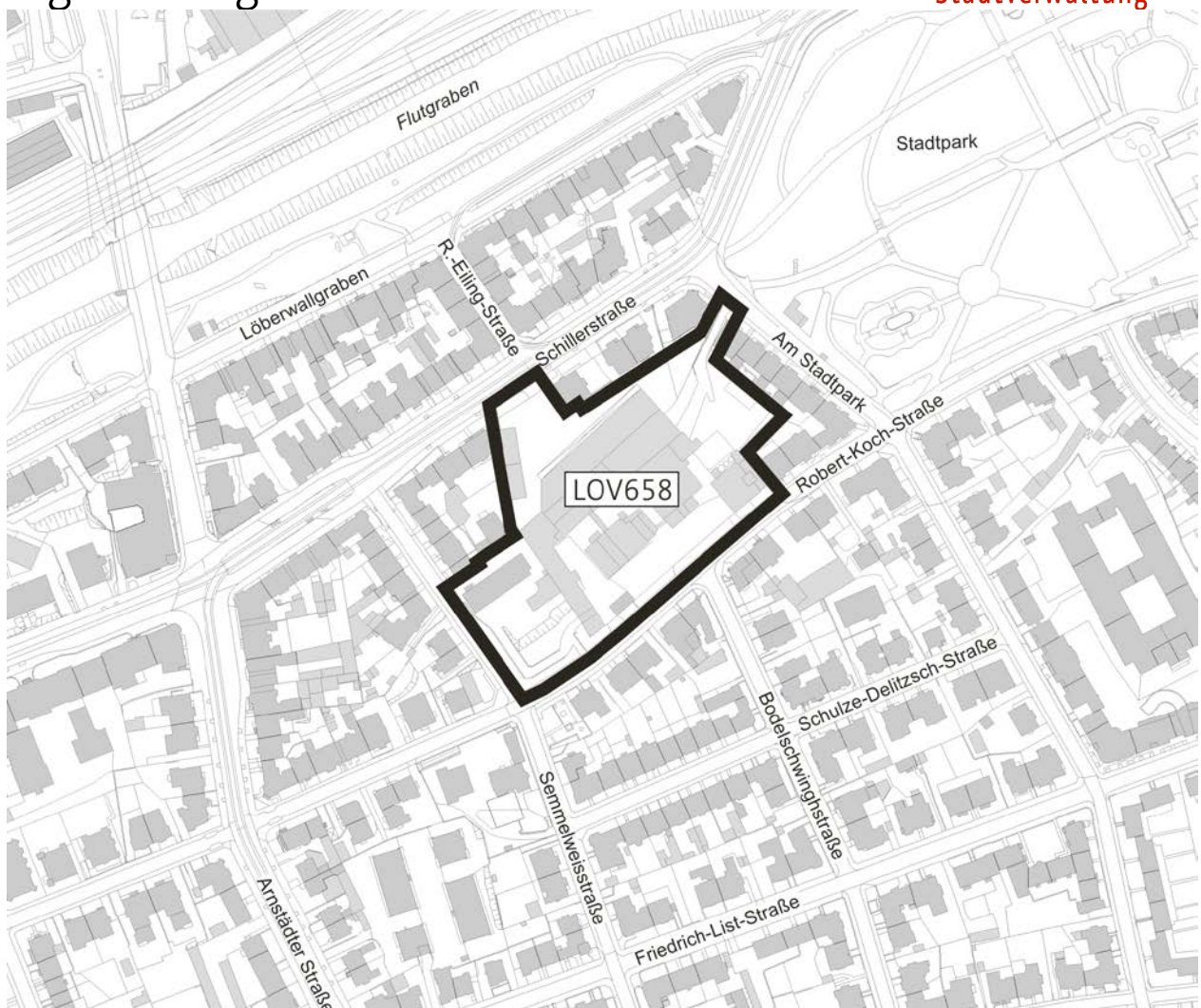


Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
28.06.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1.	Planungsanlass und -erfordernis	4
1.2.	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	4
1.3.	Geltungsbereich	6
1.4.	Übergeordnete Planungen	6
2.	Bestandsdarstellung	11
3.	Allgemeine Planungsziele	14
4.	Planungsalternativen	15
5.	Beschreibung des geplanten Vorhabens	16
6.	Erschließung und Ruhender Verkehr	20
7.	Frei- und Grünräume, Klimaökologie	20
8.	Folgekosten für die Gemeinde	21

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planungsanlass und -erfordernis

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Stadtteil Löbervorstadt, in der Gemarkung Erfurt Süd, Flur 29, Flurstücke 60/3, 53/2, 266/58, 309/72, 73, 74 und 59 auf dem ehemaligen Braugoldareal durch Umnutzung, Abbruch und Neubau eine Wohnbebauung mit ca. 220 Wohnungen zu errichten. Der Bereich der geplanten Bebauung befindet sich südlich der bestehenden Bebauung an der Schillerstraße, nördlich der Robert-Koch-Straße, östlich der Semmelweisstraße sowie westlich der Straße Am Stadtpark.

Die Zufahrt in das Quartier soll zukünftig über die vorhandenen Zufahrten an der Schillerstraße und der Robert-Koch-Straße sowie der Semmelweisstraße erfolgen.

Auf dem seit 1888 genutzten Brauereigelände in der Erfurter Löbervorstadt wurde zunächst der Brauereibetrieb und schließlich die Funktionsbereiche Abfüllung, Zwischenlagerung, Logistik und Verwaltung im Jahre 2011 aufgrund betriebswirtschaftlicher Umstrukturierungen endgültig eingestellt.

Seit dieser Zeit liegt die Fläche brach und ist ungenutzt.

Der jetzige Eigentümer dieser Gewerbebrache beabsichtigt, das Grundstück einer neuen standortverträglichen Nutzung, insbesondere dem Wohnen, zuzuführen. Mit der Entwicklung dieses Standortes soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in innenstadtnaher, integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung des Quartiers geschaffen werden. Die Revitalisierung dieses Areals dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Schaffung einer funktional nachhaltigen Baustruktur. Ebenso soll die architektonische Qualität des im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs mit dem 1. Preis gekürten Entwurfes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Wiederbelebung und Stabilisierung eines ursprünglich bebauten und seit einigen Jahren brach liegenden Areals als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und Bebauung ermöglicht werden.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festgesetzt.
-
- Durch den Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie unterliegen.

- lichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen in dem innerstädtischen Bereich nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedoch gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 2274/13 am 17.04.2014, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9 vom 16.05.2014, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB gefasst, den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung fand vom 26.05. bis 27.06.2014 statt.

Am 20.01.2016 wurde mit Beschluss-Nr. 2466/14, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 2 vom 12.02.2016 der Beschluss-Nr. 2274/13 aufgehoben sowie der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB neu gefasst und die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs nach RPW 2013 beschlossen.

Mit Beschluss-Nr. 0436/18 vom 16.05.2018 wurden die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung gebilligt. Der Realisierungswettbewerb fand im Zeitraum Mai bis September 2018 statt. Das Preisgericht tagte am 13.09.2018.

Im nachfolgenden Zeitraum erfolgte ein Vorhabenträgerwechsel.

Der neue Vorhabenträger hat sich nach Prüfung der prämierten Wettbewerbsarbeiten - entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts- für die Realisierung der 1. Preisträgerarbeit entschieden. Dieser Entwurf stellt die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" dar.

Mit Schreiben vom 05.06.2019 stellte der Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Entwicklung der Fläche der Flurstücke 60/3, 53/2, 266/58, 309/72, 73, 74 und 59, Flur 29 in der Gemarkung Erfurt Süd als Wohnbaufläche.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ umfasst die Flurstücke 60/3, 53/2, 309/72, 73, 74, 266/58 und 59 in der Gemarkung Erfurt Süd, Flur 29 und wird begrenzt:

- im Nordwesten:
durch die Flurstücke 308/71 (Sammelweisstraße 5), 64/1 (Schillerstraße 9), 106/4 (öffentliche Straßenfläche Schillerstraße), 60/2 (Schillerstraße 7), 247/56 (Schillerstraße 5), 246/55 (Schillerstraße 3), 53/3 (Schillerstraße 2) der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd
- im Nordosten:
durch die Flurstücke 104/1 (öffentliche Straßenfläche Am Stadtpark), 279/58 (Am Stadtpark 46), 298/58 (Am Stadtpark 45), 299/58 (Am Stadtpark 44), 300/58 (Am Stadtpark 43), 282/58 (Am Stadtpark 42) der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd
- im Südosten:
durch die Flurstücke 284/58 (Robert-Koch-Straße 10), 285/58 (Robert-Koch-Straße 9), 102/2 (öffentliche Straßenfläche Robert-Koch-Straße) der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd
- im Südwesten:
durch das Flurstück 105 (öffentliche Straßenfläche Sammelweisstraße) der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,88 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen so geordnet werden, dass der räumlich bedingte Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Dieser Forderung kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer brachliegenden innerstädtischen ehemals gewerblich genutzten Fläche unter Beachtung der Anforderungen aus dem Denkmalschutz und Ergänzung der historisch vorgegebenen Straßenfluchten in der Schiller-, Sammel-

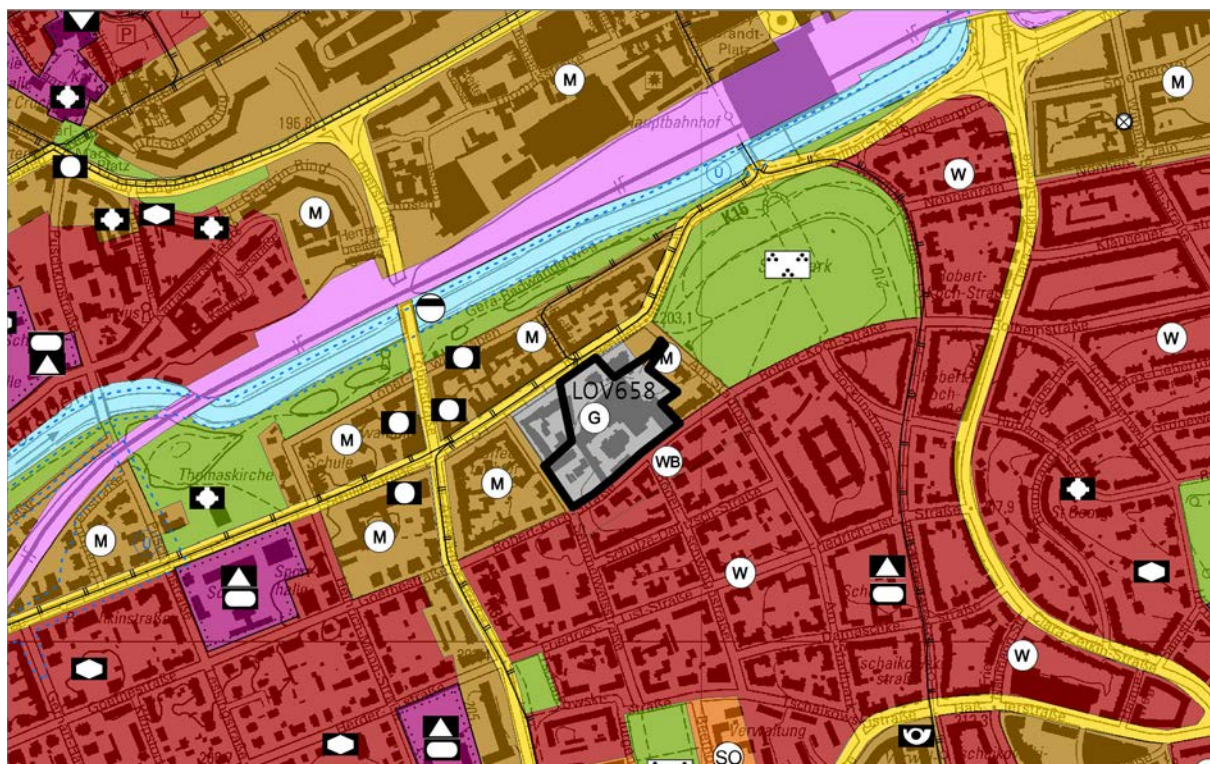
weis- und Robert-Koch-Straße in vollem Umfang nach. Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam, wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 11, 25, 30, und 32, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.03.2019.

Das Plangebiet sowie die an das Plangebiet nordwestlich und südwestlich angrenzenden Wohn- und gemischt genutzten Gebäude in der Schiller- und Semmelweisstraße sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

An diese gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO grenzen nord- und südwestlich sowie nordöstlich gemischte Bauflächen (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und südöstlich ein Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO an.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Neubekanntmachung 2017 mit Geltungsbereich LOV658 (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Es ist vorgesehen, im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Damit weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Planungsziel einer Wohnungsbauentwicklung (ca. 200 Wohnungen) von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ kann somit nicht als nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt gelten.

Mit der Umsetzung der für den Bebauungsplan gesetzten planerischen Entwicklungsziele ergibt sich für die Ebene des Flächennutzungsplanes über das Plangebiet des LOV658 hinaus für den

gesamten Block weiterer städtebaulicher Ordnungsbedarf in Bezug auf die weiteren, direkt angrenzenden Flächen, welche im wirksamen Flächennutzungsplan bisher ebenfalls als gewerbliche Bauflächen (G) sowie als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind. Es ist daher vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Bereich des LOV658 unter Einbeziehung angrenzender Flächen und Nutzungen parallel zum Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit dem Planungsziel der Darstellung einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist in Vorbereitung.

1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK Erfurt 2020)

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose, welche ab sofort zu beachten ist.

Im Kapitel 2 des ISEK Erfurt 2030 werden die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung benannt:

- Haushaltsprognose: Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose^[1] der Stadt Erfurt bis 2040. Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.
- Wohnungsbedarfsprognose: Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr. Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern 2.155 bis 3.430 Wohnungen von 2017 bis 2030. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose in demselben Zeitraum insgesamt 5.850 bis 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Wie im Punkt "Haushaltsprognose" erläutert, ist ein Wohnungsbedarf bis 2030 entsprechend der jeweils oberen Varianten für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie den Geschosswohnungsbau wahrscheinlicher.

Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgelasten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem

^[1] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Zusätzlich wird ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationerscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt.

Im Kapitel 5.2. Wohnen und Städtebau wird im den Leitsatz L 18 formuliert, dass der Innenentwicklung im Wohnungsbau der Vorrang einzuräumen ist. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum soll weiterhin dazu genutzt werden, um zu untersuchen, wie die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau genutzt werden können.

Damit soll nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen werden, sondern in diesem Zusammenhang auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel beginnend mit den 1990er Jahre beseitigt werden.

Hierbei sollen hinreichende städtebauliche Dichten, die vergleichbaren innerstädtischen Wohnlagen entsprechen, angestrebt werden, aber auch ausreichend Spielraum für stadtklimatische Entlastungen wie Entsiegelung, bodenschlüssiges Großgrün und hinreichende wohnungsnahe Freiräume ermöglicht werden.

1.4.4. Nichtoffener Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren nach RPW 2013

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses Nr. 2466/14 vom 20.01.2016 hat der Vorhabenträger einen Nichtoffenen Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren nach RPW 2013 mit folgender städtebaulicher Aufgabenstellung ausgelobt:

- städtebauliche, funktionale und freiraumplanerische Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten Braugoldareals unter Beachtung des Umgebungsmaßstabs,
- stadträumliche Einfassung des teilweise offenen Blockrandes im Bereich der Robert-Koch- und Semmelweißstraße unter Berücksichtigung vorhandener Baufluchten,
- Sicherung einer quartiersverträglichen und maßstäblichen Wohnbebauung im Blockinnenbereich,
- teilweiser Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz (einschließlich Sudhaus),
- Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bebauung,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- Sicherung der privaten Erschließung (u.a. Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung) und Nachweis des ruhenden Verkehrs vorwiegend in Tiefgaragen bzw. hochbaulich oder topographisch integriert,
- angemessene Berücksichtigung klimaökologischer Belange.

Da sich mehrere Denkmale (siehe Punkt 1.4.5.) im Wettbewerbsgebiet befinden, wurden die Denkmalschutzbehörden in die Erarbeitung der Auslobungsunterlagen sowie der Formulierung der Aufgabenstellung intensiv eingebunden. Vertreter der Behörden waren Mitglied der Jury.

Der Wettbewerbssieger wurde mit der Realisierung des Vorhabens beauftragt. Mit der Umsetzung des 1. Preises erfolgt eine deutliche Aufwertung dieses ehemals gewerblich genutzten Areals – nicht nur im Gebiet, sondern auch als Wohnumfeldverbesserung für die umgebende Wohnbebauung. Die derzeit leer stehenden ehemaligen oberirdischen und unterirdischen Brauereigebäude weisen überwiegend deutliche Vandalismusspuren auf.

Mit der Umsetzung des Siegerentwurfes sollen nicht mehr unnutzbare Gebäudeteile zurückgebaut und viele Flächen entsiegelt werden. Es ist eine hohe Qualität in der Freiflächengestaltung mit einer Hauptdurchwegung zwischen der Schillerstraße und Robert-Koch-Straße und eine un-

tergeordnete Durchwegung zwischen Semmelweisstraße und der Straße Am Stadtpark geplant.

1.4.5. Belange des Denkmalschutzes

Bei dem Areal der Braugoldbrauerei handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG).

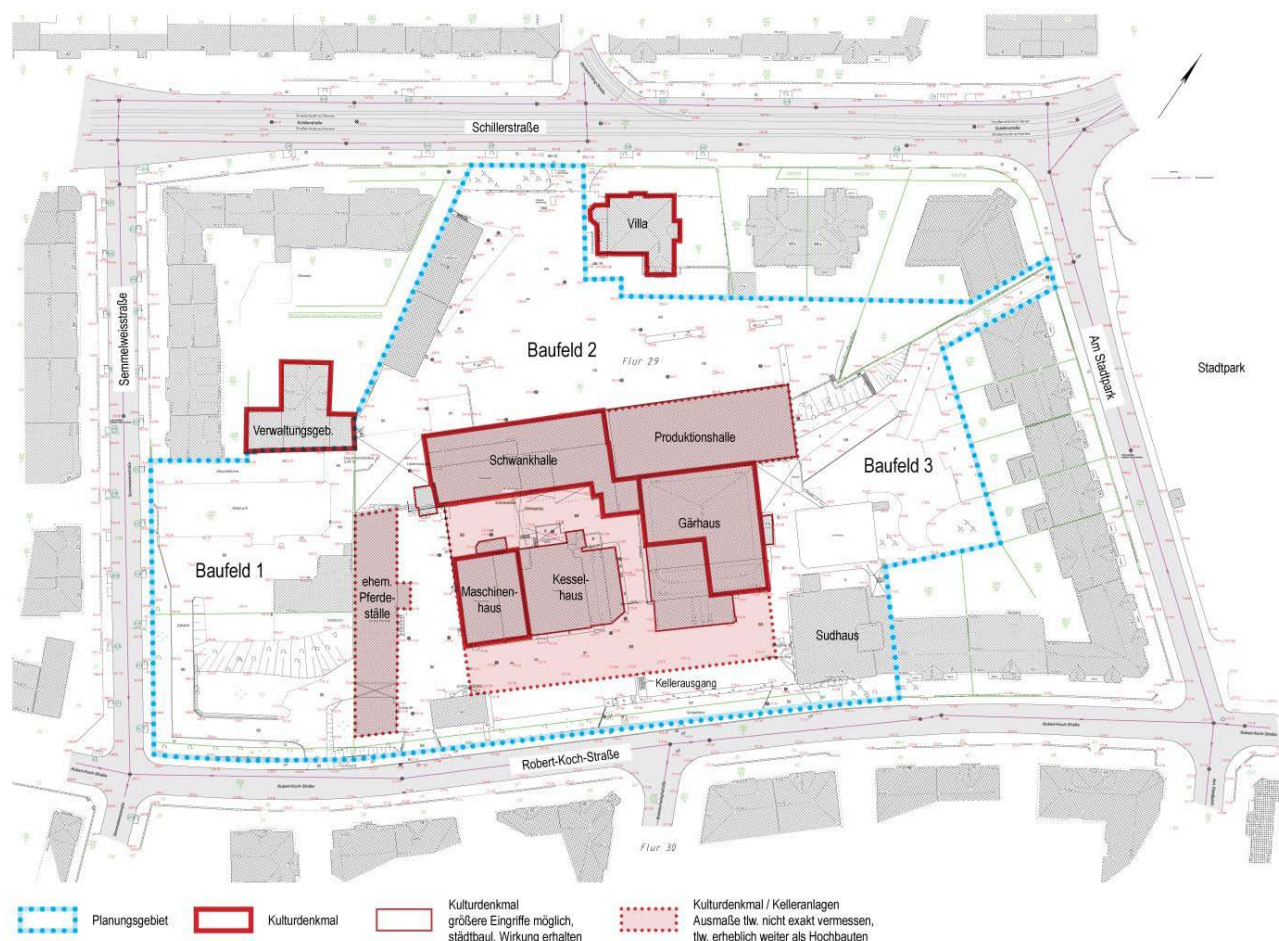
Der größere Teil des Gebäudebestandes (Produktions- und Verwaltungsgebäude) wurde im Jahre 1993 zunächst in die Denkmalliste und im Jahre 2005 in das Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragen.

Dazu gehören folgende Objekte innerhalb des Plangebietes:

- Produktionsgebäude mit Gärkeller / 1920er Jahre,
- Kessel- und Maschinenhaus / 1890er und 1950er Jahre
- Produktionsgebäude mit Abfüllanlage (und Schwankhalle) 1900er und 1950er Jahre
- Lagerkeller (großflächig unterhalb des Plateaus) 1890er Jahre
- Keller unter den ehemaligen Pferdeställen

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich ehemals zur Brauerei gehörende Denkmale:

- Wohnhaus / Fabrikantenvilla, Schillerstraße 7 / 1900er Jahre
- Verwaltungsgebäude, Schillerstraße 9 / 1900er Jahre.



Darstellung des Denkmalbestandes im Bereich der ehemaligen Brauerei Braugold
(unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Auslobungsunterlagen zum Realisierungswettbewerb)

2. Bestandsdarstellung

2.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

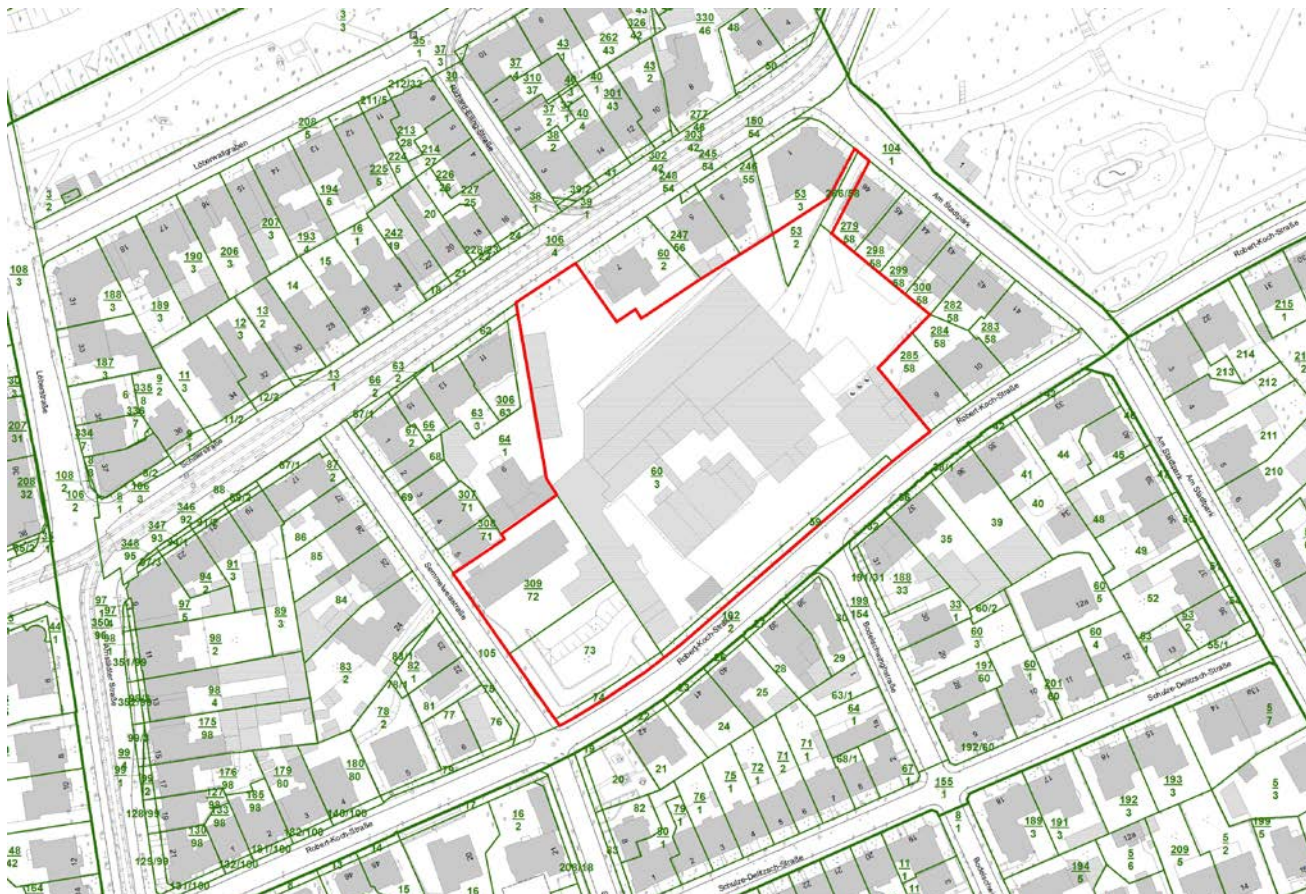
Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Erfurt: Es befindet sich im Stadtteil Löbervorstadt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs im Übergang zum Stadtzentrum.

Die Topographie des Areals wird durch einen signifikanten Höhenversprung von ca. 7-12 Metern in Nord-Süd-Richtung geprägt. Er verläuft etwa in der Grundstücksmitte zwischen Schillerstraße und Robert-Koch-Straße in Ost-West-Richtung und wird überwiegend durch eine ca. 100 Meter lange Stützwand bzw. das ehemalige Produktionsgebäude abgefangen. Die Kelleranlagen der ehemaligen Brauerei wurden unter dem „Plateau“ an der Robert-Koch-Straße errichtet. Während im Straßenverlauf der Schillerstraße nur eine geringe Höhenentwicklung in Ost-West-Richtung zu verzeichnen ist, weist die Robert-Koch-Straße einen Höhenanstieg von ca. 4 Metern von West nach Ost auf.

Die Straßen Am Stadtpark und die Semmelweisstraße steigen jeweils von der Schillerstraße hin zur Robert-Koch-Straße um ca. 8 bzw. 10 Meter an.

Das Plangebiet liegt zwischen im Westen und Osten angrenzender gründerzeitlichen Wohnbebauung zwischen Schiller- und Robert-Koch-Straße.

Die Größe des Plangebiets beträgt 1,88 ha.



Auszug aus der Katasterkarte mit Geltungsbereich LOV658

(unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 60/3, 53/2, 266/58, 309/72, 73, 74 und 59 der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Das Gelände der ehemaligen Brauerei besteht aus einer Vielzahl an gewerblich genutzten Einzelgebäuden aus der Baujahre 1890 bis 1960. Im Laufe der Zeit war das Areal mit seinem teilweise denkmalgeschützten Bestand jedoch vielfach baulichen Änderungen und Erweiterungen unterworfen, so dass das Ensemble zum gegenwärtigen Zeitpunkt stark überformt ist.

Die Hauptzufahrt zum ehemaligen Brauereigelände erfolgt von der Schillerstraße neben der ehemaligen Fabrikantenvilla (Schillerstraße Nr. 7). Von hier aus gewinnt man einen ersten Eindruck von dem etwa 85 Meter langen ehemaligen Produktionsgebäude vor der Hangkante (Traufhöhe = 212 m NHN und Firsthöhe 215 m NHN) sowie von der darüber befindlichen Gebäudesilhouette (Gärhaus mit Traufhöhe 225 m bzw. 228 m NHN, Firsthöhe 231 m bzw. 233 m NHN, Schwankhalle mit Traufhöhe 217 m bzw. 224 m NHN und „Schütt-Trichter“ des Kesselhauses mit Firsthöhe = 228 m NHN).

Von der Schillerstraße steigt das Gelände („untere Ebene“) von 202 m NHN bis zur Nordfassade des ehemaligen Produktionsgebäudes auf 204 m NHN leicht an.

Der südliche Teil des Geländes an der Robert-Koch-Straße („Plateau“ mit 213 m NHN) ist durch große Kelleranlagen unterbaut. Der darauf befindliche Teil des Denkmalensembles mit dem vorgenannten Gärhaus und der Schwankhalle wird komplettiert durch das Kessel- und Maschinenhaus.

Das Sudhaus ist das jüngste Produktionsgebäude aus den 1960er Jahren, welches nicht unter Denkmalschutz gestellt wurde, aber durch seine achtgeschossigen Bauweise und städtebaulichen Dominanz beeindruckt (Firsthöhe 243 m bzw. 247 m NHN).

Auf dem gesamten Gelände gibt es diverse Nebengebäude (ehemaliger Pferdestall, Garagen, Trafohaus) sowie Fundamente von Überdachungen und Kesselanlagen. Die unbebauten Flächen sind in einem hohen Maße für Lager-, Transport- und Parkierzwecke ausgelegt und versiegelt.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus viergeschossigen Gründerzeitgebäuden. In der Schillerstraße bewegen sich die Firsthöhen zwischen 219 und 223 m NHN und die Traufhöhen zwischen 213 und 217 m NHN.

Die östlich an das Sudhaus an der Robert-Koch-Straße angrenzenden Gebäude haben eine Firsthöhe zwischen 234 und 235 m NHN sowie eine Traufhöhe zwischen 228 und 229 m NHN.

Die Firsthöhen der drei- bis viergeschossigen Gründerzeitgebäude auf der gegenüber dem Braugoldareal auf der südlichen Seite der Robert-Koch-Straße betragen 219 bis 223 m NHN, die Traufhöhen 213 bis 217 m NHN.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist von drei Seiten durch Anliegerstraßen sowie durch die Schillerstraße als Hauptverkehrsstraße erschlossen. Die (ehemaligen gewerblichen) Grundstückszufahrten befinden sich

den sich im Norden (Schillerstraße) im Süden (Robert-Koch-Straße) sowie als untergeordnete Zufahrtmöglichkeit in der Semmelweisstraße. Eine weitere untergeordnete Zugangsmöglichkeit besteht von der Straße Am Stadtpark.

Medientechnisch ist das Quartier derzeit nicht mehr an die anliegenden Medien angeschlossen. Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien Trinkwasser, Telekommunikation, Gas und Abwasser sowie an das Elektronetz liegen grundsätzlich in Schillerstraße sowie der Robert-Koch-Straße an. Die Anbindung wird im weiteren Planverfahren mit den Fachämtern geklärt.

Das Areal befindet sich in einem Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt, Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Übergabepunkte befinden sich an der Schillerstraße sowie der Robert-Koch-Straße.

Durch den ÖPNV ist das Plangebiet hervorragend erschlossen: Nordwestlich befindet sich in der Schillerstraße die Haltestelle Kaffeetrichter, über die die Anbindung in das Stadtbahnnetz über die Linien 6 Steigerstraße / Rieth sowie Linie 1 Europaplatz / Thüringenhalle gegeben ist.

Die Haltestelle Kaffeetrichter ist fußläufig über den Ausgang Schillerstraße in ca. 150 m Entfernung erreichbar.

Der Hauptbahnhof Erfurt ist fußläufig in ca. 450 m erreichbar.

2.5 Umweltsituation

Grundsätzlich ist die Entwicklung des zukünftigen Wohnstandortes auf einer innerstädtischen Brachfläche, welche zu großen Teilen versiegelt ist, als ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, ressourcensparenden Stadtentwicklung zu betrachten. Neben der zentralen innerstädtischen Lage ist auch die hervorragende ÖPNV-Anbindung ein weiterer Vorteil für einen nachhaltigen Wohnstandort.

Lärm

Das Plangebiet ist auf Grund seiner innerstädtischen Lage vorbelastet durch die Verkehrsemissionen der umliegenden Straßen, hier insbesondere durch die Schillerstraße. Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" häufig überschritten werden, wird den Belangen des Schallschutzes ein hoher Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Klimaökologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Kernstadtbereiches von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. In diesem innerstädtischen Bereich ist die Belüftung mit Kalt- und Frischluft äußerst gering. Gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und geringen Grünanteil beschleunigt sich die städtische Überwärmung.

Derzeit sind ca. 90 % der Fläche durch Gebäude oder Zufahrten und Zuwegungen sowie ehemalige offene Lagerflächen versiegelt. Es gibt lediglich zwei Baumgruppeninseln auf Böschungsbereichen: östlich der Produktionshalle im Inneren des Plangebiets und südwestlich der ehemaligen Pferdeställe auf der derzeit unbebauten südwestlichen Ecke des Plangebiets, sowie straßenbegleitend Bäume an der Schiller-, Semmelweis- und Robert-Koch-Straße.

Das Plangebiet ist überwiegend umgeben von gründerzeitlichen Wohnbebauung und Bestandteil des kompakten Stadtkörpers.

Boden, Altlasten

Im Jahr 2005 wurde für das Areal der Brauerei eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass im Bereich der Altlastenverdachtsbereiche an nachfolgenden Teilflächen Kontaminationen der Bausubstanz bzw. des unterlagernden Bodens (Auffüllung) nachgewiesen worden sind:

10.3	Werkstätten mit Arbeitsgruben und Garagen		
	Bausubstanz		
	[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]		
10.4	Waschplatz mit Einlauf		
	Bausubstanz		
	[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]		
10.6	Kessel- und Maschinenhaus		
	Bausubstanz		
	0,1 - 0,1 m	Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)	3.400 mg/kg TS
	unterlagernder Boden (Auffüllung)		
	0,1 - 1,5 m	Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)	4.020 mg/kg TS

Darüber hinaus wurde bei allen Sondierungen eine Auffüllung, meist > 2,0 m bis zu ca. 3,0 m festgestellt.

Böden, die erheblich belastet sind, wurden bislang im Bereich des Kessel- und Maschinenhauses festgestellt. Andere kontaminierte Bereiche betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich die Bausubstanz.

Naturschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde durch den Vorhabenträger die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Deren Ergebnisse werden in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen.

3. Allgemeine Planungsziele

Das Plangebiet des ehemaligen Braugoldareals soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der Nachfrage nach Wohnraum ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Stadtteil Erfurt Süd mit fußläufiger Anbindung an das Stadtzentrum entspricht dem Bedarf nach Wohnformen im innerstädtischen Bereich mit den dafür typischen kurzen Wegen.

Mit der Revitalisierung der leer stehenden ehemals gewerblich genutzten Fläche soll dem Standort und dem Ziel der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Umfeldes angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Braugoldbrauerei,
- Schaffen von Raumkanten (straßenseitige Baufluchten) zur Einbindung des Areals in das städtebauliche Gesamtgefüge (Quartiersbildung),
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau,
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen,
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante Wohnbebauung,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität im Rahmen eines zu erstellenden Freiflächenkonzepts,
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen.

4. Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt das vom Stadtrat beschlossene grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um und ermöglicht die Nachnutzung eines innerstädtisch gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standortes.

Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Ansiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen, wie die Inanspruchnahme und Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen oder das Heranrücken an hochwertige Naturräume. Die zukünftige Nutzung fügt sich in die Struktur des Umfeldes ein.

Mit der Nachnutzung dieser ehemals gewerblich genutzten Fläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen, um den hohen Wohnraumbedarf innerhalb der Kernstadt zu decken.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung der Brachfläche wurden im Zuge eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) geprüft. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts stellt der 1. Preisträgerentwurf die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" dar.

5. Beschreibung des geplanten Vorhabens

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die Geschichte der Braugold-Brauerei geht weit ins 19. Jahrhundert zurück. 1888 bezogen die Vorgängerunternehmen den Standort in der Löbervorstadt. Die ältesten der typischen Backsteingebäude (Villa, Schwankhalle, Maschinenhaus u. a.) stammen aus dieser Gründungsphase. Im Rahmen der Stadterweiterungen in dieser Zeit durch den Gründerzeitring außerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung erfolgte die Errichtung von Gründerzeitmehrfamilienhäusern im direkten Umfeld des Brauereigeländes in der heutigen Schiller-, Semmelweis-, Robert-Koch-, und Straße Am Stadtpark, so dass das Brauereigelände von gründerzeitlichen Wohnquartieren, in der Regel in geschlossener oder aufgelockerter Blockrandbebauung umschlossen ist.

Erweiterungen auf dem Braugoldareal erfolgten Anfang der 1920er Jahre im Ergebnis der Fusion der ansässigen Brauerei mit der von Carl Adolf Riebeck gegründeten Leipziger Riebeck Brauerei AG. Der damit verbundene Sprung zur Großbrauerei - 100.000 Hektoliter Bier pro Jahr – manifestierte sich in neuen Bauwerken, wie z. B. das "Produktionsgebäude mit Gärkeller" aus der Mitte der 1920er Jahre. Bevor 1964 das hochhausartige Neue Sudhaus an der Robert-Koch-Straße errichtet wurde, war der Kesselhaus-Ersatzbau der späten 1950er Jahre die städtebauliche Landmarke der damaligen Braugold-Brauerei.

Stadtfunktionell ist auch heute noch an den ehemals gewerblich genutzten Gebäuden die Stadtgeschichte ablesbar. Die Braugoldbrauerei ist zusammen mit der ehemaligen Steigerbrauerei das letzte baulich-räumlich erlebbare Zeugnis einstmals zahlreicher Standorte in Erfurt.

Derzeit stellt das Braugoldareal in seinem brach liegenden Zustand der ehemals industriell genutzten Gebäuden sehr unterschiedlicher Bauzeit und –art einen Bruch in der städtebaulichen Struktur dar. Es gibt fehlende Raumkanten in der Semmelweis- und Robert-Koch-Straße, sowie eine wohngebietsuntypische starke Überbauung und Versiegelung des Grundstücks.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Ergebnis des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs soll die ehemals als gewerblich genutzte Fläche revitalisiert und dem Maßstab des umgebenden Stadtraums angepasst städtebaulich neu geordnet werden.

Die Neuordnung für das Quartier greift die vorhandenen gründerzeitlichen Motive sowie die historischen Zeugnisse der "Industriestadt Erfurt" auf. Straßenbegleitend wird dazu zunächst die Bebauung an der Robert-Koch-Straße und Semmelweißstraße ergänzt. Von der Schillerstraße lenkt ein neuer Gebäudeflügel von Nordwest ins Quartier. Im Südosten schafft der Platz im Abschluss der neuen Bebauung vor ehemals Sudhaus und Gärhaus an der Robert-Koch-Straße Aufweitung und Entree ins Quartier. Die besonderen historischen Gebäude der ursprünglichen Fabrikantenvilla und des vormaligen Sudhauses bilden Auftakte des postindustriellen Quartiersinneren.

Während also das Braugoldareal straßenbegleitend gerahmt wird - Straßenzüge und Vorgärten den Stadtraum vervollkommen und Anschluss an die Umgebung suchen - entsteht gleichermaßen eine schützende Fassung für Solitärbauten im Zentrum. Die denkmalgeschützten Brauereigebäude in ihrer Formenvielfalt, unterschiedlichen Maßstäblichkeit und vorherrschenden Materialität von rotem Klinker bilden die Bezüge für drei neue Einzelgebäude, die diese Spezifika zeitgenössisch und nutzungsbezogen fortschreiben.

5.2 Hochbauliche Konzeption und Denkmalpflege

Der Entwurf des 1. Preisträgers des Realisierungswettbewerbs sieht auf der Fläche des Braugoldareals die Realisierung von ca. 220 Miet- und Eigentumswohnungen mit ca. 18 500 m² Wohnfläche sowie ca. 700 m² Fläche für das Wohnen ergänzende gewerbliche Nutzung durch Um- und Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Gewerbebauten und ergänzende Neubauten vor.

Ein Anteil der auf das Gesamtvorhaben bezogenen Wohnungen wird als Mietwohnungen in einem nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Freistaats Thüringen förderfähigen Standard errichtet (maximal 20%).

Im Entwurf des 1. Preisträgers des Realisierungswettbewerbs wurde gemäß Auslobung des Wettbewerbs die Fläche des Braugoldareals in 3 Baufelder geteilt, die in der fortlaufenden Bearbeitung zu einem Baufeld zusammengelegt werden sollen.

Das ehemalige Brauereigelände soll zu einem lebendigen Stadtquartier in Erfurt entwickelt werden.

Aktuell zeigt sich das Areal zusammenhangslos mit fragmentarischer Blockrandbebauung und ehemals industriell genutzten Gebäuden sehr unterschiedlicher Bauzeit und -art.

Die Neuordnung für das Quartier greift die vorhandenen gründerzeitlichen Motive sowie die historischen Zeugnisse der „Industriestadt Erfurt“ auf. Straßenbegleitend wird dazu zunächst die Bebauung an der Robert-Koch-Straße und Semmelweißstraße ergänzt. Von der Schillerstraße lenkt ein neuer Gebäudeflügel von Nordwest ins Quartier. Im Südosten schafft der Platz im Abschluss der neuen Bebauung vor ehemals Sudhaus und Gärhaus an der Robert-Koch-Straße Aufweitung und Entree ins Quartier. Die besonderen historischen Gebäude der ursprünglichen Fabrikantenvilla und des vormaligen Sudhauses bilden Auftakte des postindustriellen Quartiersinneren.

Während also das Braugoldareal straßenbegleitend gerahmt wird - Straßenzüge und Vorgärten den Stadtraum vervollkommen und Anschluss an die Umgebung suchen - entsteht gleichermaßen eine schützende Fassung für Solitärbauten im Zentrum. Die denkmalgeschützten Brauereigebäude in ihrer Formenvielfalt, unterschiedlichen Maßstäblichkeit und vorherrschenden Materialität von rotem Klinker bilden die Bezüge für drei neue Einzelgebäude, die diese Spezifika zeitgenössisch und nutzungsbezogen fortschreiben.

Die Topographie im Areal wird im Wesentlichen beibehalten, so dass eine untere Ebene gen Nordost und eine obere Ebene gen Südost bestehen, die - in der Regel begrenzt durch die Gebäudekanten - in terrassenartige Staffelung gebracht werden. Dementsprechend erfolgen befahrbare Erschließungen auf der oberen und unteren Ebene ohne Querung und vorrangig für Ver- und Entsorgung bzw. für Rettungswege und Feuerwehr. Die Durchwegung des Braugoldareals ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. In diesem Verständnis werden die Zufahrten zu den Tiefgaragen maximal am Quartiersrand organisiert. Die Tiefgaragen der Häuser an der Semmelweißstraße und Schillerstraße funktionieren autark. Für eine weitere zentrale Tiefgarage wird als Besonderheit die Einbeziehung vorhandener Keller (Gärkeller, Kesselhaus) und/oder Gebäudeteile (Produktionshalle) in Kombination mit neuen Untergeschossen (Platzhaus, Apartmenthaus) geprüft.

Oberirdisch eröffnen westlich das Portal zur Semmelweißstraße sowie der östliche Durchgang zum Stadtpark eine querlaufende Durchwegung.

Bauabschnitte | Gebäudenutzungen | Denkmalschutz

Das Vorhaben ist derzeit im Ergebnis des Realisierungswettbewerbs in 5 Bauabschnitte gegliedert, wobei die Reihenfolge der daraus zu bildenden Bauabschnitte im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der technologischen Machbarkeit geklärt werden wird.

Die Verortung der insgesamt ca. 220 Miet- und Eigentumswohnungen bzw. der Sondernutzungen in den einzelnen Bauabschnitten wird im weiteren Planverfahren vertieft untersucht und ggf. geändert. Die nachfolgende Darstellung der Anteile von Eigentums- und Mietwohnungen in den Bauabschnitten stellt den derzeitigen Planungsstand im Ergebnis des Realisierungswettbewerbs dar.



Übersichtsplan Bauabschnitte mit dem Geltungsbereich LOV658
(unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Vorhabenträger)

Bauabschnitt A

Der Bauabschnitt A ist im Übersichtsplan grün dargestellt. Er umfasst als neu zu bauende Gebäude den Grünen Winkel inklusive der sogenannten Südzeile im Entwurf des 1. Preisträgers des Realisierungswettbewerbs an Semmelweißstraße und Robert-Koch-Straße und das Terrassenhaus. In diesem Bauabschnitt sind derzeit Eigentumswohnungen geplant.

Bauabschnitt B

Der Bauabschnitt B ist im Übersichtsplan rot dargestellt. Er umfasst als neu zu bauendes Gebäude den Schillerflügel und soll für die Errichtung der Mietwohnungen in einem nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Freistaats Thüringen förderfähigen Standard vorgesehen werden.

Im Erdgeschoss kann alternativ zur Schwankhalle im Bauabschnitt C die Einordnung eines Nah-

versorgers mit ca. 700m² Verkaufsfläche vorgesehen werden. Die genaue Einordnung und Größe des Nahversorgers werden im weiteren Bebauungsplanverfahren abgeklärt.

Bauabschnitt C

Der Bauabschnitt C ist im Übersichtsplan gelb dargestellt. Er umfasst die zu erhaltenden denkmalgeschützten Kulturdenkmale

- die Schwankhalle,
- das Maschinenhaus, jetzt als Villa Macchina benannt,
- den Turm als Bestandteil des Kesselhauses und
- das Gärhaus.

In der Schwankhalle sollen durch Umbau auf dem unteren topografischen Niveau der Schillerstraße des Nahversorgers mit ca. 700m² Verkaufsfläche vorgesehen werden. In den oberen Niveaus sollen Mitwohnungen entstehen.

Das Maschinenhaus soll durch vertikale Teilung zur Villa Macchina umgewandelt werden, in der Eigentumswohnungen entstehen.

Der Turm soll als städtebaulicher Solitär der Verbindung der unterschiedlichen Ebenen und der Nord-Süd-Durchwegung dienen.

Im Gärhaus sollen durch Umbau Mietwohnungen entstehen, auch Sondernutzungen sind möglich.

Bauabschnitt D

Der Bauabschnitt D ist im Übersichtsplan blau dargestellt. Er umfasst das vorhandene Sudhaus, welches zu großzügigen Eigentumswohnungen umgebaut werden soll. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen.

Bauabschnitt E

Der Bauabschnitt E ist im Übersichtsplan braun dargestellt. Er umfasst als neu zu bauende Gebäude das Platzhaus und das Appartementhaus, in denen Eigentumswohnungen entstehen sollen, die partiell mit Geschossüberhöhungen und Garten- und Dachterrassenanbindung bzw. Loggien ausgestattet werden.

Architektur und Erscheinungsbild

Die straßenbegleitende Bebauung schreibt die gründerzeitliche Stadtanlage fort. Dabei wird in der Materialität die Intention höherwertiger edler Putzfassaden straßen- und hofseitig fortgeführt. Dadurch wirken die Klinkerbauten im Innern des Quartiers kontrastierend - der industriellen Historie im Areal wird damit Ausdruck verliehen. Die neuen Solitärbauten werden spezifisch nach Lage, Ausrichtung und Nutzung in plastischen Volumen ausgebildet - in Verwandtschaft zu ihren historischen Nachbarn. Das Spiel von Wand- und Öffnungselementen und deren Formen transformiert Gestaltungselemente von Pilastern, Lisenen, Zierleisten und -verbänden.

Grundsätzlich liegt der denkmalpflegerische Schwerpunkt des Gebäudekomplexes auf dem Erhalt der standortprägenden baulichen Hülle der Brauereigebäude als bauliches Zeugnis der Industriearchitektur und deren Bedeutung nach außen im Stadtbild. Dabei ist die Gestaltung der Fassaden - vor allem die des Gärhauses - von besonderer Bedeutung für das Areal. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurden daher mit den Denkmalschutzbehörden Festlegungen zum Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz getroffen.

Die zu erhaltenden Kulturdenkmale

- Schwankhalle
- Maschinenhaus (VILLA MACCHINA)
- Gärhaus

werden zu Wohngebäuden umgebaut.

Das Kesselhaus soll weitestgehend zurückgebaut werden. Lediglich der Turm soll als städtebauliche Dominante erhalten werden.

Die vorhandenen umfangreichen Kelleranlagen sollen ebenfalls erhalten bleiben. Sie werden, sofern eine Nachnutzung funktionell einzuordnen ist, umgenutzt. Ansonsten sollen sie gesichert und für die Nachwelt versiegelt werden.

6. Erschließung und Ruhender Verkehr

Bedingt durch die Topographie im Plangebiet sind die Zufahrtsmöglichkeiten für erforderliche Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge auf die bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten in der Schillerstraße, Robert-Koch-Straße und Semmelweisstraße beschränkt.

In der Robert-Koch-Straße sind im weiteren Verfahren Lösungsansätze für Feuerwehraufstellflächen zu untersuchen, durch die der zweite Rettungsweg bei einem weitestgehenden Erhalt der vorhandenen straßenbegleitenden Bäume gesichert werden kann.

Fußläufige Erschließung:

Es ist eine sowohl eine Durchquerung von der Schillerstraße im Norden in die Robert-Koch-Straße im Süden über Treppenanlagen entlang des Geländesprungs als auch eine von der Semmelweisstraße im Westen zur Straße Am Stadtpark im Osten vorgesehen.

Der Planung ist gemäß der Wettbewerbsauslobung für die Wohnbebauung 1 Stellplatz / Wohnung zu Grunde gelegt, wobei die Stellplätze den jeweiligen Baufeldern zugeordnet werden sollen. Das Innere des Plangebiets soll nur Fußgängern vorbehalten sein. Dem entsprechend sollen auch für die Zufahrten zu den Tiefgaragen die bereits vorhandenen randlichen Zu- und Abfahrten in der Schillerstraße, Robert-Koch-Straße und Semmelweisstraße genutzt werden.

Die Tiefgaragen der Häuser an der Semmelweißstraße und Schillerstraße funktionieren autark. Die zentrale Tiefgarage bildet eine Besonderheit durch die Einbeziehung der vorhandenen Keller (Gärkeller, Kesselhaus) und Gebäudeteile (Produktionshalle) in Kombination mit neuen Untergeschossen (BF 2 und 3). Die Rampenerschließung wird effizient angelegt und ermöglicht gleichermaßen eine Nord-Süd-Erreichbarkeit für den ruhenden Verkehr.

Die technische Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen. Die Anschlussbedingungen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren durch Fachplaner mit den betroffenen Ämtern der Stadt Erfurt abzuklären. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert.

7. Frei- und Grünräume, Klimaökologie

Derzeit sind ca. 90 % der Fläche durch Gebäude oder Zufahrten und Zuwegungen sowie ehemalige offene Lagerflächen versiegelt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine deutliche Aufwertung der Flächen im Plangebiet durch die Schaffung neuer begrünter Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das Konzept sieht zur Freiflächengestaltung eine rahmende Fassung und einen inneren Kern vor. Die ergänzte fassende Blockrandbebauung soll die tradierten Elemente von repräsentativem Vorgarten und rückwärtigem Gemeinschaftsgarten fortführen.

Im Inneren soll zwischen den Mauern- und Terrassenrelikten eine postindustrielle Landschaft entwickelt werden. Dabei sollen in industrielle Reliktbeläge eingelegte verbindende Platzflächen, vegetative Pufferzonen, gemeinschaftliche Landschaftsintarsien, private Gartenfelder, einladende Spielzonen und inszenierte Retentionsbereiche entwickelt werden zu einem unverwechselbaren Freiraum von hoher innerer Durchlässigkeit, einladender Aufenthaltsqualität und eigenständiger Bildprägung.

Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend, soweit es bautechnisch möglich ist, erhalten und in die Freiflächengestaltung integriert werden. Für Bäume, die aus bautechnischen Gründen nicht erhalten werden können, wird ein Ersatz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt vorgesehen.

Die inneren Platz- und Wegeflächen können für die Anlieferung befahren werden, sind aber ansonsten Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die erforderlichen Tiefgaragen- sowie Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen sind unscheinbar in das innere Pattern integriert.

Um der aus dem derzeitigen hohen Versiegelungsgrad resultierenden Überhitzung des Plangebiets entgegen zu wirken, ist vorgesehen, alle Flachdachflächen als Gründächer auszubilden. Damit soll eine deutliche Verbesserung des Mikroklimas mit positiven Auswirkungen auf das Umfeld der gegenwärtigen Gewerbebrache erreicht werden.

8. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet.

Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen nachzeitigem Planungsstand keine mit Folgekosten für die Stadt Erfurt verbundenen Festsetzungen getroffen werden.