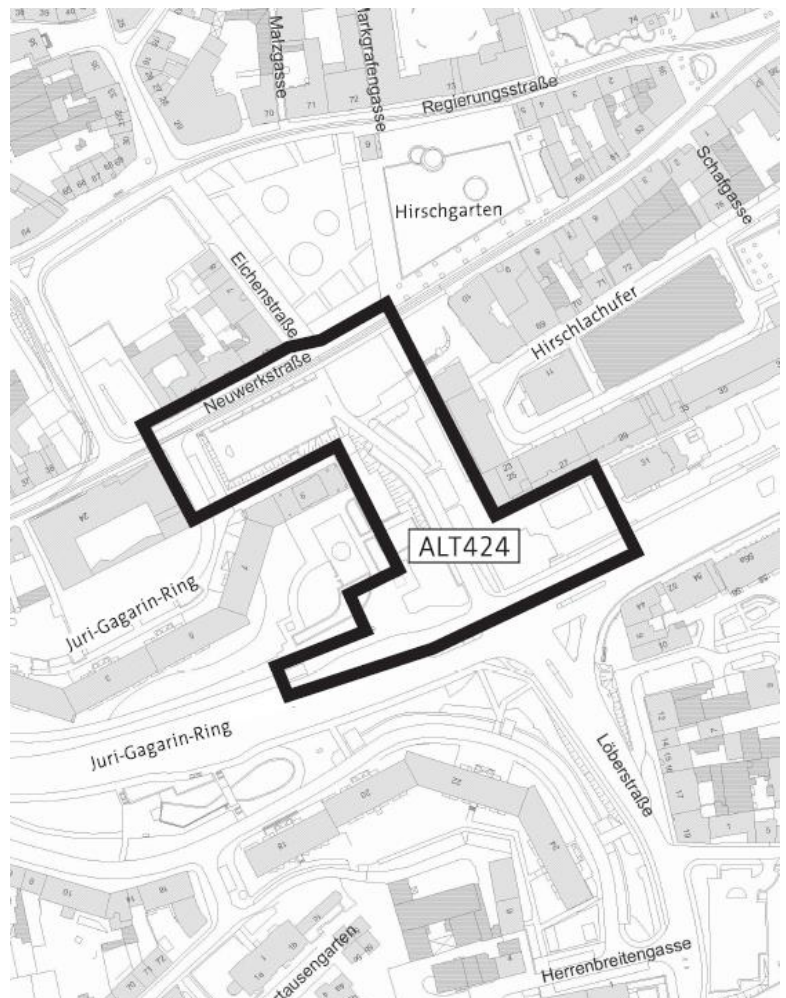


Bebauungsplan
"Löbertor"
ALT424

Vorentwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.02.2014

1. Allgemeine Begründung	3
1.1. Anlaß und Ziel.....	3
1.2. Bebauungsplanverfahren	4
1.3. Lage.....	5
1.4. Planung.....	5
1.5. weitere Umfeldmaßnahmen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.6. weitere Informationen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Allgemeine Begründung

1.1. Anlaß und Ziel

Das Bebauungsplanverfahren für ein Bauvorhaben im Gebiet Löbertor steht in mehrfacher Weise in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem umliegenden Stadtquartier, das weiterhin noch von umfassenden städtebaulichen Missständen geprägt ist. Mit der Errichtung eines Parkhauses in Kombination mit einem großflächigem Lebensmittelvollversorger ließen sich gleich eine ganze Reihe von strukturellen Prolemstellungen des Quartiers lösen.

Eine umfassende Neuordnung ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen kaum ohne einen neuen, möglichst außerhalb der historischen Innenstadtbereiche anfahrbaren Parkierungsschwerpunkt möglich.

Zunächst ist festzustellen, dass infolge der großflächigen Abrissmaßnahmen der 1980er Jahre zugunsten des nie verwirklichten Bauvorhabens Haus der Kultur die westliche Altstadt zwischen Hirschgarten und Lilienstraße nach wie vor von einem erheblichen Strukturverlust geprägt ist. Diese Stadtbrache stellt inzwischen eine der ganz wenigen verbliebenen, dafür umso prominenteren städtebaulichen Missstände der Erfurter Altstadt dar.

Es sei allerdings daran erinnert, dass noch vor etwa zehn Jahren mehr oder weniger das gesamte erweiterte Umfeld vom westlichen Anger ab der Lachsgasse bis zur Gorkistraße im Westen, von der Regierungsstraße im Norden bis an die Bahn im Süden durch massive Leerstände und Nutzungsaufgaben geprägt war.

Ursache dessen war neben den oben beschriebenen Abrissen vor allem der Umstand, dass die ab Mitte des 19. Jahrhunderts in diesem Gebiet entstandenen großen Stadtbausteine mit Nutzungen wie Katholisches Krankenhaus, Alte Oper, Ressource-Club (später Schauspielhaus), Frauenklinik, Presseclub, Stadtgarten, Kreisverwaltung und andere mehr nach der Wendezeit in kurzer Abfolge fast vollständig an andere Standorte verlagert oder aufgegeben wurden.

Diesbezüglich kann heute festgestellt werden, dass der infolge dessen anstehende Umstrukturierungsprozess in weiten Teilen gelungen ist. Zeitlich parallel zur Neugestaltung des erweiterten Hirschgartens als Bürgerpark wurden die Frauenklinik, das katholische Krankenhaus der Presseclub, die Kreisverwaltung neuen attraktiven, stabilen Nutzungen zugeführt.

Für eine angemessene innerstädtische Entwicklung der verbliebenen Brachen entlang der Regierungsstraße, ist es jedoch unumgänglich, die dort befindlichen, sehr gut angenommenen und für die Geschäftslagen der westlichen Innenstadt absolut unverzichtbaren Parkierungsnutzungen an einen geeigneten Ersatzstandort zu verlagern und nach Möglichkeit flächenmäßig zu kompaktieren.

Dies sollte auf alle Fälle in Übereinstimmung mit dem Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt stehen. Daher ist eine externe Erschließung dieser Ersatzflächen unmittelbar aus dem übergeordneten Straßennetz wünschenswert, um den starken Parksuch- und -anfahrtsverkehr von vornherein aus dem Quartier herauszuhalten.

Zugleich ist festzustellen, dass der Stadteingang von Süden in Verlängerung der Löberstraße heute weiterhin ungeordnet und unattraktiv wirkt. Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer fehlt eine attraktive, komfortabel begehbare und befahrbare Verbindung von der Löberstraße bis zum Hirschgarten bzw. zum westlichen Anger und in die Lange Brücke.

Der Stadtrat hatte bereits in Verbindung mit den Vorhaben Theater am Hirschgarten und der Zentrumser-

weiterung Südring am 20.12.1995 den Beschluss Nr. 327/95 über die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT 424 für das Gebiet Löbertor gefasst. Planungsziel war schon damals die Schaffung eines Innenstadteinganges am Löbertor und die Abdeckung des Stellplatzbedarfes in der westlichen Altstadt.

Die Integration eines Parkhauses am Scharnier zwischen dem westlichen Anger und der Langen Brücke war in den zurückliegenden 20 Jahren in unterschiedlichsten Zusammenhängen bereits Gegenstand von verschiedenen Planungen und Bauvorhaben. Zuletzt hat auch der mit breiter Mehrheit beschlossene Verkehrsentwicklungsplan Altstadt die Abdeckung des Stellplatzbedarfes in der westlichen Altstadt im Gebiet Löbertor vorgeschlagen.

Das Parkhaus kann die gebührenpflichtigen öffentlichen Stellplätze auf den Brachflächen zwischen Lilienstraße und Eichenstraße aufnehmen und analog zum Parkhaus Anger 1 auch am westlichen Ende der Fußgängerzone ein attraktives, maßgebliches Stellplatzangebot als Einstieg in die westliche Altstadt und in die Lange Brücke darstellen. Aufgrund seiner Lage ist es für Nutzer attraktiv und ohne Verkehrsbelastungen für die Altstadt erreichbar. Das in der Nähe befindliche Parkhaus Hirschlachufer ist hingegen schwer auffindbar und hat für viele Ortsfremde eher den Charakter einer Anwohnergarage.

Damit kann auf den freigelegten städtischen Grundstücken im Herzen der Altstadt ein Wohnquartier für familienfreundliches Wohnen entstehen, das in einem parallelen Schritt bereits städtebaulich weiter in Alternativen untersucht wird.

Hierbei bietet es sich an, dieses attraktive Areal zumindest anteilig auch für entsprechende Baugruppenmodelle zu entwickeln.

Die Integration eines Einzelhandelsbetriebes im Erdgeschoß der Neuwerkstraße stärkt gemäß Einzelhandel- und Zentrenkonzept den zentralen Versorgungsbereich Altstadt, fördert die Versorgung der zunehmenden Wohnnutzung, und ist für die Neuwerkstraße ein funktional und stadträumlicher wichtiger Lückenschluss. Dabei wird entlang der Neuwerkstraße eine durchgehend transparente Schaufenstersituation gewährleistet werden.

Als bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung des Bauvorhabens ist das Bebauungsplanverfahren ALT424 Löbertor weiter zu führen.

Durch Höhenbeschränkungen, einem Gründach und eine hochwertige Hülle mit wirksamem Lärm- und Lichtschutz kann gewährleistet werden, dass für die angrenzenden Wohngebäude Störungen ausgeschlossen werden und ein geordnetes Wohnumfeld entsteht.

In Fortsetzung der Löberstraße entsteht ein für den Altstadteingang angemessener Raum für Fussgänger und Radfahrer, der durch Beseitigung der heute ungeordneten Situation und zusätzliche Baumpflanzungen eine Aufwertung erfährt.

1.2. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet Löbertor startete mit einem Aufstellungsbeschluss 1995. Das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet Löbertor soll nun mit geändertem Geltungsbereich und geänderten Zielen fortgesetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll im Normalverfahren d.h. mit Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzung für eine Freilegung der städtischen Liegenschaften zwischen Eichenstraße und Lilienstraße zugunsten familienfreundlicher innerstädtischer Wohnnutzungen und Baugruppenkonzepte
- städtebauliche Neuordnung des Gebietes Löbertor
- Errichtung eines Gebäudes aus
 - a) Parkhaus mit mindestens 700 Kfz-Stellplätzen als Stellplatzschwerpunkt gemäß Verkehrsentwicklungsplan und
 - b) großflächigem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit mindestens 1.800 qm Verkaufsflächean der Neuwerkstraße zur Verbesserung der Nahversorgung des Wohnstandortes im Zentralen Versorgungsbereiches Altstadt
- Kfz-Erschließung des Gebäudeteiles Parkhaus vom Juri-Gagarin-Ring
- Ausschluss von Störungen durch geeignete Hüllkonstruktionen (Licht- und Lärmschutz) des Gebäudes
- Anlage eines Gründaches auf dem Gebäude
- Sicherung einer transparenten Schaufensterfront zur Neuwerkstraße
- Schaffung eines qualitätvollen Altstadteinganges mit Fuß- und Radwegverbindung zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring / Löberknoten

1.3. Lage

Der Bebauungsplan ALT424 befindet sich im Gebiet Löbertor.

Das Gebiet Löbertor ist der Verknüpfungspunkt zwischen dem Altstadteingang Löbertor (Neuwerkstraße, Löbertor, Juri-Gagarin-Ring) und dem Löberknoten, Kreuzung von Juri-Gagarin-Ring (südlicher Stadtring) und Löberstraße (Bundesstraße B4, Zufahrt von der Autobahn BAB 4).

1.4. Übergeordnete und sonstige Planungen

Das Gebiet Löbertor befindet sich im Einklang mit den Aussagen übergeordneter und sektoraler Planungen:

Darstellung Flächennutzungsplan: gemischten Baufläche,

Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt,

Verkehrsentwicklungsplan: Bereich für eine neue Parkieranlage, unmittelbar angrenzend an die Begegnungszone Innenstadt

Lage innerhalb der Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt - Altstadt SAN EFM101. Durch die Bebauungsplanung ALT424 "Löbertor" werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert

1.5. Beschreibung des Planungsgegenstandes

Der Planung umfasst die Einordnung eines mehrteiligen Gebäudes mit der Art der Nutzung Parkhaus und

großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Vollsortimenter.

Der gemeinsame Kundenein- und Ausgang von Parkhaus und Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb soll orientiert zum westlichen Ende der Fußgängerzone Anger, am Knoten Neuwerkstraße / Eichenstraße / Löberstraße erfolgen.

Durch Festsetzungen wird gesichert werden, dass die Gebäudehülle Störungen zu den angrenzenden Nutzungen ausschließt. Das Dach wird begrünt. Die bestehenden Störungen durch offene ebenerdige Stellplätze wird durch Konzentration im Parkhaus ausgeschlossen.

Das mehrteilige Gebäude aus Parkhaus und Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb wird auf heute topografisch geliedertem Gelände errichtet:

- an der Neuwerkstraße mit deren Geländeoberkante 196,00m NHN
- an der Löberstraße mit deren Geländeoberkante 197,45m NHN
- am Juri-Gagarin-Ring mit dessen Geländeoberkante 197,68m bzw. 198,22m NHN.

Die im Umfeld der Planung bestehenden Gebäudehöhen weisen folgende Höhen auf:

- an der Neuwerkstraße Traufhöhen: 15,60-20,80 m und mit Firsthöhen / Oberkanten: 21,45-23,45m
- entlang des Juri-Gagarin-Ring Firsthöhen / Oberkanten: 32,10-35,70m.

Die beiden 32,10-35,70m hohen Gebäuden entlang des Juri-Gagarin-Ring sind, wie der gesamte Löberknoten, gemäß einer Planung der 1960er Jahre errichtet worden. Die historische geschlossene Struktur wurde zerstört dabei. Die zwischen beiden Gebäuden bestehende Distanz von 55m sollte den Raum für eine Verkehrsmagistrale bilden, die durch die Altstadt bis zum Domplatz geschlagen werden sollte. Die bestehende Situation ist Fragment eines geplanten brutalen Aktes der Stadtzerstörung, der aus glücklichen Umständen nicht realisiert werden konnte.

Das mehrteilige geplante Gebäude gliedert sich bzgl. seiner Höhe nach der derzeitigen Konzeption:

- in den Teil zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring mit Oberkante von max. 19,30m an der Neuwerkstraße bzw. max. 18,00m am Juri-Gagarin-Ring, dabei haben Erschließungsanlagen des Parkhauses (Auffahrt- und Abfahrtspendel) an der Neuwerkstraße eine Oberkante 21,00m und am Juri-Gagarin-Ring eine Oberkante 17,20m
- der Gebäudeschenkel in der Neuwerkstraße soll eine Oberkante von max. 10,80m haben.

Aufgabe der weiteren Planung wird es sein, Beeinträchtigungen für die angrenzenden Gebäude in industrieller Bauweise auszuschließen und durch die Neuordnung der Freiräume Verbesserungen zu erzielen. In Teilbereichen werden Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung unterschritten. Für diese Bereiche wird die Sicherung des Brandschutzes und die ausreichende Belichtung und Belüftung an innerstädtischen Standards orientiert nachgewiesen werden.

Das mehrteilige Gebäude aus Parkhaus und Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gliedert sich bzgl. seiner Nutzung:

- in den Teil Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss an der Neuwerkstraße
- in den Teil Parkhaus in den Obergeschossen an der Neuwerkstraße und zum Juri-Gagarin-Ring

Der Teil Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Neuwerkstraße ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.800 qm, hinzu kommen kleinere Verkaufsflächen im Eingangsbereich, wie zB. ein Bäcker, Cafe, etc.

An der Neuwerkstraße wird eine transparente Schaufensterfront eingefordert.

Die Anlieferung wird vollständig eingehaust mit einer Gebäudezufahrt an der Neuwerkstraße. Zeitliche Anlieferungszeitbeschränkungen werden nächtliche Störungen ausschließen.

Der bauordnungsrechtliche Kfz-Stellplatzbedarf des Lebensmittelmarktes von ca. 50 Kfz-Stellplätzen wird im Parkhaus abgedeckt.

Der Teil Parkhaus umfasst mindestens 700 Kfz-Stellplätze.

Die Kfz-Erschließung erfolgt vom und zum Juri-Gagarin-Ring d.h. ohne Beeinträchtigung der Altstadt. Die Ein- und Ausfahrt des Gebäudes erfolgt mit jeweils einem Fahrstreifen.

Die Einfahrt ist anfahrbar mit einer Rechtsabbiegespur von Osten und mit einer Linksabbiegespur von Westen. Die Ausfahrt erfolgt mit einer Rechtsausfahrt Richtung Westen, auf dem Juri-Gagarin-Ring ist ein Wendestreifen Richtung Osten.

Innerhalb des Gebäude wird durch die Position der Schranken und die Erweiterung der Fahrstreifen genügend Stauraum für die Ein- und Ausfahrt gebildet.

Für die Einordnung des neu zu errichtenden Gebäudes sind Erschließungs- und Umfeldmaßnahmen erforderlich.

Das Gebäude wird im Wesentlichen auf den Flächen des heutigen Parkplatzes Neuwerkstraße / Löbertor errichtet.

Zur Kfz-Erschließung des Gebäudeteil Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring / Löberknoten wird die Grundstücksein- und -ausfahrt mit je einem Fahrstreifen errichtet, eine Ein- und eine Ausfahrtspur sowie eine Wendespur auf dem Juri-Gagarin-Ring errichtet, die heutige von Westen kommende Abbiegespur verändert, sowie die heutige Bushaldebucht und die heutige westliche Mittelinsel in der Lage verändert.

Zur Kfz-Anlieferung des Gebäudeteil Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Neuwerkstraße wird eine mit einem Tor abschließbare Ein- und Ausfahrt an der Neuwerkstraße errichtet.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wird der Altstadteingang Löbertor neu geordnet und gestaltet. Zur Führung von Fußgängern und Radfahrern vom Juri-Gagarin-Ring zur Neuwerkstraße wird die heutige öffentliche Verkehrsfläche entlang verändert. Sie dient zukünftig nur Fußgängern, Radfahrern und wird mit Baumpflanzungen versehen. Insbesondere für Radfahrer wird eine neue Rampe errichtet. Die Wegführung für Fußgänger und Radfahrer auf der Ostseite des neuen Gebäudes ist von der Erschließung des Parkhauses getrennt.

In Folge der räumlichen Neufassung des Gebiet Löbertor soll die Freiraumkonzeption der Stadt Erfurt auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Ring zwischen Lachgasse und Löbertor umgesetzt werden.