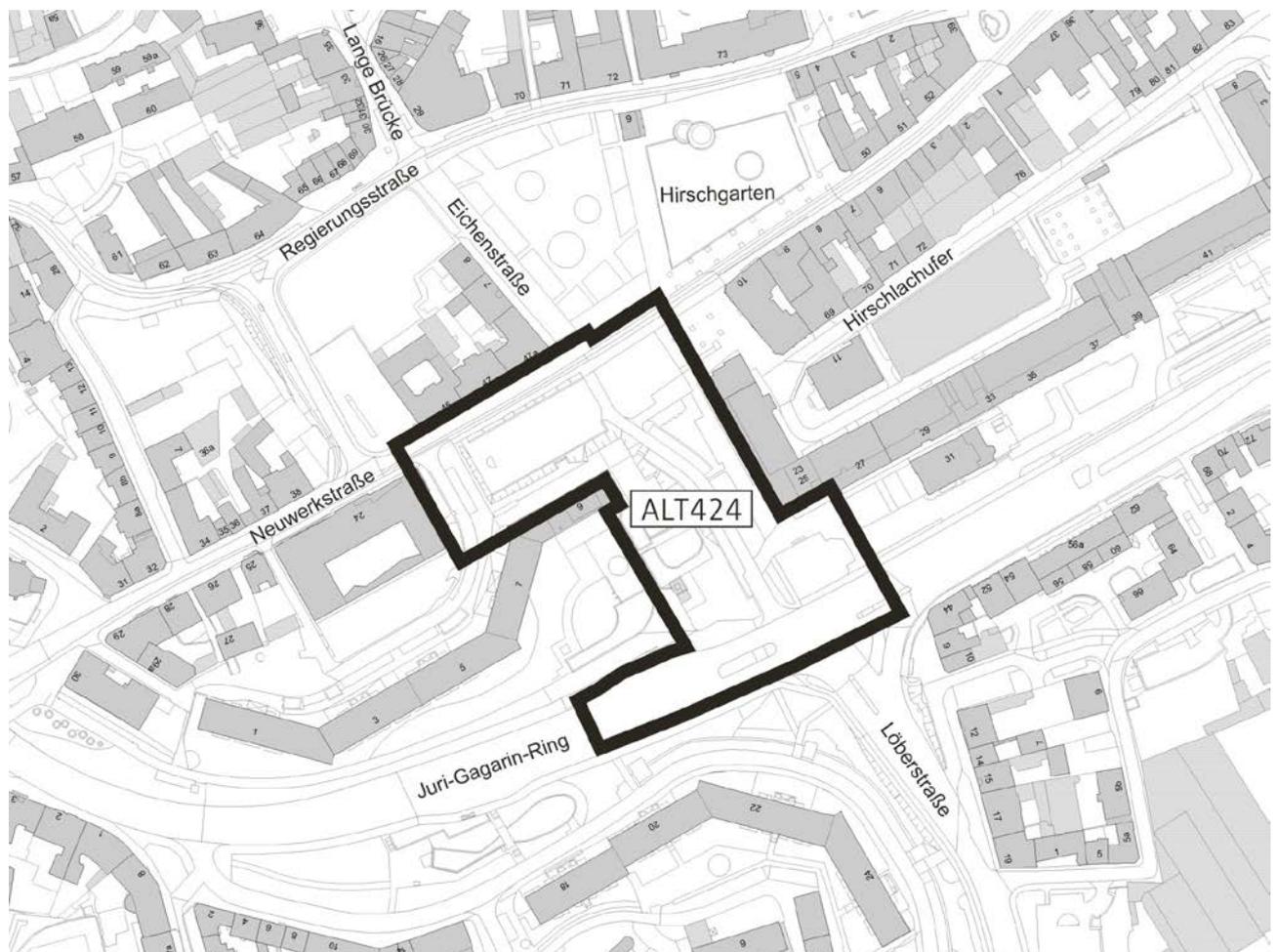


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
10.02.2021

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1.	Anlass und Ziel.....	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.5	Planerische Ausgangslage	9
1.6	Planungsziele	13
1.8	Planungsalternativen	15
1.9	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	15
2.	Begründung der Festsetzungen	20
2.1	Art der baulichen Nutzung	20
2.2	Maß der baulichen Nutzung	21
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten.....	26
2.5	Erschließung sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.....	27
2.6	Grünflächen	28
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	30
2.9	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	30
2.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	39
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	39
3.2	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	40
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen	41
4.	Nachrichtliche Übernahme	43
5.	Hinweise zum Planvollzug	44
6.	Flächenbilanz	46
7.	Folgekosten für die Gemeinde	47
8.	Anlagen	48

1. Allgemeine Begründung

1.1. Anlass und Ziel

Gegenstand der Planung ALT424 "Löbertor" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der City im Übergangsbereich zum südlichen Stadtring mit einer Stadtreparatur und städtebaulichen Neuordnung des Cityeinganges am früheren Löbertor.

Dazu soll an der Neuwerkstraße eine citytypische Nutzung und am Juri-Gagarin-Ring ein öffentliches Parkhaus entstehen.

Die Bebauung an der Neuwerkstraße soll im Erdgeschoss einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs "Altstadt" umfassen.

Am Juri-Gagarin-Ring soll das Parkhaus gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan Anwohnern und Besuchern der City dienen und die in den 1990er Jahren nur zur Zwischennutzung provisorisch errichteten KFZ-Stellplätze am westlichen Ende der City aufnehmen.

Mit der Stadtreparatur und städtebaulichen Neuordnung soll die heutige Führung von Fußgängern und Radfahrern zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring sowie am Knoten Löberstraße / Juri-Gagarin-Ring verbessert werden.

Diese Planung ALT424 "Löbertor" konkretisiert die Sanierungsziele eines Teilbereiches des Sanierungsgebietes EFM101 "Altstadt".

1.2 Verfahren

Zum Umgang mit dem in den 1970er und 1980er Jahren nicht vollständig umgesetzten Städtebauprojekt "Südring" als Teil des Generalbebauungsplanes aus dem Jahr 1969 wurde im Jahr 1992 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Anschließend wurde ein städtebaulicher Rahmenplan EFM127 aufgestellt und für die einzelnen Teilbereiche drei Bebauungsplanverfahren gestartet: EFM129 für den Bereich Lachsgasse / Thomaseck, ALT437 für den Bereich Lachsgasse / Hirschlachufer und ALT424 für den Bereich Löbertor.

Die Bebauungspläne EFM129 und ALT437 sind seit dem Jahr 1999 rechtswirksam und in Teilen vollzogen. Jedoch nicht der Bebauungsplan ALT424.

Dieses Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" startete mit dem Stadtratsbeschluss 327/95 vom 20.12.1995, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.02.1996 und ruhte dann, da dessen Geltungsbereich durch das letztlich eingestellte Bebauungsplanverfahren EFM182 "Oper am Hirschgarten" bzw. "Hirschgarten / Eichenstraße" bis ins Jahr 2006 überlagert war, und die dann mit der Drucksache 0312/06 vorbereitete Weiterführung des Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" zunächst zurückgestellt wurde.

In Folge des Stadtratsbeschlusses 0129/14 vom 29.01.2015 zur Parkraumkonzeption Innenstadt wurde das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" mit dem Stadtratsbeschluss 0198/15 vom

24.06.2015, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 13 vom 31.07.2015 und im Amtsblatt Nr. 14 vom 21.08.2015, fortgesetzt.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss 0198/15 wurde:

- der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" vom 20.12.1995, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.02.1996, geändert,
- der Vorentwurf des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" gebilligt,
- vom 31.08.2015 bis 02.10.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt,
- mit Schreiben vom 31.07.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt,
- mit der Drucksache 1247/17 vom Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben am 05.07.2017 das Ausschreibungsexposé gebilligt,
- eine Ausschreibung von Grundstücken zum Verkauf zur Bebauung durchgeführt, um das Bebauungsplanverfahren dann vorhabenbezogen weiterzuführen.

Die zuvor genannte Ausschreibung wurde mit dem Stadtratsbeschluss 2786/17 vom 31.01.2018 abgeschlossen. Es wurden ein Zuschlag erteilt und in der Folge Verträge zum Grundstücksverkehr und zu den Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen, das Vorhaben präzisiert und der Gestaltungsbeirat eingebunden sowie die Unterlagen für den Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Um das Bebauungsplanverfahren vorhabenbezogen weiterzuführen stellte der Käufer und Vorhabenträger am 15.07.2019 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahren nach § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben "Löbertor" gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss 1360/19 vom 04.03.2020, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 vom 03.04.2020, wurde:

- dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2019 für das Vorhaben "Löbertor" gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt,
- der Aufstellungsbeschluss wie folgt geändert (Zitat): "Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB fortgeführt",
- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" gebilligt,
- die öffentliche Auslegung vom 14.04.2020 bis 12.06.2020 durchgeführt und
- mit Schreiben vom 03.04.2020 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung ALT 424 "Löbertor" befindet sich im Stadtteil Altstadt und umfasst die unbebauten Flächen:

- auf der Südseite der Neuwerkstraße im Abschnitt zwischen den bestehenden Gebäuden

- Neuwerkstraße Nr. 24 im Westen und Nr. 10 im Osten
- und auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Rings im Abschnitt zwischen den bestehenden Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 im Westen und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 im Osten.

Das Plangebiet wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches begrenzt. Hierbei sind diese Flurstücke betroffen:

- Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 145, Flurstücke 201/2 (teilweise - Planstraße), 309/1, 26, 309/2, 309/3 (teilweise), 206 (teilweise), 32/1, 32/2, 33/1 (teilweise), 33/2, 207 (teilweise – Juri-Gagarin-Ring), 27/2, 205, 204 (teilweise)
- Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 144, Flurstück 182/4 (teilweise – Neuwerkstraße)
- Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 133, Flurstücke 305/4 (teilweise), 306/2 (teilweise), 308 (teilweise)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich an den Flächen, die zur städtebaulichen Neuordnung erforderlich sind. Diese umfassen die Flächen des Vorhabens sowie die Flächen des näheren Umfelds. Das sind:

- die Grundstücksflächen an der Neuwerkstraße und am Juri-Gagarin Ring,
- die daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen
- und ein an die Grundstücksflächen angrenzender Grünstreifen.

1.4 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Dieser Forderung kommt diese Planung ALT424 "Löbertor" durch die Neuordnung und Revitalisierung einer innerstädtischen Brache in vollem Umfang nach. Die Planung ALT424 "Löbertor" steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Die Planung ALT424 "Löbertor" steht im Einklang mit der zentralörtlichen Funktion Erfurts als Oberzentrum gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, Ziel 2.6.1 Z und Grundsatz 2.6.2 G, Konzentrations- und Kongruenzgebot).

Raumordnerische Auswirkungen auf nächste zentrale Orte sind durch den mit dem Vorhaben u.a. verbundenen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb nicht zu erwarten (LEP, Grundsatz 2.6.3 G, Beeinträchtigungsverbot). Durch die Etablierung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes soll insbesondere die Ausstattung für die Nahversorgung, aber auch die Handelsstruktur im Altstadtbereich der Stadt Erfurt ergänzt und verbessert werden können. Die

wohnnortnahe Nahversorgung soll durch die Einordnung des großflächigen Lebensmittelmarktes unterstützt werden. Gleichzeitig sollen die verkehrlichen Bedingungen für den PKW-Verkehr (Stellplätze), den Fußgänger- und Radverkehr verbessert und ein qualitätsvoller Altstadtzugang mit bisher unzureichenden Bedingungen geschaffen werden.

Die Stadtrenovierung des Altstadtbereiches steht in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung, insbesondere mit den Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ gemäß LEP, Grundsätze 2.4.1 G und 2.4.2 G. Gleichzeitig entspricht die Einordnung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im südlichen Altstadtbereich dem Integrationsgebot (LEP, Grundsatz 2.6.4 G).

Durch die geplante Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und die beabsichtigte geordnete Neugestaltung der städtebaulichen Situation im Bereich Löbertor soll eine Attraktivitätserhöhung am Rand des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt erreicht werden. Da es sich um einen bedeutsamen innerstädtischen Bereich im zentralen Versorgungsbereich Altstadt handelt, ist diesem auch eine dementsprechende Bedeutung zuzuordnen. Die geplante bauliche Entwicklung entspricht der Bedeutung des Verknüpfungs- und Schwerpunktes am Löbertor im Übergang zum südlichen Stadtring.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 11, 25, 30 und 32, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.03.2019.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche und eine örtliche Hauptverkehrsfläche dar. Die gemischte Baufläche umfasst einen als Gemengelage geprägte Teile der Altstadt und die örtliche Hauptverkehrsfläche des Juri-Gagarin-Rings.

Die mit der Planung ALT424 "Löbertor" beabsichtigte Entwicklung eines Kerngebietes mit einem in der Altstadt typischen mischgenutzten Gebäude an der Neuwerkstraße sowie einem Parkhaus an der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring kann aus dieser Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Planung ALT 424 "Löbertor" befindet sich innerhalb des "Zentralen Versorgungsbereiches Altstadt" gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt aus dem Jahr 2009 und dessen Fortschreibung gemäß dem Stadtratsbeschluss 1772/17 vom 10.04.2019.

Gemäß den Planungszielen dieses Bebauungsplanes ALT 424 "Löbertor" soll an der Neuwerkstraße zu Gunsten des "Zentralen Versorgungsbereiches Altstadt" eine kerngebietstypische Nutzung mit u.a. einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie zur Bündelung von PKW-Stellplätzen am Juri-Gagarin-Ring ein Parkhaus errichtet werden.

Die Planung ALT 424 "Löbertor" geht mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt konform, wonach der Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung eine wesentliche Rolle zukommen soll.

Sie steht auch in Übereinstimmung mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Altstadt formulierten übrigen Entwicklungszielen.

Sanierungsgebiet

Die Planung ALT 424 "Löbertor" befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der seit dem 24.06.1992 rechtsverbindlichen Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101).

Für die Flurstücke 26, 205, 206, 309/1 und 309/3 wurde unter der Abteilung II ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch eingetragen.

Die Planung ALT424 "Löbertor" konkretisiert die Sanierungsziele.

Verkehrsentwicklungsplan

Der Geltungsbereich und dessen Umfeld sind durch die teilweise Umsetzung früherer Verkehrskonzepte, verschiedener Zwischenzustände und noch ausstehender Umsetzung von aktuellen Verkehrskonzepten geprägt.

So sah das ab der Erfurter Gründerzeit verfolgte Konzept eine moderate Aufweitung des zweimal abgewinkelten Straßenzuges Eichenstraße - Neuwerkstraße - Löberstraße durch Versetzen von Baufluchten vor. Von den hierzu aufgestellten Baufluchtenplänen wurde nur die westliche Bauflucht der Eichenstraße versetzt und das heute denkmalgeschützte Eckgebäude Neuwerkstraße 10 errichtet.

Spätere Innenstadtkonzepte sahen eine Begradigung und umfangreichere Verbreiterung dieses Straßenzuges vor. Sie wurden jedoch nicht umgesetzt.

Jedoch floss dieses funktionale Ziel in den 1969 aufgestellten Generalverkehrs- und Bebauungsplan ein. Nach dem wurden im Geltungsbereich dieser Planung 1972 und 1983 die 11-geschossigen Gebäude entlang des Juri-Gagarin-Rings und der 55,00 m breite Freihaltekorridor für diesen Straßenzug errichtet.

Außerdem wurde 1974 die "Fußgängerzone Anger" eingerichtet, die im Geltungsbereich dieser Planung im Verlauf der Neuwerkstraße bis an die Eichenstraße heranführt.

Später wurde vom Verkehrskonzept der breiten und die Innenstadt zerschneidenden Straßenzüge abgerückt. Stattdessen wurde die Innenstadt in einzelne KFZ-Verkehrszellen aufgeteilt um den Durchgangsverkehr zu unterbinden. Zur Unterbringung von PKW-Stellplätzen wurden innerhalb dieser Verkehrszellen diverse Parkplätze auf von Bebauung freigeräumten Flächen errichtet.

Mit dem Verkehrsentwicklungsplan gemäß den Stadtratsbeschlüssen Nr. 030/04 vom 16.02.1994 und dessen Fortschreibung gemäß den Stadtratsbeschlüssen Nr. 0160/12 vom 18.07.2012 und Nr. 0129/14 vom 29.01.2015 wurde das Prinzip der KFZ-Verkehrszellen fortgeschrieben. Jedoch sollen die PKW-Stellplätze aus den Verkehrszellen entfernt und an das Hauptstraßennetz des Juri-Gagarin-Rings verlagert werden.

Hiervon wurden bereits Teile umgesetzt, wie z.B. östlich des Geltungsbereiches dieser Planung ALT 424 "Löbertor" mit dem Vollzug der Bebauungspläne EFM129 "Lachsgasse / Thomaseck" und ALT437 "Parkhaus Hirschlachufer".

Hingegen sind der Geltungsbereich dieser Planung ALT 424 "Löbertor" (das Gebiet südlich der Neuwerkstraße) und dessen Umfeld (das Gebiet westlich der Eichenstraße) bis heute durch von Bebauung freigeräumte Flächen und darauf errichtete Parkplätze geprägt. Demzufolge ist ein wesentliches Planungsziel dieser Planung ALT 424 "Löbertor" die Verlagerung dieser Stellplätze an den Juri-Gagarin-Ring, um diese beiden von Bebauung leergeräumten Flächen auch wieder

bebauen zu können.

Damit verbunden ist die weitere Umsetzung des Teilkonzeptes Radverkehr gemäß dem Stadtratsbeschluss Nr. 1509/14 vom 26.11.2014 durch diese umfassende Verlagerung von PKW-Stellplätzen aus der Innenstadt direkt an das Hauptstraßennetz des Juri-Gagarin-Rings, durch die Errichtung eines begrünten Fuß-Radweges zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring sowie durch eine verbesserte Querung des Knotens Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße für Fußgänger und Radfahrer mit vom Knoten versetzten Anordnungen von KFZ-Zufahrten, so dass die Verkehre der PKW sowie Fußgänger und Radfahrer entmischt werden.

1.5 Planerische Ausgangslage

städtebauliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich und dessen Umfeld sind durch den teilweisen Vollzug städtebaulicher und verkehrlicher Konzepte und von Zwischennutzungen geprägt.

Auf der Grundlage des zuvor genannten Generalbebauungs- und -verkehrsplanes von 1969 wurden in den 1970er und 1980er Jahren im Bereich des südlichen Juri-Gagarin-Rings die vormaligen Quartiere abgetragen, die 11-geschossigen Gebäude und die großen Verkehrsflächen inkl. des zuvor genannten Freihaltekorridors errichtet.

Für das bis 1990 im Rohbau hergestellte Vorhaben Haus der Kultur wurden 1987 das vormalige Quartier östlich der Eichenstraße vollständig, Teile des Quartiers westlich der Eichenstraße und weitere Teile des Quartiers südlich der Neuwerkstraße (im Geltungsbereich dieser Planung) abgetragen.

Nach dem Abtrag der Baustelleneinrichtungsflächen 1992 und dem Rohbaus 1996 wurden in den Quartieren westlich der Eichen- und südlich der Neuwerkstraße zur Zwischennutzung PKW-Stellplätze errichtet.

Diese Situation besteht bis heute fort, da auch die dem Vorhaben Haus der Kultur nachfolgenden drei Vorhaben Oper (1995 - 1999), Geschäftshaus 1 (1999- 2004) und Geschäftshaus 2 (2004-2006), die jeweils eine Stellplatzanlage gemäß dem zuvor genannten Verkehrskonzept umfassten, nicht umgesetzt wurden.

Das vormalige Quartier östlich der Eichenstraße wurde 2009 in den Freiraum Hirschgarten aufgenommen.

Für die bislang noch ungeordneten Quartiere westlich der Eichen- und südlich der Neuwerkstraße soll die Stadtreparatur abgeschlossen werden. Hierzu sollen die dort befindlichen PKW-Stellplätze in ein Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring verlagert werden.

Für den Bereich südlich der Neuwerkstraße wird dazu diese Planung aufgestellt. Der Bereich westlich der Eichenstraße soll Gegenstand eines anderen Bebauungsplanverfahrens sein.

Nutzungen, Baustruktur und Topografie

Der Geltungsbereich und dessen Umfeld ist Teil eines bzgl. der Art der Nutzung als Gemengelage geprägten Gebietes, das sich von der Regierungsstraße im Norden über die Neuwerkstraße bis zum Juri-Gagarin-Ring im Süden erstreckt. In ihm befinden sich in den Lauflagen der "Fußgängerzone Anger" und deren Anschlussräumen in den Erdgeschossen Einzelhandel und Gastronomie

sowie in den Obergeschossen eine gemischte Nutzung aus Büros, Arztpraxen, Versammlungsstätten und Wohnen. In den weiter entfernten Nebenlagen ist der Anteil an Wohnnutzung höher.

Die baustrukturelle Gliederung des an den Geltungsbereich angrenzenden Umfeldes umfasst:

- entlang der Neuwerkstraße traufständige Blockrandbebauung mit vier Obergeschossen und ein- bis zwei Dachgeschossen, wie z.B. die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 10 und Nr. 45 bis Nr. 47a,
- entlang des Juri-Gagarin-Ringes scheibenhafte Gebäude mit elf Geschossen, wie z.B. die Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21.

Die Topografie des Geltungsbereiches ist geprägt durch:

- das Höhenniveau der Vorbereiche der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 bei ca. 198,00 m ü. NHN und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 bei ca. 197,45m ü. NHN,
- das Höhenniveau der Verkehrsflächen Juri-Gagarin-Ring bei ca. 197,52 bis 197,95 m ü. NHN und Neuwerkstraße bei ca. 196,00 bis 196,40 m ü. NHN,

sowie zwischen diesen Vorbereichen und Verkehrsflächen verlaufenden Rampen, Treppen und Böschungen.

Die aktuellen Freiraumnutzungen im Geltungsbereich sind:

- die öffentlichen Verkehrsflächen Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis Nr. 9 (Planstraße), Neuwerkstraße, Juri-Gagarin-Ring und Fuß-Radweg zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21,
- der öffentliche PKW-Parkplatz mit Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring,
- größtenteils mit PKW-Stellplätzen genutzte Erschließungsflächen des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9,
- Begrünungen.

Der unterirdische Bauraum des Geltungsbereiches ist geprägt durch:

- umfangreiche unterirdische Anlagen der Stadttechnik wie Leitungen, Verteilerräume und Kollektoren, die auf Grund der früher geplanten Führung einer Hauptverkehrsstraße im Verlauf dieser Trasse errichtet worden sind,
- unterirdische Reste baulicher Anlagen der vormaligen Bebauung,
- unterirdische Reste der vormaligen Stadtbefestigung im Bereich des heutigen Juri-Gagarin-Rings.

Eigentumsverhältnisse

Außer die im Geltungsbereich befindlichen Teile der unbebauten Grundstücksflächen des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 (die Flurstücke 204 teilweise und 205) und des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 (das Flurstück 305/4 teilweise) sind alle anderen Flächen im Eigentum der Stadt Erfurt und des Vorhabenträgers. Zwischen den betroffenen Eigentümern wird eine private Bodenordnung durchgeführt.

Die vorgenannten unbebauten Grundstücksflächen der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Nr. 21 sind Ergebnis der Zuteilung gemäß Bodensonderungsgesetz mit dem Ziel, diesen Gebäuden und Nutzungen konkrete Grundstücksflächen zuzuordnen, bis dann eine städtebauliche Neuordnung (wie mit dieser Planung ALT424 "Löbertor" vorgesehen) neue Zuteilungen erfordert.

Dabei sind dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 Flächen zugeordnet worden, die zum damaligen Zeitpunkt mit Treppen und Balkonen überbaut waren, die beim Umbau des Gebäudes im Jahr 2000 dann entfielen.

Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Außenwand des Erdgeschosses heran, um die heute als

öffentliche Verkehrsfläche mit den Schildern "Fußgängerbereich" mit "Radfahrer frei" ausgewiesene Fläche dann in eine breitere und neu geordnete öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg aufgehen zu lassen.

Die Überbauung mit einem Balkon des 1.Obergeschosses und die Unterbauung mit Kellerlichtschächten ist weiterhin möglich, ebenso die Anfahrt mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen. Die Andienung erfolgt weiterhin von der rückwärtigen Gebäudeseite über das Hirschlachufer.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Denkmalensembles Altstadt gemäß

- § 2 Abs. 2 Ziffer 1 ThürDSchG (bauliche Gesamtanlage)
- § 2 Abs. 2 Ziffer 2 ThürDSchG (kennz. Straßen-, Platz- und Ortsbild) und
- § 2 Abs. 2 Ziffer 3 ThürDSchG (kennz. Ortsgrundriss).

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich nach § 13 Abs. 1 Ziffer 2 ThürDSchG in der Umgebung einzelner Kulturdenkmalen gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG, insbesondere des Geschäftshauses Neuwerkstraße 10 und der ehemaligen Statthaltereier.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich gemäß ThürDSchG innerhalb des archäologischen Relevanzgebietes Altstadt einschließlich Reste des Wassergrabens Hirschlache und das ausgewiesene Bodendenkmal ehemalige Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhundert im Bereich des heutigen Juri-Gagarin-Ringes.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des kompakten Stadtkörpers und des Stadtteils Altstadt. Er ist heute eine von Verkehrsflächen und PKW-Stellplätzen geprägte, bis auf Restflächen versiegelte Fläche zwischen dem westlichen Ende der Fußgängerzone „Anger“ im Norden und der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring im Süden.

Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld sind durch Vorbelastungen geprägt. Das bedingt die Lage im Kern der Innenstadt und der dort vorhandenen Hintergrundbelastungen. Diese sind die Überlagerung von Immissionen aus Industrie, Hausbrand, nicht detailliert betrachtetem Nebenstraßenverkehr, überregionaler Ferntransport von Schadstoffen, etc. und den Emissionen des KFZ-Verkehrs.

Die Emissionen des KFZ-Verkehrs erfolgen insbesondere im Bereich der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring und im Bereich von PKW-Stellplätzen in der Altstadt. Gemäß den Planungszielen sollen umfangreich PKW-Stellplätze in der Altstadt aufgelöst und in ein Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring verlagert werden. Somit entfallen KFZ-Verkehre innerhalb der Altstadt und verbleiben im Bereich der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring, der sich in einem großdimensionierten Stadtraum befindet und die Emissionslasten des KFZ-Verkehrs sehr gut abtransportieren kann.

Insbesondere auf Grund der Zwischennutzung mit PKW-Stellplätzen hat der Geltungsbereich mit ca. 75% einen hohen Versiegelungsgrad. Die dazwischen befindlichen Grünbestände haben eine kleinklimatische Wirkung.

Gemäß dem gesamtstädtischen Klimagutachten aus dem Jahr 2016 siehe Stadtratsbeschluss 0799/16 vom 17.05.2018 Klimaanpassungskonzept - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des dicht besiedelten Stadtkerns und daher in einer stadtklimatischen Sanierungszone. Entsprechend der Klimafunktionskarte befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb von Bebauung freizuhalten Luft-

leit- oder Kaltluftbahnen. Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch moderate Überwärmung gekennzeichnet.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten an rund 80 Tagen im Jahr in der Innenstadt Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. (Inversionen bedeuten dass z.B. Abgase nur verzögert abziehen können.) Die Inversionen werden nicht gänzlich abgebaut und bleiben an rund 35 Tagen im Jahr ganztägig erhalten. Zur Überwachung der Luftqualität ist die Stadt Erfurt per Rechtsverordnung als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG (Überwachung der Luftqualität) ausgewiesen. Zu dieser Belastung der Luftschadstoffe (Feinstaub und Stickstoffdioxid) tragen betriebene Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. So sind in der Innenstadt flüssige und feste Brennstoffe auszuschließen. Dazu begünstigend ist der größte Teil der Innenstadt Fernwärmeversorgungsgebiet in dem Anschluss- und Benutzungszwang bestehen.

Siehe Luftschadstoffgutachten und Grünordnungsplan (Klimafunktionskarte) in der Anlage.

Lärm

Der Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld sind durch Vorbelastungen geprägt. Das sind insbesondere die Emissionen des KFZ-Verkehrs der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring, der PKW-Stellplätze sowie des Anliegerverkehrs.

Außerdem wirken Emissionen der Straßenbahn in der Neuwerkstraße, des Fluglärms sowie der gewerblichen Nutzungen aus dem Umfeld ein, wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Versammlungsstätten und sonstiges nicht störendes Gewerbe innerhalb der Gebäude Neuwerkstraße Nr. 45 - 47a und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 sowie Spiel- und Freizeitflächen sowie Wirtschaftsgärten in den innerstädtischen Freiräumen.

Siehe Schallgutachten in der Anlage.

Belichtung

Der Geltungsbereich ist in Teilen durch die Verschattungen der bestehenden Gebäude des Umfeldes geprägt. Diese sind das 1983 errichtete 11-geschossige Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 im Osten, das 1972 errichtete 11-geschossige Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 im Süden und das 2013 fertiggestellte 5-geschossige Gebäude Neuwerkstraße Nr. 24 im Westen.

Für die geplanten Nutzungen eines Kerngebietes bestehen dadurch aber keine maßgeblichen Qualitätsmängel.

Auf Grund des Sonnenverlaufs und der Lage und Ausformung der geplanten Bebauung entsteht durch diese keine maßgebliche Verschattung des Umfeldes.

Siehe Verschattungsstudie in der Anlage.

Boden

Der Geltungsbereich ist durch Vornutzungen früherer gemischtgenutzter Altstadtquartiere geprägt.

Diese sind bezogen auf das Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) die früheren Gebäude und Grundstücke Neuwerkstraße Nr. 17 und Nr. 19 sowie Gartenstraße Nr. 24 und Nr. 52. Diesen Gebäuden und Grundstücken wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (u.a. Gärtnerei, Apotheke, Zeitungs- und Buchdrucktechnik, Kohlehandel,

Buchbinderei, Haushaltsmaschinenfabrik, Reparaturwerkstatt für PKW und Kräder, etc.) liegen bereits mehrere Jahrzehnte zurück. Diese früheren Gebäude und Grundstücke wurden im Zeitraum 1972 bis 1989 beräumt.

Im Geltungsbereich ist auch mit Abbruch- und Auffüllmaterial und ggf. Resten der vormaligen Bebauung zu rechnen.

Gemäß der Übersicht der Unternehmungen waren in der Vergangenheit im Geltungsbereich diverse Unternehmungen ansässig. Damit einhergehende Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Es kann daher möglich sein, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

Natur- und Artenschutz

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine gemäß §§ 23 - 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine Gebiete des Natura-2000-Netzes sowie keine Wasserschutzgebiete.

Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.

Grünausstattung

In Folge des Abbruchs der vormaligen Bebauung, der Errichtung der 11-geschossigen Gebäude und der Freihaltung für eine Hauptverkehrsstraße ist der Geltungsbereich umfangreich mit unterirdischen Leitungen durchzogen und in Folge der aktuell ausgeübten Nutzung mit Parkplätzen und weiteren Verkehrsflächen oberirdisch zu ca. 75 % versiegelt.

Der Geltungsbereich umfasst daher keine natürlichen Biotopbereiche und die zwischen den Versiegelungen angelegten Grünflächen umfassen größtenteils Scherrasen und bodendeckenden bis halbhohes Ziergehölze.

Auf beiden Seiten der vormals geplanten Hauptverkehrsstraße wurden Baumgruppen gepflanzt, so auf der Westseite u.a. die vier mehrstämmigen und auf der Ostseite die sechs einzelnen Platanen. Später kam im Bereich an der Neuwerkstraße eine weitere Baumgruppe hinzu, von der sich zwei Bäume im Geltungsbereich befinden.

Alle vorhandenen Bäume im Geltungsbereich befinden sich in der Jugend- bzw. Reifephase. Baumhöhlungen als prädestinierter Lebensraum von geschützten Tierarten sind nicht vorhanden.

Im Zuge der Erfassung der für die Planung relevanten Bäume wurden 35 Bäume erfasst. Der Baumbestand ist im Grünordnungsplan detailliert dem Bestands- und Konfliktplan und dem Punkt 5.3 der Erläuterung (Baumschutzsatzung) zu entnehmen.

Siehe Grünordnungsplan in der Anlage

1.6 Planungsziele

Die Planungsziele dieser Planung ALT424 "Löbertor" sind gemäß dem Stadtratsbeschluss 0198/15 vom 24.06.2015 zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und zur Billigung des Vor-

entwurfes (Zitat):

- Schaffung der Voraussetzung für eine Freilegung der städtischen Liegenschaften westlich der Eichenstraße zugunsten familienfreundlicher innerstädtischer Wohnnutzungen inklusive Baugruppenkonzepten
- städtebauliche Neuordnung des Gebietes südlich der Neuwerkstraße / Löbertor
- Wiederherstellung des Stadtraumes südlich der Neuwerkstraße mit einer Wohn- und Geschäftshausbebauung im Erdgeschoß mit Einzelhandel
- Verbesserung der Nahversorgung des Wohnstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt durch Einordnung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit mindestens 1.600 qm Verkaufsfläche südlich der Neuwerkstraße
- Sicherung einer transparenten Schaufensterfront des Einzelhandels zur Neuwerkstraße
- Verlagerung der ungeordneten provisorischen Pkw-Stellplätze westlich der Eichen- und südlich der Neuwerkstraße in ein direkt vom Juri-Gagarin-Ring anfahrbares Parkhaus mit ca. 500 PKW-Stellplätzen am Juri-Gagarin-Ring
- Ausschluss von Störungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen durch geeignete Hüllkonstruktionen insbesondere bzgl. Licht- und Lärmschutz
- Anlage eines Gründaches
- Schaffung eines qualitätsvollen Altstadteinganges als Fuß- und Radweg mit Baumpflanzungen
- Sicherung von dem Altstadteingang angemessenen Fassaden.

Demnach sollen in der Innenstadt verstreute PKW-Stellplätze in ein Parkhaus am Knoten der Hauptverkehrsstraßen Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße verlagert werden, so dass Brachen wieder bebaut und öffentliche Verkehrsflächen von KFZ entlastet werden können.

Diese Konzeption steht in der Reihe von verkehrspolitischen Maßnahmen, neben Park-Ride-Parkplätzen am Stadtrand, entlang des um die Altstadt führenden Hauptverkehrsstraßennetzes PKW-Stellplätze zu bündeln, um somit die Innenstadt von KFZ-Verkehr zu entlasteten.

Das geplante Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring umfasst neben den zu verlagernden PKW-Stellplätzen einen Anteil der PKW-Stellplätze des geplanten Geschäftsgebäudes an der Neuwerkstraße sowie dessen Fahrradstellplätze. Weitere Fahrradstellplätze befinden sich im Umfeld der geplanten Gebäude.

Neben der Verlagerung und Bündelung von PKW-Stellplätzen sollen durch die Wiederbebauung von Abrissflächen funktionale und räumliche Lücken im Gefüge der Altstadt beseitigt werden. So sollen die Flächen westlich der Eichenstraße dem Wohnungsbau und die Flächensüdlich der Neuwerkstraße (der Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor") der räumlichen und funktionalen Ausbildung des Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der Fußgängerzone „Anger“ und dem südlichen Altstadteingang „Löbertor“ dienen.

Dazu soll, neben dem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring, ein kerngebietstypisches Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße mit u.a. einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und ein neu ausgeprägter Altstadteingang zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring als begrünter Fuß- und Radweg hergestellt werden.

Dieser Verknüpfungs- und Schwerpunkt soll einen Beitrag zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Innenstadt leisten. Er zielt dabei auf die Stärkung der Lauflagen der Fußgängerzone „Anger“ und deren Anschlussräume mit deren Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie, Versammlungsstätten / Kultur, Tourismus, Ärzte, etc. sowie auf die Sicherung der Nahversorgung des innerstädtischen Wohnstandortes.

Durch die Wiederbebauung von Abrissflächen sollen auch bislang fehlende wichtige Raumkanten errichtet werden, um so dem Flächendenkmal Altstadt und den darin befindlichen einzelnen Kulturdenkmalen und wichtigen Platz- und Straßenräumen wie dem im Jahr 2009 nach Westen erweiterten Hirschgarten eine angemessene Umgebungsstruktur zu geben.

Die städtebauliche Neuordnung soll insgesamt einen für die Umweltbelange konfliktlösenden Beitrag leisten. So sollen heute in der Innenstadt verstreute KFZ-Verkehre und deren Emissionen reduziert werden und zukünftig gebündelt im Hauptverkehrsstraßennetz geführt werden. Mit der Wiederbebauung von Abrissflächen soll der Eintrag von Emissionen der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring in die Altstadt hinein vermindert und der Luftaustausch zwischen den Stadträumen weiterhin gesichert werden. Durch die geplante Begrünung von Verkehrs-, Frei- und Dachflächen soll sich der Anteil an begrünten Flächen gegenüber dem heutigen Zustand vergrößern.

1.8 Planungsalternativen

Die Planung ALT424 „Löbertor“ umfasst Konversionsflächen in der Innenstadt, die der Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes dienen sollen, welcher eine Schlüsselfunktion zur Entwicklung weiterer Konversionsflächen in der Innenstadt hat.

Der Geltungsbereich ist in das Gefüge der denkmalgeschützten Altstadt integriert und erschlossen. Er hat die Leistungsfähigkeit die Planungsziele umzusetzen, ohne schädliche Auswirkungen auf die Umgebung und darin befindliche schutzwürdige Nutzungen zu haben.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Entfällt die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wird die Innenstadt weiter geschwächt, insbesondere im Wettbewerb mit anderen Einzelhandelslagen am Stadtrand und ist die Entwicklung weiterer Konversionsflächen in der Innenstadt erschwert.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung wurden im Zuge der Ausschreibung der städtischen Grundstücke geprüft. Der Stadtrat bestätigte dazu das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers.

1.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan teilt sich auf in den Lageplan im Umgriff gleich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in die Ansichten der geplanten Gebäude. Der Lageplan umfasst dazu die Flächen des Vorhabenträgers und des Umfeldes. Im Durchführungsvertrag sind die konkreten Regelungen zur Durchführung des Vorhabens und zur Zuordnung von Maßnahmen zur Herstellung des Umfeldes geregelt.

Die beiden geplanten Gebäude haben eine fast gleich große Grundfläche und Gebäudehöhe. Jedoch unterscheiden sie sich in ihrer weiteren baulichen Ausformung und daher Bruttogeschossfläche. So ist das Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße im Baufeld 1 mehrteilig gegliedert und das Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring im Baufeld 2 eine kompakte Kubatur zur Unterbringung von PKW-Stellplätzen.

Für die Erschließung aller PKW-Stellplätze vom Juri-Gagarin-Ring sind die beiden Gebäude im Untergeschoss miteinander verbunden. Dieses Baufeld 3 ist daher nur unterirdisch.

Baufeld 1

Im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße befindet sich das Geschäftsgebäude mit ca. 13.814 m² Bruttogeschosßfläche. Das Gebäude gliedert sich in einen erdgeschosshohen, das gesamte Baufeld ausfüllenden Sockel, auf dem zwei Dachgärten und zwei viergeschosssige Gebäudeteile aufsitzen.

Im Untergeschoß befinden sich neben haustechnischen Anlagen und Wirtschaftsräumen ca. 49 PKW-Stellplätze. Diese PKW-Stellplätze sind vom Juri-Gagarin-Ring erschlossen. Dazu sind die Baufelder 1 bis 3 im Untergeschoss miteinander verbunden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Betriebstyp Vollsortimenter und damit einem breit gestaffelten Warenangebot mit 1.600 m² Verkaufsfläche und Stellplätzen für die Einkaufswagen. Die Ein- und Ausgänge für Kunden sind an der Nordseite des Gebäudes an der Neuwerkstraße und an der Südseite des Gebäudes an der nachgebildeten Gasse Hirschlachufer, der privaten Erschließungsfläche GF, angeordnet, die barrierefrei an die nachgebildete Löberstraße, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg, anbindet. Die Anlieferung erfolgt werktags zwischen 7 und 20 Uhr mit maximal 6 Fahrzeugen am Tag über eine im Gebäude integrierte und verschließbare Anlieferungszone, in der die Lieferfahrzeuge von der Neuwerkstraße hinein und wieder hinaus fahren. Die Lieferfahrzeuge halten für die Einfahrt in das Gebäude neben dem Straßenbahngleis und stoßen mit Einweisung rückwärts in das Gebäude hinein.

Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein Teil der Nutzung Hotel mit zugehörigem gastronomischem Angebot. Der Kundeneingang des Hotels ist an der Ostseite des Gebäudes an der nachgebildeten Löberstraße, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg, angeordnet. Die Anlieferung des Hotels erfolgt zwischen 7 und 20 Uhr außer sonn- und feiertags mit maximal 4 Fahrzeugen am Tag über eine verschließbare kleine Anlieferdür, die sich auf der Südseite des Gebäudes an der nachgebildeten Gasse Hirschlachufer, der private Erschließungsfläche GF, befindet und dem Parkhaus im Baufeld 2 gegenüberliegt.

Weiterhin ist im Erdgeschoss an der Neuwerkstraße der Ein- und Ausgang zu den Obergeschossen des kleineren westlichen Gebäudeteils angeordnet.

Die vier Obergeschosse gliedern sich in den größeren östlichen und den kleineren westlichen Gebäudeteil. Der größere östliche Gebäudeteil umfasst die Nutzung Hotel, z.B. auch mit zugehörigem gastronomischem Angebot. Im kleineren Gebäudeteil befinden sich wahlweise die Nutzungen Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflegeeinrichtungen / Büro. Die beiden Gebäudeteile können auch im 1.Obergeschoss miteinander verbunden werden, so dass die Nutzungen der Obergeschosse auch zusammengeführt werden können, wie z.B. für ein Hotel.

Die innere Struktur des Gebäudes ist so angelegt, dass nach Ablauf der zeitlichen Nutzungsbindungen gemäß dem Durchführungsvertrag auch andere Nutzungen und Nutzungsgrößen eingerichtet werden können. Das sind gemäß den weiteren Festsetzungen zur Art der Nutzung im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und in den vier Obergeschossen alle Nutzungen eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO ausgenommen Tankstellen, Parkhäuser (als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) und Vergnügungsstätten.

Die Baustruktur des Gebäudes soll die grundsätzlichen Gliederungsmerkmale des Umfelds auf-

nehmen. Sie umfasst dazu im Erdgeschoss einen Sockel aus Schaufenstern, Eingängen und Gesims, in den Obergeschossen Befensterung mit Einfassung sowie im Dachgeschoss eine mansardhafte Ausführung. Die Außenhülle ist außerdem durch leichte Vor- und Rücksprünge und leichte Farbwechsel geprägt. Die zwei Dachgärten mit insgesamt fünf Bäumen auf Teilen des Erdgeschosses brechen die Baumassen auf und geben dem Geschäftsgebäude und dem unmittelbarem Umfeld begrünte Zwischenräume und Ausblicke. Alle weiteren Dachflächen des Geschäftsgebäudes sind extensiv begrünt.

Baufeld 2

Im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring befindet sich ein Parkhaus mit ca. 19.652 m² Bruttogeschoßfläche. Das Parkhaus umfasst ca. 548 PKW- und mindestens 68 Fahrradstellplätze sowie ein öffentliches WC.

Die Ein- und Ausfahrt der PKW erfolgt vom Juri-Gagarin-Ring. Die Ein- und Ausgänge für Fahrräder und Personen sind am Juri-Gagarin-Ring und an der privaten Erschließungsfläche GF, der nachgebildeten Gasse Hirschlachufer.

Die Struktur des Gebäudes ist eine offene Großgarage. Alle Dachflächen und der geschlossene 10,00 m lange Teil der Außenhülle auf der Westseite sind begrünt. Entlang der Westseite befindet sich außerdem ein Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern.

Die weitere Außenhülle auf der Westseite entlang des Pflanzstreifens ist perforiert und gefaltet. Die anderen drei Außenhüllen entlang der Wegeflächen umfassen "im Erdgeschoss" eine Schaufensterschicht und sind darüber perforiert und mit vorgesetzten vertikalen Elementen versehen, die insgesamt eine wellenförmige Wirkung haben.

Baufeld 3

Im unterirdischen Baufeld 3 unterhalb der nachgebildeten Gasse Hirschlachufer, der privaten Erschließungsfläche GF, befindet sich ein Gebäude, das zur Durchfahrt von PKW zwischen den Untergeschossen der Baufelder 1 und 2 sowie haustechnischen Anlagen und Wirtschaftsräumen dient.

Bruttogeschoßflächen

Die insgesamt ca. 33.466 m² Bruttogeschoßflächen der drei Gebäude teilen sich auf in: Einzelhandel ca. 2.604 m², Hotel ca. 7.027 m², Geschäftsteil (wahlweise Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflegeeinrichtungen / Büro) ca. 2.073 m², Technik ca. 219 m², Verkehrsflächen ca. 148 m², Tiefgarage ca. 1.740 m² und Parkhaus ca. 19.652 m².

Stellplätze

Im Parkhaus befinden sich mindestens 68 Fahrradstellplätze. Im Umfeld kommen weitere ca. 50 neue und 30 bestehende Fahrradstellplätze an Anlehnbügel hinzu. Außerdem gibt es im Umfeld weitere Flächen zum kurzzeitigen Abstellen von Fahrrädern.

Insgesamt werden ca. 597 PKW-Stellplätze hergestellt, davon ca. 49 in der Tiefgarage des Geschäftsgebäudes und ca. 548 im Parkhaus. Diese ca. 597 PKW-Stellplätze gliedern sich in ca. 394 gebührenpflichtige PKW-Stellplätze als Ersatz für in der Innenstadt aufzulösende PKW-Stellplätze und in ca. 203 PKW-Stellplätze für den bauordnungsrechtlichen Eigenbedarf des Geschäftsgebäudes. Von den zuvor genannten ca. 394 gebührenpflichtigen PKW-Stellplätzen sind mindestens 75 PKW-Stellplätze für Dauerparker preisreduziert. Einige der PKW-Stellplätze dienen auch für Car-Sharing.

Elektrolademöglichkeiten für Fahrzeuge

Im Parkhaus befinden sich Elektrolademöglichkeiten für PKW und Fahrräder.

WC

Innerhalb des Parkhauses befindet sich ein öffentliches WC.

Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße

Um die Hauptwegbeziehungen von Fußgängern und Radfahrern zu verbessern sind die Zu- und Abfahrt des Parkhauses vom Knoten aus nach Westen und die Zufahrt zum Vorfeld der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff vom Knoten aus nach Osten versetzt angeordnet. Es entfällt daher die heute störende Mischung von KFZ sowie Fußgängern und Radfahrern.

Die vorhandenen sechs Platanen auf der Ostseite der vormals geplanten Hauptverkehrsstraße und der große Teil der sie umgebenden Grünfläche werden in die neu geordneten öffentlichen Verkehrsflächen integriert. Abhängig der unterirdischen Leitungsumverlegungen kann am Juri-Gagarin-Ring auf der Südseite des Parkhauses ein Baum gepflanzt werden.

Altstadteingang

Der als Fuß-Radweg neu ausgeformte Altstadteingang zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring, die nachgebildete Löberstraße, vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhenlagen der Neuwerkstraße und des Juri-Gagarin-Ring sowie den Hauseingängen des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21. Daher wird zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring eine schwach geneigte und barrierefreie Rampe und entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 eine barrierefreie Ebene ausgebildet.

Zwischen der Rampe und der Ebene befinden sich ein neuer Grünstreifen und eine neue Treppeanlage. Die Ebene bindet wie heute barrierefrei im Norden an die Neuwerkstraße und im Süden an den Juri-Gagarin-Ring an.

Auf der Westseite des Altstadteinganges werden acht Bäume neu gepflanzt.

Neuwerkstraße

Der vorhandene öffentliche Fußweg auf der Südseite der Neuwerkstraße wird nach Süden verbreitert.

Planstraße

Diese vorhandene Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9 dient weiterhin der barrierefreien Erschließung der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis Nr. 9. Sie wird auf ihrer Ostseite mit einem Grünstreifen, darin vier Bäumen und einem DSD-Standort sowie einem Fußweg umgebaut.

private Erschließungsfläche GF + GFL

Zwischen der Planstraße (die Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Rad (dem Altstadteingang als nachgebildete Löberstraße) wird eine stufenfreie private Erschließungsfläche GF+GFL errichtet, die die vormalige Gasse Hirschlachufer nachbildet. Diese Erschließungsfläche GF+GFL dient den daran Anliegenden und der Allgemeinheit zum Durchwegen zu Fuß und mit dem Rad.

So besteht weiterhin die barrierefreie Erschließung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 von der Planstraße (die Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9) und neu eine stufenfreie Wegeführung zum neu ausgeformten Altstadteingang.

private Grünfläche

Entlang der Westseite des Parkhauses wird ein Pflanzstreifen mit 7 Bäumen sowie Sträuchern hergestellt. Diese private Grünfläche grenzt an die heutige Wegefläche an, die vom Juri-Gagarin-Ring zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 führt und die Teil des Freiraumes auf der Südseite des

Juri-Gagarin-Ring ist.

Durchführungsvertrag

Gemäß dem Durchführungsvertrag sind dem Vorhabenträger die umfangreiche Umverlegung von unterirdischen Leitungen, die Erschließung der Gebäude und der große Teil der Umfeldanpassung zugeordnet.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius „Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung“, BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers. Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt¹, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.²

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1. bis 1.6 Kerngebiet

Zur Sicherung des Vorhabens wird als der Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 5 Satz2 BauGB festgesetzt.

Das Kerngebiet MK wird in 2 Teilbereiche unterteilt. Der Teilbereich 1 an der Neuwerkstraße (MK TB1) dient der Unterbringung von an Laufwegen der City typischen Nutzungen mit sogenannten Geschäftsgebäuden im Übergang zwischen der Fußgängerzone "Anger" und ihren Anschlussräumen.

Der Teilbereich 2 am Juri-Gagarin-Ring (MK TB2) dient der Unterbringung eines Parkhauses als Teil von Stellplatzsammelanlagen für die Innenstadt entlang des südlichen Juri-Gagarin-Ringes (Hauptverkehrsstraße) gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan und der Parkraumkonzeption.

¹ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Mit den textlichen Festsetzungen 1.1. und 1.2. für das Kerngebiet MK sind für die Feinsteuerung die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung der City als Teil des Flächendenkmals "Altstadt" dienen. Von ihnen geht auch eine zu hohe Störwirkung auf das Umfeld aus, das für die Erfurter Innenstadt typisch einer Gemengelage mit einem hohen Wohnanteil entspricht.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen dass Stellplätzen zugeordnete Elektroladestationen nicht als Tankstellen sondern als untergeordnete Nebenanlagen gelten.

Die textliche Festsetzung 1.3., dass im Kerngebiet MK Teilbereich 1 (MK TB 1) im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind, dient der Feinsteuerung der Nutzungen entlang der Lauflagen in der City und "Fußgängerzone Anger" und ihren Anschlussräumen, die umfangreichen Kundenverkehr haben sollen, so dass die angrenzenden Lauflagen davon profitieren können.

Die textliche Festsetzung 1.4. für das Kerngebiet MK Teilbereich 1 (MK TB 1) dient der Zulässigkeit von Wohnungen als eine mögliche aber nur untergeordnete Nutzung des kerngebietstypischen Gebäudes im Baufeld 1 (BF 1) an der Neuwerkstraße. Diese Möglichkeit zur Unterbringung von Wohnungen daher nur im obersten Obergeschoss soll das typische Gepräge der Lauflagen in der City und "Fußgängerzone Anger" fortsetzen.

Die textliche Festsetzung 1.5. für das Kerngebiet MK Teilbereich 1 (MK TB 1) dient dem städtebaulichen Anspruch der Auflage in der City und "Fußgängerzone Anger", an denen sich keine derartigen Parkhäuser befinden, da sie nicht dem Flächendenkmal "Altstadt" und damit verbundenen Nutzungs- und Gestaltungsgepräge entsprechen. Hingegen ist im Kerngebiet MK Teilbereich 2 (MK TB2) an der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring ein Parkhaus zulässig und soll auch durch den Vorhabenträger errichtet werden.

Die textliche Festsetzung 1.6. dient der außenräumlichen Qualitätssicherung des ausprägenden Verknüpfungs- und Schwerpunktes von Fußgängerzone und Altstadteingang im Übergangsbereich von historisch, kulturell und architektonisch besonders wertvoller Altstadt als denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage und dem um die Altstadt führen Stadtring (Juri-Gagarin-Ring).

Dabei werden die Interessen der Gewerbetreibenden für ihr Geschäft zu werben und den Interessen der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes ausgeglichen. Dieser Interessenausgleich umfasst Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, so dass Werbeanlagen so gestaltet sind, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Baulinien und Linien zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung für die begrenzte Größe der Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen als zwingendes Maß für die Oberkanten der Gebäude (OK) bzw. Gebäudeteile (GT) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Auf die Festsetzung einer Grund- und einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen durch Grundfläche und der zwingend festgesetzten Höhe

baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1. und 3.5.: Größe der Grundfläche

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GRZ) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme³ aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.⁴ Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen.

Weiterhin treten zu den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebiet MK gemäß textlicher Festsetzung 3.5. Flächen für bestehende Auskragungen des 1.Obergeschosses des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 hinzu, da entlang dessen Außenwand im Erdgeschoss eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt wird.

Einhaltung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Durch die Festsetzung des Kerngebietes MK für die überbaubaren Grundstücksflächen Baufelder 1 bis 3 (BF 1 bis 3) und für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Baufeld 1 (BF 1) und dem bestehenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO benannte Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in Kerngebieten von 1,0 ausgeschöpft.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der Höhen und der konkreten Gestaltungen der baulichen Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Mit diesen Festsetzungen ergibt sich eine GFZ von 5,0. Dabei wird die Obergrenze gemäß BauNVO von 3,0 überschritten.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO sind:

- Für die Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am ausprägenden Ende der City und "Fußgängerzone Anger" sind auch großflächigen Nutzungen erforderlich, so dass die angrenzenden kleinteiligen Laufwegen der Altstadt von den Kundenströmen eines Frequenzbringers mit profitieren können.
- Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind diese großflächigen Nutzungen im Baufeld 1 (BF 1) ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, ein Hotel und ein weiterer Geschäftsteil und im Baufeld (BF 2) ein Parkhaus. Diese Baufelder 1 bis 2 werden mit einem unterirdischen Baufeld 3 (BF 3) für die Erschließung der PKW-Stellplätze vom Juri-Gagarin-Ring verbunden.
- Die angestrebte hohe Dichte entspricht ähnlich geprägten Gebieten in der City und "Fuß-

³ OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

⁴ Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

- gängerzone Anger".
- Die vorgesehene Flächenkonzentration umfasst Nutzungen, die die Wirtschaftskraft der Innenstadt und insbesondere der Altstadt und darin der "Fußgängerzone Anger" und daran angrenzende Lauflagen wie "Lange Brücke" und "Neuwerkstraße" stärken sollen.
- Außerdem soll der hohe Erschließungsgrad der zuvor genannten Bereiche durch individuelle und öffentliche Verkehre genutzt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich der Planung ALT424 "Löbertor" und im angrenzenden Umfeld werden erreicht; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können vermieden werden. Die Gutachten in der Anlage zur Belichtung, Lufthygiene und zum Schallschutz weisen die Einhaltung der Schutzansprüche der Nutzungen im Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor" und im angrenzenden Umfeld nach. Diesen Gutachten liegen der Vorhaben- und Erschließungsplan (mit den Nutzungen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, Hotel, Geschäftsnutzung und Parkhaus) sowie die Nutzungen des Umfeld (Gemengelage mit Wohnen, Pflegeheim, Einzelhandel und Geschäftsnutzung) zu Grunde.

Die hohe bauliche Verdichtung in der Innenstadt dient dem schonenden Umgang mit Boden. Die sonst flächenhafte Inanspruchnahme im Außenbereich entfällt.

Zum Ausgleich der Nutzungskonzentration werden alle Dachflächen begrünt - die Dachgärten 1 und 2 im Baufeld 1 intensiv, und die sonstigen Dächer extensiv - und Pflanzungen innerhalb der angrenzenden Flächen hergestellt.

An den Geltungsbereich grenzen im Westen und im Nordosten innerstädtische Freiräume an. Diese öffentlichen Grünflächen umfassen u.a. Spiel- und Freizeitflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2. bis 2.8. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei an den Bestandshöhen des Geländes und der Gebäude im Geltungsbereich bzw. im unmittelbar angrenzenden Umfeld. Die Orientierungsgröße ist dazu die Bebauung im Bereich der Neuwerkstraße.

Die Festsetzungen von zwingenden Höhen der Gebäude in Verbindung mit Baulinien sind zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Diese Festsetzungen verdrängen gleichzeitig die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung. *Siehe Punkt 2.3.*

Die textliche Festsetzungen 2.2. mit der Regelung zur Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Gebäudes im Baufeld 1 bei 196,20 m ü. NHN regelt die Einordnung des Gebäudes an der Neuwerkstraße im Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche Neuwerkstraße, von der aus man ohne Stufen und große Rampen in das Gebäude gelangen soll.

Die textliche Festsetzungen 2.3. mit der Höhenlage der Oberkante des Baufeld 3 (BF 3) sichert in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Oberkanten von Gelände und Verkehrsflächen die unterirdische Höhenlage des Gebäudes im Baufeld 3 (BF 3). Dieses Gebäude dient nur zur unterirdischen Verbindung der Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 (BF 1 und 2), so dass die Erschließung der KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage im Baufeld 1 (BF 1) über den Ein- und Ausfahrtsbereich im Baufeld 2 (BF 2) am Juri-Gagarin-Ring erfolgt.

Die textlichen Festsetzungen 2.5. bis 2.8. regeln die ausnahmsweise geringfügige Über- und Unterschreitungen der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen zur Gliederung der Baumassen, für technisch bedingte Aufbauten von Fahrstühlen und Tiefgaragenentlüftungen, für bautech-

nisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen und für Absturzsicherungen in den Bereichen der Dachgärten 1 und 2.

Zur Sicherung des Ortsbildes und der festgesetzten Ansichten der Gebäude müssen dabei größeren technisch bedingten Aufbauten von den Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückspringen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 3.1. bis 3.6.: Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Gemäß den Zielstellungen dieser Planung sollen für die Stadtreparatur wichtige Stadträume und Wegebeziehungen wieder eingerichtet werden. Hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch durch Baulinien festgesetzt. Diese zeichnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 3.1. bis 3.6. dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für die Stadtreparatur und der konkreten Baustruktur des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dazu umfassen die festgesetzten Baulinien das Baufeld 1 (BF 1) an der Neuwerkstraße, das Baufeld 2 (BF 2) am Juri-Gagarin-Ring und das Baufeld 3 (BF 3) zur unterirdischen Verbindung der Baufelder 1 und 2 (BF 1 und 2).

Die Planstraße (die Straße zur Erschließung der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis Nr. 9) erhält gegenüber dem Gebäude Neuwerkstraße Nr. 24 mit einer festgesetzten Baulinie als westliche Begrenzung des Baufeld 1 (BF 1) ihre bislang fehlende östliche Raumkante. Mit der dadurch entstehenden Straßenbreite von ca. 16,00 m kann auf der Ostseite der Planstraße ein Grünstreifen mit Bäumen und DSD-Standort sowie ein Fußweg errichtet werden.

Entlang der Neuwerkstraße wird die Bauflucht des Gebäudes Neuwerkstraße Nr. 24 als nördliche Begrenzung des Baufeld (BF 1) aufgenommen. Mit der dadurch entstehenden Straßenbreite von ca. 14,00 bis 16,00 m kann auf der Südseite der Neuwerkstraße der Fußweg nach Süden erweitert werden.

Für eine spannungsvollere stadträumliche Ausprägung und eine bessere Belichtungs- und Freiraumstruktur der bestehenden und der geplanten Bebauung wird die entlang der Neuwerkstraße aufstehende Baumasse des Baufeld 1 (BF 1) in mehrere Gebäudeteile (GT) gegliedert. Dadurch entstehen zwei Dachgärten oberhalb des Erdgeschosses, von denen ein Dachgarten zur Neuwerkstraße durchgesteckt ist. Dieses städtebauliche Motiv einer Lücke war bereits Kennzeichen der vormaligen in den 1970er und 1980er Jahren abgetragenen Bebauung und ist Umfeld in Form von Gassen und Grundstückseinfahrten noch vorhanden.

Der für eine vormals geplante Hauptverkehrsstraße konzipierte und daher 55,00 m breite Raum, der heute den Altstadtzugang vom Juri-Gagarin-Ring zur Neuwerkstraße bildet, soll auf eine Straßenbreite von 17,00 bis 18,00 m reduziert werden. Die dazu festgesetzte Baulinie bildet auch die östliche Begrenzung der Baufelder 1 bis 3 (BF 1 bis 3).

Entlang des Juri-Gagarin-Rings wird die in den Bebauungsplänen EFM129 und ALT437 gebildete Bauflucht aufgenommen und eine Baulinie zur südlichen Begrenzung des Baufelds 2 (BF 2) festgesetzt.

Für die westliche Abgrenzung des Baufeldes 2 (BF 2) wird eine Baulinie in Verlängerung der östlichen Außenwand des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 festgesetzt, so dass das Baufeld 2 (BF 2) an diese als Brandwand ausgebildete östliche Außenwand anschließt.

Zur Nachbildung der vormaligen Gasse Hirschlachufer wird zwischen der Planstraße (die Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9) und dem neu ausgeformten Altstadtzugang (die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) durch Baulinien eine 10,00 bzw. 12,00 m breite nicht mit Gebäude überbaubare Fläche festgesetzt, die auch die südliche Begrenzung des Baufeld 1 (BF 1) und die nördliche Begrenzung des Baufeld 2 (BF 2) bildet.

Die zuvor genannte nicht mit Gebäude überbaubare Fläche ist gleich den festgesetzten Flächen GF und GFL, siehe hierzu Punkt 2.5.

Zur unterirdischen Verbindung der Baufelder 1 (BF 1) und 2 (BF 2) wird durch eine weitere Baulinien das Baufeld 3 (BF 3) gebildet.

Für eine spannungsvollere stadträumliche Ausprägung und eine bessere Belichtungs- und Freiraumstruktur der bestehenden und der geplanten Bebauung wird die entlang der neu gebildeten Gasse aufstehende Baumasse des Baufeld 1 (BF 1) in mehrere Gebäudeteile (GT) gegliedert. Dadurch entstehen zur neu gebildeten Gasse zwei Dachgärten oberhalb des Erdgeschosses, von denen ein Dachgarten zur Neuwerkstraße durchgesteckt ist. Dieses städtebauliche Motiv einer Lücke war bereits Kennzeichen der vormaligen in den 1970er und 1980er Jahren abgetragenen Bebauung und ist Umfeld in Form von Gassen und Grundstückseinfahrten noch vorhanden.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen von Baulinien in Verbindung mit den festgesetzten zwingenden Höhen baulicher Anlagen werden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen geregelt, siehe § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage der konkreten Gebäudestrukturen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zur Stadtreparatur des Gebietes "Löbertor". Dazu sind die normativen Vorgaben zu Brandschutz und Rettung sowie zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Kerngebiet MK sowie im Umfeld gegeben. Demnach ist durch Sonnengang, Ausrichtung und Gliederung der bestehenden und der geplanten Gebäude eine ausreichende Belichtung gegeben und wird durch die Einhausung von störenden Nutzungen und Anlagen des Kerngebiet MK den normativen Schutzansprüchen entsprochen.

Für die zuvor genannten Punkte zur Tiefe der Abstandsflächen vergleiche hierzu in der Anlage die Gutachten zur Belichtung, zur Lufthygiene und zum Schallschutz.

Die textlichen Festsetzungen 3.1. bis 3.4., bezogen auf das Baufeld 1 (BF 1) zum geringfügigen Unter- und Überschreiten von Baulinien, zum Übergang zwischen den Gebäudeteilen entlang der Neuwerkstraße sowie zur Ausprägung der beiden Dachgärten dienen der Umsetzung des konkreten baulichen Konzeptes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sichern eine stadträumlich spannungsvollere Ausprägung der Baumassen.

Mit der textlichen Festsetzung 3.5. wird die Auskragung des Balkons des 1. Obergeschosses des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 oberhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg gesichert. Die höhenseitige Bezugsebene ist diese festgesetzte Verkehrsfläche.

Die textliche Festsetzung 3.6. dient der stadträumlich spannungsvolleren Gliederung der Außenwände des Baufelds 2 (BF 2), das der Unterbringung eines Parkhauses dient und hierfür einen hohen Anteil an perforierten Außenhüllen umfasst.

Dazu sollen die Außenwände entlang von Wegeflächen oberhalb der Schaufensterfassade in Wellenform mit unterschiedlichen Amplituden wirkend ausgeführt sein und könnten hierfür

verschieden tiefe und vertikale Lamellen vor eine Außenhülle montiert sein. Hingegen soll die westliche Außenwand entlang der privaten Grünfläche ruhiger und dazu in vertikaler Faltform mit gleicher Amplitude ausgebildet sein.

Für die zuvor genannten Außenwände vergleiche hierzu den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. bis 4.3.

Die zeichnerische Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Lüftungsschacht der Untergeschosse für Nebenanlagen und Stellplätze mit dazu den Beschriftungen LS1 bis LS3 dienen der Einordnung von Lüftungsschächten für die Untergeschosse der geplanten Gebäude innerhalb der Baufelder 1 bis 3 (BF 1 bis 3) für die dort vorgesehenen Nebenanlagen wie z.B. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie für PKW-Stellplätze.

Die textlichen Festsetzungen 4.1. und 4.2. dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und dazu einer klar geregelten Flächeninanspruchnahme und Freiraumstruktur. Hierzu sind innerhalb der nicht mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksfläche im Kerngebiet Teilbereich 1 (MK TB1), die flächengleich der Flächen GF und GFL ist, hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze nicht zulässig, mit Ausnahme einer Müllsammelanlage sowie nur ausnahmsweise zulässiger Stellplätze zu Gunsten und daher nur im Bereich des angrenzenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9.

Mit der textlichen Festsetzung 4.3. werden die Ein- und Ausfahrten geregelt, so dass zum einen alle innerhalb der Baufelder 1 und 2 (BF 1 und 2) zulässigen Stellplätze (in der Tiefgarage im Baufeld 1 und im Parkhaus im Baufeld 2) nur über den zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich auf der Südseite des Baufeld 2 (BF 2) zur Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring und die großflächige Andienung des Gebäudes im Baufeld 1 (BF 1) nur über den zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zur Straßenverkehrsfläche Neuwerksstraße erschlossen werden.

Die Lage des zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches auf der Südseite des Baufelds 2 (BF 2) zur Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring ist so angeordnet, dass die Hauptströme des Fuß- und Radverkehrs weniger durch die ein- und ausfahrenden PKW (zur Tiefgarage im Baufeld 1 und zum Parkhaus im Baufeld 2) gestört werden. So soll insbesondere die Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer weniger gestört werden und ist dazu der Ein- und Ausfahrtsbereich vom Verkehrsknoten aus gesehen nach Westen versetzt.

Zum vorgenannten Verkehrsknoten vergleiche hierzu die Anlage Verkehrstechnische Untersuchung.

Die Lage des zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches auf der Nordseite des Baufelds 1 (BF 1) zur Straßenverkehrsfläche Neuwerkstraße ist so angeordnet, dass die Verkehrsströme innerhalb der Straßenverkehrsfläche Neuwerkstraße weniger durch die ein- und ausfahrenden Lieferfahrzeuge gestört werden. So sollen die (von Westen anfahrenen) Lieferfahrzeuge auf der Nordseite des Straßengleises halten und rückwärts mit Querung des Straßenbahngleises in das Baufeld 1 (BF 1) stoßen.

Zu vorgenannten Ein- und Ausfahrt der Lieferfahrzeuge vergleiche hierzu die Anlage Anlieferung an der Neuwerkstraße.

Die beiden anderen zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Planstraße (die Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr.1 bis 9) und an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg (der neu ausgeformte Altstadtzugang) dienen nur der Zu- und Abfahrt zur nicht mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksfläche, die flächengleich der Flächen GF und GFL ist.

Zu den zuvor genannten Flächen GF und GFL vergleiche hierzu den Punkt 2.5.

2.5 Erschließung sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung: Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Geh- Fahr- und Leitungsrechte, und textliche Festsetzung 6.1. bis 6.3.

Für die Ausbildung des Altstadtzuganges zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring als Fuß- und Radweg wird hierzu eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg festgesetzt. Diese bindet an die bestehende Verkehrsflächen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring an.

Zur Abgrenzung der bestehenden Straße zur Erschließung der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9 wird die Verkehrsfläche Planstraße festgesetzt.

Zu den vorgenannten öffentlichen Verkehrsflächen tritt im Kerngebiet Teilbereich 1 (MK TB1) eine private Verkehrsfläche hinzu, die durch die nicht mit Gebäuden überbaubare Fläche, die flächengleich der Flächen GF und GFL sind, gebildet wird. Die textlichen Festsetzungen 6.1. und 6.2. regeln für diese Flächen GF und GFL Nutzung und Nutzer.

Demnach ist die Fläche GFL mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des angrenzenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten.

Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des angrenzenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zu belasten.

Diese Flächen GF und GFL dienen auch für Feuerwehr und Rettung der an die Flächen GF und GFL angrenzenden Gebäude: das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und die Gebäude innerhalb der Baufelder 1 und 2 (BF 1 und 2).

Die Erschließung des Gebäudes im Baufeld 1 (BF 1) erfolgt straßenseitig über die Straßenverkehrsfläche Neuwerkstraße. Dort ist auch der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Zu- und Abfahrt der im Gebäude befindlichen Anlieferungszone festgesetzt.

Eine weitere aber nur untergeordnete Anlieferung des Gebäudes im Baufeld 1 (BF 1) erfolgt auf der Südseite des Baufelds 1 (BF 1) von der Fläche GF.

Die Erschließung des Gebäudes im Baufeld 1 (BF 1) mit Fußgängern erfolgt über die in den zeichnerisch festgesetzten Ansichten dargestellten Ein- und Ausgänge. Diese befinden sich entlang

von öffentlichen Verkehrsflächen und an der Fläche GF.

Die Erschließung des Gebäudes im Baufeld 2 (BF 2) erfolgt straßenseitig von der festgesetzten Verkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring. Dort ist auch der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Zu- und Abfahrt der PKW (der Tiefgarage im Baufeld 1 und des Parkhauses im Baufeld 2) festgesetzt.

Die Erschließung des Gebäudes im Baufeld 2 (BF 2) mit Fußgängern erfolgt über die in den zeichnerisch festgesetzten Ansichten dargestellten Ein- und Ausgänge. Diese befinden sich entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und an der Fläche GF.

Das unterirdische Baufeld 3 (BF 3) dient der Verbindung der Baufelder 1 und 2 (BF 1 und 2), so dass alle PKW-Stellplätze innerhalb der Baufelder 1 und 2 (BF 1 und 2) von der Verkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring erschlossen sind.

Für die Führung von Leitungen in einem Teilbereich des Baufeld 1 (BF 1) ist eine Fläche L festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung 6.3. mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten ist.

Allen vorgenannten Festsetzungen liegen Untersuchungen zur Verkehrstechnik, zum Schallschutz und zur Lufthygiene zu Grunde, vergleiche dazu die Gutachten in der Anlage. Demnach sind die normativen Schutzansprüche der vorhandenen und geplanten Nutzungen beachtet

Die Flächen GF und GFL dienen außerdem den Abläufen von Rettung und Feuerwehr der an diese Flächen angrenzenden Gebäude. Daher umfassen die Flächen GF und GFL auch Zufahrts- und Aufstellflächen für Rettung und Feuerwehr.

Der heutige DSD-Standort im Bereich Planstraße / Neuwerkstraße wird in die Verkehrsfläche Planstraße aufgenommen. Dazu wird die Ladefreiheit für ein Kranfahrzeug beachtet.

2.6 Grünflächen

zeichnerische Festsetzung

Die Festsetzung der privaten Grünfläche westlich des Baufeld 2 (BF 2), die flächengleich mit der festgesetzten Pflanzfläche A1 ist, dient als Bindeglied zwischen dem Baufeld 2 (BF 2) und dem angrenzenden innerstädtischen Freiraum entlang des Juri-Gagarin-Rings. Ihr Umgriff ergibt sich aus dem Baufeld 2 (BF 2) und den bestehenden Wegeflächen. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so dass entlang des Baufelds 2 (BF 2) ein dichter grüner Saum entstehen kann.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsatz

Durch diesen Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird. Mit dem Bebauungsplan wurden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet.

Konzept

Mit dem Vollzug dieses Bebauungsplanes ist die Fällung von 27 der 35 vorhandenen und nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützten Bäume verbunden. Diese Fällung erfordert die Ersatzpflanzung von 36 Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm). Davon befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches sieben Ersatzpflanzungen innerhalb der Pflanzfläche A1 auf der Westseite des Baufelds 2. Die verbleibenden 29 Ersatzpflanzungen (Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 12/14cm) erfolgen geregelt mit einem Baumfällbescheid außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen weiteren 17 Baumpflanzungen (vier innerhalb der Planstraße, acht innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Rad, insgesamt fünf innerhalb der zwei Dachgärten umfassend die Pflanzflächen A2 und A3) dienen der Kompensation für sonstige Eingriffe im Geltungsbereich.

Dem hinzukommen der Erhalt von Grünflächen (innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Rad im Bereich der sechs zum Erhalt festgesetzten Bäume), die Neuanlage von Grünflächen (innerhalb der Pflanzfläche A1 auf der Westseite des Baufelds 2, innerhalb der zwei Dachgärten umfassend die Pflanzflächen A2 und A3, innerhalb der Planstraße, innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Rad), die Dachbegrünung aller sonstigen Dächer und die Fassadenbegrünung des 10,00 m langen geschlossenen Wandabschnittes des Gebäudes im Baufeld 2 (BF 2).

Weitere Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrs- und sonstigen Wegeflächen sind auf Grund deren Unterbauung mit Nebenanlagen der angrenzenden Gebäude und mit umfangreichen Leitungsführungen sowie den oberirdischen Belangen von Verkehr, Andienung, Feuerwehr und Rettung nicht möglich.

Auf die Festsetzung von Pflanzkübeln für Bäume und Sträucher wird verzichtet, da diese keine guten Lebensbedingungen schaffen können. Das schließt aber nicht aus, dass vereinzelt Pflanzkübel zum Einsatz kommen können.

Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte zu pflanzende Baum auf der Südseite des Baufeld 2 (BF 2) ist nicht Teil des Konzeptes, da seine Pflanzung abhängig der noch nicht abschließend bestimmbaren Leitungsführung in diesem Bereich erfolgt.

Insgesamt wird mit dem Konzept erreicht, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches in Folge der Bebauung und Neuausbildung von Verkehrsflächen die Anzahl an Bäumen (Ist: 35 Bäume, Soll: 32 Bäume - davon 8 erhaltene und 24 neugepflanzte Bäume) und die Fläche an ebenerdigen Grünanlagen reduziert, jedoch sich durch die Begrünungsmaßnahmen mit Erhalt und mit Neuanlage von Grünflächen auf ebenerdigen Flächen und auf Dächern gemessen an der Draufsicht auf das Plangebiet dann insgesamt mehr Oberflächen begrünt sind als zum aktuellen Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Im Durchführungsvertrag sind entsprechende Regelungen getroffen, um das zuvor genannte Konzept in- und außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen.

Bilanzierungen

Zu den Bilanzierungen entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells⁵ vergleiche den Grünordnungsplan in der Anlage. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz und des

⁵ TMLNU August 2005

landschaftsplanerischen Fachbeitrages ermittelt wurden. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Soweit in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzungen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.1. und 5.2.

Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2. dienen dem optimalen Wachstum der Bestandsbäume und der Neupflanzungen sowie einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

Gemäß den textlichen Festsetzungen können die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte verschoben werden, wenn dabei die reihenhafte Anordnung erhalten bleibt. Somit besteht im Vollzug der Satzung genügend Spielraum den jeweiligen optimalen Baumstandort zu erreichen.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 7.1.

Die textlichen Festsetzung Nr. 7.1. dient der Umsetzung des Luftreinhalteplans.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig innerstädtische Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist dies an rund 80 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten (im statistischen Mittel an 35 Tagen im Jahr). Diese Inversionen reduzieren die Luftaustauschbedingungen in der Stadt erheblich und führen zu hohen Konzentrationen an Schadstoffen in der Luft. Die Folge sind gesundheitliche Belastungen.

Zur Überwachung der Luftqualität ist die Stadt Erfurt per Rechtsverordnung als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Zu dieser Belastung der Luftschadstoffe (Feinstaub und Stickstoffdioxid) tragen betriebene Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Mit der Einführung der 39. BImSchV (02.08.2010) wurden die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Kamine sind ebenfalls ausgeschlossen, da neben dem hohen Luftschadstoffausstoß die Ableitung der Schadstoffe häufiger problematisch ist.

2.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schall

Die schalltechnischen Konfliktpunkte dieser Planung ALT424 „Löbertor“ sind:

1. Einwirkungen des Umfeldes auf die Planung
 - Straßenverkehrslärm Juri-Gagarin-Ring und Neuwerkstraße
 - Straßenbahnlärm Neuwerkstraße
 - Fluglärm durch Abflug- und Landeverkehr des Erfurter Flughafens
 - Lärm durch die Nutzungen aus dem Umfeld: Einzelhandel, Gastronomie, Versammlungsstätten, sonstige nicht störendes Gewerbe, Spielplatz am Hirschgarten

2. Auswirkungen der Planung auf das Umfeld
 - Andienung der Nutzungen im Baufeld 1 (BF 1)
 - Schallausbreitung von Lüftungsöffnungen und Kältetechnik
 - Betrieb des Parkhauses im Baufeld 2 (BF 2)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung dieser Planung auch mit dem konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Schallschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet.

Zur erforderlichen Konfliktbewältigung werden Maßnahmen vorgeschlagen. Davon wurden die Maßnahmen, die Regelungsinhalt von Bebauungsplänen sein können, durch Festsetzungen in diese Planung aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen sind Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages sowie der Baugenehmigung.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist die Umsetzung der Planung mit den Festsetzungen zur Andienung der Nutzungen im Baufeld 1 (BF 1), zur Ausführung der Außenbauteile sowie zur Abdeckungen der Lüftungsöffnungen, zu den Schallleistungspegeln für die Kältetechnik sowie Zu- und Abluftöffnungen sowie zu den Fahrwegen und einzubauenden Materialien im Parkhaus im Baufeld 2 (BF 2) möglich.

Die gesamten mit der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Maßnahmen sind in die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingeflossen, so dass die Festsetzungen dieser Planung den gesamten Rahmen abdecken.

Dazu sind in den festgesetzten Ansichten und im Vorhaben und Erschließungsplan und dessen Vorhabenbeschreibung die Ausformung der Gebäude dargestellt.

Nach dem erfolgt die Ausführung der Außenwände des Gebäudes im Baufeld 1 (BF 1) mit geschlossenen Hüllen und schließbaren, Toren, Türen und Fenstern und die Ausführung der Außenwände des Gebäudes im Baufeld (BF 2) mit perforierten Strukturfassaden und sind die Ein- und Ausfahrten, die Andienungen sowie die Kunden- und sonstige Ein- und Ausgänge von schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld abgewandt.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch die Zu- und Abfahrt aller PKW-Stellplätze am Juri-Gagarin-Ring und durch die Andienung von der Neuwerkstraße zu keiner anlagenbedingten Erhöhung der Verkehrsgeräusche innerhalb dieser beiden Straßen um 3 dB(A) und damit zu keinen planungsrelevanten Konflikten für den Geltungsbereich und das Umfeld.

Insgesamt verringert sich die aktuelle Lärmbelastung auf Grund des Wegfalls von heutigen Parkplätzen und durch die Abschirmwirkung der geplanten Gebäude.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.1. ff

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des Schutzanspruchs der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich und im betroffenen Umfeld des Baufeld (BF 1).

Die textliche Festsetzung 8.1.1 regelt die Andienung. Diese gliedert sich in die Andienung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und in die sonstige Andienung.

Dazu ist festgesetzt, dass die Andienung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur mit einer in das Gebäude integrierten schallgedämmten Anlieferungszone erfolgt, die dazu mit einem schallgedämmten Tor zu verschließen ist und nur über die zeichnerisch festgesetzte Zu- und Abfahrt an der Neuwerkstraße anzufahren ist.

Nach dem erfolgt die Andienung von im Baufeld 1 (BF 1) zulässigen großflächigen Nutzungen wie der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss von der Neuwerkstraße mit einer in das Gebäude integrierten Anlieferungszone, die mit einem Tor zu verschließen ist. Diese Anlieferungszone ist nur über die dazu festgesetzte Zu- und Abfahrt an der Neuwerkstraße auf der Nordseite des Baufeld 1 (BF 1) zu erreichen. Dabei fahren die Lieferfahrzeuge von der Neuwerkstraße mit Einweisung rückwärts in die Anlieferungszone hinein und vorwärts wieder hinaus. Das Tor der Anlieferungszone ist nur während des Ein- und Ausfahrens geöffnet. Gemäß den weiteren für die Baugenehmigung relevanten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage erfolgt die Andienung nur werktags, tagsüber in der Zeit von 7-20 Uhr und maximal sechs Mal am Tag.

Alternativen dieser Andienung wurden geprüft und zurückgestellt, da sie schwerwiegende Nachteile haben.

Dazu eine Alternative wäre eine Anlieferungszone im Gebäude im Baufeld 1 (BF 1) mit Zu- und Abfahrt an der Planstraße. Hierbei entstehen auf Grund der Platz- und Geländebeziehungen an der Planstraße komplizierte und mehr störende Rangiervorgänge der Anlieferfahrzeuge und ein größerer städtebaulicher Eingriff.

Eine andere Alternative wäre eine Anlieferungszone im Gebäude im Baufeld 2 (BF 2) und dazu eine Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring. Hierbei entsteht ein großer städtebaulicher und verkehrlicher Eingriff am Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße, in Folge dessen nicht die Qualitätsziele für bessere Verhältnisse für Fußgänger und Radfahrer erreicht werden. Außerdem entstehen komplizierte Abläufe bei Zu- und Abfahrt der Anlieferfahrzeuge und bei den Lade- und Verteilvorgängen in das Gebäude im Baufeld 1 (BF 1). In der Folge verringert sich auch die Anzahl der im Gebäude unterzubringenden PKW-Stellplätze maßgeblich.

Für die sonstige Andienung wie z.B. für das Hotel ist festgesetzt, dass diese nur mit einer in das Gebäude integrierten Übergabestelle erfolgt, die dazu mit einer Tür zu verschließen ist, und die nur von der Fläche GF zu erreichen ist, so dass keine Störungen für das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 entstehen.

Nach dem fahren die kleineren Lieferfahrzeuge im Schritttempo um das Baufeld 1 (BF 1) im Uhrzeigersinn an diese Tür auf der Südseite des Baufeld 1 (BF 1) heran, öffnen die Ladeluke in Richtung Osten und bewegen die Liefercontainer in Richtung Osten zur festgesetzten Übergabestelle, die auch in den zeichnerischen Festsetzungen ablesbar ist; sie befindet sich östlich der Tür zum Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Nach dem Ladevorgang fahren die Lieferfahrzeuge weiter im Uhrzeigersinn im Schritttempo zur Plan- und dann zur Neuwerkstraße. Gemäß den weiteren für die Baugenehmigung relevanten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung erfolgt diese sonstige Andienung nur tagsüber in der Zeit von 7-20 Uhr und maximal vier Mal am Tag außer feier- und sonntags. Auf Grund der Anordnung der unteren Verkehrsbehörde für die Andienung in der Innenstadt könnte sich das Zeitfenster auch auf 7-11 Uhr beschränken.

Alternativen der Anfahrt an die Übergabestelle wurden geprüft und zurückgestellt, da ein Rangieren der Lieferfahrzeuge mit Rückwärtsfahren und oder mit einem Entgegenfahren auf dem Straßenbahngleis Neuwerkstraße erheblich mehr Nachteile bzgl. Verkehrssicherheit und Lärmemissionen mit sich bringt.

Mit der textlichen Festsetzung 8.1.2 werden Schalldämmmaße der Außenbauteile des Gebäudes im Baufeld 1 (BF 1) festgesetzt, um sicherzustellen, dass dem Schutzanspruch der Nutzungen innerhalb des Gebäudes entsprochen wird. Das betrifft z.B. die Ausführung von Fenstern.

Mit der textlichen Festsetzung 8.1.3 wird gesichert, dass die Abdeckung von Lüftungsschächten innerhalb der dafür festgesetzten Flächen so auszuführen ist, dass sie eine Pegelminderung innen / außen von 4 dB entsteht. Damit wird gesichert, dass durch diese Ausführung dem Schutzanspruch von Nutzungen im Umfeld der Lüftungsschächte entsprochen wird. Diese Lüftungsschächte in Art eines Kellerlichtschachtes befinden sich nur entlang von Außenwänden an der Planstraße und an den Flächen GF und GFL. Sie dienen der Zuluft für die Untergeschosse.

Mit der textlichen Festsetzung 8.1.4 wird gesichert, dass durch die festgesetzte Ausführung von Zu- und Abluftöffnungen dem Schutzanspruch von Nutzungen im Umfeld der Zu- und Abluftöffnungen entsprochen wird. Das betrifft z.B. Anlagen der Be- und Entlüftung und der Klimatechnik.

Die textliche Festsetzung 8.1.5. stellt sicher, dass durch diese schalltechnische Ausführung der Anlagen für Kältetechnik im Untergeschoss dem Schutzanspruch von Nutzungen im Umfeld der Lüftungsschächte entsprochen wird. Hinweis: Die Zuluft erfolgt über diese Lüftungsschächte.

Mit der textlichen Festsetzung 8.1.6 wird die Gesamtanzahl von PKW-Stellplätzen im Baufeld 1 (BF 1) begrenzt. Diese Anzahl entspricht dem Konzept zur Anzahl, Anordnung und Erschließung der PKW-Stellplätze, die den Verkehrs- und Umweltgutachten zu Grunde lag.

Hinweis: Diese Festsetzung korrespondiert mit den Festsetzungen zum Ein- und Ausfahrtsbereich, demnach die alleinige Zu- und Abfahrt der PKW-Stellplätze am Juri-Gagarin-Ring erfolgt, siehe Punkt 2.5. Demnach sind diese PKW-Stellplätze über die Baufelder 2 und 3 (BF 2 und 3) vom Juri-Gagarin-Ring zu erschließen. Dazu fahren die PKW in das Gebäude im Baufeld 2 (BF 2) am Juri-Gagarin-Ring hinein und durch das unterirdische Gebäude im Baufeld 3 (BF 3) hindurch in das Gebäude im Baufeld 1 und umgekehrt wieder hinaus.

Die textliche Festsetzung 8.1.7. stellt sicher, dass durch diese Ausführung der Zu- und Abluftöffnungen der mechanischen Lüftungsanlage für die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage dem Schutzanspruch von Nutzungen im Umfeld der Lüftungsschächte entsprochen wird.

Die Stellplätze für Einkaufswagen des Einzelhandels befinden sich innerhalb des Gebäudes im Baufeld 1 (BF 1). Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Oberfläche im Bereich der Fläche GF zwischen den Ein- und Ausgängen von Baufeld 1 und 2 (BF 1 und 2) geräuscharm auszuführen ist, so dass von der Außennutzung weniger störende Geräusche ausgehen.

Siehe Schalltechnische Untersuchung in der Anlage.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.2. ff.

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des Schutzanspruchs der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich und im betroffenen Umfeld des Baufeld 2 (BF 2).

Mit der textlichen Festsetzung 8.2.1 wird die Gesamtanzahl von PKW-Stellplätzen im Baufeld 2

(BF 2) begrenzt. Diese Anzahl entspricht dem Konzept zur Anzahl, Anordnung und Erschließung der PKW-Stellplätze, die den Verkehrs- und Umweltgutachten zu Grunde lag. Mit den Festsetzungen zum Einfahrtsbereich wird gesichert, dass die alleinige Zu- und Abfahrt der PKW-Stellplätze am Juri-Gagarin-Ring erfolgt, siehe Punkt 2.5.

Die textliche Festsetzung 8.2.2. sichert, dass die Abdeckung von Lüftungsschächten innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und die Abdeckung von Lüftungsöffnungen in den Außenwänden so auszuführen sind, dass sie eine Pegelminderung innen / außen von 4 dB entsteht. Damit wird gesichert, dass durch diese Ausführung dem Schutzanspruch von Nutzungen im Umfeld der Lüftungsschächte und Lüftungsöffnungen entsprochen wird.

Die Lüftungsschächte in Art eines Kellerlichtschachtes befinden sich nur entlang der Außenwand an der Fläche GF. Die Lüftungsöffnungen in Art einer Lamelle im Gebäudesockel befinden sich entlang der Außenwände entlang der Wegeflächen. Ihre Position und Ausführung ist in den festgesetzten Ansichten sowie im Vorhabe- und Erschließungsplan und dessen Vorhabenbeschreibung ablesbar. Die Lüftungsschächte und Lüftungsöffnungen dienen der Zuluft für die Untergeschosse.

Mit der textlichen Festsetzung 8.2.3 wird geregelt, dass die Außenwand des Gebäudes im Bau- feld 2 (BF 2) in Richtung Westen im Nahbereich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 auf einer Länge von 10,00 m vollständig geschlossen ist, um so den Schutzanspruch der Nutzung im Ge- bäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zu sichern. In den zeichnerischen Ansichten ist die Lage dieses Wandabschnittes ablesbar.

Die textliche Festsetzung 8.2.4. sichert, dass die Decken innerhalb des Gebäudes mit schallab- sorbierenden Materialien verkleidet werden, so dass ein Schallabsorptionsgrad entsteht und der Schall weitgehend innerhalb des Gebäudes bleibt, so dass dem Schutzanspruch der Nutzungen im Umfeld entsprochen ist.

Mit der textlichen Festsetzung 8.2.5 wird geregelt, dass die Regenrinnen in den Fahrwegen ge- räuscharm auszubilden sind, so dass sich die Schalllast sich im Gebäude verringert, um so dem Schutzanspruch der Nutzungen im Umfeld zu entsprechen.

Die textliche Festsetzung 8.2.6. stellt sicher, dass durch diese Ausführung von möglichen Zu- und Abluftöffnungen der mechanischen Lüftungsanlage für die PKW-Stellplätze im Parkhaus dem Schutzanspruch von Nutzungen im Umfeld der Lüftungsschächte entsprochen wird.

textliche Festsetzung 8.3.

Diese Festsetzung bezieht sich auf das gesamte Kerngebiet MK.

Sie soll sicherstellen, dass die Außenhüllen der Gebäude so ausgebildet werden, dass von Fahr- zeugen innerhalb der Gebäude kein blendendes Fahrzeuglicht nach außen dringt. Das betrifft die Lieferfahrzeuge in der Anlieferungszone im Bau- feld 1 (BF 1) und die PKW im Parkhaus im Bau- feld 2 (BF 2). Diese Regelung dient der Sicherstellung der Ungestörtheit für die Nutzungen im Umfeld der Gebäude.

Hinweis

Die Ausführung der Außenwände der Gebäude im Bau- feld 1 und 2 (BF 1 und 2) wird durch die zu- vor genannten schalltechnischen Regelungen, die zeichnerischen Festsetzungen der Gebäudean- sichten und den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt. Dem- nach hat das Geschäftsgebäude im Bau- feld 1 (BF 1) geschlossene und das Parkhaus im Bau- feld 2 (BF 2) größtenteils perforierte Außenhüllen.

Siehe Schalltechnische Untersuchung in der Anlage.

Lufthygiene sowie Be- und Entlüftung von Parkhaus und Tiefgarage

Für diese Punkte wurden ein Luftschadstoffgutachten sowie ein Gutachten zur ständigen Querlüftung erstellt. Dazu lagen den Gutachten u.a. die konkreten Lüftungsnachweise für die Tiefgarage im Baufeld 1 (BF 1) mit maschineller Entlüftung und für das Parkhaus im Baufeld 2 (BF 2) mit umlaufenden Lüftungsöffnungen in der Außenhülle zu Grunde. Demnach treten keine beurteilungsrelevanten Grenzwertüberschreitungen von Stickstoffdioxid und Feinstaub im Umfeld der Gebäude auf und ist die Be- und Entlüftung der Tiefgarage im Baufeld 1 (BF 1) und des Parkhauses im Baufeld 2 (BF 2) gewährleistet.

Lufthygiene

Untersucht wurden die drei Fälle: 1. heutige Situation, 2. zukünftige Situation mit keinen Veränderung im Plangebiet aber mit der allgemeiner Verkehrsentwicklung sowie 3. zukünftige Situation mit Veränderung im Plangebiet und mit der allgemeinen Verkehrsentwicklung. Dazu wurden heute vorhandene Belastung und die berechnete Zusatzbelastung auf den umgebenden relevanten Straßen überlagert.

Demnach wird im Bereich der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring in den Fällen 1 bis 3 die höchst belastete Stelle mit einem Grenzwert für den Stickstoffdioxid-Jahresmittelwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fast erreicht. Diese befindet sich außerhalb des Plangebietes ca. 350 m östlich im Bereich der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 53 und Nr. 88. Dort sind gemäß dem Bebauungsplan EFM129 "Lachsgasse/Thomaseck" innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK2 Büro- und Geschäftsgebäude errichtet worden. In den Fällen 2 und 3 sind die Belastungen an diesen Gebäuden aber leicht niedriger als im Fall 1. Die verkehrliche Mehrbelastung im Fall 3 führt dort demnach nicht zu einer Grenzwertüberschreitung. Ursachen für die Fälle 2 und 3 sind eine verbesserte Fahrzeugflotte und die Lage innerhalb der Umweltzone, auf Grund dessen eine geringe Abnahme des NO_2 -Jahresmittelwertes erwartet wird.

Im westlichen Nahbereich des Parkhauses am Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird in der untersten bewohnten Etage dieses Gebäudes der Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwert mit $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ deutlich unterschritten. Die Erhöhung der Belastung in diesem Bereich im Vergleich zum Fall 2 ist durch die Emissionen des Parkhauses gemäß Fall 3 bedingt.

Ebenfalls im westlichen Nahbereich des Parkhauses im Bereich des bestehenden Spielplatzes innerhalb des innerstädtischen Freiraumes wird der Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwert eingehalten. Die Belastungen an der am höchsten belasteten Stelle schöpfen jedoch den Grenzwert um ca. 90 % aus. Im Mittel über den gesamten Spielplatz sind die Belastungen geringer.

Entlang der Außenwände des Parkhauses ist lokal mit einer Überschreitung des Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwerts zu rechnen. Innerhalb der Verkehrs- und Wegeflächen auf der Nord- Ost und Südseite des Parkhauses halten sich jedoch die Menschen nicht längerfristig auf, so dass dies nicht bewertungsrelevant ist. Auch innerhalb der privaten Grünfläche auf der Westseite des Parkhauses ist keine Aufenthaltsfunktion vorgesehen.

Der Feinstaub-Jahresmittelgrenzwert (PM_{10}) der 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ist im Untersuchungsgebiet in allen Fällen 1 bis 3 überall deutlich unterschritten.

Zudem werden an Gebäuden mit schutzwürdigen Nutzungen in allen Fällen 1 bis 3 keine Überschreitungen des (PM_{10}) Feinstaub-Kurzzeit-Grenzwerts erwartet. Dies trifft auch auf die dem geplanten Parkhaus nahegelegenen Spielplätze im innerstädtischen Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zu.

Der Feinstaub-Jahresmittelgrenzwert (PM 2.5) der 39. BImSchV ist mit $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ definiert. In keinem berechneten Fall kommt es zur Überschreitung dieses Grenzwerts. Die Gesamtbelastungen sind größtenteils deutlich kleiner.

Siehe Luftschadstoffgutachten sowie das Gutachten zur ständigen Querlüftung in der Anlage.

Be- und Entlüftung von Parkhaus und Tiefgarage

Für das Parkhaus zu untersuchen war der Fall Prognosejahr 2021 für die Spitzenstunde, und zwar für zwei ungünstige meteorologische Situationen mit dabei Winden aus Südwest und Nordost bei gleichzeitigen sehr geringen Windgeschwindigkeiten. Für die Tiefgarage im Baufeld 1 (BF 1) treten auf Grund der mechanischen Entlüftung keine Grenzwerteüberschreitungen auf.

Die berechneten Kohlenmonoxid-Konzentrationen im Parkhaus im Baufeld 2 (BF 2) in den oberirdischen Ebenen liegen deutlich unterhalb des Grenzwertes der Thüringer Garagenverordnung. In den unterirdischen Ebenen ist selbst in den ungünstigen Fällen eine Überschreitung der Kohlenmonoxid-Konzentrationen unwahrscheinlich. Für die Berechnung lagen hierbei die im Mittel weniger bewegten Stellplätze von Dauerparkern zu Grunde.

Siehe Luftschadstoffgutachten und das Gutachten zur ständigen Querlüftung in der Anlage.

Besonnung / Verschattung

Besonnung und Verschattung sind auch im Punkt 1.5. und 2.3. erläutert.

Nach dem wird das Plangebiet z.B. durch die im Umfeld bestehende Bebauung verschattet. Da jedoch im Plangebiet ein Geschäftsgebäude und ein Parkhaus geplant sind entstehen dadurch keine grundsätzlichen Probleme. Außerdem verschatten sich die Gebäude im Umfeld des Plangebiets untereinander.

Durch die geplante Bebauung verschlechtert sich diese Verschattungssituation nicht maßgeblich. So wird nur ein geringer Teil der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 bis maximal 10:30 Uhr durch das Baufeld 2 (BF 2) verschattet und wird die Bebauung auf der Nordseite der Neuwerkstraße durch das Baufeld 1 (BF 1) nur in der Mittagszeit geringfügig mehr verschattet.

Mit den niedrigeren Gebäudeteilen 2 und 4 (GT 2 und 4) des Baufelds 1 (BF 1) entstehen lokal wirksame Belichtungen und Ausblicke, die sich auch auf das Umfeld der geplanten Bebauung positiv auswirken.

Siehe Belichtungsgutachten in der Anlage.

Klima

Gemäß Punkt 1.5. wurde die Planung bereits in der Modellrechnung des aktuellen Klimagutachtens der Stadt Erfurt (Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt gemäß der Drucksache 0799/16) berücksichtigt. Demnach bestehen keine Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht, und die Planung sich nicht innerhalb von Luftleit- oder Kaltluftbahnen befindet.

Auch werden die heute in der Innenstadt weit verstreuten PKW-Stellplätze und deren Emissionen dann am Hauptstraßennetz gebündelt und die Stadtrenaturierung des Flächendenkmals "Altstadt" weitergeführt, insbesondere im Bereich des in den 1970er und 1980er Jahren für eine Hauptverkehrsstraße entstandene Freihaltekorridors zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring.

Fazit

Die Untersuchungen zu Schall, Lufthygiene, Belichtung und Klima sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Weitere Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan und in Folge dem Bebauungsplan liegen hierzu gebäude- und anlagenkonkrete Planungen zu Grunde, die sich in den Festsetzungen widerspiegeln.

Mit der Bündelung und Anordnung von eingehausten KFZ-Stellplätzen direkt am Hauptstraßennetz am Juri-Gagarin-Ring und der Andienung der zentrenrelevanten Nutzungen über die Neuwerkstraße treten keine Grenzwertüberschreitungen auf. Den normativen Schutzansprüchen im Plangebiet und im relevanten Umfeld wird entsprochen.

Die Belichtung der geplanten und im Umfeld vorhandenen Gebäude ist gewährleistet.

Es bestehen keine klimatischen Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht, und die Planung Teil von Maßnahmen zur Entlastung der Innenstadt von Emissionen des KFZ-Verkehrs ist.

2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Begrünungskonzept umfasst, neben der Einbindung der Baumgruppe am Juri-Gagarin-Ring und an der Neuwerkstraße, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen die Pflanzung von Bäumen, den Erhalt und die Neuanlage von Grünflächen, innerhalb der privaten Grünfläche auf der Westseite des Baufeld 2 (BF 2) die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, innerhalb von Dachgärten des Baufeld 1 (BF 1) die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Dachbegrünung sonstiger Dachflächen und die Wandbegrünung des geschlossenen Abschnitts der westlichen Außenwand des Baufeld 2 (BF 2).

Damit sind die Begrünungsmöglichkeiten ausgeschöpft, da innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen den Erfordernissen oberirdisch von Feuerwehr, Rettung, Verkehr und unterirdischen von Leitungen und Nebenanlagen Rechnung zu tragen ist und die perforierten Abschnitte der Außenwände des Baufeldes 2 (BF 2) der Be- und Entlüftung sowie Belichtung des Gebäudes dienen und daher nicht mit verdeckender Wandbegrünung ausgebildet werden können.

Die weiteren erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung (29 zu pflanzende Bäume) erfolgen daher außerhalb des Geltungsbereichs geregelt mit dem Durchführungsvertrag.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.1.

Die textliche Festsetzung, dass die zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume bzgl. ihres Standortes verschoben werden können, wenn dabei die reihenhafte Anordnung erhalten bleibt, dient dem Vollzug der Planung, um in diesem Bereich der Innenstadt, der umfangreich von unterirdischen Leitungen geprägt ist, genügend Spielraum für den besten Pflanzstandort zu haben. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bleibt erhalten.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.2. und 9.3.

Die Festsetzungen für die beiden Dachgärten im Baufeld 1 (BF 1) im Bereich der Gebäudeteile 2

und 4 (GT 2 und 4) und für die sonstigen Dächer in den Baufeldern 1 und 2 (BF 1 und 2) erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.4. und 9.9.

Mit diesen Festsetzungen soll die Begrünung des neu gesetzten Altstadtzuganges, einem der städtebaulichen Grundsatzziele dieser Planung, gesichert werden. Dazu beachten die zu pflanzenden Bäume und die zu erhaltenen und herzustellenden Grünflächen die Erfordernisse von Verkehr, Andienung, Feuerwehr und Rettung sowie unterirdischen Leitungsführungen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.5. und 9.9.

Die Festsetzungen für die zu pflanzenden Bäume und herzustellenden Grünflächen innerhalb der Planstraße erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Die Einordnung des DSD-Standortes und dessen Ladezone ist dazu beachtet.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.6. bis 9.8.

Die Festsetzungen für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb der privaten Grünfläche und für die Wandbegrünung des geschlossenen Wandabschnittes des Baufeld 2 (BF 2) dienen als Bindeglied zum angrenzenden innerstädtischen Freiraum und zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Grundsatz

Gemäß den Planungszielen ist eine Planung bezogen auf ein konkretes Vorhaben aufzustellen. Dazu wurde auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes eine Ausschreibung durchgeführt und für die anschließende weitere gestalterische Ausformung des Vorhabens der Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt eingebunden. Zur Sicherung der gestalterischen Grundsätze des Vorhabens erfolgen im Bebauungsplan textliche und zeichnerische Festsetzungen, so auch der Gebäudeansichten. Der ebenfalls Teil der Satzung bildende Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst im Teil Lageplan die Darstellung der Umfeldgestaltung.

Gemäß dem Durchführungsvertrag ist geregelt, dass im Baugenehmigungsverfahren für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wie z.B. die konkrete Bemusterung von Farben und Materialien, neben den Behörden wie Bauaufsicht und Denkmalpflege auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt einzubinden ist.

Zu den Grundsätzen der Planung vergleiche die Punkte 1.1. Anlass und Ziel, 1.2. Verfahren, 1.4. übergeordnete Planungen, 1.5. Planerische Ausgangslage, Punkt 1.6. Planungsziele und 1.9. Vorhaben- und Erschließungsplan.

Nach dem dient das Vorhaben der Stadtreparatur des denkmalgeschützten Ensemble Altstadt in einem Bereich, der durch die in den 1970er und 1980er errichteten 11-geschossigen Gebäude und durch einen breiten Freihaltekorridor für eine vormals geplante Hauptverkehrsstraße geprägt ist.

Hier soll ein Verknüpfungs- und Schwerpunkt am westlichen Ende der City und "Fußgängerzone Anger" und einem Altstadtzugang ausgebildet werden, der an der Altstadtseite an der Neuwerkstraße ein Geschäftsgebäude auch für großflächigen Einzelhandel und an der Ringstraße am Juri-Gagarin-Ring ein Parkhaus umfasst, dass die heute verstreuten PKW-Stellplätze in der Innenstadt dann an dieser Stelle bündelt, so dass heute mit PKW-Stellplätzen übersäte Brachen und Verkehrsflächen in der Innenstadt dann einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung stehen und Fußgängern und Radfahrer Vorrang erhalten.

Die beiden zu errichtenden Gebäude nehmen das Kubaturgefüge von der Altstadtseite sowie von der Ringstraße gemäß der Bebauungspläne EFM129 und ALT437 auf, die bereits für einen östlich gelegenen Bereich an der Ringstraße zur Stadtreparatur aufgestellt und größtenteils auch vollzogen wurden.

Demnach umfasst das Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße angelehnt an die weitgehend gründerzeitlich geprägte Umgebung im Erdgeschoss eine Schaufensterzone, darüber drei befensterte Obergeschosse und darüber ein Dachgeschoss im Sinne einer Mansarde. Um gemäß den Grundzügen der Ortsgestaltungssatzung eine Parzellierung ablesbar zu machen, sind die Außenwände abschnittsweise leicht versetzt und variiert das Fensterraster der drei Obergeschosse. Zur Auflockerung der Baumassen umfasst das Geschäftsgebäude vier Gebäudeteile (GT 1 bis 4), von denen zwei als Dachgarten oberhalb des Erdgeschosses ausgeformt sind und davon ein

Dachgarten zur Neuwerksstraße durchgesteckt ist. Außerdem befindet sich in einem kurzen Abschnitt des Dachgeschosses eine verglaste Mansarde.

Das Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring ist ein Sonderbaukörper ausschließlich für die Unterbringung von Stellplätzen. Auf Grund der in der Höhenlage verschiedenen Anschlusspunkte an das umgebene Gelände und des Zuschnittes des Baufeld 2 (BF 2) befinden sich innerhalb des Gebäudes daher daran angepasst halbgeschossig versetzte und in Längsrichtung positionierte Wechselrampen, so dass das Gebäude am Juri-Gagarin-Ring (ca. 197,82 m NHN) und an der Fläche GF (ca. 197,44 m NHN) stufenlos erreicht wird.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.1

Die Festsetzung, dass Abweichungen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig sind, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden, dient einer Präzisierung im Baugenehmigungsverfahren sowie der Entwicklungsfähigkeit von Grundrissen und damit auch der Ansichten der Gebäude.

Baufeld 1 (BF 1) - Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.2.1. bis 10.2.3

Diese Festsetzungen dienen der konkreten Umsetzung des Vorhabenteils an der Neuwerkstraße. Dazu treten zu den zeichnerisch festgesetzten Ansichten des Gebäudes textlich weitere Regelungen wie zu Farben und Materialien hinzu. Das Gebäude an der Neuwerkstraße ist ein innenstadttypisches Geschäftsgebäude und setzt die Gestaltungsprinzipien der Altstadtseite fort.

Baufeld 2 (BF 2) - Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.3.1 bis 10.3.3

Diese Festsetzungen dienen der konkreten Umsetzung des Vorhabenteils am Juri-Gagarin-Ring. Dazu treten zu den zeichnerisch festgesetzten Ansichten des Gebäudes textlich weitere Regelungen wie zu Farben und Materialien hinzu. Das Gebäude am Juri-Gagarin-Ring ist ein Sonderbaukörper zum Abstellen von PKW, der entlang von Wegeflächen eine Schaufensterfassade und sonst für die Be- und Entlüftung perforierte Wandelemente umfasst. Demnach befinden sich im Sockelbereich der Schaufensterfassade Lüftungslammeln und im Bereich oberhalb der Schaufensterfassade eine perforierte Außenhülle, vor die einzelne vertikale und verschieden tiefe Elemente angebracht werden, so dass ein wellenförmiger Eindruck entsteht. Die entlang der privaten Grünfläche führende Westseite des Gebäudes umfasst eine perforierte und vertikal gefaltete Außenhaut sowie im geschlossenen Abschnitt eine mit Strukturmatrizen ausgeführte Außenhaut.

Zu den zuvor genannten Ausführungen der Außenwände vergleiche den Vorhaben und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung.

3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Die Gestaltung der Werbeanlagen des Vorhabens ist nicht mit der Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung) vom 21. Juni 2010 geregelt, da deren Geltungsbereich nicht vollständig den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst. Daher erfolgen vorhabenbezogene Festsetzungen, die auf den Regelungskanon der Werbesatzung zurückgreifen. Dazu werden die Interessen der Gewerbetreibenden für ihr Geschäft zu werben und den Interessen der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes ausgeglichen. Dieser Interessenausgleich umfasst Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, so dass Werbeanlagen so gestaltet sind, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 11.1. und 11.2.

Die Regelungen umfassen zwei zeichnerisch festgesetzte Bereiche für spezielle Werbeanlagen des Vorhabens, die vom Regelkanon der Werbesatzung nur geringfügig abweichen. Diese sind der Bereich für eine Werbeanlage an der oberen Außenwand der Baulinie (O) des Baufelds 1 (BF 1) an der Neuwerkstraße und der Bereich für bis zu vier Werbeanlagen an der oberen Außenwand der Baulinie (S) des Baufelds 2 (BF 2) am Juri-Gagarin-Ring. Die Werbeanlage im Baufeld 1 (BF 1) lehnt sich auf Grund der Lage direkt in der Altstadt und an der Auflage der Fußgängerzone enger an den Regelkanon der Werbesatzung an. Die bis zur vier an einer Stelle gebündelten Werbeanlagen im Baufeld 2 (BF 2) sind auf Grund ihrer Lage abseits der Altstadtseite etwas weiter gefasst.

textliche Festsetzung 11.3

Diese Regelungen für sonstige Werbeanlagen lehnen sich an den Regelkanon der Werbesatzung an. Dazu sind gemäß Spiegelstrich 1 diese sonstigen Werbeanlagen nur im Baufeld 1 (BF 1) zulässig. Innerhalb der Schaufensterfassade des Baufelds 2 (BF 2) sind daher keine Werbeanlagen, aber z.B. Kunst und Information zulässig.

textliche Festsetzung 11.4

Diese Regelungen umfassen alle Werbeanlagen hinsichtlich ihrer konkreten Ausführung.

3.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Das Konzept zur Gestaltung der unbebauten Flächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplanes Teil Lageplan ablesbar.

Dem zu Grunde liegt das Rahmenkonzept des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen zur Begrünung, zu den Höhenlagen von Verkehrs- und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu Lichtschächten, zur Ausführung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu Einfriedungen und zu Böschungen.

zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen zu den Höhenlagen des Geländes ergeben sich aus dem Bestand der Verkehrsanlagen und der Gebäude.

Demnach sind die Höhenlagen der Verkehrsflächen Neuwerkstraße bei ca. 196,00m NHN und Juri-Gagarin-Ring bei ca. 197,55 m NHN sowie der Anschlusspunkte der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 bei ca. 197,45 m NHN und Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 bei ca. 198,00 m NHN.

In diese Ausgangslage sind die Baufelder 1 bis 3 (BF 1 bis 3) mit ihren Anschlusspunkten an die Umgebung eingepasst.

Daraus ergibt sich für den neu gesetzten Altstadtzugang zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring die Teilung dieser Verkehrsfläche in eine lange Rampe und in eine Ebene entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 sowie für die neu gesetzte private Verkehrsfläche zwischen dem Altstadtzugang und der Planstraße eine kurze Rampe zwischen dem Altstadtzugang und dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9.

Textliche Festsetzung 12.1.

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Abdeckung der zulässigen Lüftungsschächte innerhalb der dazu festgesetzten Flächen LS1 bis 3. Diese Regelungen korrespondieren mit den schall-

technischen Festsetzungen der innenliegenden Dämmung und der Funktion dieser Lüftungsschächte als Zuluft.

zeichnerische und textliche Festsetzungen 12.2.

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der stufenlosen Ausführung der neu gesetzten privaten Verkehrsfläche zwischen dem Altstadtzugang und der Planstraße und deren stufenfreien Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen.

zeichnerische und textliche Festsetzungen 12.3.

Diese Festsetzung dient dem Umfang der zu errichtenden Einfriedung der privaten Grünfläche und dem Umfang der zulässigen Böschung innerhalb dieser privaten Grünfläche. Diese private Grünfläche befindet sich auf der Westseite des Baufeld 2 (BF 2).

Umfeldgestaltung

Die Umfeldgestaltung gemäß dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Grundzüge der Ausführung der Verkehrs- und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit deren Höhenlagen, Rampen, Treppen, Begrünungen, Beleuchtungen sowie baulich-dauerhaften Fahrradstellplätzen an Baumschutzgittern und Anlehnbügel. Dem zu Grunde liegen die technischen Konzepte für die Leitungsverlegungen und für die Flächen für Feuerwehr, Rettung und Andienung. Demnach ist der Umfang an dauerhaften Einbauten wie Begrünung und Anlehnbügel begrenzt.

4. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Denkmalensembles Altstadt gemäß

- § 2 Abs. 2 Ziffer 1 ThürDSchG (bauliche Gesamtanlage)
- § 2 Abs. 2 Ziffer 2 ThürDSchG (kennz. Straßen-, Platz- und Ortsbild) und
- § 2 Abs. 2 Ziffer 3 ThürDSchG (kennz. Ortsgrundriss).

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich nach § 13 Abs. 1 Ziffer 2 ThürDSchG in der Umgebung einzelner Kulturdenkmalen gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG, insbesondere des Geschäftshauses Neuwerkstraße 10 und der ehemaligen Statthalterei.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich gemäß ThürDSchG innerhalb des archäologischen Relevanzgebietes Altstadt einschließlich Reste des Wassergrabens Hirschlache und das ausgewiesene Bodendenkmal ehemalige Stadtbefestigung im Bereich des heutigen Juri-Gagarin-Ringes.

5. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

Archäologische Bodenfunde / Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" und dem archäologisches Relevanzgebiet Altstadt.

Zu beachten sind insbesondere die Schutzziele für die bauliche Gesamtanlage Altstadt, der Umgebungsschutz des Kulturdenkmal Neuwerkstraße Nr. 10 (östlich des Geltungsbereiches) sowie das Bodendenkmal ehemalige Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhundert im Verlauf des heutigen Juri- Gagarin-Rings.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich befinden sich die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten Objekte Neuwerkstraße 17, Neuwerkstraße 19, Planstraße 24 und Planstraße 52.

Den Grundstücken wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (u.a. Gärtnerei, Apotheke, Cliche-Fabrik, Kohlehandel, Buchbinderei, Haushaltsmaschinenfabrik, Reparaturwerkstatt für PKW und Kräder, etc.) liegen mehrere Jahrzehnte zurück. Die Gebäude wurden bereits in den 1960er Jahren abgebrochen. Im Geltungsbereich ist mit Abbruch- und Auffüllmaterial und ggf. Resten vormaliger Bebauung zu rechnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt

und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.1994.

Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3, sind Gehölzfällungen / Rodungen und andere Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten der relevanten Vogelarten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar jedes Jahres erfolgen.

Die Bäume sind vor Fällung auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten. Bei Funden ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen möglich. Besetzte Horste und Höhlen sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteter Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Als Ausgleich für potentiell verloren gehende Niststätten von Halbhöhlenbrütern sowie zur Förderung von Fledermäusen ist an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von 4 Fledermauskästen sowie vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	15.070 m ²		
Baugebiet MK		5.866 m ²	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	5.326 m ²		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	540 m ²		
Private Grünfläche		308 m ²	
Straßenverkehrsfläche		4.959 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		3.937 m ²	

7. Folgekosten für die Gemeinde

Der Gemeinde entstehen Kosten für die Steuerung des Bebauungsplanverfahrens, für die Herstellung von Teilen des Umfeldes und für die Unterhaltungskosten für die neugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Vorhabenträger erstellt und finanziert die Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren. Außerdem sind im Durchführungsvertrag die Leistungen des Vorhabenträgers zur Umsetzung des Vorhabens geregelt.

Die Gemeinde gewinnt mit dem Vollzug des Bebauungsplanes einen wichtigen Baustein der Stadtrenovierung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Innenstadt. Außerdem werden durch die Verlagerung von heute weit verstreuten Stellplätzen weitere Flächen freigelegt und können der Stadtrenovierung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus erlöst die Gemeinde Einnahmen durch Grundstücksverkauf.

8. Anlagen

Die Anlagen dieser Begründung sind:

- Planungen im Umfeld
- Umweltbericht
- Grünordnungsplan
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Anlieferung an der Neuwerkstraße
- Schalltechnische Begutachtung
- Luftschadstoffgutachten
- Gutachten zur ständigen Querlüftung
- Verschattungsstudie
- Übersicht der Unternehmungen (Bodenverunreinigungen)