

## **BEBAUUNGSPLAN BRV 493 BRÜHL-SÜD**

### **STÄDTEBAULICHE IDEE**

Der Brühl ist das verbindende städtebauliche Element zwischen südwestlichen Vorstadtbereichen und Egapark auf der einen Seite und der Altstadt auf der anderen Seite. Allerdings verliert der Brühl um den Gothaer Platz seine Kontur und wird seiner städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht. Die Bedeutung der Kernstadt ist mit Kultur- und Verwaltungsgebäuden zwar ablesbar, Altstadt und Petersberg sind nicht weit, dennoch ist die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes von einer großen Maßstabsvarianz gekennzeichnet. In diesem Zusammenhang soll der südliche Brühl eine neue und eigenständige Rolle im Südwesten der Stadt spielen.

Der Entwurf setzt drei eigenständige und kompakte Quartiersteile gegen die Heterogenität des weiteren Umfeldes und erlaubt durch verschiedene Gebäudetypologien eine vielfältige Antwort auf die Nutzungsanforderungen für das Wohnen von heute.

### **BAUFELD 1**

Am Gothaer Platz bildet ein Hotelkomplex den südlichen Abschluss des neuen Quartiers. Dessen Hochhaus stellt eine städtebauliche Dominante dar, die dem Gothaer Platz entsprechend seines Stellenwertes als Stadteingang und Verkehrsknotenpunkt ein neues attraktives Gesicht gibt. Zusätzlich zur Hotelnutzung ist die Unterbringung eines Supermarktes mit Zugang am Gothaer Platz angedacht, aber auch Wohnen ist als optionale Nutzungsvariante in den Obergeschossen des rückwärtigen Gebäudes denkbar. Für die Unterbringung notwendiger Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage auf zwei Ebenen vorgesehen.

### **BAUFELD 2**

Nördlich des Hotelkomplexes setzen zwei Hofbereiche den südlichen Quartiersteil fort. Diese Stadthöfe stehen für die Überschaubarkeit des klassischen Stadtblocks. Hier finden Wohnungen vieler verschiedener Zuschnitte ihren Platz, die sich mit Wohnbereichen und Loggien auf den Hof ausrichten. Um möglichst wenige Wohnungen mit einer direkten Gegenüberlage zu den Büroscheiben zu konfrontieren, wird durch die Anpflanzung von Bäumen eine starke Raumkante ausgebildet, die die visuelle Präsenz der Bestandsgebäude wesentlich abmildert. In Anlehnung an das Baufeld 1 ist auch hier der Bau einer Tiefgarage vorgesehen.

### **BAUFELD 3**

Eine gezackte Loftreihe bietet in jedem Abschnitt das Wohngefühl einer umseitig offenen Stadtvilla. Der Blick nach Westen fällt auf einen großzügigen Freiraum, der die hier ebenerdig angeordneten Stellplätze abdeckelt und so ein attraktives Wohnumfeld schafft.

### **BAUFELD 4**

Der nördliche Quartiersteil zeichnet sich durch eine vielfältige Bebauungstypologie aus. Südlich und nördlich wird er von mehrgeschossigen Wohngebäuden begrenzt, die als Blickpunkt, städtebaulicher Anker und Richtungsgeber für Fußgänger und Straßenverkehr eine wichtige Rolle im Stadtgefüge spielen. Entlang der Bonemilchstraße bilden fünfgeschossige Wohnbauten eine städtebauliche Kante aus. Das Quartiersinnere in diesem Bereich ist geprägt von viergeschossigen Reihenhäusern, die mit eigenem Gartengrundstück einen sehr privaten Wohncharakter ermöglichen.

## **ERSCHLIESSUNG**

Erschlossen wird das neue Quartier über Bonemilch- und Warsbergstraße. Die Gebäude des Baufeldes 4 werden dabei über mehrere Stiche direkt an die Bonemilchstraße angeschlossen. Zur verkehrlichen Entlastung des neuen Quartiers ist angedacht, die beiden bestehenden Büroscheiben und die in ihrem Umfeld angeordneten Stellplätze ebenfalls direkt an die Bonemilchstraße anzuschließen.

## **NEUER STRASSENRAUM WARSBERGSTRASSE**

Die neue Quartiersstraße als südliche Verlängerung der Warsbergstraße wird durch klare Gebäudekanten zu einem neuen Stadtraum. Hier kann die neu gewonnene Dichte im Quartier in einen urbanen und verkehrsreduzierten Straßenraum übersetzt werden, der auch die übergeordneten Wegebeziehungen aufnimmt, ohne die Intimität der bewohnten Lebensbereiche zu stören. Für die attraktive Gestaltung des Straßenraumes zwischen Gothaer Platz und Quartierszentrum mit Übergang zu Bonemilchstraße und Brühler Straße sind in den anliegenden Erdgeschosszonen gemischt genutzte Flächen, etwa für Büroeinheiten, Einzelhandelsbetriebe oder gastronomische Einrichtungen, vorgesehen. Im Hinblick auf den Straßenbahnverkehr wird die neue Quartiersstraße in ihrem Einmündungsbereich in die Rudolfstraße nur im Einrichtungsverkehr befahrbar sein, sodass hier nur die Ausfahrt, aber nicht die Einfahrt in das neue Quartier möglich sein wird.

## **LIEFERVERKEHR**

Der verkehrlichen Erschließung, insbesondere der Andienung von Hotel und Supermarkt durch Lieferverkehr, kommt im Hinblick auf den Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu. Daher gilt es, insbesondere die Wohnstandorte in den Baufeldern 2 und 3 vor den erwartbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

## **FREIRÄUME**

Erst mit dem neuen Quartier im südlichen Brühl wird der Gothaer Platz seine eigentliche Platzfläche erhalten. Westlich des Hotelkomplexes steht eine angemessen große Fläche zur Verfügung, um einen attraktiven Stadtraum zu schaffen, der das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung des Gothaer Platzes zukünftig nachhaltig bestimmen wird. Ihr Gegenüber findet die neue Platzfläche am Gothaer Platz im Zentrum des Quartiers. Auch hier ist die Anlage einer repräsentativen Platzfläche vorgesehen, die zum Verweilen einlädt und die verschiedenen Teile des Quartiers zusammenbindet.

## **PRIVATE FREIRÄUME**

Die Wohngebäude der Baufeldes 2 ordnen sich um großzügige Hofbereiche, die vornehmlich der Bewohnerschaft als gemeinschaftlich genutzter Grünraum zur Verfügung stehen. Östlich, als Abgrenzung gegenüber den Büroscheiben, werden sie von einer Baumreihe begrenzt, die nach Süden in den Grünzug des Bergstroms mündet. Im gegenüberliegenden Baufeld 3 erhält der Innenhof durch die Begrünung und freiraumplanerische Gestaltung der gedeckelten Stellplätze eine attraktive Wohnumfeldgestaltung, die an die begrünten Rückbereiche der Grundstücke entlang der Rudolfstraße anknüpft und so einen zusammenhängenden Innenhofbereich schafft. Das nördliche Baufeld 4 hingegen wird bestimmt durch die individuell gestalteten Grünbereiche der Reihenhausbebauung.