

## Erläuterungsbericht

### Städtebauliches Konzept

#### Leitgedanken des Entwurfes

Leitbild für die Neuordnung des Heumarkt-Areals sind „drei lebendige, grüne und funktionsgemischte Quartiere“, die im Sinne der europäischen Stadtbaukultur entwickelt werden. Die Quartiere präsentieren sich urban, innovativ und familienfreundlich. Sie beziehen das im Kontext vorhandene Wohngebiet des Stadtteils Brückfeld ein und profitieren von der attraktiven innenstadtnahen Lage an der Alten Elbe und der Nähe zur Siedlung Cracau. Merkmal eines jeden Quartiers ist ein qualitativ gestalteteter öffentlicher Platzraum, der je nach Ort und Lage unterschiedliche Prägung und Funktion erhält.

Für die Quartiersentwicklung wird folgende Strategie vorgeschlagen:

#### 1. DREI QUARTIERE

- Schließung der Raumkanten und Definition der Quartiere – „Quartier am Heumarkt im Norden“ – „Familienquartier an der Alten Elbe“ – „Grüne Höfe am Zuckerbusch“
- Vernetzung durch Aufnahme von Wegebeziehungen und Baufluchten des Bestandes

#### 2. DREI NEUE PLÄTZE

- Ausbildung attraktiver identitätsstarker öffentlicher Räume in jedem Quartier – „Neuer Heumarkt“ im Norden – „Turmschanzenplatz an der Uferpromenade“ – „Nachbarschaftsplatz in den Grünen Höfen“
- grüner Charakter der öffentlichen Räume
- Platzränder mit lebendigen Erdgeschosszonen

#### 3. BLICKBEZIEHUNGEN UND ADRESSBILDUNG

- Akzentuierung der Quartierseingänge am Strombrückenzug
- präzise Ausbildung von Hochpunkten als „Tor zu Ostelbien“
- Beachtung der Blickbeziehungen zum Dom

#### 4. GEMISCHTE STADT

- funktionale und soziale Mischung durch Bewohner mit unterschiedlicher Altersgruppen, mit verschiedenen Lebensentwürfen und unterschiedlicher kultureller Prägung
- vielfältige zeitgemäße Wohnformen (Familienwohnen, Seniorenresidenzen, Servicewohnen, Apartments für junge Leute, Lofts, bis hin zu Angeboten für Baugruppen)
- Einordnung von wohnverträglichen Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen sowie Einzelhandel ins Quartier (Lebensmittelmarkt für den täglichen Bedarf, Gesundheitsdienstleistungen, Ärztehaus, Kinderbetreuung, Nachbarschaftstreff, etc.)

#### 5. NACHHALTLIGE GRÜNE STADT

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Förderung kompakter, energetisch effizienter Kubaturen
- baumbestandene Quartiers- und Spielplätze als Schattenspende in der Sommerzeit
- qualitativ volles wohnungsnahes Grün – grüne gemeinschaftliche Höfe
- blau-grüne Dächer zur zeitverzögerten Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Mulden und Rigolen zur dezentralen Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken
- Anlage von Wasserflächen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Erhalt und Sanierung der Kulturdenkmale der ehemaligen Kasernenanlagen

#### 6. NEUE MOBILITÄT

- autoarme Quartiersentwicklung, Tempo 30 in den Quartieren
- Minimierung des MIV, Reduktion des Stellplatzschlüssels
- Stärkung von ÖPNV und Radverkehr sowie Förderung von Car-Sharing und E-Mobilität
- Optimierung der Fußgängerverbindungen, kurze schnelle Wege, Durchgänge in den Gebäuden

### Raumbildung, Räumliche Gliederung, Identifizierbarkeit (Struktur, Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung, Orientierung, Gliederung, Blickbeziehungen)

Die Raumbildung der Quartiere basiert durch aufgelockerte Blockstrukturen, die entlang der verkehrsbelasteten Straßen des Stromlinienzuges einen eher geschlossenen „Rücken“ ausbilden. Die Innenbereiche der Baufelder präsentieren sich aufgelockert und werden jeweils durch einen baumbestandenen öffentlichen Raum (Stadtplatz, Nachbarschaftsplatz, Spiel- und Quartiersplatz) gebildet. Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit orientieren sich am Kontext, wobei die „Torsituation zu Ostelbien“ stadträumlich durch differenzierte Hochpunkte akzentuiert wird.

### Vielfalt und Charakter der Einzelbereiche (Baufelder 1 bis 3)

#### BAUFELD 1 – QUARTIER AM HEUMARKT

Durch eine geschickte Baukörperanordnung im Baufeld 1 wird der „verloren gegangene Heumarkt“ städtebaulich und funktional neu definiert. Stadträumlich orientiert sich der „Neue Heumarkt“ als baumbestander Quartiersplatz zum Wohngebiet an der Bandwikerstraße. Funktional hat er die Bedeutung eines Stadtteilzentrums mit Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Wohnen und Arbeiten. Er ist Treffpunkt für Alt und Jung. Die Platzränder sind geprägt durch lebendige EG-Zonen. In den Oberbeschossen befinden sich entlang der lärmbelasteten Bereiche Service- und Office-Einrichtungen sowie Wohnnutzungen (Apartments, Service-Wohnen, Boardinghaus) in den ruhigeren Lagen. Die Baukörper sind skulptural gestaltet und bilden einen „Rücken“ zu dem stark belasteten Verkehrsknotenpunkt Brückstraße/Cracauer Straße.

#### BAUFELD 2 – FAMILIENQUARTIER AN DER ALTEN ELBE

Das Baufeld 2 präsentiert sich mit einer Akzentbebauung – dem „Steinernen Turm“ – am Strombückenzug. Dieses hybride Gebäude ist neben Läden und Gastronomie im EG durch „Apartments mit Domblick“ gekennzeichnet. Es markiert das „Tor zu Ostelbien“. Winkelförmige zur Sonne orientierte Wohnbauten bilden grüne Gemeinschaftshöfe und schotten die Innenbereiche vom Verkehrslärm ab. Die ruhigen Innenbereiche sind durch unterschiedliche Wohnangebote für Familien und junge Leute geprägt. Die Gebäudetypen reichen vom Geschosswohnen über Reihenhauslofts in der denkmalgeschützten Wagenhalle bis hin zu individuellen Wohnbauten für Baugruppen und Genossenschaften. Merkmal des Familienquartiers ist der „Turmschanzenplatz“ an der Alten Elbe. Dieser grüne, am Elberadweg gelegene Quartiersplatz dient sowohl als Spielplatz für Kinder als auch als Treffpunkt für Spaziergänger und Radfahrer. Ein Nachbarschaftscafé in einem Teil des denkmalgeschützten Wagenhauses unterstreicht den alternativen Charakter des Quartiers.

#### BAUFELD 3 – GRÜNE HÖFE AM ZUCKERBUSCH

Der östliche Bereich des Plangebiets wird – in Anlehnung an die ehemaligen Kleingärten – als Wohnquartier mit dem Stichwort „Grüne Höfe“ entwickelt. Kennzeichen sind aufgelockerte städtische Blöcke mit einem hohen Anteil an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen, die für unterschiedliche Bewohner- und Nutzergruppen (junge Familien, ältere Menschen, Singles und Alleinerziehende) attraktiv sind. Die grünen Innenhöfe sind attraktiv. Sie dienen als Treffpunkt, übernehmen ökologische Ausgleichsfunktionen und ermöglichen die Versickerung von Regenwasser. Die denkmalgeschützte Kaserne und die Sozialstation Mutter Theresa werden selbstverständlich in den Stadtraum integriert. Ein kleiner Nachbarschaftsplatz mit Lebensmittelmarkt und Gastronomie markiert die Gebietsmitte im südlichen Bereich. Im Norden bildet ein städtebaulicher Hochpunkt den Auftakt des Quartiers.

### Gestaltung als einladender Ort als Entrée zur Stadt

Der Eingang zur Stadt – das Tor zu Ostelbien – wird durch markante, präzise positionierte und skulptural gestaltete Hochpunkte gebildet. Die Gebäude sind als Hybrid konzipiert, in denen verschiedene Nutzungen kombiniert werden, z. B. Lebensmittelmarkt im EG, medizinische Dienstleistungen und Praxen in den darüber liegenden Geschossen (2.-4. OG) sowie kleinere Wohnungen und Apartments in den oberen Geschossen (5.-11. OG). Die Höhe der westlich gelegenen Punkthochhäuser PH 16 wird bewusst unterschritten.

**Anbindung der Bebauung in Nachbarschaft zum Areal / Bezug zur städtebaul. Struktur und Umgebung**

Die räumliche und funktionale Anbindung der Nachbarschaft erfolgt durch den „Neuen Heumarkt“, der das Bestandsquartier mit Baufeld 1 – Quartier am Heumarkt – verzahnt.

**Freiflächenqualität und –funktionalität**

Gestalterisches Ziel sind drei stark durchgrüne neue Quartiere mit einem hohen Anteil von wohnungsnahen Grün- und Freiflächen. Öffentliche Plätze weisen einen hohen Baumbesatz auf. Straßenräume sind so begrünt, dass eine Verschattung der Gebäude gewährleistet ist.

**Nutzungsstruktur**

**Nachnutzung der vorhandenen Baudenkmale**

Ehemalige Wagenhalle in Baufeld 2: Familienlofts und Nachbarschaftstreffpunkt als Café/Biergarten an der Elbe  
Kasernengebäude in Baufeld 3: Seniorenresidenz/Betreutes Wohnen

**Funktionssicherung der zu erhaltenden Nutzungen**

Sozialstation Mutter Theresa: Nachweis der privaten Erweiterungsfläche > 3.300 m<sup>2</sup>  
Trafostation: Erhalt und Integration in die Stadtstruktur

**Erfüllung der Nutzungszielstellungen gemäß Aufgabenstellung**

Einordnung der Spielplatzfläche erfolgt im Familienquartier (Baufeld 2) – Turmschanzenplatz als Spielplatz, Treffpunkt für Bewohner und Rastplatz für Radfahrer

**Umweltqualität**

**Umgang mit den prognostizierten Lärmimmissionen**

Ausbildung eines „baulichen Rückens“ zu den Hauptverkehrsstraßen, kleine Öffnungen in der Bebauungsstruktur, passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schallschutzfenster, etc.)

**Umgang mit Standortklima**

Insgesamt starke Durchgrünung zur Förderung der Verschattung in der neuen Quartieren, grüne- und blau-grüne Dächer zur Retention von Niederschlagswasser, Anlage von offenen Wasserflächen zur Klimaverbesserung

**Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz und Überlegungen zum Niederschlagswassermanagement**

Zeitverzögerter Regenwasserabfluss durch blau-grüne Dächer, natürliche Versickerung des Niederschlagswassers über gestaltete Rasenmulden/Rigolen im Bereich der Innenhöfe

**Erschließung und Wegeführung**

**funktionale und gestalterische Einbindung der neuen Verkehrsstraße**

Beachtung des Straßenvorentwurfs, Überwindung der Topografiesprünge durch Treppen und Rampen, Beibehaltung der vorgegeben Anbindepunkte für abzweigende Straßen

**Anbindungen und Entwicklungsmöglichkeiten des Radwegenetzes, insbesondere des Biederitzer Radweges**

Der Radfahrverkehr wird in den Quartieren ohne eigene Spur im Straßenraum mitgeführt (Tempo 30). Der Biederitzer Radweg wird gemäß Verkehrskonzept über die Nordroute geleitet.

**Barrierefreie Vernetzung der Baufelder für Fußgängerverkehr und Bewohner/Nutzer**

Eine barrierefreie Vernetzung der Baufelder ist außerhalb der Treppen möglich, insbesondere im Bereich der neu geplanten Quartiersstraßen in den Baufeldern 2 und 3. In Baufeld 1 ist die Einordnung von Rampen zu untersuchen.

**Integration einer öffentlichen Spiel- und Freizeitfläche 1.500 – 2.000 m<sup>2</sup>**

Die Spiel- und Freizeitfläche ist im Baufeld 2 mit einer Größe von über 1.800 m<sup>2</sup> nachgewiesen (Turmschanzenplatz als Spielplatz, Treffpunkt für Bewohner und Rastplatz für Radfahrer siehe oben).