

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 03.05.2023

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.

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.

1.4 Nutzung

Die Planung dient der umfassenden Revitalisierung einer Brachfläche mit nur geringer räumlicher Qualität. Der Gebäudekomplex ist multifunktional strukturiert und nimmt Flächen für eine Hotelnutzung mit 199 Zimmern, Büros und Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm auf.

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.

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 neun 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 Westen erschlossen. Über eine großzügige Treppe zieht es den Besucher in den ersten Stock, wo an der Rezeption 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 hier aus über die zentrale Treppe oder die Aufzüge auf kurzem Wege. Durch die Ringerschließung ist nur ein zweites notwendiges Treppenhaus nötig.

Der Büroturm wird über das Erdgeschoss des Turms von Süd-West erschlossen. Von hier fahren zwei Aufzüge direkt auf die Etagen. Hier befinden sich jeweils einzelne Nutzungseinheiten, die als offener Grundriss oder in Zellenstruktur ausgebaut werden können.

Am nördlichen Teil des Gebäudekomplexes bildet der viergeschossige Gebäudeteil den Abschluss des Ensembles und den Anschluss an die Umgebung. Dieser erhält durch seine solitäre Lage eine eigene Erschließung von der Warsbergstraße aus. Für diesen Gebäudeteil ist eine Büronutzung geplant mit eigenem Freibereich auf dem Dach der erdgeschossigen Einstellhalle.

Im tiefer gelegenen Teil des Erdgeschosses befindet sich der Lebensmittelmarkt. Dieser erstreckt sich rechteckig über eine Fläche von 28 x 45 Meter und wird von der Warsbergstraße erschlossen. Hier befindet sich der Zugang mit einem angeschlossenen Bäcker, einer Wagensausleihe und Parkmöglichkeiten. Diese sind für den Lebensmittelmarkt auf Erdgeschossniveau angeordnet.

2.3 Verkehrstechnische Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der neuen Warsbergstraße entlang der nord-westlichen Grenze des Plangebietes über die etwa in Mitte des Plangebietes liegenden Ein- und Ausfahrt. Sämtliche auf die drei Nutzungen bezogenen PKW fahren ausschließlich über diese ein und aus. Ferner findet die Anlieferung des Einzelhandels und des Hotels 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 Anliefe-

rung fährt der LKW nach links wieder durch das Gebäude und bindet erneut links auf die Warsbergstraße aus. In der Durchfahrtsgasse werden Poller angeordnet zur Verhinderung unberechtigter Durchfahrten.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und teilweise die für 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. 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. Die Berechtigung zur Benutzung der Tiefgarage wird im Zufahrtsbereich über eine Schrankenanlage kontrolliert. Hotelgäste erhalten bei Buchung einen Zugangscode und nutzen bei Anreise ebenso die Zufahrt in die Tiefgarage. Eine separate Hotelvorfahrt ist daher nicht vorgesehen. Es entstehen weiterhin PKW-E-Ladeplätze an geeigneter Stelle.

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.

2.4 Fassade

Die Fassade des Gebäudeensembles orientiert sich an den Farben und Materialien der umliegenden Bebauung. Die Erdgeschosszone ist im Büroturm umlaufend mit Klinker und in den übrigen Bereichen mit Klinkerriemchen in heller, changierender Sortierung verkleidet und nimmt in diesem öffentlichen Sockel Bezug auf die vorherrschende Farbigkeit des neuen Quartiers. So werden die Gebäudeteile zusammengezogen und bekommen einen robusten Charakter. Darüber baut sich für die Gebäudeteile Büroturm, Hotel und hinteres Bürogebäude die Fassade aus Klinkerriemchen in ziegelroter Farbigkeit auf. In der Tonalität beziehen sich die Gebäude 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. Mit Gesimselementen, tiefen Pfeilern und abgesetzten Sturzelementen erhält der Turm eine lebendige Gestaltung und vermittelt eine tektonische Grundordnung. Die Belange des Artenschutzes werden hinsichtlich der Anforderungen an die Glasflächen berücksichtigt.

Die Hotelfassade hingegen lässt eine Zellenstruktur erahnen, das Relief der Fassade erhält hier eine zusätzliche Ebene links und rechts der Fensterelemente. Ein Sonnenschutz erfolgt dort wo erforderlich als rauminnenseitig liegender textiler Behang mit lichtreflektierenden Eigenschaften.

Das nördliche Bürogebäude erhält ebenfalls eine Fassade mit Klinkerriemchen in ziegelroter Farbigkeit. Der Sonnenschutz wird hier durch einen außenliegenden senkrechten textilen Sonnenschutzbehang gewährleistet.

Alternativ kann der Sonnenschutz, sofern technisch erforderlich, in allen Einbausituationen als außenliegender schienengeführter Raffstore ausgeführt werden. Die sichtbaren Teile des Sonnenschutzes werden hierzu in Fensterprofilfarbe beschichtet. Die Sonnenschutzkonstruktion wird grundsätzlich in den Fassadenaufbau integriert.

Die Fensterprofile werden im gesamten Gebäudeensemble in basalt- bzw. stahlgrau ausgeführt. Die Fensterfassade EG Einzelhandel erhält zum Gothaer Platz und zum Bergstrom in Teilen opake Metall-Füllungen, vertikal profiliert und in Farbe der Profile. Die Technikaufbauten erhalten ebenso eine vertikal profilierte Einhausung. Die Öffnungen zum Parkdeck und zur Tiefgarage im Sockelbereich werden mit vertikal verlegten Schallschutz-Lamellen in Farbe der Fensterprofile ausgefacht.

Der Innenhof des Hotels wird mit einer vorgehängten unbehandelten Holzfassade ausgestattet und erhält so eine eigene Identität, die als überraschende Innenwelt im Kontrast zum städtischen Äußeren steht.

Der Innenhof des Hotels ist 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 das nördliche Bürogebäude steht diese Fläche als Freibereich zur Verfügung.

2.5 Nachhaltigkeit

Die Dachflächen im Gebiet werden in Teilen als retentionsfähige Gründächer ausgebildet. Für den Nachweis des ausreichenden Retentionsvolumens wird eine Einleitbeschränkung in den Vorfluter der Gera („Bergstrom“) zugrunde gelegt, eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde hierzu ist erfolgt. Zusätzliche Retentionsvolumen werden als unterirdische Versickerungs- oder Speicherbauwerke östlich des Gebäudeensembles geschaffen.

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 naturbelassenem Holz verkleidet.

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 das hier entstehende Bürogebäude 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 und mit Bäumen bestandener öffentlicher Raum als Ruhepol im Transitionsbereich zum verkehrsreichen Gothaer Platz. Der unmittelbare Vorbereich am Büroturm 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 dem Technischen Rathaus und der Warsbergstraße. Sie wird räumlich und atmosphärisch von einer begleitenden Grünstruktur aus Bäumen und Unterpflanzungen definiert und nimmt einige der vorhabenbezogenen Fahrradabstellanlagen auf.

2.7 Flächen für die Feuerwehr

Die Aufstellflächen für Feuerwehreinsätze am BRV731 befinden sich sämtlich an der Nordwestseite des Vorhabens im öffentlichen Raum der Warsbergstraße und auf dem neuen Stadtplatz vor dem Büroturm.

Nach erfolgten Einsätzen am Technischen Rathaus wird die Feuerwehr durch die Zufahrtsgasse im Gebäudekomplex BRV731 zur Warsbergstraße ausbinden.