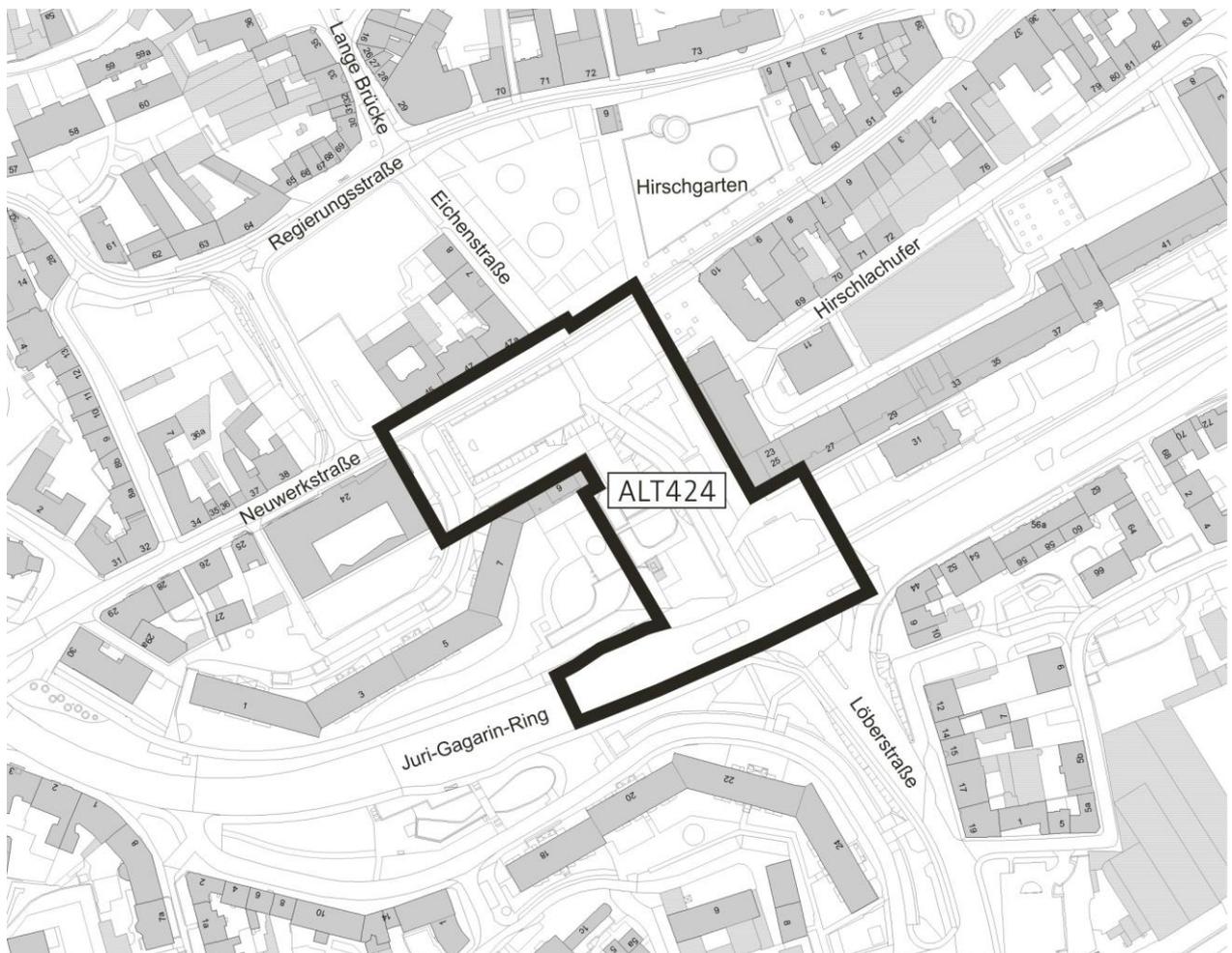


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

Entwurf

Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
19.07.2019

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Anlass und Ziel.....	4
1.2	Verfahren .....	4
1.3	Geltungsbereich .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen .....	6
1.5	Planerische Ausgangslage.....	7
1.6	Planungsziele .....	12
1.7	Planungsalternativen.....	13
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	14
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten .....	22
2.5	Erschließung sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.....	23
2.6	Grünflächen .....	24
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	27
2.9	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	28
2.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	33
2.11	Energetik .....	34
<b>3.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB</b> .....	<b>34</b>
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	34
3.2	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen .....	35
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	36
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	37
<b>4.</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug</b> .....	<b>38</b>
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>39</b>
<b>6.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>40</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Anlass und Ziel

Gegenstand dieser 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 die Neubebauung gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan und der Parkraumkonzeption Anwohnern und Besuchern der City dienen und die in den 1990er Jahren nur zur Zwischennutzung provisorisch errichteten KFZ-Stellplätze am westlichen Ende der City mit 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" wird die Sanierungsziele eines Teilbereiches des Sanierungsgebietes EFM101 "Altstadt" konkretisieren.

Die ebenfalls in den 1990er Jahren nur zur Zwischennutzung provisorisch errichteten KFZ-Stellplätze auf Brachflächen des Quartiers westlich der Eichenstraße sollen im Vollzug dieser Planung ALT424 in das Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring verlagert werden, damit diesen Brachflächen wiederbebaut werden können.

Zur Wiederbebauung dieses Quartiers wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren (EFM080 "Regierungsstraße/Neuwerkstraße") geführt.

### 1.2 Verfahren

Zum Umgang mit dem nicht vollständig umgesetzten Städtebauprojekt "Zentrumserweiterung am Südring" gemäß dem Generalbebauungsplan aus dem Jahr 1969 wurde im Jahr 1992 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt und in Folge ein städtebaulicher Rahmenplan EFM127 "Zentrumserweiterung am Südring" aufgestellt sowie daraus abgeleitet drei Bebauungsplanverfahren gestartet.

Dabei wurde im Jahr 1995 das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" gestartet. Dieser Stadtratsbeschluss 327/95 vom 20.12.1995 zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.02.1996 veröffentlicht.

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" ruhte dann, da dessen Geltungsbereich in den Jahren 1998 bis 2006 durch das letztlich eingestellte Bebauungsplanverfahren EFM182 "Hirsch-

garten/Eichenstraße“ überlagert war, und die danach mit Drucksache 0312/06 vorbereitete Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" im Jahr 2007 zurückgestellt wurde.

In Folge des Stadtratsbeschlusses 0129/14 vom 29.01.2015 zur Parkraumkonzeption 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 diesem Stadtratsbeschluss 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 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ALT424 „Löbertor“ und dessen Begründung 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
- und eine Ausschreibung von Grundstücken zum Verkauf zur Bebauung durchgeführt.

Im nächsten Schritt des nun vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Zukünftig wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 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.

### 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.

Das Ziel der Planung zur Entwicklung von kerngebietstypischen Nutzungen und dabei Einzelhandel entspricht demnach diesem sektoralen Konzept.

### Sanierungsgebiet

Der 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" soll die Sanierungsziele konkretisieren.

### **Verkehrsentwicklungsplan**

Der Geltungsbereich ist insbesondere von verkehrlichen Konzepten und deren teilweise Umsetzung geprägt.

Auf Teilen der Grundstücksflächen und auf den Baustelleneinrichtungsflächen des bis 1990 nicht vollständig hergestellten und später wieder abgetragenen Haus der Kultur wurden Anfang der 1990er Jahre zur Zwischennutzung und daher nur provisorisch die Parkplätze im Quartier südlich der Neuwerkstraße und im Quartier westlich der Eichenstraße errichtet, bis gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 1993 (Stadtratsbeschluss Nr. 030/04 vom 16.02.1994) KFZ-Stellplatzanlagen für die Innenstadt in Parkhäusern und Tiefgaragen im Umfeld des Juri-Gagarin-Rings errichtet werden.

Dieses Ziel ist auch in der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2012 (Stadtratsbeschluss 0160/12 vom 18.07.2012) und in der Parkraumkonzeption aus dem Jahr 2015 (Stadtratsbeschluss 0129/14 vom 29.01.2015) enthalten.

Diese Konzepte umfassen auch das Parkhaus im Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor" als Teil von KFZ-Stellplatzanlagen im Umfeld des Juri-Gagarin-Rings, um so auch Ersatz für die provisorischen Parkplätze im Quartier südlich der Neuwerkstraße und im Quartier westlich der Eichenstraße zu schaffen, so dass die Stadtreparatur auch in diesen Bereichen der Altstadt fortgesetzt werden kann.

## **1.5 Planerische Ausgangslage**

### **Prägung des Geltungsbereiches**

Die heutige Prägung des Geltungsbereiches ist Folge der teilweisen Umsetzung des Generalbauungs- und -verkehrsplanes aus dem Jahr 1969 und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 1975, wie die Teilprojekte Westtangente (der breitere Straßenzug Löbertor-Domplatz) und Zentrumserweiterung Südring (die neue Ausformung des südlichen Abschnitt des Stadtringes). Dazu wurde die vormalige Bebauung abgetragen, die 32 m hohen Gebäude entlang des Juri-Gagarin-Rings errichtet, wie im Jahr 1972 das Wohngebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 sowie im Jahr 1983 das Wohngebäude mit Einzelhandel und Gewerbe im Erd- und Obergeschoss Juri-Gagarin-Ring Nr. 21, und der Stadtring als Hauptverkehrsstraße umgebaut.

Auf die zwischen den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 vorgesehene Westtangente (der breitere Straßenzug Löbertor-Domplatz) wurde später verzichtet, wie auch die großflächige Umgestaltung der gesamten Altstadt.

Daher wurde das Teilprojekt Haus der Kultur mit großen KFZ-Parkplätzen an das westliche Ende der City und Fußgängerzone an den Hirschgarten verschoben, und zu dessen Herstellung dazu das Quartier östlich der Eichenstraße vollständig und die Quartiere westlich der Eichenstraße und südlich der Neuwerkstraße teilweise in den 1980er Jahre abgebrochen.

Die Errichtung des Haus der Kultur wurde im Jahr 1990 beendet und der Rohbau im Jahr 1996 abgebaut. Auf leergeräumten Flächen wurden in den 1990er Jahren zur Zwischennutzung groß-

flächige Kfz-Parkplätze provisorisch errichtet worden, die bis heute in Betrieb sind. Dabei ist der der Parkplatz im Quartier westlich der Eichenstraße über die Altstadtstraßen erschlossen, und der Parkplatz im Geltungsbereich dieser Planung über die vormalige Baustellenzufahrt vom Juri-Gagarin-Ring.

### **Planungen nach 1990**

Das in den 1990er Jahren entwickelte Stadtentwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet EFM 101 "Altstadt" umfasst eine umfangreiche Stadtreparatur der Altstadt und die Errichtung von Parkhäusern im Bereich des um die Altstadt führenden Juri-Gagarin-Ring. In Folge sind für Teilbereiche der Altstadt städtebauliche Rahmenpläne erarbeitet und daraus entwickelt Bebauungsplanverfahren gestartet worden.

So auch der städtebauliche Rahmenplan Zentrumserweiterung am Südring, der Verkehrsentwicklungsplan und die Bebauungsplanverfahren EFM129 "Lachsgasse / Thomaseck", ALT437 "Parkhaus Hirschlachufer" und ALT 424 "Löbertor". Davon wurden bislang die Bebauungsplanverfahren EFM129 und ALT437 abgeschlossen und somit u.a. KFZ-Stellplatzanlagen hergestellt.

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" wurde bis ins Jahr 2006 durch das Bebauungsplanverfahren EFM182 "Oper am Hirschgarten" bzw. "Hirschgarten / Eichenstraße" überlagert. Diese Bebauungsplanverfahren hatte dem Haus der Kultur nachfolgende drei konkrete aber nicht umgesetzte Vorhaben zum Ziel, die dabei jeweils auch eine KFZ-Stellplatzanlage mit Zufahrt vom Juri-Gagarin-Ring umfassten. Diese Bebauungsplanverfahren wurde nicht abgeschlossen.

Das leergeräumte Quartier östlich der Eichenstraße wurde Teil des im Jahr 2009 erweiterten innerstädtischen Freiraums Hirschgarten. Dieser ist durch die fehlenden Raumkanten an der Neuwerkstraße und an der Eichenstraße geprägt.

### **Nutzungen, Baustruktur und Topografie**

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des westlichen Altstadtrandes.

Er ist Teil eines bzgl. der Art der Nutzung als Gemengelage geprägten Gebietes, das sich von der Regierungsstraße im Norden über die Neuwerkstraße in der Mitte bis zum Juri-Gagarin-Ring im Süden erstreckt. Darin sind in den Laufwegen in den Erdgeschossen Einzelhandel und Gastronomie sowie in den Obergeschossen eine gemischte Nutzung aus Büros, Arztpraxen, Versammlungsstätten und Wohnen. In den Nebenlagen ist der Anteil an Wohnnutzung höher.

Der Geltungsbereich ist Teil eines Gebietes mit in Teilen hohem Überbauungsgrad.

Dieses Gebiet teilt sich in zwei Bereiche.

Der Bereich des noch erkennbaren spätmittelalterlichen Straßen- und Blockrasters an der Neuwerkstraße hat auf den Baugrundstücken einen Überbauungsgrad von 80% mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden.

Der Bereich des nicht vollständig umgesetzten Städtebauprojektes gemäß dem Generalbebauungsplan aus dem Jahr 1969 am Juri-Gagarin-Ring hat auf den Baugrundstücken einen Überbauungsgrad von zum Teil 100% mit elfgeschossigen Gebäuden, da die großzügigen Freibereiche um diese Gebäude gemäß dem damaligen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt Teil der öffentlichen Stadtlandschaft sind.

Die baustrukturelle Gliederung des Geltungsbereichs bzw. des direkt angrenzenden Umfeldes ist im Einzelnen:

- entlang der Neuwerkstraße in geschlossener Bauweise errichtete traufständige Blockrandbebauung mit hohem Erdgeschoß, drei 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 die in den Jahren 1972 und 1983 errichteten scheibenhaften Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 mit elf Geschossen.

Die Topografie 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 und Böschungen.

Die aktuellen Freiraumnutzungen im Geltungsbereich sind:

- Teile von öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße, der Neuwerkstraße, des Juri-Gagarin-Rings sowie des Fußwegs zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21,
- ein im Jahr 1992 zur Zwischennutzung eingerichteter öffentlicher KFZ-Parkplatz mit Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring,
- Teile von unbebauten Grundstücksflächen 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 zwischen den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 hindurch im Verlauf dieser Trasse errichtet worden sind,
- möglicherweise noch vorhandene Reste baulicher Anlagen der zwischen den Jahren 1972 und 1987 abgetragenen vormaligen Bebauung,
- möglicherweise noch vorhandene Mauerreste der Stadtbefestigung aus dem 11. Jahrhundert 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 Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 sind Ergebnis der Zuteilung gemäß Bodenordnungsgesetz mit dem Ziel, diesen Gebäuden und Nutzungen konkrete Grundstücksflächen zuzuordnen, bis 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 wie Treppen und Balkonen überbaut waren, die beim Umbau des Gebäudes im Jahr 2000 entfielen.

Der Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor" grenzt direkt an die Außenwand des Erdgeschoss heran, um die bereits heute als öffentlichen Fuß- und Radweg genutzten Flächen dann in eine neu geordnete öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg aufgehen zu lassen.

Die Überbauung mit Balkonen des 1.Obergeschosses und die Unterbauung mit Kellerlichtschächten ist weiterhin möglich, ebenso die Anfahrt mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen.

## **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der baulichen Gesamtanlage Altstadt und dem archäologischen Relevanzgebiet Altstadt.

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

## **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des kompakten Stadtkörpers und dabei des Stadtteils Altstadt. Er ist heute eine von Verkehrsflächen und KFZ-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, insbesondere auf Grund der Lage im Kern der Innenstadt und die dort vorhandene Hintergrundbelastung (Überlagerung von Immissionen aus Industrie, Hausbrand, nicht detailliert betrachtetem Nebenstraßenverkehr, überregionaler Ferntransport von Schadstoffen, etc.) und der Emissionen des KFZ-Verkehrs.

Gemäß dem gesamtstädtischen Klimagutachten aus dem Jahr 2016 befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des dicht besiedelten Stadtkerns in der stadtklimatischen Sanierungszone; er befindet sich nicht innerhalb von Luftleitbahnen oder Kaltluftbahnen.

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.

Die Emissionen des KFZ-Verkehrs erfolgen insbesondere über das Hauptverkehrsstraßennetz wie dem Juri-Gagarin-Ring, und über die KFZ-Parkplätze im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung.

Gemäß den Planungszielen und -inhalten dieser Planung ALT424 "Löbertor" sollen diese KFZ-Parkplätze aufgelöst und in einem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring aufgenommen werden. Damit entfallen diese KFZ-Verkehre innerhalb der engen Altstadt und verbleiben im Hauptverkehrsstraßennetz, das sich in großdimensionierten Stadträumen befindet und die Emissionslasten des KFZ-Verkehrs gut abführen kann.

*Siehe Luftschadstoffgutachten in der Anlage.*

## **Lärm**

Der Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld sind durch Vorbelastungen geprägt insbesondere durch Emissionen des KFZ-Verkehrs der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen wie dem

Juri-Gagarin-Ring, der KFZ-Parkplätze im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung, sowie durch Anliegerverkehr.

Außerdem wirken Emissionen der Straßenbahn in der Neuwerkstraße, des Fluglärms sowie der gewerblichen Nutzungen aus dem Umfeldes ein, wie 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 und Wirtschaftsgärten in den innerstädtischen Freiräumen.

*Siehe Schallgutachten in der Anlage.*

### **Belichtung**

Der Geltungsbereich ist im Bereich zwischen Juri-Gagarin-Ring und Neuwerkstraße durch die Verschattungen der angrenzenden Gebäude geprägt.

*Siehe Verschattungsstudie in der Anlage.*

### **Boden**

Der Geltungsbereich ist durch Vornutzungen geprägt. Diese umfasste für frühere Altstadtquartiere typisch Wohnen und Gewerbe.

So befinden sich bezogen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) die erfassten Objekte der frühere Grundstücke Neuwerkstraße Nr. 17, Neuwerkstraße Nr. 19, Planstraße Nr. 24 und Planstraße Nr. 52. Diesen wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (u.a. Gärtnerei, Apotheke, Cliche-Fabrik (Zeitungs- und Buchdrucktechnik), Kohlehandel, Buchbinderei, Haushaltsmaschinenfabrik, Reparaturwerkstatt für PKW und Kräder, etc.) liegen bereits mehrere Jahrzehnte zurück. Diese früheren Grundstücke wurden im Zeitraum 1972 bis 1989 freigeräumt.

Im Geltungsbereich ist auch mit Abbruch- und Auffüllmaterial und ggf. Resten dieser 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.

*Siehe Übersicht zu potentiellen Bodenverunreinigungen in der Anlage.*

### **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**

Der Geltungsbereich ist von Verkehrsflächen dominiert. Die darin vorhandenen Grünflächen werden als Scherrasen gepflegt oder sind mit bodendeckenden bis halbhohen Ziergehölzen bepflanzt. Natürliche Biotopbereiche sind nicht vorhanden. Im südlichen Bereich ist ein größerer,

angepflanzter Baumbestand vorhanden. Im nördlichen Bereich sind bis auf eine mehrstämmige Weide und eine Gruppe aus mehrstämmigen Ebereschen keine Bäume vorhanden.

*Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.*

### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich sind 35 Einzelbäume vorhanden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt als geschützte Einzelbäume gelten, für die bei einer Beseitigung Ersatzpflanzungen erforderlich sind.

*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 Vorwurfes:

- Schaffung der Voraussetzung für eine Freilegung der städtischen Liegenschaften westlich der Eichenstraße (Anmerkung: das Quartier 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 auf Abrissflächen in der Altstadt zur Zwischennutzung errichtete KFZ-Parkplätze aufgelöst werden, so dass diese wieder bebaut werden können. Das betrifft insbesondere die Flächen im Quartier westlich der Eichenstraße sowie im Quartier im südlich der Neuwerkstraße - dem Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor". Damit entfallen in der Altstadt KFZ-Verkehre und deren Emissionen.

Gemäß der dieser Planung ALT424 "Löbertor" zu Grunde liegenden verkehrspolitischen Zielstellung der Parkraumkonzeption (Stadtratsbeschluss 0129/14 vom 29.01.2015) sollen diese KFZ-Stellplätze nicht ersatzlos entfallen, sondern in einer KFZ-Stellplatzsammelanlage direkt am Hauptverkehrsstraßennetz aufgehen, dem Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring. Dabei sind die KFZ-Stellplätze im Parkhaus so untergebracht, dass von deren Emissionen keine schädlichen Auswirkungen auf das Umfeld und die dort befindlichen schutzwürdigen Nutzungen ausgehen.

Durch die An- und Abfahrt dieser KFZ-Stellplätze am Knoten der Hauptverkehrsstraßen Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße verbleiben und bündeln sich die KFZ-Verkehre und deren Emissionen in dazu geeigneten Stadträumen.

Diese Konzeption steht in der Reihe von gesamtstädtischen verkehrspolitischen Maßnahmen, neben Park-Ride-Parkplätzen am Stadtrand entlang des um die Altstadt führenden Hauptverkehrsstraßennetzes KFZ-Stellplätze gebündelt zu errichten, um die Innenstadtquartiere von KFZ-Verkehr und dessen Emissionen zu entlasteten, und die Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Neben der Verlagerung und Bündelung von KFZ-Stellplätzen und deren Emissionen sollen durch die Wiederbebauung von Abrissflächen funktionale und räumliche Lücken im Gefüge der Altstadt beseitigt werden.

So sollen die von KFZ-Stellplätzen freizulegenden Flächen des Quartiers westlich der Eichenstraße z.B. dem Wohnungsbau und die Flächen des Quartiers südlich der Neuwerkstraße (der Geltungsbereich dieser Planung ALT424 "Löbertor") der räumlichen und funktionalen Ausbildung des Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der Fußgängerzone und dem südlichen Altstadteingang dienen.

Dazu soll, neben dem Parkhaus direkt am Juri-Gagarin-Ring, eine kerngebietstypische Nutzung mit einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Neuwerkstraße und ein räumlich besser ausgeprägter Altstadteingang zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring als Fuß- und Radweg hergestellt werden.

Dieser Verknüpfungs- und Schwerpunkt soll einen Beitrag zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Innenstadt leisten, mit der Stärkung ihrer Auflagen (und deren typischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Büro, Ärzte, etc.) sowie der Stärkung des Wohnstandortes.

Durch die Wiederbebauung von Abrissflächen sollen auch bislang fehlende wichtige Raumkanten errichtet werden, um so dem Flächendenkmal und Ensemble 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. KFZ-Verkehre und deren Emissionen sollen in dazu geeigneten Stadträumen gebündelt werden.

Die Wiederbebauung von Abrissflächen soll Lücken im Stadtgefüge schließen. Hierbei sollen Emissionen aus Stadträumen mit Hauptverkehrsstraßen wie Juri-Gagarin-Ring und Löberstraße in die von hoher Aufenthaltsfunktion geprägten Stadträume der Altstadt vermindert werden, aber auch der Luftaustausch dieser Stadträume erhalten bleiben.

Mit der Wiederbebauung von Abrissflächen verbundene Eingriffe in den sich zwischenzeitlich in den Lücken des Stadtgefüges entwickelten extensiven Grünbestandes sollen weitgehend im Geltungsbereich ausgleichen werden. Hierbei sollen auf den Gebäuden intensiv begrünte Dachgärten und extensiv begrünte Dachbegrünungen sowie innerhalb der Verkehrsflächen Baum- und Strauchpflanzungen hergestellt werden.

## 1.7 Planungsalternativen

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

Der Geltungsbereich ist in das Gefüge der 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 Altstadt weiter geschwächt, insbesondere im Wettbewerb mit anderen Einzelhandelslagen am Stadtrand und ist die Entwicklung weiterer Konversionsflächen in der Altstadt erschwert.

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

## 1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben im Kerngebiet MK sowie die Umfeldanpassungen. Er ist Teil des Bebauungsplanverfahrens und zukünftig der Satzung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst im Kerngebiet MK:

- im Baufeld 1 ein Gebäude mit 13.130 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche und dabei
  - im Untergeschoß mit einer Tiefgarage mit 45 PKW-Stellplätzen und Nebenräumen
  - im Erdgeschoss mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Betriebstyp Vollsortimenter mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und seine eingehaute 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 sowie einem noch zu präzisierenden Geschäftsteil (Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflege / Büro / Wohnen)
  - 2 intensiv begrünten Dachgärten auf Teilen des Erdgeschoßes und sonst extensiv begrünte Dachflächen
- im Baufeld 2 ein Gebäude mit ca. 19.650 m<sup>2</sup> 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 Wegführung 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 Dachflächen
- 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche teilen sich auf in:

- Einzelhandel 2.348 m<sup>2</sup>
- Hotel 5.768 m<sup>2</sup>
- Geschäftsteil 2.073 m<sup>2</sup>
- Technik 805 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen 487 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage 1.650 m<sup>2</sup>
- Parkhaus 19.652 m<sup>2</sup>

Die insgesamt 598 PKW-Stellplätze teilen sich aktuell in:

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

Die maximale Oberkante des Gebäudes im Baufeld 1 beträgt 215,70 m ü. NHN. Dabei beträgt die Oberkante der angrenzenden Neuwerkstraße ca. 196,20m ü. NHN.

Das Gebäude gliedert sich in einen erdgeschosshohen Sockel, auf dem zwei intensiv begrünte Dachgärten sowie zwei Gebäudeteile mit 4 Geschossen und extensiv begrünten Dachflächen aufsitzen.

Die Oberkante des Gebäudes im Baufeld 2 beträgt 216,25 m ü. NHN. Dabei beträgt die Oberkante des angrenzenden Juri-Gagarin-Ring ca. 197,50 m ü. NHN.

Das Gebäude umfasst eine kompakte Kubatur mit extensiv begrünten Dachflächen.

Die Gebäudehöhen im Baufeld 1 und 2 orientieren sich am durch die Erfurter Gründerzeit geprägten Umfeld mit den Gebäuden Neuwerkstraße Nr. 10 (Traufhöhe 213,60 m ü. NHN, Firsthöhe 217,50 m ü. NHN) und die Gebäude Neuwerkstraße Nr. 45 bis Nr. 47a (Traufhöhe 212,20 m ü. NHN, Firsthöhe 216,40 bzw. 219,20 m ü. NHN.)

Die Baustruktur im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße nimmt die weiteren Gliederungsmerkmale der umgebenen Erfurter Gründerzeit 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 im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring ist ein Sonderbaukörper zur Unterbringung einer großen Anzahl von KFZ-Stellplätzen. Er umfasst entlang der Verkehrsflächen einen erdgeschosshohen Sockel mit einer Schaufensterschicht. Die darüber sitzende gefaltete, gewellte und gelochte Außenhülle springt hinter den Erdgeschosssockel leicht zurück.

Die Gebäudezugänge im Baufeld 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 Gebäudes im Baufeld 2 sind für das Parkhaus von der Nordseite (privaten Erschließungsfläche) und von der 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 (zwischen 6 und 22 Uhr) 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 Anliefer- tür 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 (die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) sowie das Fahren im Gegenverkehr auf dem Straßenbahngleis in der Neuwerkstraße nicht möglich ist. Diese Anlieferung erfolgt mit kleineren Fahrzeugen tagsüber (zwischen 6 und 22 Uhr) und maximal zwei Mal am Tag. Der Ladeprozess erfolgt außerhalb des Gebäudes.

Die Standorte für Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude.

Die Erschließungsfläche des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 geht in eine Erschließungsfläche mit den Gebäuden innerhalb der Baufelder 1 und 2 auf. Diese Erschließungsfläche wird dabei breiter und zwischen der Planstraße im Westen und der neuen Löberstraße im Osten (die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg) zukünftig stufenfrei geführt. Die Zuwegung, Andienung und Rettung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist dabei integriert.

Der Altstadteingang zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhenlagen der Neuwerkstraße ca. 196,20 m ü. NHN und des Juri-Gagarin-Ring ca. 197,50 m ü. NHN sowie den Hauseingänge und Schaufenster des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21 ca. 197,45 m ü. NHN.

So wird zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring eine schwach geneigte und barrierefreien Rampe ausgebildet. Entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21 wird 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg werden Teil des bestehenden Fuß-Radwegenetzes Fußgängerzone Anger-Neuwerkstraße und deren Anschlussraum zum Juri-Gagarin-Ring.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Beachtung von Leitungskorridoren, Verkehrs- und Rettungsfunktionen und DSD-Standort begrünt. So werden in der Planstraße und im Bereich des Altstadteinganges zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring neue Bäume gepflanzt und die bestehenden Bäume am Juri-Gagarin-Ring integriert. Die konkrete Ausformung der weiteren flächenhaften Begrünungen erfolgt mit der weiteren Umfeldplanung.

Der westlich des Baufelds 2 gelegene innerstädtische Freiraum am Juri-Gagarin-Ring erhält mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Außenwand des Gebäudes im Baufeld 2 einen Trennstreifen.

Zu- und Abfahrt zu den KFZ-Stellplätzen des Parkhauses im Baufeld 2 und der Tiefgarage im Bau- feld 1 erfolgt vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße nach Westen abgerückt. Dazu wird auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Rings der Bord für eine neue Abbiegespur versetzt und die westliche Mittelinsel des Juri-Gagarin-Rings umgebaut.

Auch die Zufahrt zu den KFZ-Stellplätzen im Vorbereich der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff wird vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße nach Osten abgerückt. Dazu wird eine Zufahrt östlich der Lichtsignalanlage errichtet.

Durch diese vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße abgerückten KFZ-Erschließungen verbessern sich die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer.

Im Bereich des Altstadteinganges zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring wird die Verkehrsfläche des Fuß-Radweges auf 16,85 m bzw. 18,15 m verbreitert und das Gelände angepasst. In der Neuwerk- und in der Planstraße werden die Fußwegebereiche verbreitert.

Auf der Nordseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird eine breitere und stufenfreie Erschließung hergestellt.

Den Anforderungen von Feuerwehr und Rettung mit deren Zu- und Abfahrten, Aufstellflächen, Anleitungen und Zuwegungen zu Leitungen und Hydranten ist mit der zuvor genannten Ausformung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen entsprochen.

## 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 stellt<sup>1</sup>, 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.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

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 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 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.

Mit den textlichen Festsetzungen 1.1. und 1.2. sind für die Feinsteuerung des Kerngebietes MK 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 im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind, dient der Feinsteuerung der Nutzungen entlang der Laufwegen in der City und Fußgängerzone "Anger" und ihren Anschlussräumen, die umfangreichen Kundenverkehr haben sollen, so dass die angrenzenden Laufwegen davon profitieren können.

Die textliche Festsetzung 1.4. dient der Ausprägung gemäß der Typik der Erfurter Citylagen und deren Anschlussräume mit einer Wohnnutzung erst ab den Obergeschossen.

Die textliche Festsetzung 1.5. 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 angrenzenden Teilbereich 2 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. 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 die durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Größe der Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen als zwingendes Maß für die Oberkanten der Gebäude und Gebäudeteile (§ 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 (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme<sup>3</sup> aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.<sup>4</sup> 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 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 Radweges festgesetzt wird.

### **Einhaltung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Durch die Festsetzung des Kerngebietes MK für die überbaubaren Grundstücksflächen Baufelder 1 bis 3 und für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Baufeld 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.

Städtebauliche Gründe zur Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO sind:

---

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

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

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 Auflagen von den Kundenströmen eines Frequenzbringers mit profitieren können. Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind diese großflächigen Nutzungen ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, ein Hotel, ein Geschäftsteil und ein Parkhaus.

Die angestrebte hohe Dichte entspricht ähnlich geprägten Gebieten in der City und Fußgängerzone "Anger".

Die vorgesehene Flächenkonzentration umfasst Nutzungen, die die Wirtschaftskraft der Fußgängerzone "Anger" stärken sollen.

Es soll der hohe Erschließungsgrad mit einem überdurchschnittlichen ÖPNV-Angebot ausgenutzt 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 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 bei 196,00 m ü. NHN sichert in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Oberkanten von Gelände und Verkehrsflächen die unterirdische Höhenlage des Gebäudes im Baufeld 3, das Verbindung der Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 dient; konkret zur Erschließung der KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage im Baufeld 1 über den Ein- und Ausfahrtsbereich im Baufeld 2.

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 bautechnisch 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 3.5.: Baulinien, Baugrenzen, Bauweise**

Gemäß den Zielstellung dieser Planung ALT424 "Löbertor" sind die zur Stadtreparatur und Rekonstruktion des denkmalgeschützten Ensembles "Altstadt" und Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der City und Fußgängerzone "Anger" und Altstadtzugang überbaubare Grundstücksflächen neu festzusetzen. Dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese zeichnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 3.1. bis 3.4. dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der konkreten Baustruktur der Gebäude. Dabei umfassen die Baulinien jeweils ein Baufeld, an der Neuwerkstraße das Baufeld 1, am Juri-Gagarin-Ring das Baufeld 2 und unterirdisch zwischen diesen Baufeldern das Baufeld 3.

Dabei erhält die zur Erschließung der im Jahr 1972 errichteten Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis Nr. 9 als Erschließungsweg neu trassierte Planstraße mit Anschluss an die Neuwerkstraße die bislang fehlende Raumkante gegenüber dem im Jahr 2013 fertiggestellten Gebäude Neuwerkstraße Nr. 24. Die Straßenraumbreite beträgt ca. 16 m, um neben den Fahr- und Wegeflächen sowie Flächen für das bestehende DSD (Duales System Deutschland) Baumpflanzungen und weitere Begrünung aufnehmen zu können.

Entlang der Neuwerkstraße wird die frühere Bauflucht zugunsten eines breiteren Gehweges etwas nach Süden versetzt, ähnlich der Bauflucht des im Jahr 2013 fertiggestellten Gebäudes Neuwerkstraße Nr. 24. Die Straßenraumbreite beträgt dann ca. 14 bis 16 m. Dabei ist zur spannungsvolleren stadträumlichen Ausprägung und zur besseren Belichtungs- und Freiraumstruktur die entlang der Neuwerkstraße aufstehende Baumasse mit einem auf dem Erdgeschoß aufsitzenden Dachgarten kurz unterbrochen. Dieses städtebauliche Motiv der kleinen Lücke war Kennzeichen der früheren Bebauung und ist auch im Umfeld vorhanden.

Der mit der früheren Löberstraße geführte ehemalige Altstadtzugang ist seit dem Jahr 1983 durch die Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 ff überbaut. Die Wegeführung des heutigen Altstadtzugangs als ca. 6 bis 9 m breiter Fuß- und Radweg erfolgt entlang der Westseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21. Diese Situation aufgreifend werden für den neu auszuprägenden Altstadtzugang gegenüber dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 Baulinien festgesetzt. Die Straßenraumbreite beträgt dann ca. 17 bis 18 m, um neben den Flächen für Fußgänger und Radfahrer sowie umfangreichen Leitungsführungen (des Hauptnetzes) Baumpflanzungen und Flächen für weitere Begrünungen aufnehmen zu können.

Dabei ist die aufstehende östliche Straßenraumkante durch die Gliederungen des bestehenden Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 geprägt.

Entlang des Juri-Gagarin-Rings wird (im Baufeld 2) eine Baulinie festgesetzt, die sich an den Bebauungsplänen ALT437 "Parkhaus Hirschlachufer" und EFM 129 "Lachsgasse/Thomaseck" und

den darin festgesetzten Baulinien entlang des Juri-Gagarin-Rings orientiert, und die umfangreichen Leitungsführungen (des Hauptnetzes) beachtet.

Für die Südwestseite des Baufeldes 2 wird eine Baulinie entlang des innerstädtischen Freiraums südlich des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 festgesetzt. Diese grenzt an den als Brandwand ausgebildeten Giebel des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 direkt an, so dass daran angebaut werden muss.

Zur inneren Gliederung des Quartiers südlich der Neuwerkstraße wird eine durch die Baulinien der Baufelder 1 und 2 gebildete nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese hat ungefähr den Verlauf der früheren Gasse Hirschlachufer. Sie dient den Anliegern (das bestehende Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und die Baufelder 1 und 2) zur Erschließung, Andienung und Rettung sowie zur allgemeinen Durchwegung. Ihre Raumbreite beträgt 10 bis 12 m um dabei auch den Anforderungen von Rettung und Feuerwehr gerecht zu werden. Dabei ist die im Baufeld 1 aufstehende Baumasse mit zwei jeweils 22 m breiten auf dem Erdgeschoß des Baufeld 1 aufsitzen den Dachgärten unterbrochen, so dass zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche Innenhöfe entstehen. Dabei ist der westliche Dachgarten zur Neuwerkstraße durchgesteckt. Diese Dachgärten dienen der Gliederung der Baumassen für eine besseren Belichtung und Freiraumstruktur der bestehenden und neuen Baukörper.

Durch die oben genannten Festsetzungen von Baulinien in Verbindung mit den festgesetzten zwingenden Höhen baulicher Anlagen werden gemäß § 9 (1) 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

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 und Rekonstruktion des Gebietes "Löbertor".

Dabei sind die normativen Vorgaben zu Brandschutz und Rettung sowie zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Kerngebiet MK sowie im unmittelbar angrenzenden. Vergleiche hierzu in der Anlage die Gutachten zur Belichtung, zur Lufthygiene und zum Schallschutz.

Demnach ist durch die Ausrichtung und Gliederung der bestehenden Gebäude im Umfeld deren Belichtung mit Errichtung der neuen Gebäude im Kerngebiet MK weiterhin gegeben. Es wird durch die Einhausung von störenden Nutzungen und Anlagen des Kerngebiet MK, sowie durch die Zulässigkeit eines Parkhauses nur im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring, den normativen Schutzansprüchen entsprochen.

Die textlichen Festsetzungen 3.1. bis 3.4., bezogen auf das Gebäude im Baufeld 1 zum geringfügigen Unter- und Überschreiten von Baulinien im Umfang von 0,50 m, zum Übergang zwischen den Gebäudeteilen sowie zur Ausprägung der Innenhöfe, dienen der Umsetzung des konkreten baulichen Konzeptes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Mit der textlichen Festsetzung 3.5. wird der vorhandenen Baustuktur des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 mit der Auskrragung über dem Erdgeschoss, für eine dem 1. Obergeschoss zugeordnete Terrasse, entsprochen. Diese Auskrragung befindet sich über der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg. Bezugsebene ist die angrenzende mit Höhenlage festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FR. Diese Höhenlage entspricht der heutigen Situation.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten**

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

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Lüftungsschacht (für die dazu markierten Bereiche LS1 bis LS3) dienen der Definition des maximalen Rahmens von zu errichtenden Lüftungsschächten der Gebäude die sich neben den Außenwänden der Gebäude und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Diese Lüftungsschächte sind für den technischen Betrieb der Gebäude erforderlich, wie z.B. Zuluft zu Kühlanlagen und zu KFZ-Stellplätzen. Sie werden zum Begehen und Befahren (Lastfall Feuerwehr) abgedeckt sowie (innen) schallgedämmt. Vergleiche hierzu den Punkt 2.9.

Die textliche Festsetzung 4.1. dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und dazu einer klar geregelten Flächeninanspruchnahme und Freiraumstruktur.

Die textliche Festsetzung 4.2. wurde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und dazu einer klar geregelten Flächeninanspruchnahme, Freiraumstruktur und Minimierung von Störungen zu Gunsten einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität getroffen. Die festgesetzte Ausnahmeregelung für die nicht überbaubare Grundstücksfläche nördlich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9 dient insbesondere dem Anlieger dieser Fläche - das heutige Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9, dessen Erschließung weiterhin von dessen Nordseite erfolgt.

Mit der Festsetzung 4.3. wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des hochverdichteten Plangebietes und einer klar geregelten Erschließungsstruktur zu Gunsten der Verkehrssicherheit und der Wohn- und Aufenthaltsqualität angestrebt. Demnach dient die Ein- und Ausfahrt an der Straßenverkehrsfläche Neuwerkstraße nur zur Andienung des Gebäudes entlang der Neuwerkstraße, und die Ein- und Ausfahrt in Richtung Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring allen KFZ-Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen; diese Ein- und Ausfahrt ist direkt an die Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring anzubinden.

*Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan mit dessen dazu schematischen Darstellungen.*

## 2.5 Erschließung sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

### **Zeichnerische Festsetzung: Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Der Altstadtzugang zwischen Neuwerkstraße (Fußgängerzone "Anger" und Juri-Gagarin-Ring (Hauptverkehrsstraße) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg festgesetzt. Dieses Flächen sollen Teil des Wegesystems der Fußgängerzone "Anger" und deren Anschlussflächen für die Führung von Fußgängern und Radfahrern sein.

Die Erschließung des Baufelds 1 erfolgt im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Neuwerkstraße. Dieser dient nur der Andienung.

Die Erschließung des Baufelds 1 sowie die Erschließung des Baufelds 2 erfolgt im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich in Richtung Straßenverkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring. Dieser dient nur KFZ-Stellplätzen.

Das unterirdische Baufeld 3 dient der Erschließung des Baufeld 1. Hier fahren die KFZ zwischen den Untergeschossen der Baufelder 1 und 2 hindurch.

Diesen Festsetzungen zur Erschließung liegen Untersuchungen zur Verkehrstechnik, zum Schallschutz und zur Lufthygiene zu Grunde, s. Anlage. Demnach sind die normativen Schutzansprüche beachtet.

Dabei geht mit der Errichtung des Parkhauses im Baufeld 2 am Hauptverkehrsstraßennetz die Auflösung von Parkplätzen in der City einher, und demnach verlagern sich KFZ-Verkehre und deren Emissionen aus der City in das dazu leistungsfähige Hauptverkehrsstraßennetz.

Durch die vom Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße versetzte Zu- und Abfahrt des Parkhauses im Baufeld 2 und die Verlagerung der Zufahrt der Vorflächen der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff verbessern sich Wegebeziehungen und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer bei der Querung dieses Knotens.

Die bisherigen Abläufe von Rettung, Feuerwehr, Erschließung und Andienung der bestehenden Gebäude im Umfeld des Kerngebiet MK bleiben bestehen.

Ebenso auch die angepasste Einordnung des heute vorhandenen DSD-Standortes innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Planstraße. Vergleiche hierzu den Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan mit dabei einem Standplatz an der Fahrbahn und ausreichend Ladefreiheit.

Neu ist die Zusammenlegung von Abläufen von Rettung, Feuerwehr, Erschließung und Andienung des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und des Gebäudes im Baufeld 1. Beide Gebäude werden dafür die zwischen ihnen liegende nichtüberbaubare Grundstücksfläche nutzen. Die konkreten Regelungen für das Gebäude im Baufeld 1 sind Regelungsinhalt der Baugenehmigung sowie des Durchführungsvertrages.

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

Zur Sicherung aller Abläufe von Rettung, Feuerwehr, Erschließung und Andienung für das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und die Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 sowie zur allgemeinen Durchwegung werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebiet MK Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

Zur Sicherung der Leitungsführung im Bereich an der Neuwerkstraße wird auf der überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebiet MK im Baufeld 1 eine mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Maßnahme ist erforderlich, da gemäß den Untersuchungen zur Erschließungsplanung bzgl. der umfangreichen Leitungsumverlegungen zur Baufeldfreimachung zum heutigen unterirdischen Bauraum in der Neuwerkstraße noch weiterer unterirdischer Bauraum mit einem Flächenumfang von ca. 20 m x 5 m in der Nordostecke des Baufeld 1 hinzukommt.

Alle anderen Leitungsführungen erfolgen im Verlauf der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, im Verlauf der neu gesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie im Verlauf der bestehenden Wegefläche innerhalb des innerstädtischen Freiraums auf der Westseite des Baufeld 2.

Die konkrete Erschließung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

## **2.6 Grünflächen**

Die Festsetzung der privaten Grünfläche auf der Westseite des Baufeldes 2 erfolgt als Bindeglied zwischen dem Baufeld 2 und innerstädtischen Freiraum entlang des Juri-Gagarin-Ring Nr. 9. Die-

se private Grünfläche ist flächengleich der Pflanzfläche A1. Die Flächengröße ergibt sich aus der bestehen bleibenden Wegefläche des innerstädtischen Freiraums und dem Baufeld 2.

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

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424 „Löbertor“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird. Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet.

Entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells<sup>5</sup> wurde eine Bilanzierung des Eingriffs erstellt. Die Bewertung der Flächennutzungen erfolgt entsprechend der „Anleitung zur Bewertung der Biotope Thüringens“<sup>6</sup>.

Die nachfolgende Bilanzierung ist die Gegenüberstellung des Eingriffs und des Ausgleichs:

### Bilanzierung: Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Fläche in m <sup>2</sup>	Bestand (Code)	Wertpunkte	Wertpunkte
2.599,00	Hauptstraße (9212)	0	0
5.065,00	sonstige Straßenverkehrsfläche, Straßen und Parkplätze (9219)	0	0
3.135,00	sonstige Straßenverkehrsfläche, Gehwege, Radwege, Einfassungen (9219)	2	6.270,00
28,00	sonstige Straßenverkehrsfläche, Rasengitterpflaster (9219)	6	168,00
2.757,00	Scherrasen (9318)	20	55.140,00
925,00	sonstige gestaltete Anlagen, strukturarm (9319)	25	23.125,00
14.509,00	Summen		84.703,00

Abb. 1: Tabelle Bewertung Bestand

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

Fläche in m <sup>2</sup>	Bestand (Code)	Wertpunkte	Wertpunkte
4.412,0	sonstige Straßenverkehrsfläche (§9 abs.1 Nr. 11 BauGB)	0	0
3.323,00	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 abs.1 Nr. 11 BauGB)	0	0
320,00	Grünflächen innerhalb Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) (Bereich der Bestandsbäume / Platanen)	20	6.400,00
180,00	Grünflächen innerhalb Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 abs.1 Nr. 11 BauGB) (Bereich der Beetflächen / Hochbeete östlich parallel zum Parkhaus)	25	4.500,00
323,00	Private Grünflächen (Maßnahme A1)	25	8.075,00
1.737,00	Kerngebiete (§7 BauNVO) Gebäude und Verkehrsflächen	0	0
3.594,00	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung innerhalb der Kerngebiete	9	32.346,00

<sup>5</sup> TMLNU August 2005

<sup>6</sup> TMLNU Juli 1999

620,00	Gebäude mit intensiver Dachbegrünung innerhalb der Kerngebiete	15	9.300,00
14.509,00	Summen		60.621,00

Abb.2: Tabelle Bewertung Planung

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

### Kompensation der verbleibenden Wertpunktedifferenz

Zur Kompensation der verbleibenden Wertpunktedifferenz sollen kleinkronige und mittelkronige Bäume im Geltungsbereich gepflanzt werden.

Pflanzung von	Anrechnung
5 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm im Bereich der intensiven Dachbegrünung / kleinkronige Bäume	5 x 750 = 3.750
4 mittelkronige Bäume westlich Baufeld 1	4 x 1.750 = 7.000
8 mittelkronige Bäume östlich Baufeld 1 und 2 (anteilig)	8 x 1.750 = 14.000
Summe	24.750 Wertpunkte

Abb.3: Tabelle Baumpflanzung zur Kompensation

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

Somit verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von 669 Wertpunkten.

Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.

### **Baumschutzsatzung**

Im Zuge der Erfassung der für die Planung relevanten Bäume wurden 35 Bäume erfasst, siehe Bestands- und Konfliktplan des Grünordnungsplanes. Davon können 8 Bäume erhalten werden und müssen 27 Bäume gefällt werden. Entsprechend der Festlegungen der Ersatzleistungen der Baumschutzsatzung von Erfurt sind damit 36 Baumpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu tätigen.

Dazu werden 24 Baumpflanzungen festgesetzt: in der Straßenverkehrsfläche Planstraße 4 Baumpflanzungen, in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg 8 Baumpflanzungen, in der privaten Grünfläche (flächengleich Pflanzfläche A1) 7 Baumpflanzungen, im Kerngebiet MK Teilbereich 1 innerhalb der Pflanzfläche A2 (Flächengleich dem Dachgarten 1) 1 Baum und im Kerngebiet MK Teilbereich 1 innerhalb der Pflanzfläche A3 (flächengleich dem Dachgarten 2) 4 Bäume.

Auf Grund der Anforderungen des Verkehrs und der Leitungsführung sind weitere bodenschlüssige Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen nicht möglich.

Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen in Kübeln wird verzichtet, da Aufwand und Nutzen nicht effizient sind, insbesondere weil Kübel keine guten Lebensbedingungen schaffen.

Auf den anderen Flächen ist die höchste Baumpflanzdichte erreicht.

Im Bebauungsplan erfolgen neben den Festsetzungen von Baumpflanzungen weitere Begrünungsfestsetzungen, um das Grünvolumen im Stadtraum zu erhöhen.

Mit den oben genannten festgesetzten Baumpflanzungen kann der Kompensationsforderung der Baumschutzsatzung nicht entsprochen werden. Daher werden weiterführende Vereinbarungen zur Erfüllung der Kompensationsanforderungen, wie z.B. Erhöhung des Stammumfanges zum Pflanzzeitpunkt, Ersatzpflanzungen auf anderen Standorten außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung oder finanzielle Ablösung im Durchführungsvertrag vereinbart.

Das gemäß Baumschutzsatzung zu bearbeitende Defizit umfasst Ersatzpflanzungen im Umfang von 15 Bäumen mit einem Stammumfang 12/14 cm. Das ist vergleichbar mit 5 sogenannten Parkbäumen mit einem Stammumfang 18/20 cm.

Ersatzpflanzungen sollen im näheren Umfeld erfolgen. Gemäß den Voruntersuchungen sind 5 Pflanzstandorte, auch für sogenannte Parkbäume, im Vorbereich der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 18 bis 24 möglich. Weitere Pflanzstandorte sind im Zuge einer späteren Umgestaltung der Vorbereiche der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 bis 37 möglich. Im Bereich des Hirschgartens sind keine Pflanzstandorte möglich.

Die Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz und des 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 textliche 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 gantztägig 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 im Einzelnen:

1. Einwirkungen des Umfeld 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
  - Schallausbreitung von Lüftungsöffnungen und Kältetechnik
  - Betrieb des Parkhauses

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung dieser Planung ALT424 „Löbertor“ 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 dieser Planung ALT424 „Löbertor“ 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, zur Ausführung der Außenbauteile sowie zur Abdeckungen der Lüftungsöffnungen, zu den Schalleistungspegeln für die Kältetechnik sowie Zu- und Abluftöffnungen sowie zu den Fahrwegen und einzubauenden Materialien im Parkhaus möglich.

Die gesamten mit der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Maßnahmen sind in die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingeflossen, so dass die Festsetzungen dieser Planung ALT424 „Löbertor“ den gesamten Rahmen abdecken.

So sind z.B. in den festgesetzten Ansichten die konkreten Ausführungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzgl. der Ausführung von Außenwänden erkennbar. Wie z.B. Lage und Umfang von Türen und Toren, die gemäß den sonstigen Festsetzungen zur Andienung und Zu- und Abfahrt dienen, sowie geschlossene Wandabschnitte des Parkhauses.

Anhand des Vorhaben und Erschließungsplanes erkennbar sind die geplanten Anlieferungsbereiche, Kunden- und sonstige Ein- und Ausgänge sowie die Ein- und Ausfahrt Parkhaus immer von schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld abgewandt.

Mit der Umsetzung der Planung ALT 424 "Löbertor" kommt es durch das Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring und die Andienung über die Neuwerkstraße zu keiner anlagenbedingten Erhöhung

der Verkehrsgeräusche auf diesen Straßen um 3 dB, da alle Verkehre von KFZ-Stellplätzen an den Juri-Gagarin-Ring angebunden werden und in der Neuwerkstraße nur wenige Lieferfahrzeuge hinzukommen.

Es verringert sich für das unmittelbare Umfeld die Lärmbelastung auf Grund des Wegfalls der heutigen stark frequentierten KFZ-Parkplätze. Der Baukörper des Parkhauses hat eine leichte Abschirmwirkung gegenüber dem Verkehrslärm des Juri-Gagarin-Ring.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.1., Unterpunkte 8.1.1, 8.1.3 bis 8.1.7**

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des Schutzanspruchs der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich und im betroffenen Umfeld. Sie regeln den Umgang mit den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen und dabei entstehenden Geräuschen.

Demnach erfolgt die Andienung von im Baufeld 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 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, maximal 3 Mal am Tag.

Alternativen der Andienung von im Baufeld 1 zulässigen großflächigen Nutzungen wurden geprüft und zurückgestellt, da sie gegenüber der festgesetzten Andienung schwerwiegende Nachteile haben.

Diese Alternativen sind eine Anlieferungszone im Gebäude im Baufeld 1 mit Zu- und Abfahrt an der Planstraße oder eine Anlieferung über das Gebäude im Baufeld 2 mit Zu- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring.

Dabei umfasst eine Zu- und Abfahrt an der Planstraße auf Grund der Platz- und Geländeverhältnisse komplizierte und mehr störende Rangiervorgänge der Anlieferfahrzeuge sowie einen größeren städtebaulichen Eingriff an der Planstraße.

Eine Anlieferung über das Gebäude im Baufeld 2 umfasst komplizierte Abläufe bei Zu- und Abfahrt der Anlieferfahrzeuge sowie bei den Lade- und Verteilvorgängen, einen größeren städtebaulichen Eingriff am Juri-Gagarin-Ring und eine wesentliche Reduzierung der Anzahl der Stellplätze.

Die sonstige Andienung für Nutzungen im Gebäude im Baufeld 1 (wie das Hotel in den Obergeschossen) erfolgt mit einer in das Gebäude im Baufeld 1 integrierten Übergabestelle. Diese mit einer Tür verschließbare Übergabestelle befindet sich an der dazu festgesetzten Stelle auf der Südseite des Gebäudes im Baufeld 1 im Bereich gegenüber dem Gebäude im Baufeld 2.

Gemäß den weiteren für die Baugenehmigung relevanten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung erfolgt diese sonstige Andienung nur tagsüber 6-22 Uhr bzw. 7-20 Uhr und maximal 2 Mal am Tag außer Feier- und sonntags. Der Ladeprozess erfolgt dabei mit Rollcontainern, die über eine fahrzeugeigene Ladebordwand in die Übergabestelle transportiert werden.

Die An- und Abfahrt zur festgesetzten Übergabestelle erfolgt dabei durch Umfahrt um das Gebäude im Baufeld 1 im Uhrzeigersinn. Dabei fahren die Lieferfahrzeuge von der Neuwerkstraße im Schrittempo um das Gebäude im Baufeld 1 im Osten herum, halten und laden mit der Lade-

klappe nach Osten, und fahren im Schrittempo nach Westen am Gebäude Gagarin-Ring Nr. 9 vorbei zur Planstraße und dann zur Neuwerkstraße.

Eine alternative An- und Abfahrt zur festgesetzten Übergabestelle hat durch Rangieren und dabei Rückwärtsstoßen in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und durch das Entgegenfahren auf dem Straßenbahngleis Neuwerkstraße schwerwiegender Nachteile wegen mehr störender Emissionen und schlechterer Verkehrssicherheit.

Die in den oben genannten Anlieferbereichen zu verwendenden schallgedämmten Tore und Türen müssen mit einem Prüfzeugnis ein Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen, so dass die Störungen des Umfeldes der Anlieferbereiche gemindert werden.

Mit den textlichen Festsetzungen 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5 und 8.1.7 soll gesichert werden, dass durch die Ausführung von Lüftungsschächten, Zu- und Abluftöffnungen sowie Anlagen der Klimatechnik die Störungen des Umfeldes dieser Anlagen vermindert werden.

Mit der textlichen Festsetzung 8.1.6 wird die Gesamtanzahl von PKW-Stellplätzen im Baufeld 1 sowie deren Zufahrt begrenzt um Störungen des Umfeldes der PKW-Stellplätze zu vermindern. Diese PKW-Stellplätze sind über die Baufelder 2 und 3 zu erschließen. Dabei fahren die PKW in das Gebäude im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring hinein und durch das unterirdische Gebäude im Baufeld 3 hindurch in das Gebäude im Baufeld 1.

Um Störungen des Umfeldes durch den Kundenverkehr des Einzelhandels zu mindern soll im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung geregelt werden, dass Stellplätze für Einkaufswagen nur innerhalb von Gebäuden sind, und dass die Oberflächen im Bereich zwischen Baufeld 1 und 2 geräuscharm auszuführen sind. Hier befinden sich Ein- und Ausgänge von Einzelhandel und Parkhaus.

### **Textlich Festsetzung 8.1.2**

Mit dieser Festsetzung sollen den normativen Schutzansprüchen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebäudes im Baufeld 1 durch eine dazu passende Ausführung der Außenbauteile entsprochen werden.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.2., Unterpunkte 8.2.1 bis 8.2.6**

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die durch die zulässigen Nutzungen des Gebäudes im Baufeld 2 (das Parkhaus am Juri-Gagarin Ring) entstehenden Geräusche die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte nicht überschreiten, also der normative Schutzanspruch von zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld eingehalten wird.

Dazu wird mit der textlichen Festsetzung 8.2.1. die Anzahl der PKW-Stellplätze sowie die Möglichkeit der Zu- und Abfahrt beschränkt.

Diese maximal 580 PKW-Stellplätze werden nur über die zeichnerisch festgesetzte Ein- und Abfahrt am Juri-Gagarin-Ring erschlossen, siehe Bebauungsplan Teil A1 Planzeichnung und Teil A2 Ansichten von Gebäuden.

Mit den weiteren Festsetzungen zur Abdeckung von Lüftungsschächten, zum vollständigen Schließen eines Teiles der Außenwand, zum Auskleiden von Decken innerhalb des Gebäudes, zur geräuscharmen Abdeckung von Regenrinnen und der Begrenzung der Gesamtschalleistung aller Zu- und Abluftöffnungen für eine mechanische Lüftungsanlage dienen dem verminderten Schallaustritt bzw. keinem Schallaustritt aus dem Parkhaus auf die Umgebung.

*Siehe Schalltechnische Untersuchung in der Anlage.*

### **Textliche Festsetzung 8.3.**

Diese Festsetzung, dass Fassaden so auszubilden sind, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagen-geschossen, Anlieferzonen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen können, dient dem Schutz vor Beeinträchtigung durch das Scheinwerferlicht der Fahrzeuge.

### **Lufthygiene sowie Be- und Entlüftung von Parkhaus und Tiefgarage**

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

### **Lufthygiene**

Betrachtet wurden die drei Fälle 1.) Ausgangslage, 2.) kein Parkhaus und die allgemeine Ver-kehrsentwicklung sowie 3.) Parkhaus und die allgemeine Verkehrsentwicklung untersucht. Dabei wurden heute vorhandene Belastung und die berechnete Zusatzbelastung verursacht durch das Parkhaus auf den umgebenden relevanten Straßen überlagert.

Demnach wird am Juri-Gagarin-Ring in allen drei Fällen an der höchst belasteten Stelle (ca. 350 m östlich des geplanten Parkhauses, der Bereich Juri-Gagarin-Ring Nr. 53 und Nr. 88, gemäß dem Bebauungsplan EFM129 "Lachsgasse/Thomaseck" innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK2 er-richtete Büro- und Geschäftsgebäude) der Grenzwert für den Stickstoffdioxid-Jahresmittelwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  fast erreicht.

Im Fall 2 und 3 sind die Belastungen dort aber leicht niedriger als im Fall 1. Die verkehrliche Mehrbelastung im Fall 3 führt dort demnach nicht zu einer Grenzwertüberschreitung im Planfall Fall 3.

Unmittelbar westlich des Parkhauses wird am Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 in der untersten bewohnten Etage der Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwert mit  $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$  deutlich unterschrit-ten. Die Erhöhung der Belastung in diesem Bereich im Vergleich zum Fall 2 ist durch die Emis-sionen des Parkhauses gemäß Fall 3 bedingt.

Unmittelbar westlich des Parkhauses im Bereich der Spielplätze im innerstädtischen Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 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.

In Teilbereichen von Verkehrsflächen bzw. Wegen um das Parkhaus ist lokal mit einer Über-schreitung des Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwerts zu rechnen. In diesen Bereichen halten sich jedoch die Menschen nicht längerfristig auf, so dass dies nicht bewertungsrelevant ist.

Der Feinstaub-Jahresmittelgrenzwert (PM10) der 39. BImSchV von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ist im Untersu-chungsgebiet in allen drei Fällen überall deutlich unterschritten.

Zudem werden an Gebäuden Bauungen mit schutzwürdigen Nutzungen in allen drei Fällen keine Überschreitungen des (PM10) 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**

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 treten auf Grund der mechanischen Entlüftung keine Grenzwerteüberschreitungen auf.

Die berechneten Kohlenmonoxid-Konzentrationen im Parkhaus im Baufeld 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 Dauerstellplätze (Dauerparker) zu Grunde.

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

### **Besonnung / Verschattung**

Besonnung und Verschattung sind unter Punkt 2.3. im Absatz zu Abstandsflächen erläutert. Demnach kann für die geplanten und im Umfeld vorhandenen Gebäude eine ausreichende Belichtung gewährleistet werden.

*Siehe Belichtungsgutachten in der Anlage.*

### **Klima**

Die Planung ALT424 "Löbertor" wurde 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 mit dieser Planung die Planungsziele verfolgt, die heute in der City auf Brachen verteilten KFZ-Stellplätze am dazu leistungsfähigen Hauptstraßennetz zu bündeln und die Stadtreparatur des Flächendenkmals "Altstadt" weiterzuführen.

### **Fazit**

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

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Bebauungsplan liegen demzufolge 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 Neu-

werkstraße treten keine Grenzwertüberschreitungen auf. Den normativen Schutzansprüchen im Plangebiet und im relevanten Umfeld ist entsprochen.

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

Es gibt keine klimatischen Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht, und die Planung ALT424 "Löbertor" Teil von Maßnahmen zur Entlastung der Kernstadt 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**

Zzgl. zu den festgesetzten Baumpflanzungen gemäß Punkt 2.6. erfolgen weitere Festsetzungen von Begrünungen um das Grünvolumen im Stadtraum zu erhöhen. Das sind innerhalb des Kerngebietes MK intensive und extensive Dachbegrünungen im Baufeld 1 und Fassadenbegrünung eines geschlossenen Wandabschnitts im Baufeld 2. Des Weiteren wurden innerhalb der privaten Grünfläche auf der Westseite des Baufelds 2 eine flächenhafte Begrünung sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen flächenhafte Begrünungen festgesetzt. Damit sind die Begrünungsmöglichkeiten ausgeschöpft, da innerhalb der privaten Erschließungs- und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen den Erfordernissen von Feuerwehr, Rettung, Verkehr und unterirdischen Leitungen Rechnung zu tragen ist, und die weiteren Außenwände des Baufelds 2 der Belüftung der KFZ-Stellplätze dienen müssen.

Zusätzliche Bepflanzungen bzw. erforderliche Ersatzpflanzungen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden mit dem Durchführungsvertrag vereinbart.

### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.1.**

Die textliche Festsetzung, dass die zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume bzgl. ihres Standortes verschoben werden, wenn dabei die reihenhafte Anordnung erhalten bleibt, dient dem Vollzug der Planung, um in diesem Bereich der Altstadt, 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 dienen der Sicherung der intensiv begrünten zwei Dachgärten auf dem Gebäude im Baufeld 1 und der extensiven Begrünung auf den sonstigen Dachflächen. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Dabei die zwei Dachgärten einer Art Innenhofbegrünung für das Baufeld 1 und das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9.

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

Mit diesen Festsetzungen soll die Begrünung des räumlich neu gesetzten Altstadtzuganges, einem der städtebaulichen Grundsatzziele dieser Planung, gesichert werden.

Umfang und Lage der zu pflanzenden Bäume ergibt sich dabei aus den Erfordernissen von Verkehr und unterirdischen Leitungsführungen.

Die Festsetzung einer flächenhaften Begrünung erfolgt als städtebaulich erforderliche Mindestgröße. Im Vollzug der Satzung kann diese auch vergrößert werden, je nach möglichen Ausführungen von Verkehrsflächen und Leitungsführungen.

Die zu erhaltenen Grünflächen betreffen die Bestandsflächen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume am Juri-Gagarin-Ring.

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

Diese Festsetzungen dienen der Begrünung des Straßenraums der Planstraße, um auch das Umfeld der bestehenden Gebäude mit Wohnungen und Pflegeheim zu verbessern. Die Einordnung des DSD-Standortes wurde dabei beachtet.

Die Festsetzung einer flächenhaften Begrünung erfolgt als städtebaulich erforderliche Mindestgröße. Im Vollzug der Satzung kann diese auch vergrößert werden, je nach möglicher Ausführung von Verkehrsflächen und Leitungsführungen.

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

Diese Festsetzungen dienen der Begrünung des Bereiches zwischen dem Baufeld 2 und dem innerstädtischen Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9.

Dabei ist zwischen dem bestehen bleibenden Weg und der Außenwand ein Pflanzstreifen herzustellen. Die hier festgesetzte private Grünfläche dient als Puffer zwischen der Gebäudeaußenwand und dem innerstädtischen Freiraum.

Im Bereich der hier festgesetzt vollständig zu schließenden Außenwand des Baufeld 2 ist eine Fassadenbegrünung herzustellen. Dabei sind Anforderungen des Brandschutzes zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr.9 zu beachten.

### **2.11 Energetik**

Die Festsetzungen ermöglichen eine hohe Energieeffizienz auf Grund der kompakten Gebäudekubaturen und dabei reduzierten Außenwandflächen.

Die Festsetzung von Gründächern erfolgt zur Verbesserung des Grünvolumens, des Mikroklimas und Wohnumfeldes in diesem hochverdichteten Innenstadtbereich.

Der Einsatz von Fernwärme ist gemäß der hier geltenden Fernwärmesatzung vorgeschrieben.

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

Gemäß den Planungszielen ist diese Planung vorhabenbezogen aufzustellen um ein konkretes Vorhaben festzusetzen. Dazu erfolgen auch zeichnerische Festsetzungen der Gebäudeansichten. Diese sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Teil A2 im Maßstab 1:500 sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:250 festgesetzt.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.1**

Durch die Festsetzungen der Ansichten der Gebäude entfallen die Regelungen der sonst geltenden örtlichen Bauvorschrift nach § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO "Ortsgestaltungssatzung für die Alt-

stadt von Erfurt". Die festgesetzten Ansichten entsprechen aber dem grundsätzlichen Rahmen dieser Satzung.

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

### **Baufeld 1 - Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.2.1. bis 10.2.4**

Die Festsetzungen 10.2.1 bis 10.2.3 dienen der konkreten Umsetzung des Vorhabenteils an der Neuwerkstraße. Dabei treten zu den zeichnerisch festgesetzten strukturhaften Ansichten des Gebäudes Regelungen zu Farben und Materialien hinzu.

Die Festsetzung 10.2.4 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. Hierbei wird eine Einsehbarkeit in den Erdgeschossbereich entlang von wichtigen Stadträumen aus geregelt. Das betrifft die Laufwegen die entlang der Baulinien (N) und (O) führen. Diese sind Teil der Fußgängerzone bzw. deren Anschlussräume.

### **Baufeld 2 - Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.3.1 bis 10.3.3**

Die Festsetzungen 10.3.1 bis 10.3.3 dienen der konkreten Umsetzung des Vorhabenteils an der Neuwerkstraße. Dabei treten zu den zeichnerisch festgesetzten strukturhaften Ansichten des Gebäudes Regelungen zu Farben und Materialien hinzu.

Dabei wird wie mit der Festsetzung 10.2.4. die Einsehbarkeit in den Erdgeschossbereich entlang von wichtigen Stadträumen aus geregelt. Das betrifft die drei Verkehrs- bzw. Wegeflächen entlang der Baulinien (N), (O) und (S). Diese sind Teil der Fußgängerzone bzw. deren Anschlussräume.

## **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" mitumfasst. Daher erfolgen neben den vorhabenbezogenen Festsetzungen Festsetzungen die auf den Regelungskanon der Werbesatzung zurückgreifen.

Diese Festsetzungen dienen der außenräumlichen Qualitätssicherung des mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" 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 führenden Stadtring.

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.

### **textliche Festsetzung 11.1. und 11.2**

Diese vorhabenbezogenen Regelungen umfassen zwei zeichnerisch festgesetzte Bereiche für spezielle Werbeanlagen des Vorhabens, die vom Regelkanon der zuvor genannten Werbesatzung abweichen. Diese sind der Bereich für eine Werbeanlage an der oberen Außenwand der Baulinie (O) des Baufelds 1 und der Bereich für bis zu vier Werbeanlagen an der oberen Außenwand der Baulinie (S) des Baufelds 2.

Die eine Werbeanlage im Baufeld 1 lehnt sich auf Grund der Lage direkt in der Altstadt und an der Lauflage der Fußgängerzone enger an den Regelkanon der Werbesatzung an. Die bis zur vier an einer Stelle gebündelten Werbeanlagen im Baufeld 2 sind auf Grund ihrer Lage abseits der Altstadtseite etwas weiter gefasst.

### **textliche Festsetzung 11.3**

Diese Regelungen für sonstige Werbeanlagen umfassen den Regelkanon der zuvor genannten Werbesatzung.

Dabei sind gemäß Spiegelstrich 1 diese sonstigen Werbeanlagen nur im Baufeld 1 zulässig. Innerhalb der Schaufensterschicht des Baufelds 2 sind daher keine Werbeanlagen sondern z.B. Kunst zulässig.

### **textliche Festsetzung 11.4**

Diese Regelungen umfassen alle Werbeanlagen hinsichtlich ihrer konkreten Ausführung.

## **3.3 Gestaltung unbebauter Flächen**

### **Textliche Festsetzung 12.1.**

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Abdeckung der innerhalb der Flächen LS 1 bis LS 3 zulässigen Lüftungsschächte neben den Außenwänden der Gebäude, so dass neben den Regelungen zu ihrer Schalldämmung und Befahrbarkeit auch Regelungen zu ihrer stadträumlichen Qualität getroffen werden.

### **zeichnerische und textliche Festsetzungen 12.2. und 12.3.**

Diese Festsetzungen dienen der Gestaltung und Ausführung von Wegeflächen, den öffentlichen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FR“ sowie den privaten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebiet MK.

Sie korrelieren zu den im Plan festgesetzten Geländehöhen, die sich aus den topografischen Gegebenheiten ergeben, insbesondere dem neu ausgeformten Altstadtzugang zwischen der Neuwerkstraße mit einer Höhe von ca. 196,10 m ü. NHN und dem Juri-Gagarin-Ring mit einer Höhe von ca. 197,50 m ü. NHN und dem daran befindlichen Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 und dessen Vorfeld mit einer Höhe von ca. 197,45 m ü. NHN, sowie dem neu ausgeformten Altstadtzugang und dem Vorfeld des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 mit einer Höhe von ca. 198,00 m ü. NHN.

Demnach wird der neu ausgeformte Altstadtzugang als leicht geneigte barrierefreie Rampe geführt. Der barrierefreie Zugang zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 erfolgt wie heute von Süden vom Juri-Gagarin-Ring und von Norden von der Neuwerkstraße (Gebäude Nr.10).

Die barrierefreie Zuwegung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 erfolgt wie heute von Westen von der Planstraße. Dessen heutige Zuwegung von Osten wird zukünftig stufenfrei auszuführen.

### **Textliche Festsetzung 12.4.**

Mit der Festsetzung soll die weitere Ausführung der privaten Grünfläche (und Anpflanzfläche A1) entlang der westlichen Außenwand des Baufeld 2 geregelt werden, dabei deren für Grünanlagen typischen Einfriedung mit einem Zaun und einer zulässige Böschung für die Be- und Entlüftung des Parkhauses.

### 3.3 Gestaltung unbebauter Flächen

#### **Textliche Festsetzung 13.1.**

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb von Gebäuden sowie innerhalb der Fläche nördlich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zulässig sind, soll geregelt werden, dass den Belangen von Verkehr und Ortsgestaltung entsprochen wird, und die Behälter des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 weiterhin innerhalb dessen Erschließungsfläche verbleiben.

## 4. 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 baulichen Gesamtanlage Altstadt und dem archäologischen Relevanzgebiet Altstadt. Zu beachten sind insbesondere die Schutzziele für die bauliche Gesamtanlage Altstadt, der Umgebungsschutz des Kulturdenkmal Neuwerkstraße Nr. 10 (östlich des Geltungsbereiches) sowie Reste des Bodendenkmals ehemalige Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhundert im Verlauf des heutigen Juri-Gagarin-Rings.

### **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 Lagepläne 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.

## 5. Flächenbilanz

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

## 6. Folgekosten für die Gemeinde

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zum Zuschlag 2786/17 vom 31.01.2018 wurde mit dem Bezuschlagten ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen abgeschlossen. Demnach erstellt der Vorhabenträger die Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet. In diesem abzuschließenden und dabei durch den Stadtrat zu billigende Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung und zum Betrieb des Vorhabens inklusive der dazu erforderlichen Maßnahmen zu Grundstücksfreilegungen, Leitungsumverlegungen sowie Umbau / Anpassung und Herstellung von Erschließungsanlagen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen.

In Folge der mit diesem Bebauungsplan vorgesehenen Stadtreparatur und dabei in Teilen städtebaulichen Neuordnung entstehen neue Baugebietsflächen und neue Zuschnitte und Qualitäten von öffentlichen Verkehrsflächen. Für die neugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Gemeinde in Folge Unterhaltungskosten.

## 7. Anlagen

Planungen im Umfeld

Umweltbericht

Grünordnungsplan

Verkehrstechnische Untersuchung

Anlieferung an der Neuwerkstraße

Schalltechnische Begutachtung

Luftschadstoffgutachten

Gutachten zur ständigen Querlüftung

Verschattungsstudie

Übersicht der Unternehmungen (Bodenverunreinigungen)