

ENSEMBLE AM GOTHAER PLATZ Erfurt

Bauherrin:
Erfurt GP1 Verwaltungsgesellschaft mbH
Pettenkoferstr. 24
80336 München

Architektur:
Rohdecan Architekten GmbH
Königstraße 3
01097 Dresden

Erläuterungsbericht zur Bauleitplanung

Stand 18.01.2021

1. GRUNDSTÜCK

1.1 Städtebaulicher Rahmen, Lage und Größe des Grundstücks

Das Planareal befindet sich im Stadtteil Brühlervorstadt in zentraler Lage von Erfurt, südwestlich der Altstadt gelegen und umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der neuen Warsbergstraße begrenzt. Der südliche Teil des Areals grenzt an den Gothaer Platz mit wichtiger ÖPNV-Knotenfunktion. Der südöstliche und östliche Teil des Planbereichs grenzt an den wieder freigelegten Bergstrom und die Erschließungsstraße des Technischen Rathauses. Im Nordosten grenzt eine Wohnbebauung an.

Hinsichtlich der Einbindung der Baustruktur in die Umgebung besteht aufgrund der bereits vorhandenen und geplanten öffentlichen Räume am Gothaer Platz ein gestalterisches Erfordernis für die Übergangsbereiche. Daher wurden die betreffenden Grundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Dies entspricht den städtebaulichen Planungszielen, da somit eine einheitliche, qualitätvolle Gestaltung der Freiräume gewährleistet wird.

1.2 Planungskontext

Für das Gesamtareal liegt ein städtebaulicher Entwurf als informelle Rahmenplanung vor, der auf dem 1. Preis des Büros UmbauStadt aus Weimar in einem 2012 durchgeführten Gutachterverfahren basiert. In dem etwa drei Hektar umfassenden Teilbereich Brühl-Süd waren Wohnbauflächen, ein Hotel und Einzelhandel vorgesehen. Der Wohnungsbau in Form von Miet-, Eigentums- sowie betreuten Seniorenwohnungen an der Bonemilchstraße und Warsbergstraße ist abgeschlossen bzw. befindet sich in der Realisierungsphase.

1.3 Planungsrechtliche Einordnung

Für den Bereich des Rahmenplangebietes wurde im Jahr 2013 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt (BRV493 "Brühl-Süd"). Für einige Teilbereiche des Bebauungsplanes wurde das Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" und BRV710 "Wohnen an der Warsbergstraße" fortgeführt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" soll nun für einen weiteren Abschnitt an das bisherige Bebauungsplanverfahren des BRV493 "Brühl-Süd" angeknüpft werden.

An das Plangebiet grenzt im Nordosten der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen an der Warsbergstraße" und im Nordosten der Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" an. Für den Gesamt-Geltungsbereich des BRV493 "Brühl-Süd" wurden bereits umfangreiche Voruntersuchungen und Gutachten zu Verkehr und Umweltverträglichkeit erstellt.

Es ist beabsichtigt, Planungsrecht nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu schaffen. Die rechtlichen Voraussetzungen sind gegeben: Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und Bebauung ermöglicht werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festzusetzenden Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (Berücksichtigung der Grundflächen des BRV493 „Brühl-Süd“ insgesamt gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 „Ensemble am Gothaer Platz“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen. Diese ist gemäß Anlage 1 UVPG nach Nr. 18.1.2 für das Hotel und nach Nr. 18.6.2 für den Einzelhandel durchzuführen. Die Vorprüfung erfolgte mit dem Ergebnis, dass eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem ThürUVPG nicht erforderlich ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen in dem innerstädtischen Bereich nicht.

1.4 Nutzung

Die Planung dient der umfassenden Revitalisierung einer Brachfläche mit nur geringer räumlicher Qualität. Der südliche, direkt am Gothaer Platz gelegene, Gebäudekomplex ist multifunktional strukturiert und nimmt Flächen für eine Hotelnutzung, Büros und Einzelhandel auf. Für den nördlichen Gebäudeteil ist eine Kita die avisierte Nutzung, als Alternative hierzu sind Büro- oder Praxisflächen möglich. Erforderliche Flächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der Gebäudekubatur im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils sowie in einer dem gesamten Komplex untergelagerten, eingeschossigen Tiefgarage untergebracht. Die Art der baulichen Nutzung und vor allem die Nutzungsmischung im Projekt entsprechen dem Charakter eines Kerngebietes (MK).

2. ENTWURF

2.1 Städtebau und Baukörper

Das neue Gebäude besetzt als abschließender Baustein des Stadtentwicklungsgebietes „Brühl“ die letzte große Fehlstelle am Gothaer Platz in Erfurt – dieser erhält dadurch wieder eine räumliche Fassung. Der Hochpunkt des Gebäudekomplexes funktioniert hierbei als neuer Stadteingang und belebt eine wichtige stadträumliche Verbindung der westlichen Stadtteile mit der Altstadt. Städtebaulich bildet der neue Baustein eine definierte Kante zum Gothaer Platz. Diese wird durch den Hochpunkt an der Schnittfläche zwischen Platz und der neu geschaffenen Warsbergstraße unterstrichen. Die Blickbeziehung im Stadteingang, also aus der Gothaer Straße zum Erfurter Dom bleibt durch die Stellung und Konfektionierung des Turms erhalten.

Entlang der Warsbergstraße stuft sich das Gebäude von elf auf die umgebende Traufhöhe von vier bis fünf Geschossen herab. Die östliche Gebäudekante der städtebaulichen Figur dreht sich in Richtung des Bergstroms aus dem rechtwinkligen Baufeld. So wird das Viertel räumlich abgeschlossen und die Gesamtsituation unter Einbeziehung der ‚Rathausscheiben‘ schlüssig arrondiert. Durch die entstehende Aufweitung des Sockelgeschosses können die Nutzungen großzügig und funktional arrangiert sowie die Anlieferungszone integriert werden. Das gesamte Ensemble steht auf diesem Sockel, welcher die verschiedenen Gebäudeteile so zusammenzieht und alle dienenden Funktionen aufnimmt.

2.2 Innere Erschließung, Organisation des Gebäudekomplexes

Das Hotel wird über das Erdgeschoss des Turms am Gothaer Platz von Süd-West erschlossen. Hier erstreckt sich die Lobby entlang der Warsbergstraße und lädt den Besucher auf ein erstes Getränk an der Bar ein. Über eine großzügige Treppe zieht es den Besucher in den ersten Stock, wo auf der Empore oder der Dachterrasse Platz genommen werden kann. Es schließen sich das Restaurant und der Speiseraum des Hotels an. Der Blick öffnet sich zum einen über die großzügige Terrasse hinaus über die Warsbergstraße zum großen Ring, sowie in beide grüne Innenhöfe. Ihre Zimmer erreichen die Gäste von hieraus über die zentrale Treppe oder die Aufzüge auf kurzem Wege. Durch die Ringerschließung ist nur ein zweites notwendiges Treppenhaus nötig.

Auch der Büro Bereich wird über das Erdgeschoss des Turms von Süd-West erschlossen. Von hier fahren zwei Aufzüge direkt auf die Etagen. In den Geschossen mit Hotelnutzung ist ein Teil des Turmes so ausgeschnitten, dass ca. zwei Drittel der Etage für Büronutzung zur Verfügung stehen. In den oberen Etagen übernimmt dann die Büronutzung den kompletten Turm. Durch die Anordnung beider Erschließungskerne im Turm gelingt es der geforderten repräsentativen Lage für beide Nutzungen gerecht zu werden, dennoch ist es durch die Teilung im Empfangsbereich gegeben, dass für das Büro, oder das Hotel keine Erschließung doppelt genutzt werden muss.

Am nördlichen Teil des Gebäudekomplexes bildet der viergeschossige, nur der Büronutzung dienende Gebäudeteil den Abschluss des Ensembles und den Anschluss an die Umgebung. Dieser erhält durch seine solitäre Lage eine eigene Erschließung von Nord-West, beziehungsweise durch das Parkdeck. Für diesen Gebäudeteil ist derzeit eine alternative Nutzung als Kita mit eigenem Freibereich in der Untersuchung.

Im tiefer gelegenen Teil des Erdgeschosses befindet sich der Lebensmittelmarkt. Dieser erstreckt sich rechteckig über eine Fläche von 28 x 45 Meter und kann sowohl vom Gothaer Platz von Süd-West, als auch von der Warsbergstraße Nord-West erschlossen werden. An dem Eingang zur Warsbergstraße befindet sich auch der Haupteingang mit Bäcker, Wagenausleihe und Parkmöglichkeiten. Diese sind für den Lebensmittelmarkt auf Erdgeschossniveau angeordnet. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Haupteinfahrt zu den Parkdecks von Nord-West. Unter dem gesamten Komplex liegt die Tiefgarage für die Büro- und Hotelnutzung.

2.3 Verkehrstechnische Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der sich in Realisierung befindlichen neuen Warsbergstraße entlang der nord-westlichen Grenze des Plangebietes über die etwa in Mitte des Plangebietes liegenden Ein- und Ausfahrt. Sämtliche auf die vier Nutzungen bezogenen PKW fahren ausschließlich über diese ein und aus. Ferner findet die Anlieferung des Einzelhandels über diese Zufahrt statt. Dabei bindet das Lieferfahrzeug zunächst von Norden kommend links in die Zufahrt ein und durchfährt das Gebäude. Auf der Rückseite fährt der Sattelzug nach Linkskurve rückwärts in den Anlieferbereich im Gebäude. Nach der Anlieferung fährt der LKW nach links wieder durch das Gebäude und bindet erneut links auf die Warsbergstraße aus.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wie auch Fahrräder werden in der eingeschossigen Tiefgarage und in einer erdgeschossigen Einstellhalle realisiert. Die Einstellhalle dient dabei vornehmlich dem Einzelhandel. Die für den Supermarkt erforderlichen Stellplätze werden somit leicht zugänglich und zugangsnah mit Sichtbezug zum an der Zufahrt Warsbergstraße befindlichen Haupteingang des Supermarktes angeordnet. Auch die Stellplätze der KiTa befinden sich in der Einstellhalle. Die ‚Kiss-and-Drop-Zone‘ (Kurzzeitparken) für Eltern befindet sich in Doppelnutzung mit den Stellplätzen des Einzelhandels. Die Zufahrt zur Einstellhalle geschieht direkt an der Zufahrt von der Warsbergstraße. Benutzer der Tiefgarage fahren zunächst über die Zufahrtsgasse durchs Gebäude um an deren Ende links in die Zufahrt zum Untergeschoss zu fahren.

Es entstehen E-Ladeplätze an geeigneter Stelle. Einzelne Fahrradstellplätze entstehen im unmittelbaren Gebäudeumfeld in den Außenanlagen. Die Fahrradstellplätze für den Einzelhandel werden zum Teil in ausreichender Breite für das Abstellen von Lastenfahrrädern konfektioniert. Darüber hinaus entstehen gemäß den erfolgten Abstimmungen mit der Verwaltung am östlichen Rand des Gebietes 9 Parkplätze in Freiaufstellung für das benachbarte Technische Rathaus

2.4 Fassade

Die Fassade des Gebäudes orientiert sich an den Farben und Materialien der umliegenden Bebauung. Die Erdgeschosszone ist umlaufend mit Backstein in heller, changierender Sortierung verkleidet und nimmt in diesem öffentlichen Sockel Bezug auf die vorherrschenden Farbigkeiten des neuen Quartiers. So werden die Gebäudeteile zusammengezogen und bekommen einen robusten Charakter. Darüber baut sich die Fassade aus vorgehängten und rot eingefärbten Betonfertigteilen auf. In der Tonalität bezieht er sich auf die homogene Farbigkeit der Stadt Erfurt, die in ihrer übergeordneten Stadtlandschaft als eine „Rote Stadt“ erscheint. Der Turm besticht durch seine großzügigen Öffnungen, welche im Inneren maximale Flexibilität ermöglichen. Die Hotelfassade hingegen lässt die Zellenstruktur erahnen. Der Innenhof des Hotels soll komplett mit einer vorgehängten Holzfassade ausgestattet werden und so eine eigene Identität erhalten, die als überraschende Innenwelt im Kontrast zum städtischen Äußeren steht.

Der Innenhof ist weiterhin mit gebäudehohen Rankhilfen ausgestattet. Die Rankgewächse unterstützen die Anmutung der Innenwelt und verhelfen zu einem angenehmen Mikroklima in den Sommermonaten. Auf der Einstellhalle soll die verlorengegangene ‚Grünspur‘ des Grundstückes auf die obere Ebene gehoben und so ersetzt werden. Ein Baumpolster als ‚grünes Belvedere‘ soll hier entstehen. Es ist gleichzeitig ein Raum begrenzendes Volumen und Grünfläche. Für die alternative Kita-Nutzung steht diese Fläche als Freibereich zur Verfügung.

2.5 Nachhaltigkeit

Die Dachflächen im Gebiet werden als retentionsfähige Gründächer ausgebildet. Grünstrukturen auf der Einstellhalle und im Hotelinnenhof begünstigen das Mikroklima im Quartier und bieten Raum für Lebewesen.

Der Innenhof des Hotels erhält eine ‚hölzerne Identität‘ Die Fassaden werden in einfacher Holzbretterschalung mit natürlich alterndem Holz verkleidet - ebenso Teile der Beläge des Hofbodens.

Die Gebäudestruktur und die äußere Hülle des Gebäudes werden langlebig und flexibel ausgebildet. Das Gebäude und seine Stadtfassade werden zu einem dauerhaften Teil der Stadtstruktur und so die Jahrhunderte überstehen. Die Dauerhaftigkeit von Struktur und Erscheinung erfüllen die Kriterien an eine nachhaltige Stadtentwicklung.

2.6 Freianlagen

Für das Gebiet werden in seinem Inneren und an seinen Schnittbereichen mit der Umgebung qualitätsvolle Freiraumidentitäten unterschiedlichster Ausprägung entwickelt. Diese sind so vielfältig wie die verschiedenen Nutzungen im Gebiet. In den entstehenden Grünbereichen werden die verloren gegangenen Grünstrukturen gemäß Baumschutzsatzung vollends ersetzt und qualitativ weiterentwickelt.

Auf der Einstellhalle des Einzelhandels entsteht das ‚Grüne Belvedere‘ als Kompensation des verloren gegangenen ‚Grünen Fußabdrucks‘. Die Fläche wird künftig als Außenbereich für die hier entstehende KiTa genutzt werden und erhält so eine funktionale Bedeutung über die ökologische hinaus.

Im Hölzernen Hotelhof werden Grünelemente mit Rankgewächsen die besondere Atmosphäre ergänzen und das Mikroklima begünstigen.

Auf dem Eingangsplatz zum Quartier entsteht ein urbaner barrierefreier mit Bäumen bestandener öffentlicher Raum als Ruhepol im Transitionsbereich zum verkehrsreichen Gothaer Platz. Der Vorbereich zum Hotel wird in Einklang mit den bestehenden Gehsteigen und Bahnsteigen am Gothaer Platz gebracht und der anstehende Stadtgrund barrierefrei und mit robusten Belägen ans Haus geführt.

Am Bergstrom wird die bestehende Atmosphäre der Wegeverbindung Gothaer Platz-Technisches Rathaus mit Ergänzungen des Grüns fortgeführt und gestärkt.

Im Norden entsteht eine fußläufige Verbindung zwischen Rathaushof und Warsbergstraße. Sie wird räumlich und atmosphärisch von einer begleitenden Grünstruktur aus Sträuchern oder Bäumen definiert.

2.7 Baumpflanzungen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplans BRV493 "Brühl-Süd" wurde im Jahr 2017 der Baumbestand im Quartier erfasst und bewertet. Davon befanden sich 23 Bestandsbäume im Geltungsbereich des jetzigen Vorhabens, wovon 17 Bäume gem. Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützt waren. Im Zuge der vertiefenden Planungen wird die Baumbestandskartierung aktualisiert und die Bestandsbäume hinsichtlich der Erhaltungsfähigkeit bewertet. Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützt sind und nicht erhalten werden können, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans BRV731 auf den neu entstehenden Freiflächen qualitativ ersetzt. Für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen wird dabei ein ausreichendes Wurzelvolumen bei einer entsprechenden Substrattiefe gewährleistet.

2.8 Flächen für die Feuerwehr

Gemäß den bisherigen Abstimmungen wird in der Planungs- und Bauphase des „Ensembles am Gothaer Platz“ ein Wendehammer für die Feuerwehr am Ende des Rathaushofes errichtet. Die Nutzung des Rathauses ist somit zu jeder Zeit gesichert.

Langfristig wird die Zielsetzung verfolgt und abgestimmt, dass die Feuerwehr mit Fertigstellung dieser Baumaßnahme direkt durch die Zufahrtsgasse im Gebäudekomplex zur Warsbergstraße ausbinden kann.