



Legende

- Fahrbahnbereiche
- Fuß- und Radwegbereiche
- Zufahrten
- intensive Dachbegrünung (Dachgarten)
- extensive Dachbegrünung
- geplante Grünanlage
- mögliche Begrünung, wird im Weiteren noch präzisiert
- Erhaltung der bestehenden Grünanlage
- bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- Erhaltung bestehender Bäume
- Anpflanzen von Bäumen
- wichtige Leitungskorridore
- festgesetzte Geländehöhen in m ü. NHN
- festgesetzte Gebäudehöhen in m ü. NHN
- Gebäudehöhen Bestand in m ü. NHN
- Traufhöhen Bestand in m ü. NHN
- Firsthöhen Bestand in m ü. NHN
- A1 Bezeichnung der Anpflanzfläche
- BF1 Bezeichnung der Baufelder
- Anpassung Juri-Gagarin-Ring, z.B.: Einfahrtsspur
- wichtige Gebäudeeingänge
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- vorhandenes Kataster
- Gebäude im Bestand

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" - Teil 1 von 2

Lageplan - Entwurf (schematische Darstellung)

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhaben-
bezogenen Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"
(Entwurf)

Vorhabenbeschreibung

19.07.2019

Die Stadt Erfurt hatte gemäß ihrer Beschlüsse 0198/15 vom 24.06.2015 zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes ALT424 Löbertor und zur Billigung des Vorentwurfs sowie in Folge 1247/17 vom 05.07.2017 zur Billigung des Ausschreibungsexposees ihre gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ALT424 Löbertor zu bebauenden Grundstücke zum Verkauf zur Bebauung ausgeschrieben.

Der Vorhabenträger hat sich an dieser Ausschreibung beteiligt. Die Stadt Erfurt erteilte mit dem Beschluss 2786/17 vom 31.01.2018 einen Zuschlag für das Gebot des Vorhabenträgers. Dieses Gebot und der Zuschlag umfasste folgende Bau- und Nutzungsstruktur gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanvorentwurfes und des Ausschreibungsexposees:

- ein Gebäude im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße mit den Nutzungen Tiefgarage mit ca. 50 KFZ-Stellplätzen im Untergeschoss, Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 1.600 m² Verkaufsfläche als Betriebstyp Vollsortimenter und dessen eingehauste Anlieferung im Erdgeschoss an der Neuwerkstraße, Hotel mit ca. 160 Zimmern und sonstiger Geschäftsteil in den 4 Obergeschossen, sowie 2 intensiv begrünte Dachgärten auf Teilen des Erdgeschosses,
- ein Gebäude im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring mit den Nutzungen Parkhaus mit maximal 580 KFZ-Stellplätzen und davon mindestens 75 Dauerparkplätze, WC und ca. 50 Fahrradstellplätzen, sowie eine Zu- und Abfahrt des Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring und gleichzeitig der 50 KFZ-Stellplätzen im Untergeschoss des Baufeld 1, und dazu
- eine unterirdische Verbindung der Baufelder 1 und 2 zur Erschließung der Tiefgarage im Baufeld 1 über die Zu- und Abfahrt des Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss 2786/17 vom 31.01.2018 zum Zuschlag wurde

- ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen durch den Vorhabenträger und
- eine vertragliche Bindung zum Grundstücksverkehr mit dabei aufschiebender Bedingung abgeschlossen, sowie
- das Vorhaben inklusive der Umfeldanpassungen präzisiert.

Gemäß diesen Arbeiten erfolgt für die Führung der umfangreich umzuverlegenden Leitungen

- an der Neuwerkstraße im Untergeschoß des Baufeldes 1 in einem kurzen Abschnitt ein Rücksprung der Außenwand
- am Juri-Gagarin-Ring ein Rücksprung der gesamten Außenwand des Baufeldes 2
- sowie innerhalb der neu entstehenden Löberstraße eine gesammelte Führung im Verlauf des im Jahr 2011 von der Stadt Erfurt neutrassierten Abwasserkanals.

Gemäß diesem Umverlegungskonzept erfolgen die Baumpflanzungen innerhalb der neu entstehenden Löberstraße neben dieser Sammelführung im Verlauf des Abwasserkanals. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf am Juri-Gagarin-Ring skizzierten Baumpflanzungen sind auf Grund der vorhandenen und der anzupassenden Leitungsführungen nur in Töpfen möglich und entfallen daher, da diese keine ausreichend guten Lebensbedingungen für Bäume bieten können.

Das nun präzisierte Vorhaben des Vorhabenträgers umfasst:

- im Baufeld 1 ein Gebäude mit 13.130 m² Bruttogeschosßfläche und dabei
 - im Untergeschoß mit einer Tiefgarage mit 45 PKW-Stellplätzen und Nebenräumen
 - im Erdgeschoss mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Betriebstyp

- Vollsortimenter mit 1.600 m² Verkaufsfläche und seine eingehauste Anlieferung an der Neuwerkstraße (Ein- und Ausfahren des Lieferfahrzeugs von der Neuwerkstraße) sowie der Erschließung des Hotels
- in den 4 Obergeschossen mit einem Hotel mit ca. 160 Zimmern (und dabei Bar und Restaurant) sowie einem noch zu präzisierenden Geschäftsteil (Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflege / Büro / Wohnen)
 - 2 intensiv begrünten Dachgärten auf Teilen des Erdgeschoßes und sonst extensiv begrünte Dächflächen
 - im Baufeld 2 ein Gebäude mit ca. 19.650 m² Bruttogeschoßfläche und dabei
 - ein Parkhaus mit 553 PKW-Stellplätze und davon mindestens 75 PKW-Dauerparkplätze
 - einer Zu- und Abfahrt des Parkhauses (und der Tiefgarage des Baufeld 1) versetzt vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße zur besseren Wegeführung von Fußgängern und Radfahrern
 - umfangreicher Rückstaufflächen der PKW innerhalb des Parkhauses
 - 68 Stellplätzen für Fahrräder
 - Stellplätzen für Einkaufswagen
 - einem öffentlichen WC (Damen, Herren, Behinderte)
 - extensiv begrünten Dächflächen
 - im unterirdischen, die Baufelder 1 und 2 verbindenden Gebäude im Baufeld 3
 - die Erschließung der Tiefgarage des Baufeld 1 und Nebenräume.

Die insgesamt 32.783 m² Bruttogeschoßfläche teilen sich auf in:

- Einzelhandel 2.348 m²
- Hotel 5.768 m²
- Geschäftsteil 2.073 m²
- Technik 805 m²
- Verkehrsflächen 487 m²
- Tiefgarage 1.650 m²
- Parkhaus 19.652 m²

Die insgesamt 598 PKW-Stellplätze teilen sich in:

- 203 PKW-Stellplätze Eigenbedarf gemäß der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung
- 75 PKW-Stellplätze Dauerparker
- 320 PKW-Stellplätze gebührenpflichtig

Hinweis:

Die Bindung der Ausschreibung waren eine Tiefgarage im Baufeld 1 sowie ein Parkhaus im Baufeld 2, dabei im Parkhaus ca. 500 PKW-Stellplätze und davon mindestens 75 Dauerparker. Durch weitere Tiefgeschosse konnte die Kapazität des Parkhauses erhöht werden.

Das bezuschlagte Gebot umfasste eine Tiefgarage im Baufeld 1 sowie ein Parkhaus im Baufeld 2, dabei im Parkhaus 493 PKW-Stellplätze und die Erweiterung um 84 PKW-Stellplätze sowie davon mindestens 75 Dauerparker.

Mit der Vorhabenpräzisierung bzgl. der konkreten Leitungsumverlegungen reduzieren sich leicht die Grundflächen der Baufelder 1 und 2 und damit auch die Anzahl der PKW-Stellplätze.

Die maximalen Oberkanten der geplanten Gebäude betragen im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße 215,70 m ü. NHN und im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring 216,25 m ü. NHN. Dabei gliedert sich das Gebäude im Baufeld 1 in einen erdgeschosshohen Sockel auf dem in

Teilbereichen zwei intensiv begrünte Dachgärten und zwei Gebäudeteile mit 4 Geschossen und extensiv begrünten Dachflächen aufsitzen. Das Baufeld 2 mit extensiv begrünten Dachflächen umfasst eine kompakte Kubatur mit einer Oberkante von 216,25 m ü. NHN.

Die Gebäudehöhen des Vorhaben orientieren sich am Umfeld, wie die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 10 mit Traufhöhe 213,60 m ü. NHN und mit Firsthöhe 217,50 m ü. NHN und die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 45 bis Nr. 47a mit Traufhöhe 212,20 m ü. NHN und mit Firsthöhe 216,40 bzw. 219,20 m ü. NHN.

Die an das Baufeld 1 angrenzende bestehende Neuwerkstraße hat eine Oberkante von ca. 196,20 bis 196,50 m ü. NHN. Der an das Baufeld 2 angrenzende bestehende Juri-Gagarin-Ring hat eine Oberkante von ca. 197,45 bis 198,00 m ü. NHN.

Die Baustruktur des Gebäudes im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße nimmt die Gliederungsmerkmale des Umfelds auf. Sie hat dabei im Erdgeschoss einen Sockel aus Schaufenstern, Eingängen und Gesims, in den Obergeschossen eine befensterte Außenwand mit Einfassungen, und im Dachgeschoss eine mansardhafte Ausführung. Die Gliederungen der Außenhülle umfassen leichte Vor- und Rücksprünge. Die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten intensiv begrünten Dachgärten auf Teilen des Erdgeschosses brechen die Baumassen auf und geben dem Gebäude und dem unmittelbarem Umfeld begrünte Zwischenräume und Ausblicke.

Die Baustruktur des Gebäudes im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring ist ein Sonderbaukörper zur Unterbringung einer großen Anzahl von KFZ-Stellplätzen. Er umfasst entlang der Verkehrsflächen einen erdgeschosseshohen Sockel mit einer Schaufensterschicht. Die gefaltete, gewellte und gelochte Außenhülle in den Obergeschossen springt vom Erdgeschosssockel leicht zurück.

Die Gebäudezugänge des Baufelds 1 sind für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Nordseite (Neuwerkstraße) und an der Südseite (private Erschließungsfläche), für das Hotel an der Ostseite (neue Löberstraße, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) und für den noch zu präzisierenden Geschäftsteil (Hotel / Boarding, Pflege / Arztpraxen / Büro / Wohnen) an der Nordseite (Neuwerkstraße).

Die Gebäudezugänge des Baufelds 2 sind für das Parkhaus von der Nordseite (privaten Erschließungsfläche) und Südseite (Juri-Gagarin-Ring).

Die Fahrzeuge zur Andienung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße fahren von der Neuwerkstraße rückwärts in die Anlieferzone an der Neuwerkstraße hinein und vorwärts hinaus. Dabei werden sie zur Querung von Straßenbahngleis, Fahrbahn und Fußweg geleitet. Diese Anlieferung erfolgt an Werktagen, tagsüber und maximal drei Mal am Tag. Der Ladeprozess ist im geschlossenen Laderaum innerhalb des Gebäudes. Während der Ladeprozesse ist das Tor dieses Laderaumes geschlossen.

Die Fahrzeuge zur Andienung des Hotels im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße fahren im Uhrzeigersinn um das Baufeld 1 herum und halten in der privaten Erschließungsfläche an der Anliefertür auf der Südseite des Baufeld 1 neben dem Eingang zum Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, da aus Verkehrssicherheitsgründen das Rückwärtsstoßen der Fahrzeuge innerhalb der privaten Erschließungsfläche und der neuen Löberstraße (der Fuß-Radweg) sowie das Fahren im Gegenverkehr auf dem Straßenbahngleis in der Neuwerkstraße nicht möglich ist. Diese Anlieferung erfolgt mit kleineren Fahrzeugen tagsüber und maximal zwei Mal am Tag. Der Ladeprozess erfolgt außerhalb des Gebäudes.

Standorte für Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude.

Die heutige private Erschließungsfläche des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 auf dessen Nordseite wird zukünftig Teil einer privaten Erschließungsfläche mit den Gebäuden innerhalb der Baufelder 1 und 2. Diese private Erschließungsfläche wird dabei breiter und zwischen der Gartenstraße im Westen und der neuen Löberstraße im Osten (der Fuß-Radweg) zukünftig stufenfrei geführt. Die Zuwegung, Andienung und Rettung des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist dabei integriert.

Der Altstadteingang zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring beachtet die unterschiedlichen Höhenlagen der Neuwerkstraße und des Juri-Gagarin-Ring sowie die Hauseingänge und Schaufenster des östlich angrenzenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21. So wird zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring eine schwach geneigte und barrierefreie Rampe ausgebildet und entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21 eine Ebene ausgebildet, die wie heute mit einer Rampe an die Neuwerkstraße (im Bereich des Gebäudes Neuwerkstraße 10) und an den Juri-Gagarin-Ring angebunden wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Beachtung von Leitungskorridoren, Verkehrs- und Rettungsfunktionen und DSD-Standort begrünt. So werden in der Gartenstraße und zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring neue Bäume gepflanzt und die bestehenden Bäume am Juri-Gagarin-Ring integriert. Entlang des Geländesprungs zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 21, unterhalb der bestehenden Bäume am Juri-Gagarin-Ring und auf der Südseite des Baufelds 2 am Juri-Gagarin-Ring werden Pflanzflächen hergestellt.

Der innerstädtische Freiraum entlang des Juri-Gagarin-Rings erhält mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Außenwand des Baufelds 2 einen Trennstreifen.

Die Zu- und Abfahrt des Parkhauses im Baufeld 2 erfolgt westlich des Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße. Dabei wird auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Rings der Bord für eine neue Abbiegespur versetzt und der Mittelteil des Juri-Gagarin-Rings umgebaut.

Den Anforderungen von Feuerwehr und Rettung mit deren Zu- und Abfahrten, Aufstellflächen, Anleitungen und Zuwegungen zu Leitungen und Hydranten wird mit der neuen Ausformung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Erschließungsfläche entsprochen. Dabei den Gebäuden im Geltungsbereich selbst, sowie den unmittelbar angrenzenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21, sowie der an den Geltungsbereich im Osten angrenzenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff und deren Vorfeld.

Die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer werden verbessert: Durch die Verlagerungen von Zu- und Abfahrten aus dem direkten Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße heraus entfällt für Fußgänger und Radfahrer die direkte Querung dieser Zu- und Abfahrtsbereiche. Zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring wird die öffentliche Verkehrsfläche Fuß-Radweg auf 16,85 m bzw. 18,15 m verbreitert. In der Neuwerk- und in der Gartenstraße wird der Fußweg verbreitert. Entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird eine breitere und stufenfreie Führung hergestellt. Innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen zuvor genannte Begrünungen.

Gemäß der Ausschreibung sind auf der Altstadtseite an der Neuwerkstraße zentrenrelevante Nutzungen und am Stadtring am Juri-Gagarin-Ring ein Parkhaus zu errichten und zwischen der Altstadtseite und Stadtring der Altstadtzugang neu auszuprägen. Entlang des Altstadtzugangs und der Altstadt zugewandten Außenwände sind dem angemessen auszuführen.

Demnach ist der Baukörper an der Neuwerkstraße, der sich ungefähr im Bereich der früheren Bebauung Neuwerkstraße Nr. 11 bis Nr. 18 befindet, dem dort durch die Erfurter Gründerzeit geprägten Umfeld zugeordnet. Dessen durch Gesimse und Vor- und Rücksprünge gegliederte Außenwände umfassen einen Sockel mit Schaufenster und Eingängen, einen befensterten Mittelteil und ein Dachabschluss in mansardhaften Ausbildung. Von den zwei nach Süden auf dem Erdgeschoss sitzenden Dachgärten ist einer zur Neuwerkstraße durchgesteckt und bringt Spannung in die Baumassen und den Straßenraum.

Gemäß der Ausschreibung zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Erdgeschoss erstreckt sich das Erdgeschoss über das gesamte Baufeld. Die Ein- und Ausgänge für Kunden und Besucher aller Nutzungen des Baufeld 1 sind entlang der wichtigen Stadträume.

Der Baukörper am Juri-Gagarin-Ring ist dem Übergangsbereich zwischen der Altstadtseite an der Neuwerkstraße und dem Stadtring am Juri-Gagarin-Ring zugeordnet. Er dient zur Aufnahme einer Großgarage mit Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring und der Erschließung der Tiefgarage im Baufeld 1. Er ist daher ein Sonderbaukörper. Er umfasst entlang der wichtigen Stadträume eine Sockelzone als Schaufensterschicht und in den Obergeschossen eine perforierte, gefaltete und gewellte Hülle zur Be- und Entlüftung der PKW-Stellplätze.

Die extensiven und intensiven Dachbegrünungen dienen insbesondere den höher gelegenen Etagen der Wohngebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Nr. 21 zur Verbesserung des Umfeldes.

Ansicht an der Neuwerksstraße, Blick nach Süden in die Löberstraße (Altstadtzugang)

Ganz links vorn das Gebäude Neuwerkstraße Nr. 10, in der Mitte hinten das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 und in der Mitte vorn die neuen Gebäude, rechts hinten das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und rechts vorn das Gebäude Neuwerkstraße Nr. 47



Ansicht an der Neuwerksstraße, Blick nach Westen in die Neuwerkstraße

Ganz links vorn das Gebäude Neuwerkstraße Nr. 10, in der Mitte die neuen Gebäude, in der Mitte hinten das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9, das Gebäude Neuwerkstraße Nr. 47

