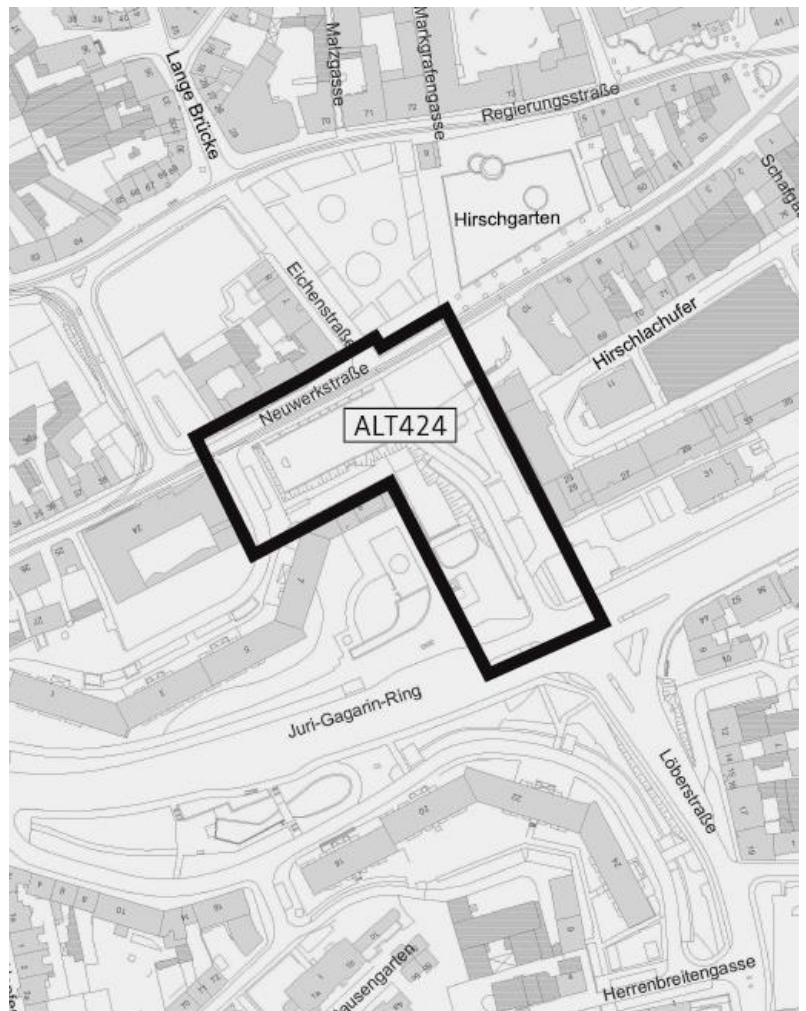


Bebauungsplan
"Löbertor"
ALT424

Vorentwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
16.04.2015

1. Allgemeine Begründung	3
1.1. Anlaß und Ziel.....	3
1.2. Bebauungsplanverfahren.....	5
1.3. Geltungsbereich - Lage, heutige Nutzungen und Eigentum.....	5
1.4. Übergeordnete Planungen, Weiteres.....	6
1.5. Planungsziel und weitere Beschreibung	6

1. Allgemeine Begründung

1.1. Anlaß und Ziel

A

Die Flächen in der westlichen Altstadt am Ende der Fußgängerzone im Anschluss an den erweiterten Freiraum Hirschgarten, im Quartier westlich der Eichenstraße sowie im Quartier südlich der Neuwerkstraße / Löbertor, sind nach erfolgtem Abriss bis heute nicht wiederbebaut. Sie sind mehrheitlich im Eigentum der Stadt Erfurt.

Diese Flächen werden seit Anfang der 1990er Jahre als Zwischennutzung bis zu einer Wiederbebauung mit Pkw-Stellplätzen genutzt, da am westlichen Ende der Fußgängerzone eine kompakte Pkw-Stellplatzanlage fehlt. Der Stadtraum ist ungeordnet. Ein stadträumlich angemessener Eingang in die Altstadt aus Richtung Löberstraße ist nicht vorhanden. Die angrenzenden Gebäude haben kein qualitativvolles Umfeld. Sie werden insbesondere durch die Pkw-Stellplätze und Ihre Zu- und Abfahrten zum Teil quer durch die Altstadt gestört.

Diese Stadtbrache in der westlichen Altstadt in prominenter Lage ist ein städtebaulicher Missstand. Bei dessen Beseitigung ist die Stadt Erfurt als Träger der kommunalen Planungshoheit sowie als Haupteigentümer der Flächen der Hauptakteur. Dies erfordert insbesondere eine direkt vom Hauptstraßennetz erschlossene kompakte Pkw-Stellplatzanlage, ein Parkhaus mit Zu- und Abfahrt direkt am Juri-Gagarin-Ring.

B

Der Stadtraum in diesem Bereich der Altstadt ist durch Planungen und Bauvorhaben vor 1990 geprägt. Demnach wurde südlich der Neuwerkstraße / Löbertor die vormalige Bebauung abgetragen, der breite Juri-Gagarin-Ring mit der großen Straßenkreuzung, sowie die hohen Gebäude errichtet. Im Quartier östlich der Eichenstraße und in Teilen des Quartiers westlich der Eichenstraße wurde die vormalige Bebauung abgetragen. Die dort bis 1990 errichteten Gebäude des Haus der Kultur sind nach 1990 wieder abgetragen worden.

C

Die Stadt Erfurt verfolgt seit 1990 die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes. Dazu gab es nach 1990 mehrere geplante jedoch nicht umgesetzte Bauvorhaben auf den Flächen der Stadt Erfurt: Die 1995 geplante Oper am Hirschgarten wurde dann im Brühl errichtet; die aus den Ausschreibungen der städtischen Liegenschaften 1998 und 2004 gewonnenen Vorhaben wurde nicht umgesetzt. Diese nicht umgesetzten Bauvorhaben hatten als ein Bestandteil auch jeweils eine direkt vom Juri-Gagarin-Ring erschlossene kompakte Pkw-Stellplatzanlage.

Gemäß Stadtratsentscheidung 2006 sind die Flächen des ehemaligen Quartieres östlich der Eichenstraße Bestandteil des 2009 erweiterten Freiraums Hirschgarten. Für die bis heute nicht wiederbebauten anderen Flächen stehen Stadtratsentscheidungen noch aus.

D

Im Verkehrsentwicklungsplan 1993/94, dessen Fortschreibung 2012 und in der Parkraumkonzeption sind entlang des Juri-Gagarin-Rings mehrere der Innenstadt Erfurts dienende direkt vom Juri-Gagarin-Ring erschlossene kompakte Stellplatzanlagen enthalten. Diese sind im Bereich Thomasstraße, Lachsgasse sowie Hirschlachufer in Verbindung mit anderen Bauvorhaben errichtet worden, jedoch nicht im Bereich südlich der Neuwerkstraße / Löbertor. Auf Grund des Fehlens dieser kompakten Stellplatzanlagen am westlichen Ende der Fußgängerzone im Bereich südlich der Neuwerkstraße / Löbertor sind die bis heute nicht wieder-

bebauten Flächen mit Pkw-Stellplätzen zwischengenutzt. Diese Pkw-Stellplätze dienen Besuchern und Anliegern der Innenstadt, sie sollen nicht ersatzlos entfallen.

E

Dieser Bebauungsplan dient mit der zukünftigen Beseitigung des städtebaulichen Misstand, insbesondere des strukturellen Problems einer bis heute fehlenden größeren kompakten Stellplatzanlage am westlichen Ende der Fußgängerzone.

F

Mit einem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring stehen die heute mit Pkw-Stellplätzen übersäten Flächen einer Wiederbebauung zur Verfügung. Durch die Wiederbebauung sollen fehlende Raumkanten hergestellt, der Stadtraum geordnet und aufgewertet, ein Altstadteingang, sowie ein angemessenes Umfeld der angrenzenden Wohnnutzungen geschaffen werden.

Im Quartier westlich der Eichenstraße könnten dann insbesondere innerstädtische familienfreundliche Wohnnutzungen inklusive Baugruppenkonzepten errichtet werden. Im Bereich südlich der Neuwerkstraße sollen innerstädtische Wohn- und Geschäftsnutzungen mit Einzelhandel im Erdgeschoss errichtet werden.

G

Südlich der Neuwerkstraße / Löberstraße werden 2 Baufelder gebildet, das Baufeld an der Neuwerkstraße und das Baufeld am Juri-Gagarin-Ring.

Das Baufeld an der Neuwerkstraße umfasst innerstädtische Wohn- und Geschäftsnutzung, sowie im Erdgeschoss Einzelhandel.

Die Integration eines Einzelhandelsbetriebes im Erdgeschoß 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 ist entlang der Neuwerkstraße und Löberstraße eine durchgehend transparente Schaufenstersituation zu gewährleisten. Die tagsüber erfolgende Anlieferung des Einzelhandels ist mit einem abschließbaren Tor an der Neuwerkstraße im Gebäude integriert.

Die Bebauung soll eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 215,00 mNHN haben. Das ist an der Neuwerkstraße (196,15mNHN) eine Höhe von 18,85m. Zum Vergleich: Die nördlich gegenüberliegende Bebauung (Pub Dubliner) hat an der Neuwerkstraße eine Traufhöhe von 15,60m und eine Firsthöhe von 23,45m. Die östlich gegenüberliegende Bebauung (ehemals Kaufhaus Germania) hat an der Neuwerkstraße eine Traufhöhe von 16,60 / 20,80m und eine Firsthöhe von 23,00 / 25,40m.

Die Bebauung kann dabei oberhalb des Einzelhandels im Erdgeschoss bis zu vier weitere Geschosse umfassen. Zum Vergleich: Die westlich und östlich angrenzende Bebauung hat ebenfalls ein Erdgeschoss vier weitere Geschosse. Die südlich angrenzende Bebauung, das 1972 errichtete Wohngebäude, hat eine Oberkante von 35,70m. Dessen Eingang liegt bei einer Geländehöhe von 198,00m, und damit ca 1,80m über der Geländehöhe der Neuwerkstraße. Zwischen der neuen Bebauung und dem 1972 errichteten Wohngebäude soll ein gemeinsamer barrierefreier Zugang entstehen. Das 1972 errichtete Wohngebäude erhält damit einen barrierefreien Zugang von Osten.

Das Baufeld am Juri-Gagarin-Ring umfasst die bis heute fehlende kompakte Stellplatzanlage am westlichen Ende der Fußgängerzone als Parkhaus mit 420 und maximal 505 Pkw-Stellplätzen. Die Zu- und Abfahrt der Pkw ist als Grundstückseinfahrt direkt am Juri-Gagarin-Ring.

Die Bebauung soll eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 212,65 bis maximal 215,40mNHN haben. Das ist am Juri-Gagarin-Ring eine Höhe von 15,15 bis maximal 17,90m, entlang der nach Norden abfallenden Löberstraße eine Höhe 16,50 bis maximal 19,25m, und am fensterlosen Giebel des 1972 errichteten 35,70m hohen Wohngebäude eine Höhe von 13,15 bis 15,90m.

Mit den Bebauungen entfallen die Störungen auf Grund der heutigen Pkw-Stellplätze. Der Lärmeintrag von der großen Straßenkreuzung Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße wird reduziert. Die hochwertigen Hüllkonstruktionen der Bebauungen und die Lage der Zu- und Abfahrt des Parkhaus sowie der tagsüber erfolgende Anlieferung schließen Störungen auf die angrenzende Wohnnutzung aus. Mit den Bebauungen wird der Eingang in die Altstadt als Raum für Fußgänger und Radfahrer inklusive Baumpflanzungen geordnet und aufgewertet. Die angrenzenden Wohnnutzungen erhalten ein angemessenes Umfeld. Die Bebauungen sollen eine Dachbegrünung erhalten.

1.2. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 für die Flächen südlich der Neuwerkstraße startete mit einem Aufstellungsbeschluss 1995, zeitlich in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss 1995 zum Bebauungsplanverfahren EFM182 für Flächen nördlich der Neuwerkstraße. Die Planungsziele des Bebauungsplanverfahren ALT424 gemäß Aufstellungsbeschluss 1995 sind u.a. Schaffung eines Altstadteinganges und einer kompakten Stellplatzanlage.

In der Folgezeit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahren ALT424 durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahren EFM182 teilweise überlagert worden. Das Bebauungsplanverfahren EFM182 ist mit Stadtratsbeschluss 2008 beendet worden.

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 für die Flächen südlich der Neuwerkstraße soll weitergeführt werden. Ziel ist die Schaffung eines Altstadteinganges und einer kompakten Stellplatzanlage. Das Bebauungsplanverfahren ALT424 soll im Normalverfahren, d.h. mit Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

1.3. Geltungsbereich - Lage, heutige Nutzungen und Eigentum

Der Geltungsbereich befindet sich in der westlichen Altstadt am westlichen Ende der Fußgängerzone im Anschlussbereich an den erweiterten Freiraum Hirschgarten. Er umgreift das Quartier südlich der Neuwerkstraße / Löbertor, das einen Verknüpfungspunkt von westlichem Ende der Fußgängerzone und Altstadteingang Löbertor bildet.

Der Geltungsbereich ist mehrheitlich mit zur Zwischennutzung eingerichteten Pkw-Stellplätzen genutzt.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Westen eine Pflegeanstalt
- im Süden ein Wohngebäude, sowie eine große Hauptverkehrsstraße
- im Osten Geschäfts- und Wohngebäude
- im Norden Geschäfts- und Wohngebäude, sowie eine öffentliche Grünfläche.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Löberknoten, eine große Kreuzung der großen Hauptverkehrsstraßen Juri-Gagarin-Ring (südlicher Stadtring) und Löberstraße (Bundesstraße B4, Zufahrt von der Autobahn BA B 4).

Die Flächen im Geltungsbereich sind mehrheitlich im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.4. Übergeordnete Planungen, Weiteres

Die Planungsziele befinden sich im Einklang mit übergeordneten und sektoralen Planungen:

- Flächennutzungsplan: gemischten Baufläche
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt.
- Verkehrsentwicklungsplan: Bereich für eine kompakte Stellplatzanlage im Bereich zwischen Begegnungszone Innenstadt und Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring.
- Sanierungssatzung Altstadt: durch die Bebauungsplanung ALT424 "Löbertor" werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert; im Rahmenplan sind die Ziele neue räumlichen Fassung als Altstadteingang und u.a. Nutzung als Stellplatzschwerpunkt; in der Freiraumkonzeption südlicher Juri-Gagarin-Ring die heutigen Pkw-Stellplätze entlang des Juri-Gagarin-Ring zu Gunsten von Fuß- und Radwegen und Begrünung aufzulösen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der baulichen Gesamtanlage und dem archäologischen Relevanzgebiet Altstadt. Zu beachten sind u.a. das Bodendenkmal ehemalige Stadtbefestigung und der Umgebungsschutz des Kulturdenkmal Neuwerkstraße 10 (das frühere Kaufhaus Germania).

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Teil der Altstadt in dem Bebauung und Stadtgrundriss aus Mittelalter und Gründerzeit zum Teil abgetragen und verändert wurden:

- Der Juri-Gagarin-Ring zeichnet den Verlauf der früheren Stadtbefestigung des 11. Jahrhunderts aus Mauer und Wehrgraben nach, an der Kreuzung der Stadtbefestigung und früherer Fernhandelsstraße Löberstraße war früher das innere Löbertor. Mit der zweiten Stadtbefestigung des 14./15. Jahrhunderts aus Wall und Wehrgraben (heute Bahndamm und Umflutgraben) entstand das äußere Löbertor - das innere Löbertor wurde abgetragen.
- Der Freiraum Hirschgarten entstand 1742 auf dazu von Bebauung freigeräumten Flächen gegenüber der Statthaltereierlei, heute Staatskanzlei.
- Gemäß der Planung 1894 wurde der Verlauf der früheren Stadtbefestigung des 11. Jahrhunderts zu einem Boulevard aus Grünzug und Straße umgeformt. Die ältere 2- bis 3geschossige Bebauung wurde durch gründerzeitliche 4- 5geschossige Bebauung ersetzt.
- Gemäß der Planung 1969 wurden Bebauung und Stadtgrundriss stark verändert. Nach flächenhaftem Abriss wurden Juri-Gagarin-Ring und Löberstraße zu den heutigen großen Hauptverkehrsstraßen erweitert und die 35m hohen Gebäude errichtet. Die Kreuzung aus Gagarin-Ring und Löberstraße (Löberknoten) wurde errichtet, jedoch nicht mehr deren 4.Arm, die große Hauptverkehrsstraße quer durch die Altstadt - ihre geplante Lage ist am 55m breiten Raum zwischen den 35m hohen Gebäuden erkennbar.
- Gemäß der Planung 1985 wurde beidseitig der Eichenstraße und südlich der Neuwerkstraße die Bebauung abgebrochen. Beidseitig der Eichenstraße wurde bis 1990 das Haus der Kultur errichtet, und auf den weiteren Flächen PKW-Stellplätze.
- Gemäß der Planung nach 1990 wurde das Haus der Kultur wieder abgetragen und sind die abgeräumten Flächen wieder zu bebauen, u.a. mit kompakter vom Juri-Gagarin-Ring erschlossener Stellplatzanlage und Ausprägung eines Altstadteinganges Löbertor. Bis zu einer Wiederbebauung der abgeräumten Flächen wurden als Zwischennutzung Pkw-Stellplätze eingerichtet. Die geplanten aber letztlich nicht umgesetzten Bauvorhaben Neue Oper 1995-1998, Geschäftsnutzung und Einzelhandel 1998-2004 sowie Einzelhandel 2005-2006 hatten als ein Bestandteil jeweils eine direkt vom Juri-Gagarin-Ring erschlossene kompakte Pkw-Stellplatzanlage. Gemäß der Stadtratsentscheidung 2006 wurden die abgeräumten Flächen östlich der Eichenstraße Bestandteil des 2009 erweiterten Freiraum Hirschgarten.

1.5. Planungsziel und weitere Beschreibung

Gemäß den seit 1990 verfolgten Konzepten und übergeordneten Planungen sind die abgeräumten Flächen in der westlichen Altstadt am Ende der Fußgängerzone im Anschluss an den erweiterten Freiraum Hirsch-

garten, im Quartier westlich der Eichenstraße sowie im Quartier südlich der Neuwerkstraße / Löbertor, wieder zu bebauen, u.a. mit kompakter vom Juri-Gagarin-Ring erschlossener Stellplatzanlage und Ausprägung eines Altstadteinganges Löbertor, vergleiche dazu die vorhergehenden Kapitel.

Gemäß Aufstellungsbeschluss sind daher die Planungsziele:

- Mobilisierung der städtischen Liegenschaften
 - a) im Quartier westlich der Eichenstraße zugunsten ihrer Wiederbebauung mit innerstädtischen familienfreundlichen Wohnnutzungen inklusive Baugruppenkonzepten
 - b) zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring zugunsten ihrer Wiederbebauung mit innerstädtischen Wohn- und Geschäftsnutzungen inklusive Einzelhandel im Erdgeschoss an der Neuwerkstraße sowie einem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring als Stellplatzschwerpunkt gemäß Verkehrsentwicklungsplan
- für die Wohn- und Geschäftsnutzungen im Baufeld an der Neuwerkstraße gilt:
 - a) eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 215,00 mNHN
 - b) im Erdgeschoss soll Einzelhandel zur Verbesserung der Nahversorgung des Wohnstandortes im Zentralen Versorgungsbereich Altstadt mit einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit mindestens 1.600 qm Verkaufsfläche eingeordnet werden
 - c) die Anlieferung soll in das Gebäude mit einer abschließbarer Zu- und Abfahrt an der Neuwerkstraße integriert werden
 - d) Ausschluss von Störungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen
 - e) Entwicklung von dem Standort angemessenen Fassaden, insbesondere einer transparenten Schaufensterfront zur Neuwerk- und Löberstraße, sowie die Begrünung des Daches
- für das Parkhaus im Baufeld am Juri-Gagarin-Ring gilt:
 - a) eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 212,65 - 215,50mNHN
 - b) die Einordnung von 420 bis maximal 505 Pkw-Stellplätzen mit im Gebäude integrierter Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring
 - c) Ausschluss von Störungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen
 - d) Entwicklung von dem Standort angemessenen Fassaden sowie die Begrünung des Daches
- Schaffung geordneter und aufgewerteter Stadträume
 - a) als Eingang in die Altstadt im Verlauf der Löberstraße als Raum für Fußgänger und Radfahrer inklusive Baumpflanzungen
 - b) als angemessenes Umfeld der angrenzenden Wohnnutzungen

Das Quartier südlich der Neuwerkstraße / Löberstraße wird in 2 überbaubare Grundstücksflächen / Baufelder geteilt.

Das Baufeld entlang der Neuwerkstraße hat Wohn- und Geschäftsnutzung, im Erdgeschoss Einzelhandel. Zur Verbesserung der Nahversorgung des Wohnstandortes im Zentralen Versorgungsbereich Altstadt ist der Einzelhandel ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter. Durch die Hüllkonstruktion, die Anordnung der Anlieferung mit schließbarem Tor an der Neuwerkstraße, und die zeitliche Beschränkungen gehen auf die angrenzenden Wohnbebauungen sowie die Pflegeanstalt keine Störungen aus. Die Gebäudehüllen haben dem Standort angemessene Fassaden.

Gleich der westlich und östlich angrenzenden Bebauung sind im Baufeld 1 ein höheres Erdgeschoß für eine Einzelhandelsnutzung und vier weitere Geschosse vorgesehen. Die maximale Oberkante baulicher Anlagen ist 215,00 mNHN, das ist an der Neuwerkstraße (196,15 mNHN) eine Höhe von 18,85m. Zum Vergleich: Die nördlich gegenüberliegende Bebauung (Pub Dubliner) hat eine Oberkante / Firsthöhe von 23,45m sowie eine Traufhöhe von 15,60m, das steile Dach hat Dachaufbauten. Die östlich gegenüberliegende Bebauung (früheres Kaufhaus Germania) hat eine Oberkante / Firsthöhe von 23,00 / 25,40m sowie eine Traufhöhe von 16,60 / 20,80m.

Die südlich angrenzende Bebauung, das 1972 errichtete Wohngebäude, hat eine Oberkante von 35,70m.

Dessen Eingang liegt bei einer Geländehöhe von 198,10 mNHN und damit 1,80-2,00m über der Geländehöhe der Neuwerkstraße. Zwischen der Bebauung im Baufeld an der Neuwerkstraße und dem 1972 errichteten Wohngebäude befindet sich eine gemeinsame barrierefreie Zuwegung. Das 1972 errichtete Wohngebäude erhält damit eine neue barrierefreie Zuwegung von Osten.

Das Baufeld am Juri-Gagarin-Ring hat eine Nutzung als Parkhaus mit 420 bis maximal 505 Pkw-Stellplätzen. Die Zu- und Abfahrt der Pkw ist im Gebäude integriert direkt am Juri-Gagarin-Ring. Durch die Hüllkonstruktion und die Anordnung der Zu- und Abfahrt der Pkw gehen auf die angrenzende Wohnbebauung keine Störungen aus. Die Gebäudehülle haben dem Standort angemessenen Fassaden. Die Bebauung grenzt an den fensterlosen Giebel des 1972 errichteten 35,70m hohen Wohngebäude an.

Die maximale Oberkante baulicher Anlagen ist 212,65 bis maximal 215,40mNHN. Bezogen auf die jeweilige Topografie sind das am 1972 errichteten 35,70m hohen Wohngebäude 13,15 bis maximal 15,90m über Oberkante Gelände, entlang der Löberstraße 16,50 bis maximal 19,20m sowie am Juri-Gagarin-Ring 15,15 bis maximal 17,90m über Oberkante Gelände.

Östlich des Baufeld ist die 1983 errichtete 32,10m hohe Wohn- und Geschäftsbebauung mit einem 8,50m hohen Vorbau für die Geschäftsnutzung. Zwischen dem Baufeld und der 1983 errichteten Wohn- und Geschäftsbebauung befindet sich der Altstadteingang Löberstraße.

Mit den Bebauungen entfallen die Störungen auf Grund der heutigen Pkw-Stellplätze. Der Lärmeintrag von der großen Straßenkreuzung Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße wird reduziert. Die hochwertigen Hüllkonstruktionen der Bebauungen, die Lage der Zu- und Abfahrt des Parkhaus sowie der Anlieferung schließen Störungen auf die angrenzende Wohnnutzung aus. Die Anlieferung wird zeitlich eingeschränkt, so dass keine weiteren nächtliche Störungen entstehen. Mit den Bebauungen wird der Eingang in die Altstadt als Raum für Fußgänger und Radfahrer inklusive Baumpflanzungen geordnet und aufgewertet. Die angrenzenden Wohnnutzungen erhalten ein angemessenes Umfeld. Die Bebauungen haben eine Dachbegrünung.

In Teilbereichen werden typisch für innerstädtische Lagen zum Teil Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung unterschritten. Dies führt aber zu keinen unvermeidbaren Beeinträchtigungen. Der Brandschutz sowie die ausreichende Belichtung und Belüftung sind gewährleistet. Die angrenzenden Wohnnutzungen werden durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Pkw-Stellplätze der Wohn- und Geschäftsnutzung sowie des Einzelhandels sind im Untergeschoß der Wohn- und Geschäftsnutzung an der Neuwerkstraße und im Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring nachgewiesen. Die Pkw-Stellplätze im Untergeschoß der Wohn- und Geschäftsnutzung sind über das Untergeschoss des Parkhaus ebenfalls direkt vom Juri-Gagarin-Ring erschlossen.

Die Grundstückseinfahrt in das Parkhaus hat 2 und die Ausfahrt 1 Fahrstreifen. Der Stauraum der Pkw ist innerhalb des Parkhauses.

Die Grundstückseinfahrt und Ausfahrt des Parkhaus ist direkt am Juri-Gagarin-Ring, ausserhalb des Löberknoten. Die Zufahrt erfolgt vom Juri-Gagarin-Ring von Osten und Westen mit jeweils einer eigenen Abbiegespur. Die Abfahrt erfolgt auf den Juri-Gagarin-Ring nach Westen und einem Wendestreifen auf dem Juri-Gagarin-Ring nach Osten.

Der Altstadteingang wird geordnet und aufgewertet. Die Fußgängern und Radfahrern dienende Löberstraße überwindet den Geländesprung zwischen Juri-Gagarin-Ring und Neuwerkstraße barrierefrei. Dadurch verbessern sich die Wegebeziehungen und Stadträume für Fußgänger- und Radfahrer von und in die Altstadt.

Mit der Errichtung der Bebauungen und dazu erforderlicher Umfeld- und Erschließungsmaßnahmen bestehen standortspezifische Sonderaufwendungen wie Freilegung der überbaubaren Grundstücksfläche inklusive Verlegung von Versorgungsleitungen, Anforderungen des Immissionsschutzes insbesondere an die baulichen Hüllen, stadträumlich hochwertige Gestaltung der baulichen Hüllen und Dachbegrünungen.

Mit den Tiefbauarbeiten werden die möglichen Bodenverunreinigungen von Nutzungen aus der Zeit vor dem Abbruch der früheren Bebauung Neuwerkstraße 17 und 19 sowie Gartenstraße 24 und 52 näher untersucht und letztlich beseitigt.