

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## LOV 658

### „Wohnbebauung Braugoldareal“



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

## Beschreibung des Vorhabens



## Impressum



### Verfasser

worschech architects  
Dr.-Ing. Architekt BDA DASL Claus D. Worschech  
Worschech Architekten Planungsgesellschaft mbH  
Fischersand 2  
99084 Erfurt  
Tel. 0361 590820  
Fax 0361 5908212

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

### Datum

31.01.2014

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planerfordernis	3
2.	Bisherige Entwicklung der Bebauungskonzeption	4
3.	Geltungsbereich	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
5.	Städtebauliche Konzeption	5
6.	Erschließung und ruhender Verkehr	7
7.	Grünordnung	7
8.	Folgekosten für die Gemeinde	7

## Anlagen

Fotodokumentation zum städtebaulichen IST-Zustand  
Historische Darstellungen und Planausschnitte

## 1. Planerfordernis

Im Ergebnis der **Betriebsstilllegung der Braugold-Brauerei** im Jahre 2011 stellte sich für die Grundstückseigentümer die Frage der **Nachnutzung** und Verwertung des sich in der Landeshauptstadt Erfurt, Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 29 aus den Flurstücken

53/ 2

60/ 1 (anteilig)

73

266/ 58

309/ 72

59

74

zusammensetzenden Areal der ehemaligen Brauerei.

Im Ergebnis diverser Ansätze der Grundstückseigentümer für einen Gesamt- oder auch Teilverkauf kristallisierte sich seit Mitte 2013 - im Wege der vorgreiflichen Konsultation mit dem Stadtplanungsamt und der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Denkmalschutz, einer Grundsatzabstimmung mit dem Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr und schließlich einer Vorinformation über das Interesse an einer eigenen Projektentwicklung an den Oberbürgermeister - die Vorzugslösung heraus, das Areal als Konversionsfläche für ein **zusammenhängendes Baugebiet mit differenzierten Wohnungsangeboten** einer Umnutzung zuzuführen.

Der jetzige **Vorhabenträger** ist eine eigens zum Zweck der ganzheitlichen Grundstücksentwicklung und Bauträgerschaft am 28.11.2013 gegründete und notariell angemeldete Projektentwicklungsgesellschaft, an welcher der **Grundstückseigentümer** einerseits und der **Planverfasser** andererseits, mit jeweils hälftigem Anteil beteiligt sind. Dem entwurfsverfassenden Mitgesellschafter obliegt die technische Federführung.

Die anfänglichen Konsultationen mit dem Stadtplanungsamt führten zur Erkenntnis und Maßgabe, daß die vom Planverfasser vorgeschlagene und vom Vorhabenträger beabsichtigte Bebauung - unter Umnutzung und teilweisem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz – nicht nach § 34 BauGB bau- und planungsrechtlich gesichert werden kann. Die **Sonderform eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12a BauGB** dient somit der geordneten und **qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung** einer Industriebranche mit Klärung der Planungsziele, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließung, der Natur- und Umweltfragen und aller anderen zu berücksichtigenden Belange unter maßgeblicher Beteiligung der Stadtverwaltung und Steuerung durch das Stadtplanungsamt.

## 2. Bisherige Entwicklung der Bebauungskonzeption

Der Planverfasser hatte, in enger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und unter konsultativer Einbeziehung des Stadtplanungsamtes sowie der Denkmalpflege, **seit März 2012 in mehreren Stufen eine Bebauungskonzeption entwickelt**, die wegen ihrer städtebaulich-architektonischen, funktionellen und wirtschaftlichen Reife und daher grundsätzlichen Realisierbarkeit dem **Gestaltungsbeirat** der Stadt Erfurt am 26.11.2013 unter der vorläufigen Bezeichnung „Schillerstraße 7, Quartiersentwicklung ehemalige Brauerei Braugold“ vorgestellt werden konnte.

Der Gestaltungsbeirat bewertete die städtebaulich-architektonische Konzeption „als tragfähige Grundlage für die städtebauliche Entwicklung“ (Zitat Protokoll v. 01.10.2013/ **Schreiben Oberbürgermeister v. 18.10.2013**, Journal-Nr. 616). Die vom Beirat erteilten Hinweise und Anregungen sind in die weitere Bearbeitung eingeflossen und werden - den Empfehlungen folgend - durch den aktuellen Planungsstand des Vorentwurfes (31.01.2014) beantwortet.

Planverfasser und Vorhabenträger erklären sich bereit, das Stadtplanungsamt und den Gestaltungsbeirat in die weitere Bearbeitung des Entwurfs und der Objekt- sowie Fachplanungen aktiv einzubeziehen. Gemäß Ablaufplanung ist die Vorstellung und Diskussion zu den jeweils aktuellen Entwurfsständen der Planungen am 26.06. und 11.09.2014 vorgesehen. Dieses Dialogverfahren dient der weiteren **Sicherung der städtebaulich-architektonischen Qualität** im Zuge der Entwurfsbearbeitung.

Mit der Abt. **Denkmalpflege/ Denkmalschutz** des Bauamtes der Stadt Erfurt und dem Landesamt für Denkmalpflege fanden im Jahresverlauf 2013 vorgreiflich mehrfache Standortbegehungen und Konzeptbesprechungen statt. Am 07.11.2013 einigten sich Planverfasser, Vorhabenträger und die o.g. Denkmalschutzbehörden auf eine Bebauungskonzeption mit Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz und deren Umnutzung sowie den Rückbau von Teilbereichen. Die denkmalrechtliche Erlaubnis hierzu beantragen Vorhabenträger/ Planverfasser in 02/ 2014.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, bei Erreichen der Planreife und des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV 658 bis Ende **2015**, die Projektentwicklung und Realisierung bis spätestens **2019** abgeschlossen zu haben. Mit der Fertigstellung des Vorhabens könnte demnach im Jahr des 100-jährigen Jubiläums der Gründung des Bauhauses in Weimar und das Jahr der Internationalen Bauausstellung in Thüringen (IBA) gerechnet werden.

## 3. Geltungsbereich

Die „Wohnbebauung Braugoldareal“ (LOV 658) besetzt das Zentrum und einige Ränder des gründerzeitlichen Stadt-Quartiers, welches umgrenzt ist von

- der Schillerstraße im Norden
- der Straße Am Stadtpark im Osten,
- der Robert-Koch-Straße im Süden und
- der Semmelweißstraße im Westen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV 658 ist in der beigefügten Flurstückskarte ausgewiesen. Der Geltungsbereich und damit das Vorhaben umfassen die unter Ziffer 1.1 aufgeführten Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 19.070 m<sup>2</sup>.

Für die in das Vorhaben einbezogenen städtischen Flurstücke Nr. 59 und 74 der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd hat der Vorhabenträger bei der Stadtverwaltung Erfurt/ Liegenschaftsamt im Dezember 2103 einen Kaufantrag gestellt. Die Einbeziehung dieser beiden sehr schmalen straßenbegleitenden städtischen Flurstücke empfiehlt sich aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Qualität sowie Freiraumgestaltung entlang der Robert-Koch-Straße. Sie dienten offenbar Infrastrukturplanungen zu DDR-Zeiten und könnten der Leitungsverlegung für die Fernwärmeversorgung vorbehalten gewesen sein. Diese beiden städtischen Flurstücke sind eigenständig nicht bebaubar.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT) vom 06.08.1999, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/99 vom 04.10.1999, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u.a. Sitz von Behörden und Gerichten höherer Stufe sein. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem RROP- MT die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. –flächen orientiert werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Unter Berücksichtigung dieses Tatbestandes entspricht die aufzustellende Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam.

Die Fläche des Geltungsbereichs LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Somit weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab und muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 5. Städtebauliche Konzeption

Mit **Beseitigung der Gewerbebrache** der ehemaligen Braugoldbrauerei wird nicht nur eine **Umnutzung und städtebauliche Nachverdichtung** angestrebt sondern auch die Chance für einen qualitätsvollen **Beitrag zur städtebaulichen und sozialen Entwicklung in einem zentrumsnahen Bereich** wahrgenommen.

Die städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals geht einher mit der Schaffung von Raumkanten zur Fortsetzung der gründerzeitlich angelegten straßenseitigen Baufluchten und Arrondierung des Areals im städtebaulichen Gesamtgefüge der Löbervorstadt. Dazu gehört auch eine quartiersverträgliche Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen, die das Denkmalensemble ergänzen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau. **Differenzierte Angebote der zentrumsnahen Wohnnutzung** mit kompakten **Bauformen des Geschosswohnungsbaus** für ca. **200 Wohneinheiten** stehen im Vordergrund der Entwicklungsabsichten.

Zugleich dient die **Umsetzung denkmalpflegerischer Belange** - in Verbindung mit hoher städtebaulich-architektonischer Qualität der neuen Bebauung und der Sanierung/ Modernisierung der zu erhaltenden Bestandsbauwerke - einer identitätsstiftenden historischen Fortentwicklung dieses Stadtbild prägenden Baugebiets, dessen Urbanisierung Mitte des 19. Jahrhunderts einsetzte.

Zur **Verbesserung der Umweltbedingungen** tragen u.a. Altlastenbeseitigung und großflächige Entsiegelung sowie intensive/ extensive Begrünung in Verbindung mit versickerungsfähiger Gestaltung der befahrbaren Flächen bei. Die Art und Weise der Bebauung und der Freiraumgestaltung dient insgesamt der Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante neue Wohnbebauung.

Das Leitbild der **Nachhaltigkeit** erfährt seine Verwirklichung mit Umwelt und Ressourcen schonender Bauweise, Art und Auslegung der Energieverbrauchsanlagen sowie geeigneter Nutzungs- und Betreibermöglichkeiten. Die **Barrierefreiheit** soll für alle Gebäude und Freianlagen als Planungsgrundsatz gelten.

Die Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr erfolgt vorrangig in Tiefgaragen. Der **Versorgungsgrad mit Stellplätzen** orientiert auf einen Faktor 1,5 Stellplätze/ Wohneinheit und erfüllt solcherart den aus der Nutzung des Baugebiets resultierenden Stellplatzbedarf. Darüber hinaus sind zusätzliche Angebote für Anwohnerparkplätze der angrenzenden Wohngebiete möglich.

Für den Bebauungsplan LOV 658 sieht die Baukonzeption vor, das dort bezeichnete Baugebiet im südlichen Teil (Baufelder 1/ 2/ 5/ 6) als **Allgemeines Wohngebiet** und im nördlichen Teil (Baufelder 3/ 4/ 7) wie die angrenzend und gegenüberliegend bereits ausgewiesenen Mischgebiete, ebenfalls als **Mischgebiet** zu entwickeln.

Die nach BauNVO für die ausgewiesenen Baugebiete zulässigen Nutzungsgrenzen werden nicht überschritten. Die Baukonzeption weist mit Stand 31.01.2014 eine für den Geltungsbereich insgesamt ermittelte GRZ von 0,3 und GFZ von 1,3 aus. Differenzierungen resultieren aus der Bebauung im Bestand und den Baufeldzuordnungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im künftigen Planentwurf durch Baugrenzen und Baulinien zu gliedern. Der Vorentwurf weist gemäß aktueller Baukonzeption für den Geltungsbereich von insgesamt ca. 19.070 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aus:

gesamte bebaute Grundfläche	ca. 5.520 m <sup>2</sup>
davon Bestand	ca. 1.255 m <sup>2</sup>
Neubau	ca. 4.265 m <sup>2</sup>

Unberücksichtigt bleiben dabei:

- Tiefgaragen bis 1,2 m Höhe über Gelände (im Mittel)
- Mauern und andere Bauteile aus dem Bestand
- Das Schütt-Trichter Bauwerk des ehemaligen Heizhauses, das als begehbare Skulptur erhalten werden soll.

## 6. Erschließung und ruhender Verkehr

Das Quartier ist stadttechnisch versorgt.

Das Plangebiet wird über die vier anliegenden Straßen (vgl. Ziffer 1.3) über bereits bestehende Einfahrten erschlossen. Die Verkehrsströme sowie Ein- und Ausfahrtbedingungen sollen in einem **Verkehrsgutachten** untersucht werden.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Baugebietes erfolgt vollständig in den jeweils den Baufeldern zugeordneten Tiefgaragen (vorgesehen: ca. 250 Stellplätze) sowie den - zur Erhöhung der Freiraumqualität bewußt begrenzten - Möglichkeiten der Freiaufstellung (vorgesehen: ca. 70 Stellplätze für Besucher und Kurzparken). Die räumlich dislozierten Einfahrten zum Baugebiet bestehen bereits und dienen der Erschließung des Gebietes und der Tiefgaragen.

## 7. Grünordnung

Die Bebauungskonzeption/ Stand 31.01.2014 enthält bereits vorentwurfliche Aussagen zur Freiraumplanung mit qualitativen Ansätzen der Grünordnung. Der zu erarbeitende **Grünordnungsplan** greift diese qualitativen und quantitativen Ziele für die Freiraumgestaltung für die Planung und Realisierung des Vorhabens auf. Neben der großflächigen Entsiegelung besteht das Ziel einer intensiven und extensiven Durchgrünung des Plangebietes, auch mit Großbäumen. Jedes Baufeld enthält im Freiraumbereich gemeinschaftliche Anlagen in Form von wohnungsnahen Grünzonen und Spielflächen für Kleinkinder.

## 8. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten der Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens - in hoheitlicher Begleitung durch die Stadtverwaltung Erfurt, federführend durch das Stadtplanungsamt der Stadt Erfurt - einschließlich der erforderlichen Gutachten und begleitenden Planungen übernimmt der Vorhabenträger. Einzelheiten sind im städtebaulichen Vertrag festzulegen.