

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0637/21 der Sitzung des Stadtrates vom 21.07.2021

Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Brühl" SA BRV468 für einen Teilbereich (TAS006)

Genaue Fassung:

01

Es wird festgestellt, dass die Städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten Teilbereich (TA 006) der Sanierungssatzung Brühl SA BRV468 erfolgreich durchgeführt worden ist. Der Begründung (Anlage 2) zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung Brühl BRV468 im Teilbereich wird zugestimmt.

02

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Brühl" SA BRV468 im Teilbereich (TAS006) gem. § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen.

03

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet "Brühl" SA BRV468 – Teilbereich noch nicht abgeschlossen ist.

04

Die Sanierung nach Sanierungssatzung "Brühl" ist in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet "Brühl" BRV468 - Teilbereich bis zum 31.12.2025 durchzuführen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

**Satzung der Landeshauptstadt Erfurt über die
Teilaufhebung der Satzung "Sanierungsgebiet Brühl BRV468
für einen Teilbereich (TAS 006)
- 1. Teilaufhebungssatzung -
vom 21.07.2021**

Auf der Grundlage des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 19 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in seiner Sitzung am **21.07.2021** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 – Teilaufhebung der Satzung

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Brühl BRV468" (Vereinfachtes Verfahren) vom 28.07.1999, öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 15.10.1999, wird für den in § 2 beschriebenen Geltungsbereich aufgehoben.

§ 2 – Geltungsbereich

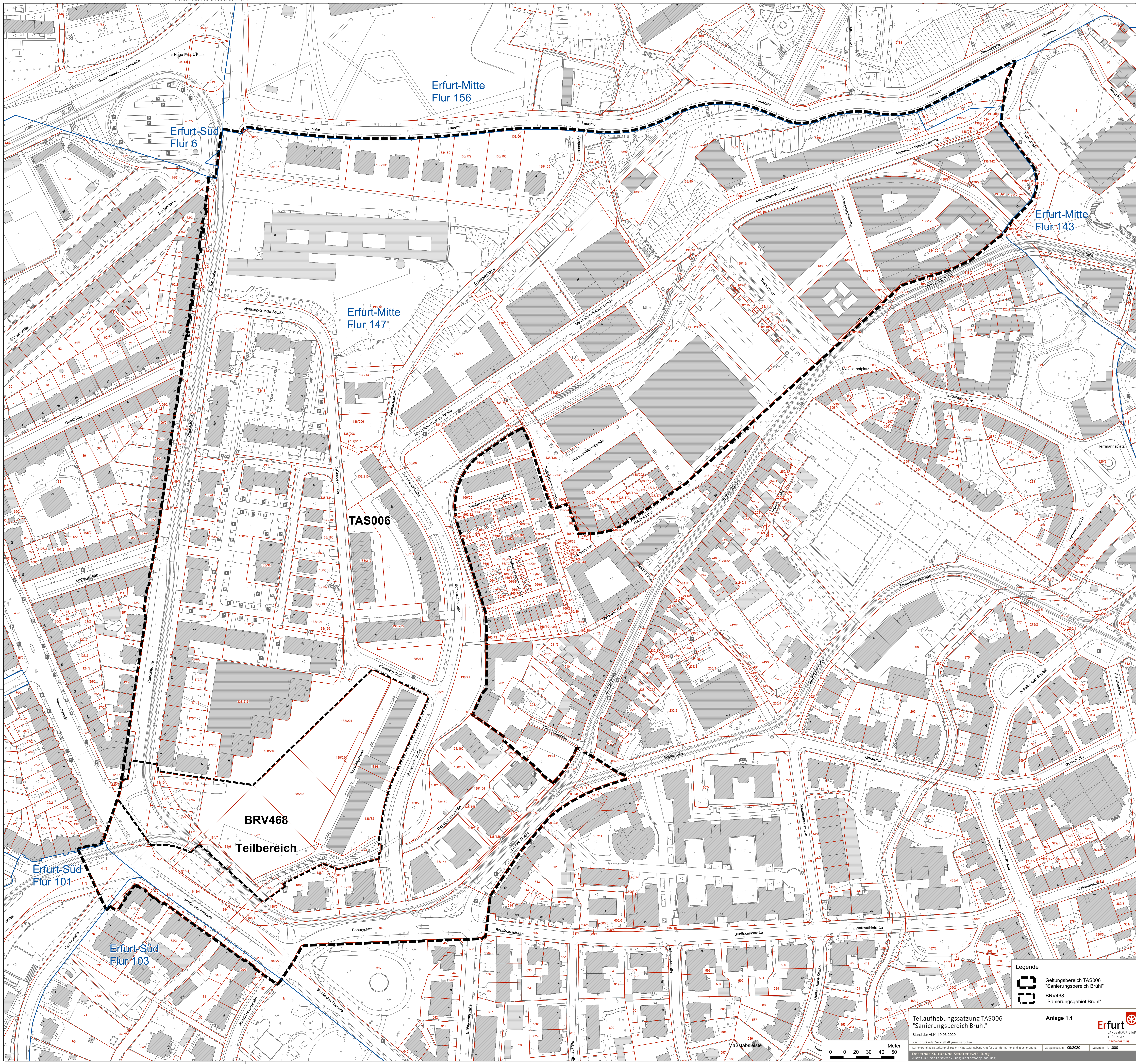
1. Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung umfasst alle im anliegenden Lageplan vom 10.06.2020 (Anlage 1.1) im Bereich TAS 006 aufgeführten Grundstücke.
2. Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 – Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Erfurt, den --.--.2021

Bausewein
Oberbürgermeister



Legende

- Geltungsbereich TAS006 "Sanierungsbereich Brühl"
- BRV468 "Sanierungsgebiet Brühl"

Teilaufhebungssatzung TAS006 "Sanierungsgebiet Brühl"

Stand der ALK: 10.08.2020

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten
Kartengrundlage: Stadtplan mit Katastralgabebestand für Grenzverläufe und Bodenordnung
Gesamt: Kartierung und Sachverhalt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Anlage 1.1

Erfurt
LANDSCHAFTSCHAFT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Maßstabsleiste

Meter
0 10 20 30 40 50

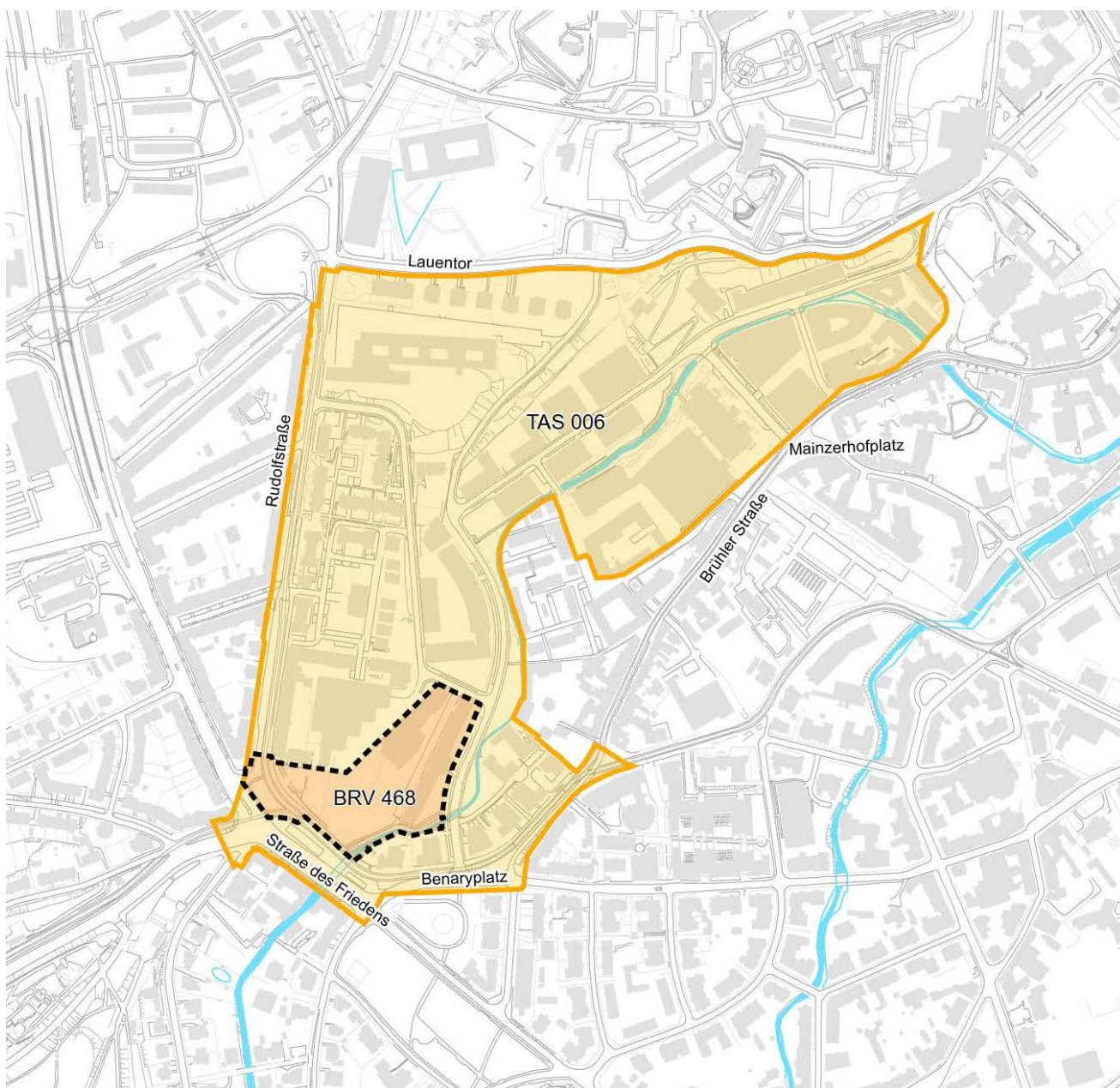
09/2020
Maßstab: 1:1.000

Satzung zur Teilaufhebung des Sanierungsgebiets "Brühl" (TAS 006)



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Herausgeber

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Redaktion

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt
Tel. 0361 655-3901
Fax 0361 655-3909

Redaktionsschluss

31.03.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird ausschließlich die männliche Sprachform verwendet.
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhalt

1	Anlass	2
2	Geschichte, Lage und Bedeutung für die Innenstadt	4
3	Ausgangssituation vor der Sanierung und Planungsgeschichte	5
3.1	Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets	5
3.2.	Wesentliche Substanzschwächen vor Beginn der Sanierung	5
3.3	Wesentliche Funktionsschwächen vor Beginn der Sanierung	5
3.4	Allgemeine Angaben zum Sanierungsgebiet	6
3.5	Fazit	6
4	Ziele der Sanierung	7
4.1	Allgemeine Ziele der Sanierung	8
4.2	Chronologie städtebaulicher Planungen	8
4.3	Sanierungsbebauungspläne I Sicherung der Sanierungsziele I Sanierungsstand	9
4.3.1	Bebauungsplan Brühl-Nord "BRV 459"	11
4.3.2	Bebauungsplan Brühl-Ost "EFM 181"	13
4.3.3	Bebauungsplan Brühl-Martinsgasse/ Theater "BRV 487"	16
4.3.4	Bebauungsplan Brühl-Mitte "BRV 460"	19
4.3.5	Bebauungsplan Barbarossahof "BRV 603" und angrenzendes Wohnquartier	21
4.3.6	Bebauungsplan Brühl-Süd Teil A/ Nord "BRV 493"	23
4.3.7	Bebauungsplan Brühl-Süd Teil A/ Süd "BRV 493"	24
4.3.8	Bebauungsplan Brühl-Benaryplatz "BRV 549" und vorhabenbezogener Bebauungsplan Brühler Straße "BRV 599"	26
4.4	Aufhebung der Sanierung – Teilgebiet 01 – Teilaufhebungssatzung TAS 006	29
4.4.1	Begründung für die Entlassung	29
4.4.2	Auswirkungen der Aufhebung	31
4.4.3	Finanzierungsübersicht der eingesetzten Städtebaufördermittel	31
5	Verlängerung des Sanierungsverfahrens für eine Teilfläche des Sanierungsgebiets SA BRV 468	33
5.1	Ausstehende Maßnahmen	33
5.1.1	Warsbergstraße 1 und Warsbergstraße 3	33
5.1.2	Bebauungsplan Wohnen mit Service an der Warsbergstraße "BRV 710"	34
5.1.3	Bebauungsplan Hotel am Gothaer Platz "BRV 731"	36
5.2	Begründung der Verlängerung	38

1 Anlass

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sofern deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Mit Inkrafttreten einer Sanierungssatzung löst das Baugesetzbuch ein zeitlich beschränktes Sonderrecht aus (das "besondere Städtebaurecht" §§ 136 - 191 BauGB), das für alle Beteiligten – Stadt, Grundstückseigentümer, Geschäftsleute und Mieter – gilt.

Sowohl für die Stadt als auch für private Eigentümer bzw. Bauherren eröffnen sich einerseits Investitionserleichterungen (Einsatz von Städtebaufördermitteln, Sonderabschreibung im Rahmen der Einkommenssteuer), andererseits wird das Eigentumsrecht nach Artikel 14 Grundgesetz durch die zusätzliche Genehmigungspflicht bestimmter Vorhaben und Rechtsvorgänge für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahme nicht unerheblich eingeschränkt. Das Gesetz verpflichtet gleichzeitig die Kommune, dafür Sorge zu tragen, dass die Sanierungsziele in einer überschaubaren Zeit im öffentlichen wie im privaten Bereich verwirklicht werden.

Aufgrund gravierender, flächig vorhandener städtebaulicher, baulicher und funktionaler Missstände in nahezu allen Erfurter Altstadtbereichen wurden zusätzlich zu den Sanierungsgebieten in der historischen Altstadt weitere Sanierungsgebiete festgelegt. So auch mit der Satzung über die förmliche Festlegung des Bereichs Brühl als Sanierungsgebiet BRV 468 vom 28.07.1999, Beschluss-Nr. 134/99 – Vereinfachtes Verfahren, veröffentlicht am 15.10.1999 im Amtsblatt der Stadt Erfurt. Im Grundbuch sind keine Sanierungsvermerke eingetragen, da § 144 Abs. 2 BauGB von der Genehmigungspflicht ausgeschlossen ist (§ 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung (bzw. Teile des Sanierungsgebiets) aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Hierbei ist eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Brühl SA BRV 468" wurden über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Art realisiert, die das Gebiet grundlegend und tiefgreifend strukturell wie funktional verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Damit wurde, bis auf einen kleinen Teilbereich am Gothaer Platz (1,97 ha), für den überwiegenden Teil des Sanierungsgebiets eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB erreicht. Entstanden ist ein neues innerstädtisches Quartier, das die westliche Innenstadt ergänzt und abrundet. Folgerichtig kann und muss der Großteil (ca. 25,79 ha) dieses Sanierungsgebiets nun aus der Sanierung entlassen werden. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind für diesen Bereich künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen und durchführbar. Somit kann eingeschätzt werden, dass die Sanierungsziele in diesem Bereich erreicht wurden.

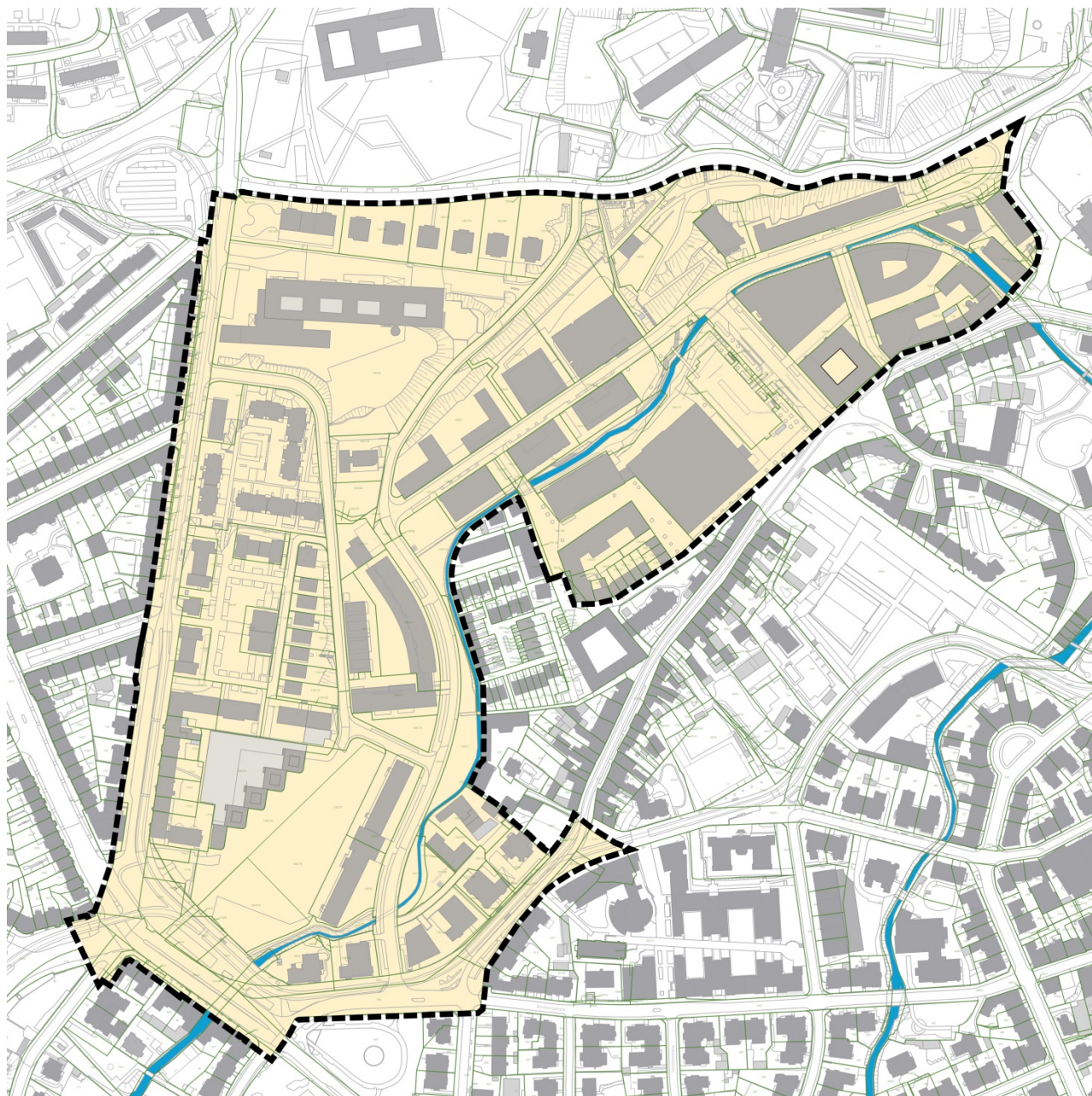


Abbildung 01

Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Brühl" SA BRV 468

Legende

-  Abgrenzung des Sanierungsgebietes Brühl
"SA BRV 468" / Gesamtfläche: 25,79 ha
-  Gebäudebestand
-  Gewässer / Gera

Hinweise: Kartengrundlage Amt für Geoinformation und Boden-
ordnung / Stadtgrundkarte
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten



2 Geschichte, Lage und Bedeutung für die Innenstadt

Die eigenständige Entwicklung des Brühl gegenüber den umgebenden Stadtteilen hat seine Wurzeln bereits in der frühen Geschichte. Das Brühl gehört zu den ältesten Siedlungsgebieten im Stadtgefüge Erfurts und bildete bzw. bildet den westlichen Eingang zur Stadt.

Geprägt wurde das Brühl durch den Gartenbau und im Gegensatz zu anderen Stadtteilen durch eine lockere Bebauung. Die Lage am Bergstrom ermöglichte den Betrieb von Mühlen (sieben an der Zahl) verschiedener Verwendungszwecke, darunter eine Kupferhammer- und eine Walkmühle. Im Verhältnis zur flächenmäßigen Ausdehnung lebten hier nur wenige Bewohner und die Bewohnerschaft setzte sich vorwiegend aus Gärtnern, Müllern und weniger wohlhabenden Tagelöhnern zusammen. Kaum zu finden waren hier die ansonsten das Bild der Stadt prägenden Handwerker.

Mittendrin hatte das Erzbistum Mainz im Mittelalter ein Grundstück erworben, damals noch vor den Toren der Stadt. Es war verkehrsgünstig an der alten Handelsstraße "via regia" und westlich des Domhügels gelegen, ging später an das Martinskloster über und verblieb beim Kloster, bis dieses 1819 säkularisiert wurde. Die bis dahin zum Erzbischof Mainz gehörenden Flächen fielen an den preußischen Staat, der die Gebäude als Kasernen nutzte und hier eine Gewehrfabrik betrieb. Diese Konstellation war für die weitere Entwicklung des Brühl von nachhaltiger Bedeutung und stellte die Weichen für eine industrielle Nutzung des Gebiets.

Als im 19. Jahrhundert die Industrialisierung einsetzte, entwickelte sich das Brühl zu einem der ersten Industriegebiete Erfurts. Seit den 1920er Jahren wandelte sich die Industrieproduktion. Es entstanden mit der Telefunken AG – später Deutsch Werke- und den Olympia – Werken aus damaliger Sicht Hochtechnologieunternehmen. Die Nutzung als Industriestandort setzte sich nach 1945 mit der Produktion von Schreibmaschinen und Elektrotechnik / Elektronik bis hin zur Mikroelektronik fort. Durch die historischen und stadtstrukturellen Bedingungen hatte das Brühl einen besonderen Status innerhalb des Stadtgefüges.

Der Wegfall kompletter Industriezweige nach 1990 ließ das Brühl, wie viele andere Flächen in Erfurt auch, zu einer Brache werden. Mit der Schließung der Betriebe Robotron-Optima und Ermic gleich zu Beginn der 1990er Jahre fand die industrielle Nutzung im Brühl nach ca. 100 Jahren ihr Ende.

Die Lage hinter dem Kirchenensemble von Dom und St. Severi stellte sich nun als Barriere heraus. Vor allem die fast ausschließliche Nutzung als Industriestandort verhinderte jetzt eine schnelle, neue Entwicklungsausrichtung trotz unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Separierung wurde verstärkt durch die fehlende Stadtbahnerschließung. Die ehemalige Linie zwischen den südlichen und südwestlichen Stadtteilen wurde 1978 gekappt. Das Brühl hatte sich als exterritoriales Gelände etabliert.

Die Veränderungen nach 1990 eröffneten der Landeshauptstadt Erfurt die Möglichkeit, das alte Quartier in ein neues, lebendiges und attraktives Stadtviertel zu wandeln, das seine unfreiwillige Insellage aufgibt und Bestandteil des städtischen Ganzen wird. Aus der Größe der Entwicklungsfläche und dem sensiblen Umfeld ergab sich aber auch eine besondere Verantwortung an die Steuerung der beabsichtigten Um- bzw. Neustrukturierung. Neben der Gründerzeitbebauung an der Rudolfstraße, den ehemaligen Kasernengebäuden, dem Kanonenschuppen an der Peterstraße, dem ehemaligen Heizkraftwerk und Gebäuden der alten Gewehrfabrik, sollten das Martinskloster, Teile der Stadtmauer sowie der Martinsbastion mit seiner grünen Hangkante erhalten bleiben und zur Adressbildung des neu zu entwickelnden Stadtteils beitragen. Auch dem Bergstrom sollte entsprechende Aufmerksamkeit zu Teil werden, hatte er das Brühl doch jahrelang geprägt und war nur durch die Überbauung kaum wahrnehm- bzw. erlebbar.

3 Ausgangssituation vor der Sanierung und Planungsgeschichte

3.1 Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets "Brühl"

Die Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets "Brühl" waren an bestimmte in § 136 Abs. 1 BauGB formulierte Anwendungsvoraussetzungen und des bestehenden öffentlichen Interesses an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Sanierung gebunden. Demnach müssen städtebauliche Missstände, z.B. Substanz- und Funktionsschwächen, bestehen bzw. im Entstehen begriffen sein.

Liegen diese Anwendungsvoraussetzungen vor, ergibt sich im Gegenzug ein grundsätzlicher Anwendungszwang ohne Ermessen für die Gemeinde. Diese Voraussetzungen waren für die förmliche Festsetzung des Brühl als Sanierungsgebiet in idealtypischer Weise gegeben.

3.2 Wesentliche Substanzschwächen vor der Sanierung

Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude

Die vorhandenen Gebäuden und vor allem die erhaltenswerte Bausubstanz waren sanierungsbedürftig. Besonders die Industriebauten und Zeugen der mehr als hundertjährigen gewerblichen Nutzung des Brühl, der Kasernenkomplex an der Rudolfstraße, der Kanonenschuppen an der Peterstraße als Zeugen der militärischen Nutzung und das Gebäude der ehemaligen Mittelmühle als Zeuge der vorindustriellen Nutzung des Brühl sollen hier beispielhaft erwähnt werden.

Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Große Teile des Brühl waren nach der Wende ungenutzt und die erhaltenswürdige Bausubstanz stand leer. Dies hatte zu einer Brache in unmittelbarer Nähe von Domberg und Petersberg geführt, die den stadtstrukturellen Zusammenhang zwischen der Bebauung westlich der Rudolfstraße, der Brühler Vorstadt, der Altstadt und dem Petersberg auflöste. Dadurch gerieten der Wohnbereich zwischen Heinrichstraße und Rudolfstraße in eine Insellage und die Brühler Straße in eine Randlage. Wichtige Stadträume waren aus städtebaulicher Sicht betrachtet eher diffus und durch die Missstände im Brühl beeinträchtigt, z.B. Benaryplatz, Gothaer Platz, Mainzerhofplatz.

Bodenverunreinigungen | industrielle Rückstände

Die Böden waren in Folge der hundertjährigen gewerblichen Nutzung teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Zum Umfang und zur Lokalisierung der Bodenverunreinigungen lagen zu Beginn der Sanierung entsprechende gutachterliche Untersuchungen vor (Gutachten der LUT Jena GmbH und Gutachten von Geoconsult), die im Zuge des Sanierungsfortschritts systematisch vervollständigt und aktualisiert wurden.

Beschaffenheit der öffentlichen Erschließung

Die technische Infrastruktur war alt und verschlissen und eine Erneuerung bzw. Neustrukturierung dringend notwendig. Auch die Straßen wiesen starke Abnutzungen auf.

3.3 Wesentliche Funktionsschwächen vor der Sanierung

Der fließende und ruhende Verkehr

Im Bereich Gothaer Platz bestand bereits zu Beginn der Sanierung eine hohe Verkehrsbelastung. Es war bereits damals zu erkennen, dass die strukturellen Veränderungen im Verkehrssystem kaum zu einer Verkehrsmengenreduzierung führen werden. Die notwendige verkehrstechnische Erschließung, Ein- und

Anbindung sowie Vernetzung des Brühl mit den angrenzenden Stadtteilen war nicht gegeben und musste grundlegend neu geschaffen und ausgebaut werden. Die Trennwirkung durch die Straßen wurde verstärkt durch die bauliche Ausbildung der Verkehrsanlagen.

Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich

Aufgrund seiner Lage besaß das Gebiet alle Voraussetzungen, um Nahversorgungsaufgaben für das Umfeld zu übernehmen, konnte dieser Funktion jedoch nicht gerecht werden. Die Entwicklung des Gebiets war zudem durch die Altlastensituation und den zu erwartenden Erschließungsaufwand auf Nutzungen mit hoher Wertschöpfung angewiesen.

Entsprechend einer gutachterlichen Untersuchung hätte die ursprünglich angestrebte Ansiedlung zentrumsrelevanter großflächiger Einzelhandelseinrichtungen unter den damaligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Beeinträchtigung des bestehenden Geschäftszentrums dargestellt. (siehe Gutachten: Junker und Kruse, "Stadtverträgliche Dimensionierung und Branchengliederung eines Fachmarktzentrums im Brühl", 1997).

Die Ausstattung des Gebiets mit Grünflächen

Das Brühl verfügte aufgrund seiner intensiven industriellen und gewerblichen Nutzung nur über eine geringe Grünausstattung, besaß jedoch einen hohen Versiegelungsgrad. Die Bebauung trennte zudem die in Randlage gelegenen Grünzüge Brühler Garten, Petersberg, Benaryplatz, und egapark. Der Bergstrom als potenzielles Grün- und Freiraumareal war zu Beginn der Sanierung teilweise verrohrt.

Die Anlagen des Gemeinbedarfs unter Berücksichtigung der kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich

Anlagen des Gemeinbedarfs und kulturelle Einrichtungen waren zu Beginn der Sanierung nicht vorhanden, der öffentliche Raum und die Gestaltung der Plätze, Freiflächen und Straßen nicht geeignet, um kulturellen Einrichtungen das erforderliche Umfeld zu geben.

3.4 Allgemeine Angaben zum Sanierungsgebiet

Gebietsbezeichnung:	Erfurt – Sanierungsgebiet Brühl BRV 468
Gebietsgröße:	ca. 25,8 ha
Förmliche Festlegung:	28.07.1999 - Beschluss Satzung (Beschluss-Nr. 134/99)
Rechtskraft:	15.10.1999
Durchführungszeitraum:	1997 (VU) bis voraussichtlich Dezember 2025
Verfahrensart:	Vereinfachtes Verfahren
Förderprogramme:	Bund-Länder Programme, Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Stadtumbau

3.5 Fazit

Im Brühl lagen somit die Anwendungsvoraussetzungen des Baugesetzbuchs vor. Die Gemeinde hatte unter diesen Umständen ein Sanierungsgebiet förmlich festzusetzen. Zudem wird die Umnutzung von Flächen aus Gründen einer städtebaulichen Umstrukturierung wie z.B. die Aufbereitung brachliegender Gewerbeflächen, wie sie im Brühl erforderlich war, in der Kommentierung als Sanierungsaufgabe anerkannt (siehe Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg Kommentar BauGB §136 Rn 29, 37 u. 57).

4 Ziel der Sanierung

Die Flächen, die einer gründerzeitlichen Stadtentwicklung noch entzogen waren, boten für die Landeshauptstadt Erfurt mit der Schließung der Betriebe Robotron-Optima und Ermic zu Beginn der 1990er Jahre auf mehr als 25 Hektar ungeahnte Entwicklungsmöglichkeiten.

Aus der Größe der Entwicklungsfläche und dem sensiblen Umfeld ergab sich aber auch eine besondere Verantwortung für die beabsichtigte Umstrukturierung. Vor diesem Hintergrund war es ein besonderer Verdienst des Landes Thüringen, den Erwerb des Areals von der Treuhand durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) zu initiieren und somit überhaupt erst die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung im Brühl geschaffen zu haben.

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung bildeten der Rahmenplan "Erfurt-Brühl" von 1994 sowie die weiterführenden vertiefenden städtebaulichen Untersuchungen des Büros für Städtebau, Prof. Ackers, Braunschweig. Dieses Gesamtkonzept definierte die städtebaulich-räumliche und funktionelle Integration des Plangebiets in den städtebaulichen Kontext der Gesamtstadt als westlichen Altstadtzugang.

Die ersten Zielstellungen sahen in diesem innerstädtischen Quartier zunächst einen zentralen Bereich großflächiger Einzelhandels- und Bürogewerbenutzungen. Ungeachtet der anfänglich vorzuweisenden Fortschritte in Teilbereichen des Brühl blieb die Entwicklung, insbesondere in den aus städtischer Sicht entwicklungsbedürftigsten Bereichen nördlich der alten Brühler Vorstadt bis zum Gothaer Platz, hinter den Erwartungen zurück ("Rahmenplanung Brühl 1994 EFM 166").

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hatten sich seit Verabschiedung des Rahmenplans nachhaltig geändert. Die Marktchancen einiger Nutzungen (z.B. im Bereich Büroflächenmarkt) waren aufgrund von Überkapazitäten an anderen Standorten geringer geworden. Bestimmte Nutzungen mussten andererseits aus heutiger Sicht ausscheiden, da sie auf einem inzwischen enger gewordenen Markt aus städtischer Sicht ungewollte Verdrängungswettbewerbe ausgelöst hätten. So standen beispielsweise Stadt und LEG vor der Situation, dass im Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung die geplante Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Sinne des bisher verfolgten Leitbilds einer "Zentrumserweiterungsfläche" zu Lasten der Zentrumsfunktion des Altstadtkerns und damit zu Fehlentwicklungen im Sinne städtebaulicher Missstände hätte führen können. Umfang und Art zulässiger Einzelhandelsbetriebe mussten somit neu bestimmt werden.

Des Weiteren hatte sich das Instrument eines in seinen Aussagen zur Raum- und Nutzungsstruktur sehr detaillierten Rahmenplans, der sich zudem noch als ein abgeschlossenes Planungskonzept verstand, als wenig hilfreich erwiesen. Vor diesem Hintergrund war der bestehende Rahmenplan, der auf dessen Grundlage erarbeiteten Planungen sowie die finanziellen Rahmenbedingungen für das Brühl dringend einer kritischen Betrachtung zu unterziehen.

Im Konsens zwischen Land, LEG und Stadt galt es, den Rahmenplan zu einem langfristig tragfähigen Handlungsrahmen zu qualifizieren, dessen Verträglichkeit im gesamtstädtischen Kontext nachhaltig gegeben ist. Neben diesen damals notwendigen Zielkorrekturen zeigte sich aber auch die Notwendigkeit, einen Handlungsrahmen zu entwickeln, der eine größere Flexibilität für die Entwicklung des Gebiets eröffnete und somit der Prozesshaftigkeit auch in der Planung Rechnung trug. Ziel der Planungen war, die Entwicklung des Brühls zu einem funktionierenden integralen Bestandteil der Erfurter Innenstadt zu befördern.

Aus diesem Anspruch heraus resultierte die heute vollzogene Nutzungsmischung mit festgesetztem Wohnanteil sowie eine innerstädtische Raumstruktur mit einer entsprechenden baulichen Dichte.

Mit der Festlegung, das neue Theater im Brühl zu errichten, gingen wesentliche Impulse einher. Aus dieser Standortentscheidung ergab sich auch die Notwendigkeit, sich mit den besonderen Auswirkungen und Anforderungen einer solchen Einrichtung in Bezug auf die Nutzung im Umfeld auseinanderzusetzen und entsprechende Konzepte zu entwickeln. Im Gegenzug resultierte aus der hochwertigen kulturellen Nutzung der besondere Anspruch an die Qualität der räumlichen und funktionalen Entwicklung des Stadtviertels Brühl.

4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

Für eine geordnete funktionale und räumliche Entwicklung des Brühl von einem Gewerbegebiet zu einem gemischt genutzten, lebendigen Stadtteil waren verbindliche Bauleitplanungen zur Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele unverzichtbar. Dieser mit den Bebauungsplänen für die Teilgebiete "Brühl-Ost" EFM 181 (Beschluss-Nr. 179/95) "Brühl-Mitte" BRV 460 (Beschluss-Nr. 094/98) und "Brühl-Nord" BRV 459 (Beschluss-Nr. 233/98) begonnene Prozess wurde konsequent fortgeführt.

Für die jeweiligen Teilbereiche wurden bereits mit Billigung von Bebauungsplanentwürfen durch den Stadtrat Planungsziele definiert und als Sanierungsziele festgeschrieben.

Darüber hinaus wurden 1999 folgende allgemeine Sanierungsziele definiert und verfolgt:

- Erhaltung bestehender Wohnnutzungen bzw. Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur mit einem in den Detailplanungen zu konkretisierenden Wohnanteil.
- Erzeugung von Entwicklungsimpulsen durch Ansiedlung öffentlicher oder kultureller Einrichtungen von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung (Theaterneubau, Justizzentrum etc.).
- Zeitnahe Gewährleistung eines angemessenen Umfelds für die oberzentrale Theaternutzung.
- Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten für die Nahversorgung des Gebiets und seines Umfelds.
- Einschränkungen für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel, Zulässigkeit nur, soweit der Einzelhandel die Funktionsfähigkeit des Geschäftszentrums Altstadt nicht beeinträchtigt.
- Einbindung des Brühl in den Stadtkörper durch baustrukturelle und funktionelle Bezüge zum angrenzenden Umfeld und eine engmaschige Vernetzung über Straßen und Wege.
- Ausformung des Gothaer Platzes zu einem repräsentativen Gebietseingang.
- Sanierung und Nutzbarmachung erhaltenswerter Gebäude.
- Öffnung des verrohrten Bergstroms und Vernetzung angrenzender Grünzüge durch Schaffung von Freiraumverbindungen zwischen Petersberg und Brühler Garten sowie zwischen dieser Nord-Süd-Spange und egapark bzw. Benaryplatz entlang des Bergstroms.
- Beseitigung von bestehenden erheblichen Bodenverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen.

4.2 Chronologie städtebaulicher Planungen

Die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung vom Industriegebiet zum attraktiven Stadtquartier wurde 1994 mit dem von der Stadt Erfurt beschlossenen Rahmenplan gelegt, der die wesentliche Erschließungsstruktur und die Nutzungsmöglichkeiten in groben Zügen definierte.

Auf dieser Basis und noch vor der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wurden die Bebauungspläne für die Teilgebiete "Brühl-Ost" EFM 181 (Beschluss-Nr. 179/95) "Brühl-Mitte" BRV 460 (Beschluss-Nr. 094/98) und "Brühl-Nord" BRV 459 (Beschluss-Nr. 233/98) aufgestellt.

- Neuorganisation der Erschließung, Umbau der der Stadt zugewandten Flächen zu einem Quartier des Dienstleistungssektors und Bürogewerbes.
- April 1999 Spatenstich zum Theaterneubau, Fertigstellung September 2001.
- 1999 Fortschreibung Rahmenplan durch das Büro für Städtebau Prof. Ackers aus Braunschweig. (Integration des Theaterneubaus in das Brühl)
- 15.10.1999 Förmliche Festlegung des Bereichs Brühl als Sanierungsgebiet.

- 2012 städtebauliches Gutachterverfahren für den Bereich Rudolfstraße und Bonemilchstraße, 1.Preis Büro UmbauStadt aus Weimar.

Durch das Gutachtergremium wurde empfohlen, auf Grundlage des Entwurfs von UmbauStadt die Erarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfs vorzunehmen.

- Die städtebauliche Planung des Büros UmbauStadt definiert die künftige bauliche Struktur und Parzellierung im Quartier.
- Im Zuge eines 2015 durchgeführten Interessenbekundungsverfahrens wurden für vier definierte Baufelder vier potenzielle Investoren ermittelt. Vor einer Veräußerung der Flächen wurde 2016 durch die Investoren ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des genannten Büros durchgeführt.
- 2016 Entscheid über die Umsetzung der Siegerentwürfe.
- Den Abschluss der städtebaulichen Revitalisierung des ehemaligen Gewerbestandorts bildet das Areal am Gothaer Platz/ Brühl-Süd. Der Wettbewerb "Hotel am Gothaer Platz" wurde im II. Halbjahr 2020 durchgeführt.
- Nach geplanter Umsetzung des Siegerentwurfs, Rohdecan Architekten GmbH aus Dresden, wird der heute noch unstrukturierte Gothaer Platz wieder räumlich gefasst und als westlicher Stadteingang sichtbar. Zudem kann die fehlende stadtstrukturelle Verbindung zwischen der Altstadt und den westlichen Stadtteilen wiederhergestellt werden.

4.3 Sanierungsbebauungspläne | Sicherung Sanierungsziele | Sanierungsstand

Im Hinblick auf die erheblichen Aufwendungen für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist im Regelfall geboten, dass auch für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzung die wichtigsten städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung weiter verfolgt und erreichte Sanierungsergebnisse nachhaltig gesichert werden. Als rechtliche Instrumente kommen hierfür in Betracht:

- die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen,
- der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 88 ThürBO.

Für den Bereich des Sanierungsgebiets "Brühl SA BRV 468", der entlassen werden soll, sichern inzwischen nahezu flächendeckend rechtskräftige Bebauungspläne die Aufrechterhaltung der Sanierungsergebnisse und deren nachhaltige Sicherung. Gleichzeitig stellen diese sogenannten Sanierungsbebauungspläne die geordnete städtebauliche Entwicklung auch in Zukunft sicher.

Im Folgenden wird anhand der rechtswirksamen Bebauungspläne der erreichte Stand der Sanierung erläutert und die Teilentlassung aus dem Sanierungsgebiet begründet.

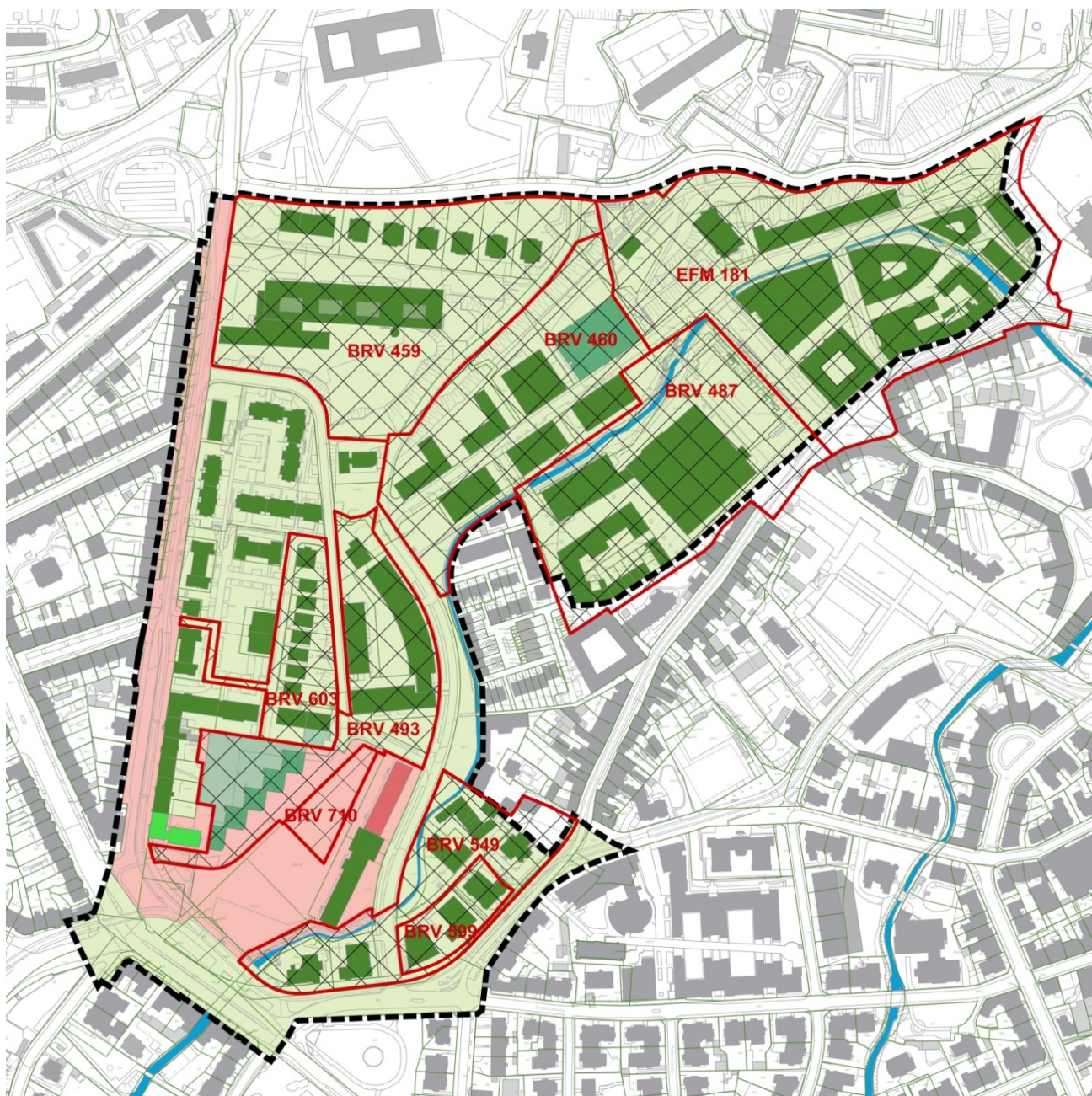
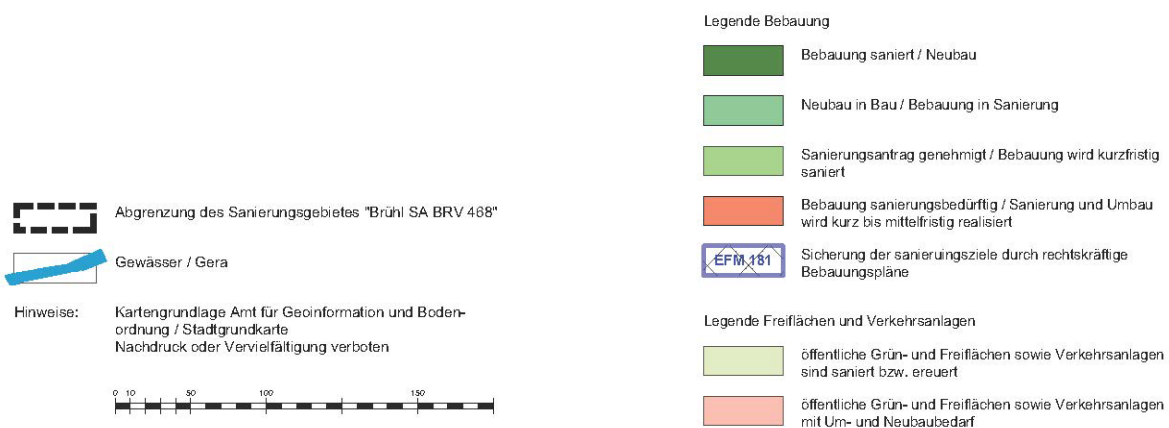


Abbildung 02: Sanierungsstand



4.3.1 Bebauungsplan Brühl Nord "BRV 459"

- Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 080/99, veröffentlicht am 28.04.2000 im Amtsblatt,
- 1. Änderung – Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 006/04, veröffentlicht am 21.05.2004 im Amtsblatt



Geltungsbereich Bebauungsplan Brühl Nord "BRV 459"



Luftbild Stand 04.2020

Den Festsetzungen im Bebauungsplan (Sanierungsbebauungsplan) liegen die Rahmenplanung "Erfurt-Brühl" von 1994 und die weiterführenden vertiefenden städtebaulichen Untersuchungen des Büros für Städtebau, Prof. Ackers aus Braunschweig zu Grunde. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Gesamtkonzepts sollte die städtebaulich-räumliche und funktionelle Integration des Plangebiets in den städtebaulichen Kontext den westlichen Altstadteingang erfolgen.

Durch die aufwändige Sanierung, den Umbau und die Umnutzung des ehemaligen Optima-Gebäudes zum Justizzentrum konnte das maßstäblich prägende Bauwerk erhalten werden.

Die Eigenständigkeit der offenen, stadtvillenartigen Bebauung mit hohem Grünanteil entlang der Straße am Lauentor wird gegenüber der frei geführten Allee am Lauentor durch eine sich vom Verlauf der Straße abgesetzten Ausrichtung der Bauflucht betont. Der hohe-Grünanteil korrespondiert hierbei mit dem attraktiv gestalteten Park am Bundesarbeitsgericht und gibt den Blick auf die Martinsbastion frei.

Fazit

Dieser ca. 3,7 Hektar große Teilbereich des Sanierungsgebiets rund um das Justizzentrum weist keine städtebaulichen, substanziellen oder funktionalen Missstände mehr auf. Die Sanierungszielstellungen wurden vollumfänglich erreicht und sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan langfristig gesichert. Aus diesem Grund ist dieser Teilbereich aus der Sanierung zu entlassen.



Optima-Gebäude vor Sanierung und Umbau / 01



Optima-Gebäude nach Umbau zum Justizzentrum / 01



Optima-Gebäude vor Sanierung und Umbau / 02



Optima-Gebäude nach Umbau zum Justizzentrum / 02



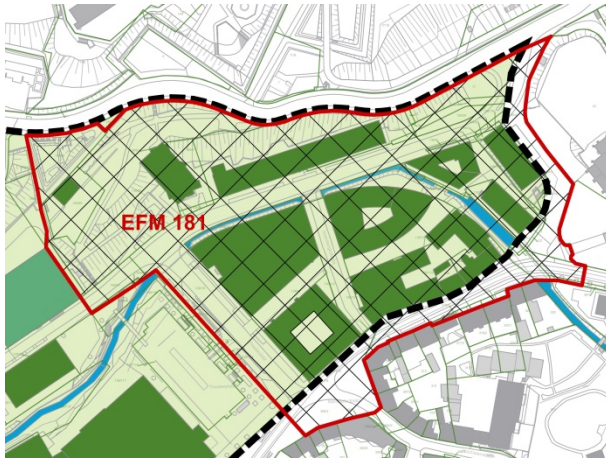
Südseite der villenartigen Bebauung am Lauenroter / 2020



Erschließung zwischen villenartiger Bebauung und Justizzentrum / 2020

4.3.2 Bebauungsplan Brühl Ost "EFM 181"

- Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 066/04, veröffentlicht am 22.10.2004 im Amtsblatt,
- 1. Änderung – Planreife (2009)



Geltungsbereich Bebauungsplan Brühl Ost "EFM 181"



Luftbild Stand 04.2020

Der ca. 5 Hektar große Teilbereich des Sanierungsgebiets Brühl wurde als einer der ersten städtebaulich grundlegend neu angelegt. Nur einzelne Gebäude, wie die ehemalige Gewehrfabrik an der Maximilian-Welsch-Straße, der Kanonenschuppen an der Peterstraße und die beiden Gründerzeithäuser der Mainzerhofstraße 11 und 12, wurden erhalten und umfänglich saniert.

Die wesentliche Zielstellung war hierbei, das Brühl städtebaulich-räumlich und funktionell in die Stadtstruktur zu integrieren und gleichzeitig eine verträgliche Nachbarschaft zur angrenzenden historischen Bausubstanz sicherzustellen.

Für das geplante Quartier wurde die Erschließung komplett neu organisiert. Sie erfolgt über die Mainzerhofstraße, den heutigen Theaterplatz und die neue Maximilian-Welsch-Straße. Die interne Quartiererschließung ist über die Koenbergstraße sichergestellt. Die Peterstraße wurde als Durchgangsstraße gesperrt.

Der gesamte Bereich wurde nach den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt und bebaut. Hierbei hat sich das ursprünglich industriell geprägte innerstädtische Viertel zu einem Quartier des Dienstleistungssektors und Bürogewerbes gewandelt. Das Dorint-Hotel, ein Ärzte- und Sanitätshaus, Verwaltungseinrichtungen der VBG Bezirksverwaltung, der LEG Thüringen, das Comcenter, Einrichtungen der Software- und Datensysteme sowie hochpreisige Einrichtungsausstatter haben hier ihren festen Sitz und ergänzen das Nutzungsprofil der Altstadt als Kerngebiet in unmittelbar zentraler Innenstadtlage.

Um eine Wegeverbindung und Grünvernetzung vom Brühler Garten nach Norden zum Petersberg herzustellen wurde über den Theaterplatz in Richtung Petersberg eine Alleepflanzung angelegt. Der Petersberghang bis zur Bastion Martin und nördlich der Gewehrfabrik wurde renaturiert und begrünt, der Aufgang zur Martinsbastion freigelegt und der Bergstrom der Gera aus dem verrohrten Bereichen befreit, freigelegt und eine bergstrombegleitende Fußgängerbeziehung geschaffen.

Fazit

Die Sanierungszielstellungen wurden vollumfänglich erreicht und sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan langfristig gesichert. Aus dem Grund ist dieser Teilbereich aus der Sanierung zu entlassen.



Ehemaliger Kanonenschuppen vor der Sanierung und die Peterstraße als "normale" Straße.



Kanonenschuppen nach umfassenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen / Peterstraße als verkehrsberuhigter, für den Durchgangsverkehr gesperrter und hochwertig ausgebauter öffentlicher Platz.



Blick über den Bergstrom an der LEG vorbei (links) nach Norden vor der Umstrukturierung.



Blick über den Bergstrom zur ehemaligen Gewehrfabrik nach grundlegender städtebaulicher Neuordnung 2020.



Blick nach Osten an der Gewehrfabrik (links) vorbei auf den Kanonenschuppen und Domberg zu Beginn der Umstrukturierung des Quartiers.



Blick nach Osten über die Maximilian-Welsch-Straße nach umfänglichen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen 2020.



Blick auf den verbauten Südhang der Zitadelle Petersberg / Aufgang zur Bastion Martin zu Beginn der 1990er Jahre.



Freigestellter Aufgang zur Bastion Martin nach baulicher Neufassung der Ostseite.



Blick nach Südwesten in die Mainzerhofstraße auf das Gebäude der LEG / noch vor Um- und Neubau der Straße bzw. Gleistrasse der EVAG.



Blick in die hochwertig um- und neugestaltete Mainzerhofstraße, die durch die städtebauliche Neuordnung baulich gefasst werden konnte.



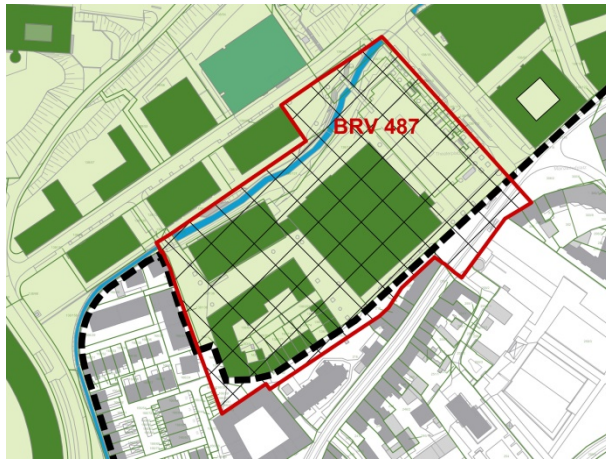
Blick in das neue Quartier über die Koenbergstraße nach Norden auf die sanierte ehemalige Gewerfabrik.



Blick vom Meinzerhofplatz nach Nord-Osten auf das Ärztehaus.

4.3.3 Bebauungsplan Brühl Martinsgasse / Theater "BRV 487"

- Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 046/2005, veröffentlicht am 19.08.2005 im Amtsblatt.



Geltungsbereich Bebauungsplan Brühl Ost "BRV 487"



Luftbild Stand 04.2020

Nachdem in einem ersten Abschnitt mit der Umgestaltung des Brühl begonnen wurde (Bebauungsplan "Brühl-Ost"), konnten mit dem Bebauungsplan "Brühl-Mitte", BP BRV 487 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der Umstrukturierung in diesem Bereich geschaffen werden.

Städtebaulich geprägt wird dieser Bereich heute vom Theater – seit dem 12.09.2003 eröffnet – und dem dazu gehörenden Funktionsgebäude. In dem verbleibenden Baufeld wurde, anknüpfend an die bestehenden Strukturen der Brühler Straße sowie den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans, im Interesse einer Nutzungsmischung ein Mischgebiet vorgesehen und realisiert.

Das Bau- und Grünkonzept ist primär auf das Theater ausgerichtet. Das Theatergebäude ist ein kontrastierender Solitär in Nutzung und Maßstäblichkeit und steht hierbei in der Flucht ehemaliger Gebäude. Die Theaterfront ist leicht in die Achse des Brühler Gartens geschwenkt, der damit den Brühler Garten, den Theatervorplatz und den Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung und den Petersberg verbindet. So gelang es bei der Umstrukturierung mit der Öffnung des Brühl nach Südwesten (Trasse des Bergstroms) und der Einordnung des Theaterplatzes, Barrieren für Kaltluft- und Frischluftschneisen zurückzubauen und ausreichend Freiräume zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Theater-Funktionsgebäudes erfolgt von Norden über die Maximilian-Welsch-Straße. Die Erschließung des Theaterbaus selbst (Zufahrt Besucherstellplätze, Bus- und Taxi-zufahrt) wird weitgehend konfliktfrei in vielfältiger Weise von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen realisiert. Zu- und Ausfahrt von der Tiefgarage unter dem Theatervorplatz erfolgt direkt von der Straße Theaterplatz.

Die bestehende ÖPNV-Erschließung mit den Stadtbahnhaltestellen "Gothaer Platz", "Sparkassenfinanzzentrum", "Mainzerhofplatz" und "Domplatz" wurde durch die Wiederherstellung 2001 wieder aufgenommene Stadtbahnlinie durch die Mainzerhofstraße/ Brühler Straße deutlich verbessert.

Der Mischgebietsblock knüpft – wie die angrenzende Fläche des Martinsklosters – in Raumführung und Maßstäblichkeit an den Charakter der Brühler Vorstadt an. Das dem Werkstattgebäude gegenüber realisierte "Haus im Brühl", beherbergt betreutes Wohnen; der kleinteilige Blockrand des Martinsklosters reine Wohnfunktionen. Die Erschließung des Mischgebiets erfolgt über die Martinsgasse, Placidus-Muth-Straße, Kupferhammermühlgasse und Maximilian-Welsch-Straße.

Während zur Martinsgasse eine enge räumliche Fassung des Straßenraums sichergestellt wird, wurde im Bereich des Bergstroms Raum für einen großzügigen Grünzug in Richtung Ega-Park geschaffen

Fazit

Die Sanierungszielstellungen wurden vollumfänglich erreicht und sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan langfristig gesichert. Aus diesem Grund ist dieser Teilbereich aus der Sanierung zu entlassen.



Blick nach Südwesten auf die ehemalige industriell geprägte Bebauung am heutigen Standort des Theaters.



Blick nach Südwesten am Heizwerk vorbei auf das damals im Bau befindliche Theater.



Blick auf das Theater nach Fertigstellung.



Blick über den den freigelegten und begrünten Bergstrom auf das Werkstattgebäude des Theater Erfurt.



Blick in die Brühler Straße und Martinsgasse vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen.



Blick in die Brühler Straße und Martinsgasse nach Abschluss der Sanierung, Theaterneubau und reaktivierter Stadtbahnstrecke.



Blick nach Süden auf die Theaterstraße noch vor Errichtung des Dorint Hotels und Theater mit öffentlichem Platz.



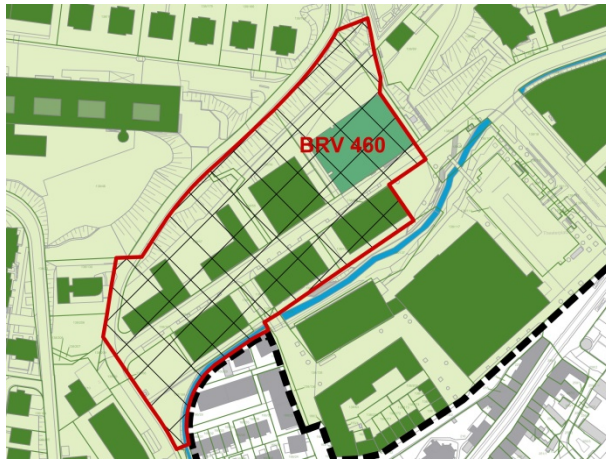
Blick nach Süden auf den städtebaulich neu entwickelten Innenstadtbereich einschließlich begrünten Theaterplatz und Bergstrom.



Blick auf den großzügigen Theaterplatz, der im Sommer auch für öffentliche Konzertübertragungen genutzt wird.

4.3.4 Bebauungsplan Brühl Mitte "BRV 460"

- Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 008/2006, veröffentlicht am 09.06.2006 im Amtsblatt.



Geltungsbereich Bebauungsplan Brühl Mitte "BRV 460"



Luftbild Stand 04.2020

Auch für diesen Bereich bildete die vertiefende städtebauliche Untersuchung des Büros für Städtebau, Prof. Ackers ("Rahmenplanung Brühl"), die Grundlage für das städtebauliche-Gesamtkonzept und die allgemeinen Sanierungszielstellungen.

Das Ziel bestand darin, mit der funktionalen Entwicklung in diesem Teilbereich einen wertvollen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt in Erfurt zu leisten. Geplant war eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, kleinteiligem Einzelhandel sowie kulturellen Einrichtungen.

Der Teilbereich des Sanierungsgebiets befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Theater, wodurch besondere Anforderungen an die städtische Urbanität resultierten, um das Gebiet zu einem lebendigen Bestandteil der Erfurter Innenstadt werden zu lassen. Aus diesem Anspruch ergab sich zwangsläufig ein Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe. Dieser basiert auf einer innerstädtischen Raumstruktur mit einer entsprechenden baulichen Dichte und der daraus resultierenden Nutzungsintensität. Die Maximilian-Welsch-Straße bildet hierfür das zentrale Rückgrat.

Ausgehend von der vorgegebenen Kubatur der bestehenden Bebauung wurde ein Ensemble aus streng rythmisierenden Baukörpern entwickelt. Gleiche Materialwahl und Bauhöhen unterstreichen den homogenen Charakter. Die räumliche Enge der Straße und die Großzügigkeit des Platzraums mit sich unmittelbar anschließender öffentlicher Grünfläche am Bergstrom kontrastieren wirkungsvoll miteinander. Zwischen den Gebäuden ergeben sich Ausblicke, die das Grün der Hangkante südlich der Cusanusstraße erlebbar werden lassen. Der Grünzug an der nördlichen Hangkante gliedert das Gebiet und stellt eine Verbindung zu den angrenzenden Grünbereichen her.

Fazit

Die Sanierungszielstellungen wurden vollumfänglich erreicht und sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan langfristig gesichert. Aus diesem Grund ist dieser Teilbereich aus der Sanierung zu entlassen.



Alt / Blick nach Westen in den ehemaligen Industriestandort.



Neu / Blick nach Westen in die heutige Maximilian-Welsch-Straße.



Alt / Blick nach Westen auf den kanalisierten Bergstrom.



Neu / Blick nach Westen über den freigelegten und begrüneten Bergstrom.



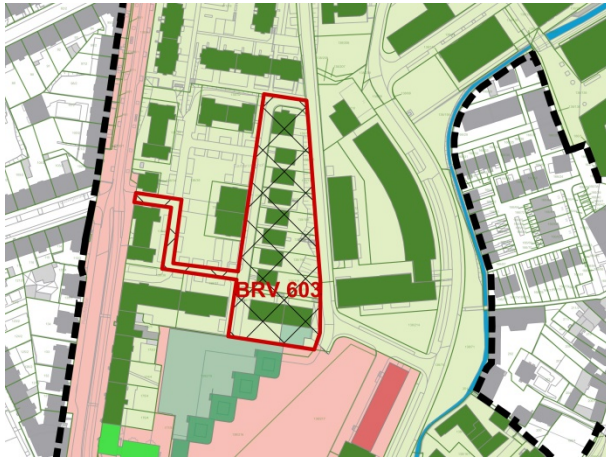
Blick nach Westen über den Bergstrom mit sanierter Altbausubstanz und Neubebauung entlang des Bergstroms.



Blick nach Osten über den Bergstrom mit sanierter Altbausubstanz und Funktionsgebäude des Theaters entlang des Bergstroms.

4.3.5 Bebauungsplan Barbarossahof "BRV 603" und angrenzendes Wohnquartier

- Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 0731/12, veröffentlicht am 23.11.2012 im Amtsblatt.



Geltungsbereich Bebauungsplan Barbarossahof "BRV 603"



Luftbild Stand 04.2020

Abgegrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Westen durch den Barbarossahof, nach Norden und Süden von mehrgeschossigem Wohnungsbau und nach Osten von der Henning-Goede-Straße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden an dieser exponierten Hangkante die Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Hierbei wurden, abweichend vom bisher prägenden Maßstab des umliegenden Geschosswohnungsbaus, überwiegend Einfamilienhäuser errichtet. Die städtebaulich sinnvolle höhenmäßige Einordnung der Gebäude unter besonderer Berücksichtigung der topographischen Situation und Minimierung des Eingriffs in den Altbaumbestand wurde über einen vorgeschalteten Testentwurf geklärt. Zudem war es von besonderer Bedeutung, eine einheitliche Formensprache für das Gesamtensemble bei Umsetzung durch Einzelbauherrn unter Berücksichtigung individueller architektonischer Entwurfsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Die Bebauung markiert als "Hofrandbebauung" heute den östlichen Abschluss der ehemaligen Kasernenanlage. Die Geschossigkeit der Einfamilienhäuser orientierte sich im Wesentlichen an den Bestandsgebäuden des Barbarossahofs. Die Bestandsgebäude und die Freianlagen der ehemaligen Kasernen wurden komplett saniert.

Nach Norden schließt sich bis zum Justizzentrum mehrgeschossiger Wohnungsbau an. Diese Bebauung wurde, bis auf das sanierte "Hotel Brühlerhöhe" nach 1990 errichtet und bildet den nördlichen Abschluss des mit gewerblichen Nutzungen durchmischten Wohnquartiers.

Fazit

Die Sanierungszielstellungen wurden vollumfänglich erreicht und sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan langfristig gesichert. Aus diesem Grund ist dieser Teilbereich aus der Sanierung zu entlassen.



Prägend - der Erhalt der Bäume.



Einfamilienhäuser an der Ostseite des Barbarossahofs.



Blick zur mehrgeschossigen Bebauung als städtebaulicher Abschluss im Norden.



Weitere Einfamilienhäuser.



Symbiose von Neu und Alt.

Einblicke in den sanierten Barbarossahof sowie Eindrücke der neuen Erschließung und Ansichten von der Einfamilienhausbebauung an der Ostseite des Barbarossahofs.

4.3.6 Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd" Teil A / Nord



Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd", Teil A / Nord



Luftbild Stand 04.2020

Dieser Teilbereich ist vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Hier wurden im Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Baukörpern und Baustrukturen vielfältige Wohnnutzungen und Wohnformen geschaffen. Die Bebauung reagiert sowohl städtebaulich als auch gestalterisch wechselseitig auf die angrenzende Bebauung in der direkten Nachbarschaft. Die städtebaulich heterogen geprägten Gebiete wurden durch die realisierte Bebauung zu einem neuen Quartier zusammengebunden. Wesentlichen Anteil daran hat die mehrgeschossige Neubebauung zwischen der Bonemilchstraße im Osten, der Warsbergstraße im Süden und der Henning-Goede-Straße im Westen. Die Bebauung übernimmt mit ihrer Kubatur eine Art Gelenkfunktion.

Das Gebäude am westlichen Ende der Maximilian-Welsch-Straße vermittelt zwischen der urbanen Bebauung der Maximilian-Welsch-Straße und der südlich angrenzenden Bebauung entlang der Bonemilchstraße. Des Weiteren wurde die im Norden vorhandene Hangsituation integriert und eine öffentliche Wegebeziehung eingeordnet. Mit der Bebauung entlang der Bonemilchstraße entstand ein Pendant zu den bestehenden Wohnbebauung in der Kupferhammermühlgasse. Durch den als Blockrand geformten Baukörper wird die Bonemilchstraße stadträumlich gefasst. Die Bebauung entlang der Henning-Goede-Straße lehnt sich in Kubatur und Gestaltung an die oberhalb des Hangs realisierte Bebauung des Barbarossahofs an.

Im Kreuzungsbereich Warsbergstraße/ Bonemilchstraße öffnet sich eine begrünte Platz- und Freifläche. Durch die entstehenden Freiräume wird die Wegebeziehung über die Bonemilchstraße und über die Bergstrombrücke in Richtung Brühl geführt.



Blick aus der Cusanusstraße nach Süden auf die Neubebauung entlang der Bonemilchstraße.



Blick von der Warsbergstraße nach Norden über die Freifläche auf die Neubebauung.

4.3.7 Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd" Teil A / Süd



Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd", Teil A / Süd



Luftbild Stand 04.2020

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konnte das Baurecht für neuen innerstädtischen Geschosswohnungsbau in zentrumsnaher Lage geschaffen und gleichzeitig eine Stadtreparatur und Nachverdichtung vorbereitet werden.

Die Grundlage für die geplante Entwicklung stellt der städtebauliche Rahmenplan zur Revitalisierung des Standorts aus 2015 dar mit der Zielsetzung, im Sinne der kompakten Stadt ein der innerstädtischen Lage angemessenes, hochwertiges Stadtquartier zu etablieren. In Anbetracht dieser Ausgangslage wurden die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnanlage,
- Definition straßenbegleitender Baufluchten entlang der bestehenden und geplanten öffentlichen Straßen,
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird gegenwärtig unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländesprungs zwischen den rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Rudolfstraße und der neuen Warsbergstraße eine Reparatur der Blockrandstruktur vorgenommen. Im unmittelbaren Eingangsbereich in das Gebiet am Gothaer Platz ist unter Berücksichtigung des sechsgeschossigen Bestandsgebäudes ein entsprechender Gebietsauftakt definiert.

Ergänzende kleinteilige quartiersbezogene Handels- und Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Einrichtungen in den Erdgeschosszonen entlang der neuen Warsbergstraße sollen künftig zur Belebung und Durchmischung beitragen.

Neben den Wohnbauvorhaben umfasst der südliche Teilbereich des Bebauungsplans auch den erforderlichen Lückenschluss der verkehrlichen Erschließung von der Henning-Goede-Straße und Warsbergstraße nach Südwesten bis zur Rudolfstraße.

Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße an der Rudolfstraße / Gothaer Platz hat entsprechend seiner repräsentativen Lage eine hohe gestalterische Bedeutung. Mit der Aufweitung des öffentlichen Straßenraums entlang der verlängerten Warsbergstraße, die der sägezahnartigen Bebauungsstruktur folgt, entstehen hochwertige Aufenthaltsräume.

Fazit

Sämtliche Sanierungszielstellungen werden nach Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb des Bebauungsplans BRV 493 "Brühl-Süd" Teil A (Nord und Süd) erreicht. Da abzusehen ist, dass aufgrund des Baufortschritts keine für die Sanierungszielstellung relevanten Änderungen zu erwarten sind, ist dieser Teilbereich aus der Sanierung zu entlassen.



Blick nach Osten auf das neue Technische Rathaus in der Warsbergstraße.



Blick nach Süden über das Baufeld der Tiefgarage in Richtung Gothaer Platz.



Blick nach Westen über das Baufeld des Bebauungsplans "BRV 710" auf den neuen sägezahnartigen Block und die Raumkante an der neuen Warsbergstraße.

4.3.8 Bebauungsplan Brühl Benaryplatz "BRV 549" und VBP "BRV 599"



Bebauungsplan Brühl Benaryplatz "BRV 549" einschließlich Vorhabensbezogener Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshäuser Brühler Straße "BRV 599"



Luftbild Stand 04.2020

Das ursprüngliche Planungsziel bestand darin, an diesem Standort ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Lebensmittelmarkt von ca. 1.200 qm Verkaufsraumfläche im Erdgeschoss zu schaffen. Diese Zielstellung wurde mangels Eignung des Grundstücks hinsichtlich seiner Größe, ungenügender Erschließung sowie störender Auswirkungen auf die umliegende Bebauung aufgegeben und in den letzten, baulich noch zu entwickelnden Schlussabschnitt rund um den Hotelkomplex verlagert.

Mit der Neubebauung wurde die äußere Schale des Brühl als Raumkante zum Benaryplatz hergestellt. Städtebauliche und raumstrukturelle Überlegungen hierzu wurden im Vorfeld in Varianten und an Modellen exemplarisch geprüft, um in Anlehnung an ein Stadtvillenmotiv (Neubauten im Geschosswohnungsbau/ offene Bauweise) an die vorhandenen Raum- und Baustrukturen anzuknüpfen. Die neue Raumkante wurde hierbei zwischen den beiden historischen, umfassend sanierten Stadtvillen der Familie Benary ausgebildet.

Die verkehrliche Erschließung der Neubauten erfolgt direkt von der Bonemilchstraße oder über die im Zusammenhang mit der Neubebauung der Wohn- und Geschäftshäuser neu errichteten Radegundenstraße. Durch eine fußläufige Wegeverbindung wird der Vorteil der naheliegenden Stadtbahnhaltestelle für die rückwärtige Bebauung erschlossen.

Zentrales Raumelement ist der freigelegte Bergsstrom mit begleitenden Grünflächen sowie die neu geschaffene Kastanienallee entlang der Bonemilchstraße.

Fazit

Heute ist dieser Teilbereich entsprechend der in den Bebauungsplänen definierten Sanierungsziele erschlossen und bebaut. Die Verkehrsflächen der Brühler Straße und am Benaryplatz sind umfassend saniert. Das Instrument des besonderen Städtebaurechts ist nicht mehr erforderlich, die Sanierung ist abgeschlossen.



Blick nach Osten in Richtung historischer Altstadt auf die Radegunden- und Bonemilchstraße



Saniertes und denkmalgeschütztes Bestandsgebäude.



Blick nach Osten auf die Neubebauung entlang der Radegundenstraße.



Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus / Ärztehaus.



"Große" Villa Benary vor der Sanierung / heute ist die Villa komplett saniert und denkmalgeschützt.



"Große" Villa Benary nach der Sanierung- 2020.



"Kleine" Villa Benary vor der Sanierung.



"Kleine" Villa Benary nach der Sanierung.



Blick von der Bonifaciusstraße zur großen Benarivilla
vor der neuen Bebauung der Nachbargrundstücke.



Blick von der Einmündung Bonifaciusstraße zur
Neubebauung am Benaryplatz.

4.4 Aufhebung der Sanierung - Teilgebiet 01 - Teilaufhebungssatzung TAS 006

4.4.1 Begründung für die Entlassung

Das Brühl war zu Beginn der Sanierung eine im tiefgreifenden Umbruch befindliche Gewerbe- und Industriebrache in Randlage zur Altstadt und sensibler Nähe zu den identitätsprägenden Bereichen Domberg und Petersberg. Der Bereich ist ein notwendiges Bindeglied für die strukturelle Anbindung der westlich und nordwestlich angrenzenden Gebiete der Altstadt und besitzt eine große Ausstrahlungskraft in benachbarte Bereiche des Sanierungsgebiets "Altstadt".

Aus der zentralen Lage und der Flächengröße (25,8 ha) ergaben sich enorme Entwicklungspotenziale, die einen hohen Anspruch an die Steuerung dieser Prozesse durch die Stadtverwaltung stellten.

Zu Beginn der Sanierung von erheblichen Funktions- und Substanzschwächen geprägt, hat das Brühl einen tiefgreifenden und grundlegenden Wandel von einer Industriebrache zum urbanen Stadtquartier vollzogen. In nahezu flächendeckenden formellen und informellen Planungen wurden mit einem hohen Qualitätsanspruch Sanierungsziele formuliert, weiterentwickelt und realisiert.

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Stadt verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Sanierung ist im Sinne der genannten Vorschriften durchgeführt, wenn die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sind bzw. auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen ist. Es ist nicht erforderlich, dass sämtliche betroffene Grundstücke entsprechend bebaut oder genutzt werden, jedoch muss abzusehen sein, dass Bebauung, Sanierung bzw. Nutzung auch ohne das Instrument des Besonderen Städtebaurechts realisiert werden können.

Die Stadt Erfurt hat im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 BauGB die maßgeblich erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Gebiet abgeschlossen. Mit der Umsetzung der die Sanierungsziele konkretisierenden Planungen wurde eine grundlegende Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und somit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht.

Wesentlich dazu beigetragen haben:

Städtebau

- Schaffung eines neuen urbanen und innerstädtischen Stadtteils, der die Zentrumsfunktionen ergänzt und aufwertet.

Erschließung

- Ausbau eines komplett neuen Erschließungssystems mit der notwendigen technischen Erschließung als Grundgerüst der städtebaulichen Entwicklung.
- Die 1899 erstmals zwischen Dom- und Benaryplatz verkehrende Straßenbahn wurde 1978 stillgelegt und nach 23 Jahren im November 2001 wieder in Betrieb genommen. Diese wichtigen Stadtbahnlinien (Linien 2 und 4) verbinden heute das Brühl erneut mit der Innenstadt und den angrenzenden Stadtgebieten.
- Um- und Ausbau des Verkehrsknoten Gothaer Platz mit Stadtbahnhaltestellen.

Natur und Freiraum

- Die Attraktivität des Viertels wird heute weitestgehend durch den freigelegten Bergstrom bestimmt, durch den mit der Revitalisierung des Brühl ein durchgehender Grünraum geschaffen wurde (Bergstrom mit seinen grünen Uferbereichen und dem Fuß- und Radweg).
- Schaffung einer grünen Achse vom Brühler Garten über den Theaterplatz mit Baumreihen und Wasserspielen über die Brücke über Bergstrom bis zum freigelegten und begrünzten Aufgang zum Petersberg.

Bausubstanz | Sanierung Bestand

Die wenigen erhalten gebliebenen Zeitzeugen der Geschichte wurden hochwertig saniert und mit neuen zeitgemäßen Nutzungen reaktiviert. Dadurch trägt diese historische Bebauung maßgeblich zur Identitätsstiftung im Brühl bei.

- das Verwaltungsgebäude der LEG, Mainzerhofstraße 12,
- das Heizwerk, Maximilian-Welsch-Straße,
- das Technische Rathaus, 1. Bauabschnitt, Warsbergstraße 3 (ehemaliges Optima-Bürogebäude),
- der Kanonenschuppen, Maximilian-Welsch-Straße,
- die Gewehrfabrik, Maximilian-Welsch-Straße,
- das Loftwohnhaus mit Gewerbeunterlagerung an der Maximilian-Welsch-Straße,
- die Gründerzeitgebäude in der Rudolfstraße,
- die Gebäudesubstanz Barbarossahof,
- der Um- und Neubau des ehemaligen Werksgebäudes zum Justizzentrum, Rudolfstraße,
- "Große" und "Kleine" Benaryvilla, Benaryplatz und Brühler Straße sowie
- die Erlebbarmachung von Stadtmauerfunden.

Bausubstanz | Neubau

Der überwiegende Teil der heutigen Bausubstanz innerhalb des Sanierungsgebiets Brühl wurde erst nach 1990 errichtet bzw. seit der Beschlussfassung der Sanierungssatzung. Die Neubebauung macht aktuell etwa 80 Prozent der Gesamtbebauung aus. Wesentliche Neubauvorhaben waren:

- das Fünf-Sterne-Hotel mit der Neubebauung Brühl Ost, Theaterplatz,
- der Theaterneubau und der Theaterplatz,
- die Wohnbebauung am Lauentor,
- die Bebauung an der Maximilian-Welsch-Straße,
- die Wohnbebauung an der Rudolfstraße,
- die Wohnbebauung an der Henning-Goede-Straße und Warsbergstraße und
- der Verbindungsbau des technischen Rathauses an der Warsbergstraße.

Nutzung

- wieder Nutzbarmachung des Quartiers durch Freilegung, Abbruch und umfangreiche Sanierung von Altlasten,
- Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen: Kultur, Hotel, medizinische Einrichtungen, Seniorenresidenz und betreutes Wohnen gemischt mit unterschiedlichen Wohnformen, zentrale Standorte der Softwareentwicklung bis hin zu zentralen Verwaltungsstandorten (z.B. Justizzentrum, Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG), Technisches Rathaus der Stadtverwaltung Erfurt) u.a.

In der Gesamteinschätzung des erreichten Sanierungsstands ist, bis auf eine kleine Teilfläche, für den in Anlage 03 dargestellten 237.950 m² großen Bereich die Aufhebung der Sanierungssatzung/ Beendigung der Sanierung geboten.

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind in dem in Anlage 03 dargestellten Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Aufrechterhaltung des erreichten Sanierungsstands kann in Zukunft auch ohne die Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts ausgegangen werden. Die Sanierungsziele werden nahezu flächendeckend durch Bauleitplanungen gesichert.

4.4.2 Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Teilaufhebung der Sanierung sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 - 151, §§ 157 - 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §144 BauGB.

Dazu gehören insbesondere:

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen und
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Gebäudes oder Gebäudeteils.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG sowie das (Sanierungs-) Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

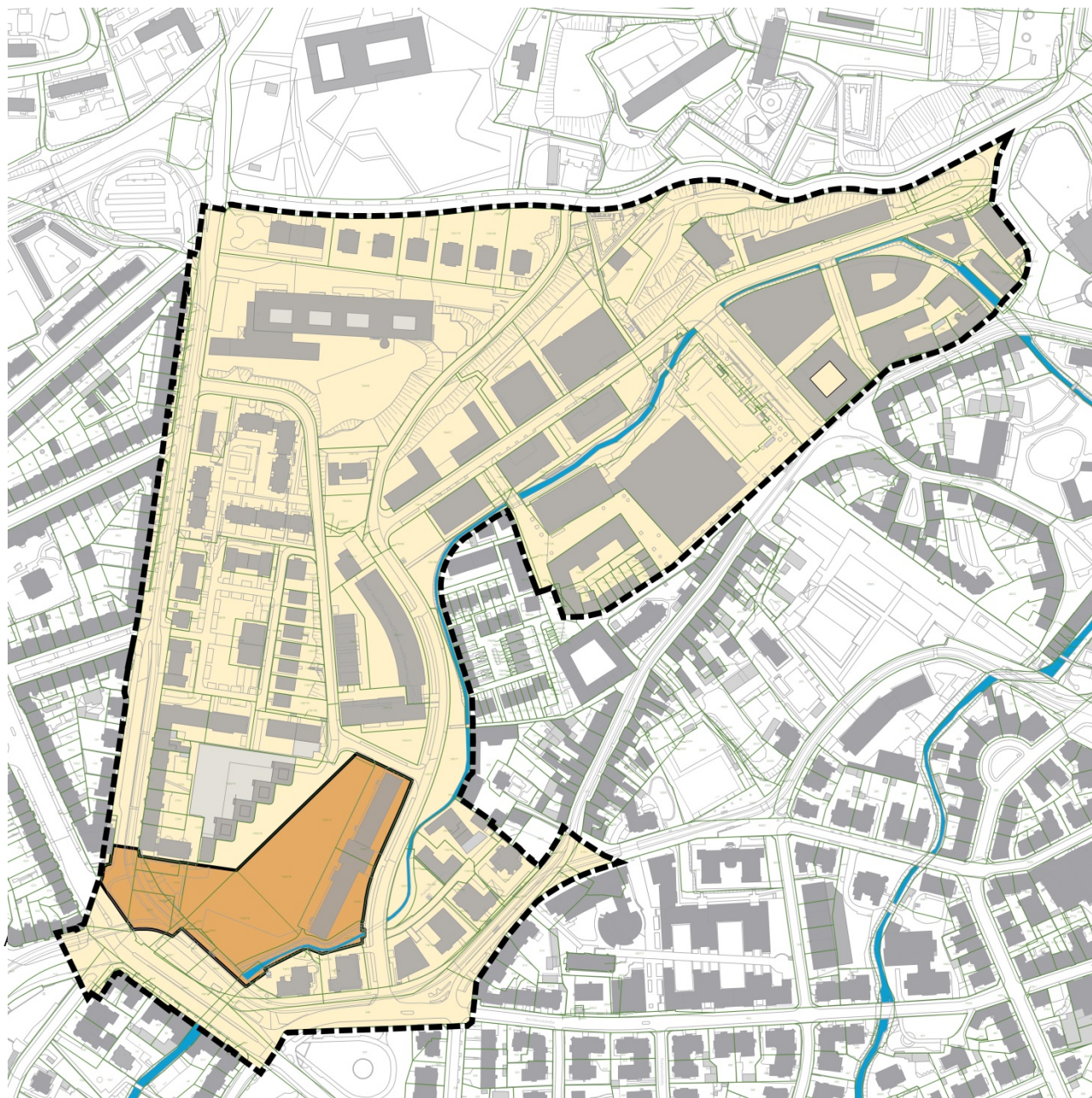
4.4.3 Finanzierungsübersicht der eingesetzten Städtebaufördermittel

Im Sanierungsgebiet Brühl wurden die realisierten Maßnahmen aus den nachstehenden Förderprogrammen gefördert:

- Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie
- Bund-Länder Programm- Stadtumbau Teil Aufwertungsmaßnahmen.

Die eingesetzten Fördermittel wurden für die Kostenarten Vorbereitung, Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Kosten, eingesetzt. Diese schlüsseln sich wie folgt auf:

Programm	BL-Programm SE	BL-Programm StU- Aufwertung
Kostenarten	in EUR	in EUR
Vorbereitung	369.588,44	
Grunderwerb	5.350.996,44	
Ordnungsmaßnahmen	2.786.706,70	
Baumaßnahmen	7.600,00	7.734.108,72
sonstige Kosten	28.855,00	
	8.543.746,58	7.734.108,72
Gesamtsumme Städtebaufördermittel	16.277.855,30	



Legende

-  Abgrenzung des Sanierungsgebietes
"Brühl SA BRV 488"
Gesamtfläche: 257750 m²
-  Bereich der Teilaufhebung der Sanierung
"Brühl SA BRV 488"
Teilfläche: 237950 m²
-  Bereich der Verlängerung der Sanierung
"Brühl SA BRV 488" bis Dezember 2025
Teilfläche: 19600 m²

Legende

-  Abgrenzung des Sanierungsgebietes
"Brühl SA BRV 488"
Gesamtfläche: 257750 m²
-  Bereich der Teilaufhebung der Sanierung
"Brühl SA BRV 488"
Teilfläche: 237950 m²
-  Bereich der Verlängerung der Sanierung
"Brühl SA BRV 488" bis Dezember 2025
Teilfläche: 19600 m²

5 Verlängerung des Sanierungsverfahrens für eine Teilfläche des SA BRV 468

5.1 Ausstehende Maßnahmen im Brühl

Nachdem die auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans aufgestellten Bebauungspläne eine schrittweise Entwicklung des ca. 25,8 Hektar großen Brühl ermöglichen (siehe 4.3.3. - 4.3.9.), sind die Bereiche um die Warsbergstraße 1 und 3, die Flächen des Bebauungsplans BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" und des Bebauungsplans BRV731 "Hotel am Gothaer Platz" als letzter Baustein für die Gesamtentwicklung Brühl anzusehen.

5.1.1 Warsbergstraße 1 bis 3

Die Gebäude Warsbergstraße 1 und 3 wurden 1983 ff. in Stahlbetonskelettbauweise als Stütze-Riegel-Konstruktion mit durchlaufenden Fensterbändern und einem Flachdach errichtet. Es handelt sich hierbei um zwei ca. 59 m x 14 m große unterkellerte, achtgeschossige Bauten. Sie besitzen jeweils zwei durchgehende Treppenhäuser und Aufzüge. Die Objekte Warsbergstraße 1 und 3 wurden für Verwaltungsstandorte konzipiert und errichtet. Sie verfügen über ausreichende Flächen für ca. 450 Mitarbeiter. Um 1995 erfolgte eine Teilsanierung und 2015/16 fanden im Zusammenhang mit der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft geringfügige Umbauten statt. Der Standort ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen; es besteht der unmittelbare Anschluss an das Stadtbahnnetz.

Die Stadt Erfurt plante in den Jahren 2017 ff. an diesem Standort eine Ämterkonzentration in Form eines Technischen Rathauses. Hierzu sollten beide Gebäude – Warsbergstraße 1 und 3 – von der Landesentwicklungsgesellschaft mbH (LEG) erworben, schrittweise für die geplante Nutzung umgebaut und durch einen neuen Zwischenbau ergänzt werden.

Die Sanierung der Warsbergstraße 3 ist heute abgeschlossen. Zurzeit wird an den Freianlagen gearbeitet. Das fertig sanierte Gebäude wird nun komplett als Bürogebäude genutzt, im Erdgeschoss und den Obergeschossen befinden sich Büroräume, der Keller ist mit Technik- und Archivräumen ausgestattet. Hier sind folgende Ämter der Stadtverwaltung Erfurt angesiedelt: Bauamt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften. In einem weiteren Abschnitt sollen in das Gebäude Warsbergstraße 1 Anfang 2024 voraussichtlich das Tiefbau- und Verkehrsamt, das Garten- und Friedhofsamt und das Umweltamt einziehen. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass die Arbeiten bis 2025 abgeschlossen sein werden.

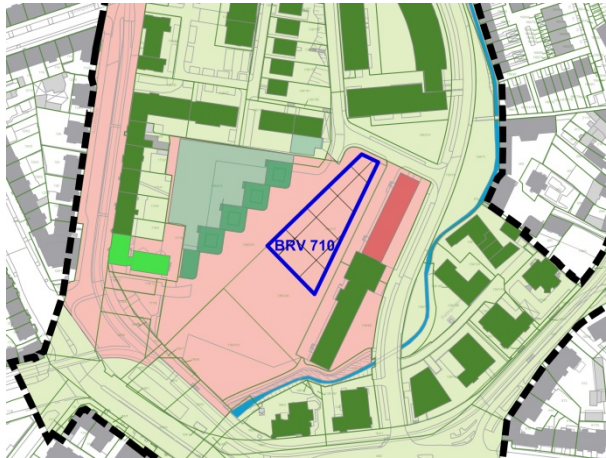
Die Gesamtkosten für die Sanierung der Gebäude 1 und 3, dem neuen Zwischenbau und der Freiflächengestaltung betragen ca. 43 Mio €.



Blick vom Benaryplatz in die Bonemilchstraße auf das z.T. ausgebaut Technische Rathaus Warsbergstraße 3.

5.1.2 Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"

Im noch verbleibenden Sanierungsgebiet wird der Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" bis 2023 realisiert.



Bebauungsplan BRV 710 / Geltungsbereich



Luftbild Stand 04.2020

Grundlage für die in Realisierung befindliche Bebauung bildet der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße". Dieser setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung einer Brachfläche im Quartier Brühl-Süd um und ermöglicht die Nachnutzung eines innerstädtisch gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standorts.

Entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde für das hochbauliche Konzept eine Blockrandstruktur entwickelt, die die umgebende, bestehende Bebauung als auch die geplante bzw. in Umsetzung befindliche Gebäudestrukturen aufnimmt und zusammenfügt. Im Spannungsfeld der angrenzenden achtgeschossigen Bürogebäude (WBS 1 und WBS 3) im Osten und der geplanten fünf- und sechsgeschossigen Sägezahnbebauung im Westen wird ein viergeschossiger Baukörper mit einem Staffelgeschoss eingeordnet. Im rückwärtigen Bereich öffnen Vor- und Rücksprünge die Fassade zu Innenhöfen, um möglichst vielen Wohnungen eine Orientierung nach Süden zu ermöglichen.

Die meisten Menschen möchten auch im Alter ihre Selbstständigkeit behalten. Gleichzeitig sollen ihre Sicherheit gewährleistet und eine fachliche Alltagsbegleitung im häuslichen Umfeld möglich sein. Diesen Erwartungen bzw. Ansprüchen kommt das Wohnkonzept „Wohnen mit Service“ entgegen. Der Grundgedanke dieser Wohnform ist, die Selbstständigkeit in der eigenen Wohnung durch die Schaffung baulicher Voraussetzungen zu unterstützen und bei Bedarf eine persönliche Betreuung, Versorgung und Pflege zu ermöglichen. Unter diesem Begriff finden sich Konzepte vom „Wohnen mit pflegerischer Vollversorgung“, die behördlich begleitet und geprüft werden, bis hin zu der hier vorgesehenen Form des altersgerechten Wohnens mit der freien Wahlmöglichkeit von alltagsbegleitenden Dienstleistungen.

Das vorgesehene Wohnangebot stellt eine wichtige Ergänzung des Portfolios des Vorhabenträgers in Erfurt und explizit im Stadtteil Brühl dar.

Sämtliche Anwohner-PKW's werden in einer Tiefgarage untergebracht. Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen, sodass der rückwärtige Grundstücksbereich den Anwohnern als Erholungsraum vorbehalten bleibt.

Dementsprechend kann – den Vorzügen der Blockrandbebauung folgend – im rückwärtigen privaten Hofbereich ein qualitätsvoller und ruhiger Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist vorgesehen, alle Dachflächen zu begrünen.

Fazit

Sämtliche Sanierungszielstellungen werden nach Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb des Bebauungsplanes erreicht. Zur Sicherung der hohen Ansprüche an die Umsetzung des Vorhabens ist eine beratende Begleitung der Baumaßnahme durch die Verwaltung notwendig. Deshalb wird dieser Teilbereich noch nicht aus der Sanierung entlassen.

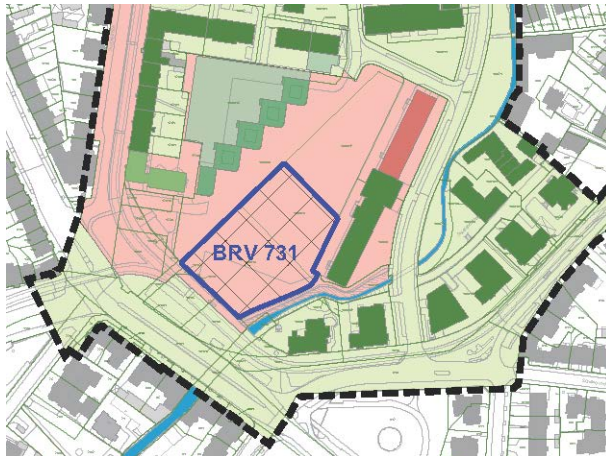


Blick nach Westen in die Baugrube des Neubauvorhabens BRV 710 – 26.11.2020.



Blick nach Westen auf die benachbarte Neubebauung BRV 493 – 26.11.2020.

5.1.3 BRV 731 "Hotel am Gothaer Platz"



Bebauungsplan BRV 731 / Geltungsbereich



Luftbild Stand 04.2020

Ebenfalls im noch zu verlängernden Teilbereich des Sanierungsgebiets liegt der Bebauungsplan BRV 731 "Hotel am Gothaer Platz". Für die Teilfläche mit einer Größe von ca. 0,6 Hektar direkt am Gothaer Platz ist der Neubau eines Hotels als letztem Baustein der städtebaulichen Revitalisierung vorgesehen. Hierzu wurde ein Realisierungswettbewerb als Einladungsverfahren mit zehn renommierten Planungsbüros ausgelobt, der u. a. folgende Ziele definiert:

- Einordnung einer städtebaulichen Dominante als Stadteingang,
- Realisierung eines Hotelstandorts in zentraler Innenstadtlage und mit bester ÖPNV-Anbindung,
- Einordnung eines Nahversorgers (Einzelhandel) sowie ergänzender quartiersverträglicher Nutzungen,
- Erhalt der Blickbeziehungen Gothaer Straße/Domensemble und Cyriaksburg/ Petersberg,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität und
- Einordnung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, Fahrradstellplätze und Stellplätze für E-Mobilität in die Gebäudestruktur.

Prägend ist seine unmittelbare Lage am Verkehrsknoten Gothaer Platz als westlichem Tor zur Stadt.

Auftakt und städtebaulicher Hochpunkt des geplanten Gebäudeensembles soll das Hotel mit integriertem Einzelhandel und Büros am Gothaer Platz bilden; eine Tiefgarage ergänzt die Nutzungen. Durch den Gebäudekomplex wird der heute unstrukturierte Gothaer Platz räumlich wieder gefasst und als westlicher Stadteingang sichtbar. Zudem kann die fehlende stadtstrukturelle Verbindung zwischen der Altstadt und den westlichen Stadtteilen wiederhergestellt werden.

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erfolgt der Lückenschluss zwischen der Warsberg- und der Rudolfstraße. Der Anfangs- und Endpunkt wird jeweils durch öffentliche Plätze definiert. Integriert in die städtischen Plätze werden begrünte Aufenthaltsbereiche mit Spielangeboten.

Mit dem Bau der neuen Quartierstraße wird eine direkte prägnante und barrierefreie fuß- und radläufige Wegeverbindung geschaffen, die sowohl die temporären Anforderungen an die Wegebeziehung zwischen egapark und Petersberg während der BUGA 2021 gewährleistet als auch die Lücke zwischen Gothaer Platz und Theaterplatz schließt.

Der Einmündungsbereich Rudolfstraße/ Gothaer Platz trägt entsprechend seiner repräsentativen Lage eine hohe gestalterische Bedeutung. Mit der Aufweitung des öffentlichen Straßenraums, die der sägezahnartigen Bebauungsstruktur folgt, sollen hochwertige Aufenthaltsräume zum Flanieren und Verweilen entstehen. Gleichzeitig wird so Raum zur Integration des Fahrradverkehrs geschaffen.

Mit der verlängerten Warsbergstraße wird eine wichtige städtische Wegebeziehung zwischen Gothaer Platz in Richtung Petersberg und Richtung Theater entstehen. Die für den Hochbau definierten Qualitäten sollen auch im öffentlichen Raum fortgeführt werden und gestalterisch an die bereits realisierten öffentlichen Räume im Brühl anschließen.



Blick vom Gothaer Platz nach Nordosten auf das künftige Baufeld des Hotelneubaus.



Blick vom Gothaer Platz auf das Baufeld des einschließlich der Verkehrsanbindung zur Warsbergstraße.

5.2 Begründung der Verlängerung

Da die Gemeinden nach § 235 Absatz 4 BauGB aufgefordert werden, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31. Dezember 2021 aufzuheben oder eine Verlängerung zu beantragen, erfolgte die hier vorliegende Analyse und Bestandsaufnahme sowie eine Abschätzung der noch notwendigen Maßnahmen.

Dabei konnte festgestellt werden, dass die Sanierungssatzung für viele Bereiche des Sanierungsgebiets aufgehoben werden kann, dass aber die hier unter Punkt 4.5. beschriebenen Entwicklungen über einen Zeitraum von fünf Jahren weiter betreut werden müssen.

Für die ca. 2 Hektar große Fläche, für die die Sanierungssatzung verlängert werden soll, wurden verschiedene Bauvorbereitungsmaßnahmen und auch bereits Baumaßnahmen begonnen, die jedoch eine Begleitung während der Durchführung benötigen, damit die drei Bereiche nahtlos zueinander passen und sich in das städtebauliche Gesamtkonzept des Brühl einfügen.

Auch für den dringend notwendigen Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Sanierung der Warsbergstraße 1 und 3 stellt die Verlängerung des Sanierungsgebiets eine wesentliche Voraussetzung dar.

Es ist festzustellen, dass es mit der Sanierung des Brühl beispielhaft gelungen ist, eine ehemalige Industriebrache, die bis zur Wendezeit 1990 für die Bevölkerung kaum nutzbar und zugänglich war, zu einem urbanen und lebendigen Stadtteil mit einem vielfältigen Angebot und vor allem auch mit attraktiven Wohnformen für alle Generationen zu entwickeln. Das Brühl ist heute eingebunden in das städtebauliche Gesamtgefüge und konnte vielen Erfurtern ein neues Zuhause bieten.

Die historischen Gebäude sind zum größten Teil saniert und die Plätze und Straßen weisen einen hohen Sanierungsgrad mit überdurchschnittlichem Qualitätsstandard auf.

Die technischen Anlagen entsprechen dabei ebenfalls dem technischen Standard. Die zahlreichen Neubauten wurden mit hoher Qualität errichtet und bestimmen das Gesicht dieses modernen Stadtteils.

Der Sanierungszeitraum von fünf Jahren sollte ausreichen, um die noch bestehenden Mängel im zu verlängernden Gebiet zu beseitigen, sodass die Sanierung des Brühl 2025 abgeschlossen werden kann.