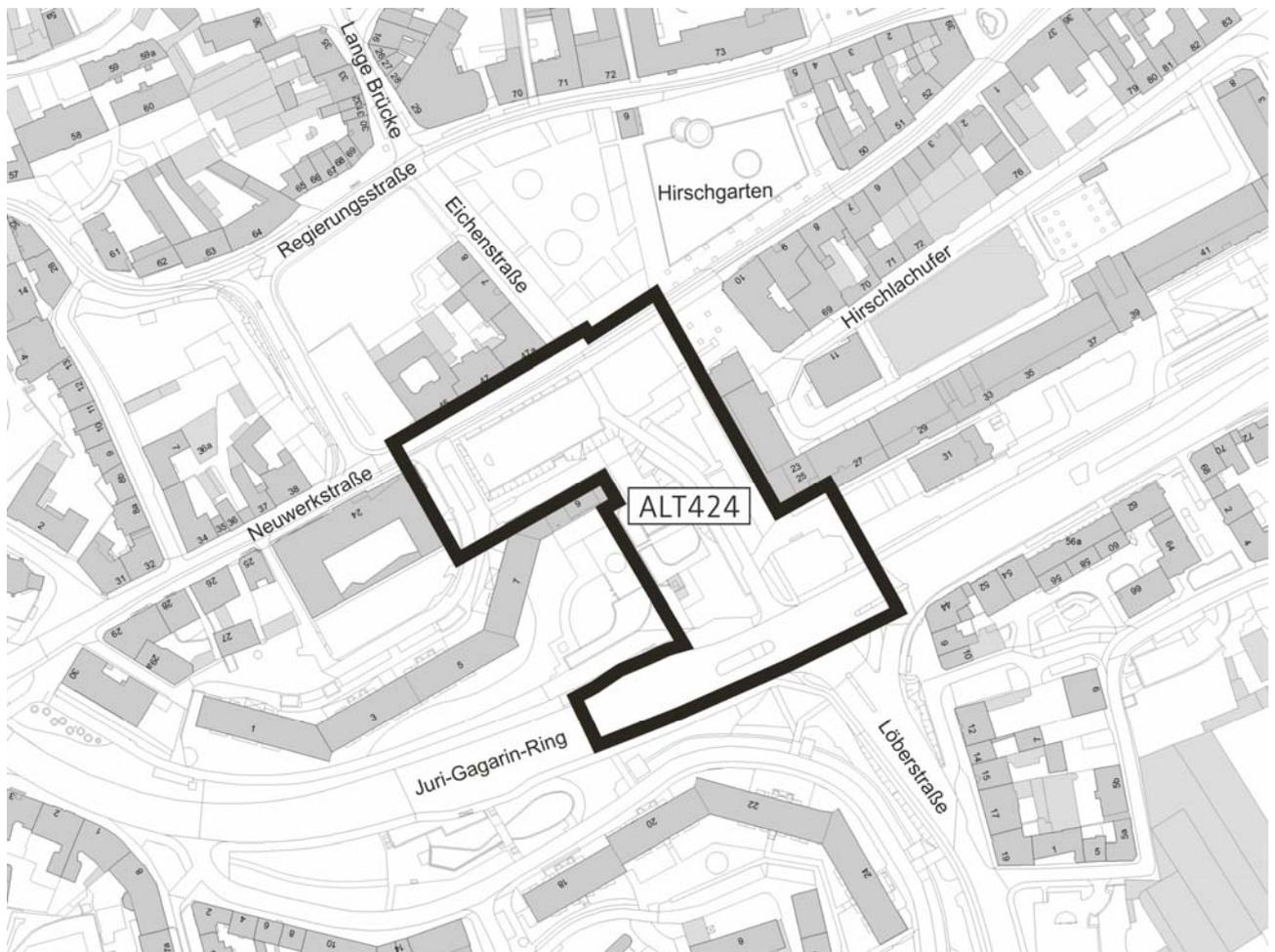


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

## Zusammenfassende Erklärung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
10.02.2021

1.	Ausgangslage.....	4
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
3.	Planerische Vorgaben .....	5
4.	Schutzgüter.....	6
5.	Zusammenfassung .....	10
6.	anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen.....	11

## 1. Ausgangslage

Das 1,5 ha große Plangebiet befindet sich in der Innenstadt, innerhalb der Altstadt, zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring, im Bereich des westlichen Endes der 1974 eingerichteten "Fußgängerzone Anger" und dem Altstadteingang im Gebiet des vormaligen Löbertor.

Der Spuren des vormaligen Stadtgrundrisses wurden in den 1970ern und 1980ern durch den Abtrag der Bebauung, Straßen und Freiräume sowie der Überbauung mit 11-geschossigen Gebäuden und deren Umfeld und Vorhaltung eines Freihaltekorridors für eine dann später nicht mehr verfolgte Hauptverkehrsstraße überformt.

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt und ohne naturschutzrechtliche Schutzgebiete, zu großen Teilen mit PKW-Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten und sonstigen Verkehrsflächen genutzt, zu 75% versiegelt, mit umfangreichen unterirdischen Leitungen durchzogen und am Juri-Gagarin-Ring durch die Emissionen des angrenzenden Hauptverkehrsstraßenknotens Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße mitgeprägt.

Auf beiden Seiten des zuvor genannten Freihaltekorridors wurden in den 1970er und 1980ern vereinzelt Baumgruppen angepflanzt. In den 1990er Jahren wurde an der Neuwerkstraße eine weitere Baumgruppe angepflanzt.

Die Planung ALT424 dient der Stadtreparatur im Geltungsbereich und weiterer Flächen im Umfeld. Dazu soll am westlichen Ende der City und Fußgängerzone und dem Altstadteingang Löbertor ein Verknüpfungs- und Schwerpunkt entstehen, der aus einem kerngebietstypischen Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße, einem Parkhaus am Hauptverkehrsstraßenknoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße und einem begrünten Fuß-Radweg zwischen Neuwerkstraße und dem Hauptverkehrsstraßenknoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße besteht.

Das Geschäftsgebäude soll den Wirtschaftsstandort Innenstadt stärken und u.a. im Erdgeschoss zu Gunsten der Nahversorgung einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb aufnehmen. Das Parkhaus dient der Bündelung von heute in der Innenstadt weit verstreuter PKW-Stellplätze, so dass die dann frei werdenden Flächen einer Entwicklung zur Verfügung stehen. Außerdem dient das Parkhaus anteilig dem Stellplatznachweis des Geschäftsgebäudes. Das Geschäftsgebäude und das Parkhaus sind im Untergeschoss miteinander verbunden, so dass alle PKW-Stellplätze am Hauptverkehrsstraßenknoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße erschlossen sind.

Die insgesamt ca. 32.783 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes teilen sich auf in: Einzelhandel ca. 2.348 m<sup>2</sup>, Hotel ca. 5.768 m<sup>2</sup>, Geschäftsteil (wahlweise Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflegeeinrichtungen / Büro) ca. 2.073 m<sup>2</sup>, Technik ca. 805 m<sup>2</sup>, Verkehrsflächen ca. 487 m<sup>2</sup>, Tiefgarage ca. 1.650 m<sup>2</sup> und Parkhaus ca. 19.652 m<sup>2</sup>.

Die insgesamt ca. 597 PKW-Stellplätze (ca. 49 in der Tiefgarage des Geschäftsgebäudes und ca. 548 im Parkhaus) des Vorhaben- und Erschließungsplanes gliedern sich in ca. 394 gebührenpflichtige PKW-Stellplätze, die Ersatz für in der Innenstadt aufzulösende PKW-Stellplätze sind und in ca. 203 PKW-Stellplätze für den bauordnungsrechtlichen Eigenbedarf des Geschäftsgebäudes. Diese ca. 394 gebührenpflichtigen PKW-Stellplätze umfassen auch Car-Sharing und mindestens 75 preisreduzierte PKW-Stellplätze für Dauerparker.

Hinweis: Die umweltbezogenen Gutachten und daher die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfassen einen Rahmen von maximal 55 PKW-Stellplätzen in der Tiefga-

rage des Geschäftshauses an der Neuwerkstraße und maximal 580 PKW-Stellplätzen im Parkhaus am Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße.

Im Parkhaus werden mindestens 68 und im Umfeld ca. 50 Fahrradstellplätze an Anlehnbügel hergestellt. Hinzukommen im Umfeld vorhandene ca. 30 Fahrradstellplätze an Anlehnbügel.

Mit der Planung ALT424 werden die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Altstadt gebietsbezogen konkretisiert.

Da die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe werden im Geltungsbereich und für einen Teil der Ersatzpflanzungen von zu fallenden Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Bebauungsplanverfahren wurde zweistufig und ab dem Entwurf in Folge einer Ausschreibung vorhabenbezogen durchgeführt.

Die Umweltbelange wurden mit der Umweltprüfung und den Fachgutachten ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Abwägungsergebnis zur Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der sonstigen relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch den Stadtrat beschlossen.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden die umweltrelevanten Belange auf der Grundlage der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB i.V. mit § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB ermittelt und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist nach § 1 Abs. 7 BauGB war in der Abwägung zu berücksichtigen.

Entsprechend der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt wurde die Erstellung eines Grünordnungsplanes einschließlich Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gefordert sowie ein Umweltbericht erstellt. Der Grünordnungsplan (inkl. Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) wurde im Zeitraum Juni 2018 bis Februar 2019 erstellt.

Die weiteren im ungefähr gleichen Zeitraum erstellten umweltbezogenen Fachgutachten des Bebauungsplanverfahrens sind: verkehrstechnische Untersuchung, Luftschadstoffgutachten, Gutachten zur ständigen Querlüftung, schalltechnisches Gutachten und Verschattungsstudie. Hinzutreten die Dokumentationen zu Bodenverunreinigungen auf Grund vormaliger Nutzungen, die nachrichtlichen Übernahmen zu Denkmalschutz und zu den vorhandenen ober- und unterirdischer Erschließungsanlagen.

Diese Fachgutachten basieren auf dem aus der Ausschreibung hervorgegangenen Vorhaben und dazu den weiteren Untersuchungen zur gebäudekonkreten Planung.

## **3. Planerische Vorgaben**

### **Regionalplan Mittelthüringen**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen wird der Geltungsbereich als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen.

## **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

## **Landschaftsplan Erfurt**

Der Landschaftsplan Erfurt weist für den Geltungsbereich innerörtliche Straßen und randlich die Bebauung der erweiterten Altstadt auf.

## **Masterplan Grün der Landeshauptstadt Erfurt**

Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereiches als Historische Kernstadt ausgewiesen. Den Zielen wird wie folgt entsprochen:

Boden: geringfügige Erhöhung der Neuversiegelung, keine Bodenverschmutzung, Rückbau von Teilen der Altlastenverdachtsflächen

Gewässer: keine oberirdischen Gewässer vorhanden / betroffen

Stadtklima und Luftqualität: der Grünflächenanteil wird durch Dach- und Flächenbegrünung erhöht.

Vielfalt: durch Dach- und Flächenbegrünung sowie Nisthilfen und Fledermausquartieren werden Lebensräume geschaffen

Landschaftsbild und Erholung: Neuanlage von Grünflächen

## **Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine zu beachtenden Schutzgebiete.

## **Denkmalschutz**

Kultur- und Sachgüter wie Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb des Denkmalensembles Altstadt und in seiner Umgebung befinden sich Kulturdenkmale, wie das Gebäude Neuwerkstraße 10 und die ehemaligen Statthaltereier. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich in einem archäologischen Relevanzgebiet.

## **4. Schutzgüter**

### **Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Der Geltungsbereich ist anthropogen überformt und zu 75 % versiegelt. Schutzgebiete und natürliche Biotopbereiche sind nicht vorhanden. Der vorhandene Grünbestand setzt sich zusammen aus Baumgruppen entlang einer vormals geplanten Hauptverkehrsstraße und sonst Scherrasen bzw. bodendeckenden Ziergehölze.

Alle Bäume befinden sich in der Jugend- bzw. Reifephase. Baumhöhlungen als prädestinierter Lebensraum von geschützten Tierarten, sind nicht vorhanden. Niststätten von Vögeln wurden nicht vorgefunden. Auf Grund der Vorbelastungen wird Vorkommen von streng geschützten Vogelarten sowie anderer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen. Auf eine Erfassung der Fauna des Geltungsbereiches wurde auf Grund der vorab genannten Vorbelastungen verzichtet. Der Geltungsbereich ist nur als Lebensraum für wenige an die besonderen städtischen Bedingungen angepasste Arten geeignet.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind:

- Baumkontrolle vor Fällung

- Außenbeleuchtung mit warmweiser Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen
- Anbringung von 4 Fledermauskästen sowie vier Nistkästen für Vögel
- Schaffung neuer Lebensräume durch Anlage von Dach- und Flächenbegrünung und Einzelbaumpflanzungen

Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wird sich das Lebensraumangebot im Geltungsbereich nicht verschlechtern.

#### **Fläche / Boden (Schutzgut nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Alle Flächen und Böden sind seit Jahrhunderten anthropogen überformt. Daher ist ein ursprünglicher und natürlich gewachsener Boden nicht vorhanden.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind:

- Verbesserung der Regler- und Speicherfunktion des Bodens durch Ausweisung von Begrünungsmaßnahmen: Erhalt von 8 Bäumen (Linden und Platanen) und von Grünflächen, Neupflanzung von 24 Bäumen und Grünflächen sowie Dachbegrünung mit u.a. intensiven Dachgärten.

#### **Wasser (Schutzgut nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Im Geltungsbereich sind Oberflächengewässer nicht vorhanden. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind:

- Zurückhaltung von Niederschlagswässern durch Anlage ebenerdiger Grünflächen
- Reduzierung des Regenwasserabflusses durch Dachbegrünung
- Flächenbilanz: vor der Baumaßnahme 3.682 qm Grünflächen, nach der Baumaßnahme sind 823 qm Grünfläche und Dachbegrünung von 4.214 qm

#### **Klima/Luft (Schutzgut nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Der Geltungsbereich befindet sich im stadtklimatischen Einflussbereich innerhalb einer Sanierungszone. Bauliche Entwicklungen sind aus klimafunktionaler Sicht mit Auflagen möglich. Der vorhandene Gehölzbestand mikroklimatisch hochwertig. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades (75 %) besteht ein hohes Überwärmungspotential.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind:

- Erhalt einiger Gehölzbestände, diverse Baum- und Strauchpflanzungen sowie Flächen- und Dachbegrünungen kompensieren die Neuversiegelung (durch Bebauung und Neuordnung von Verkehrsflächen) und erhöhen den Grünflächenanteil gegenüber dem Bestand und haben positive Wirkungen auf das Überwärmungspotential von innerstädtischen Flächen
- eine Erhöhung des Verkehrs erfolgt nicht, da der Verkehrsfluss zu einem Punkt gesteuert wird und die heutigen flächenhaften Parksuchverkehre entfallen

**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Unterpunkt Lufthygiene

Das Luftschadstoffgutachten betrachtet diese Fälle:

- Analysefall 2018

- Prognose-Nullfall 2021 mit der baulichen Situation des Analysefalls 2018 und den Verkehrszahlen für 2030 sowie den Emissionsfaktoren 2021,
- Planfall 2021 nach Umsetzung der Planungsmaßnahme und den Verkehrszahlen mit Parkhaus für 2030 sowie den Emissionsfaktoren 2021

Die Ergebnisse sind:

Am Juri-Gagarin-Ring wird in allen betrachteten Fällen an der höchst belasteten Stelle (ca. 350 m östlich des geplanten Parkhauses) der Grenzwert für den NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert von 40 µg/m<sup>3</sup> fast erreicht. Im Nullfall und Planfall 2021 sind die Belastungen dort aber leicht niedriger als im Analysefall. Die verkehrliche Mehrbelastung im Planfall führt dort demnach nicht zu einer Grenzwertüberschreitung im Planfall.

Westlich des Parkhauses wird am dortigen Wohnhaus in der untersten bewohnten Etage (= 2. Etage) der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelgrenzwert mit 27 µg/m<sup>3</sup> deutlich unterschritten. Die Erhöhung der Belastung in diesem Bereich im Vergleich zum Nullfall ist durch die Emissionen des Parkhauses bedingt.

Auch an den westlich gelegenen Spielplätzen wird der NO<sub>2</sub>-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 Fußwegen rund um das Parkhaus ist lokal mit einer Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Jahresmittelgrenzwertes zu rechnen. In diesen Bereichen halten sich jedoch die Menschen nicht längerfristig auf, so dass dies nicht bewertungsrelevant ist.

Der PM<sub>10</sub>-Jahresmittelgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> ist im Untersuchungsgebiet in allen Fällen überall deutlich unterschritten.

Zudem werden an sensitiven Bauungen bei allen Varianten keine Überschreitungen des PM<sub>10</sub>-24 h-Grenzwerts (Überschreitungshäufigkeit des 24 h-Werts von 50 µg/m<sup>3</sup> öfter als 35-mal im Jahr) erwartet. Dies trifft auch auf die dem geplanten Parkhaus nahegelegenen Spielplätze zu. Der PM<sub>2.5</sub>-Jahresmittelgrenzwert der 39. BImSchV ist mit 25 µg/m<sup>3</sup> definiert. In keinem berechneten Fall kommt es zur Überschreitung dieses Grenzwerts. Die Gesamtbelastungen sind größtenteils deutlich kleiner.

#### Unterpunkt Querlüftung

Das Gutachten zur Ständigen Querlüftung zum Parkhaus Löbertor ermittelte, ob auch bei ungünstigen äußeren Bedingungen eine ständige Querlüftung gewährleistet ist und der Mittelwert des Volumengehalts an Kohlenmonoxid in der Luft über jeweils eine halbe Stunde auch während der regelmäßigen Verkehrsspitzen im Mittel nicht mehr als 100 ppm (= 100 cm<sup>3</sup>/m<sup>3</sup> ≈ 119 000 µg/m<sup>3</sup>) betragen wird.

Zu betrachten ist der Planfall im Prognosejahr 2021 für die Spitzenstunde, und zwar für zwei ungünstige meteorologische Situationen mit Winden aus Südwest und Nordost bei gleichzeitigen sehr geringen Windgeschwindigkeiten.

Die Ergebnisse sind:

Die mit drei Methoden berechneten CO-Belastungen innerhalb des Parkhauses liegen deutlich unterhalb des Grenzwertes der Thüringer Garagenverordnung. Dies trifft sowohl auf die mittleren Werte je Etage als auch die maximal ermittelten Werte an der höchst belasteten Stelle zu. Die Berechnungen beinhalten konservative Ansätze, z. B. dass alle Emissionen aus der Tiefgarage in das Erdgeschoss hinein emittieren, obwohl sie tatsächlich in Teilbereichen durch zusätzliche Lüftungsschächte emittiert werden. Auch die Zwischenräume zwischen den einzelnen Etagen sind in der Modellierung nicht enthalten. Tatsächlich ist zu erwarten, dass ein Teil der Luft aus den unteren Geschossen in die oberen gelangt und dort effektiver abtransportiert werden kann.

Zudem wurden sehr ungünstige Emissionsbedingungen (Spitzenstunde gegen 17.00 -18.00 Uhr) mit sehr ungünstigen meteorologischen Bedingungen verknüpft, obwohl diese eher in den Nachtstunden auftreten und nicht zum Zeitpunkt der Spitzenstunde des Verkehrs.

Deshalb sind die MISKAM-Rechnungen konservativ, so dass davon auszugehen ist, dass auch in der Stunde mit der Spitzenbelastung des Verkehrs kombiniert mit ungünstigen Ausbreitungsbedingungen der CO-Grenzwert in dem gesamten Parkhaus eingehalten werden kann.

Für das Untergeschoss unter dem Hotel wird eine mechanische Entlüftung geplant, so dass die dortigen Schadstoffbelastungen keine Grenzwerte überschreiten wird.

Für die Tiefgarage unter dem Parkhaus können mit MISKAM keine Aussagen getroffen werden, da das Modell nicht geeignet ist, Schadstoffbelastungen unter der Erde zu berechnen. Eine erste Abschätzung zeigte jedoch auf, dass die innerhalb der Tiefgarage zu erwartenden Belastungen im Mittel über die gesamte Fläche auch bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen eine Größenordnung kleiner sind als der Grenzwert der Thüringer Garagenverordnung. Dies gilt für den Mittelwert. Aber selbst in ungünstigen Bereichen der Tiefgarage ist eine Überschreitung der CO-Grenzwerte unwahrscheinlich.

In jedem Falle sollte das Vorhaben so umgesetzt werden, dass die in der Anlage unterzubringenden Dauerparker in den Untergeschossen vorgesehen werden sollten (so ist es im hier vorliegenden Gutachten auch angesetzt wurden), da in diesem Falle die Emissionen in den Untergeschossen minimiert werden können.

Aus Sicht der CO-Belastung innerhalb des Parkhauses gibt es unter Zugrundelegung der aktuellen Planung (Stand: 23.01.2019) keine Bedenken gegen die Umsetzung des Vorhabens.

### **Landschaftsbild (Schutzgut nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Der Geltungsbereich befindet sich im Innenstadtbereich und ist anthropogen überprägt. Er ist Teil eines nicht vollständig umgesetzten Städtebauprojektes mit 11-geschossigen scheibenförmigen Gebäuden, das sich in Teilbereichen in der Stadtreparatur befindet. Der größte Teil der Flächen ist durch PKW-Stellplätze und sonstige Verkehrsflächen genutzt.

Die mit dem Städtebauprojekt in Teilen umgesetzten Freiflächen sind auf Grund der PKW-Stellplätze und der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring in ihrer Erholungsnutzung eingeschränkt.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind:

- die Stadtreparatur mit Eingrünung der Bauwerke bewirkt eine Neugestaltung des Landschaftsbildes
- die Begrünungsmaßnahmen sind: Erhalt von 8 Bäumen, Anpflanzungen von 24 Bäumen 24 Baumpflanzungen, Erhalt und Anlage von Grünflächen, Anlage von Dach- und Wandbegrünungen

### **Wirkungsgefüge (Schutzgut nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Das Wirkungsgefüge wird größtenteils durch KFZ-Verkehr und intensive Flächennutzungen geprägt. Dadurch ist die Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima als gering einzuschätzen.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind:

- der Versiegelungsgrad wird durch die Bebauung mit Gebäuden erhöht
- durch die geplanten Flächenbegrünungen erhöht sich aber der Grünanteil

Die innerstädtische Stadtlandschaft bleibt weiterhin mit einem Grünflächenanteil bestehen. Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander wird nicht wesentlich verändert oder erheblich Beeinträchtigt.

### **Natura 2000-Gebiete (Schutzgut nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine Gebiete des Natura-2000-Netzes.

### **Mensch / Gesundheit / Bevölkerung (Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Die Flächen des Geltungsbereiches unterliegen verschiedenen schalltechnischen Vorbelastungen, von denen die des KFZ-Verkehrs der Parkplätze und der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring maßgeblich sind.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind:

Beseitigung der Parkplätze im Geltungsbereich und im Quartier westlich der Eichenstraße  
Einhausung aller PKW-Stellplätze

ausschließliche Zu- und Abfahrt aller PKW-Stellplätze direkt am Juri-Gagarin-Ring und dazu unterirdische Verbindung von Geschäftsgebäude und Parkhaus

Begrenzung der Anzahl an PKW-Stellplätzen mit maximal 55 in der Tiefgarage des Geschäftsgebäudes und 580 im Parkhaus

Einhausung der großflächigen Anlieferung (Einzelhandel) an der Neuwerkstraße und maximal 6 Anlieferungsvorgängen pro Tag an Werktagen zwischen 7 und 20 Uhr

kleinteilige Anlieferung (Hotel) an der privaten Gasse zwischen Geschäftsgebäude und Parkhaus mit maximal 4 Anlieferungsvorgängen außer sonn- und feiertags zwischen 7 und 20 Uhr

schall- und fahrzeuglichtdämmende Ausführung der Gebäude, insbesondere deren Außenhaut

### **Kultur- und sonstige Sachgüter (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches im Altsiedlungsgebiet von Erfurt / in einem archäologischen Relevanzgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Kultur- und Sachgüter z.B. Baudenkmäler sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden.

### **Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB), Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§a Abs. 6 Nr. 7f)**

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern und die Verwendung von Fernwärme sind mittels städtischer Satzungen geregelt. Weitere Maßnahmen wurden nicht entwickelt.

### **Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Die Vorgaben des Landschaftsplanes, des Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ und des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Erfurt werden in der vorliegenden Planung beachtet.

### **Wechselwirkungen (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

Im Geltungsbereich und im Umfeld sind keine Natura-2000 Gebiete und keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter vorhanden. Weiter festgestellt, dass durch die Baumaßnahme keine negativen Auswirkungen auf den auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt auftreten.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Weitere Projekte oder Pläne, die im Zusammenwirken mit dem hier beschriebenen Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können, sind nicht bekannt.

## **5. Zusammenfassung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei waren die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Für die Erstellung eines Bebauungsplanes für das Bauvorhaben vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 424 „Löbertor“ war ein Umweltbericht notwendig, um mögliche Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Wohn- und Geschäftshauses und des Parkhauses darzustellen und zu bewerten

Durch die geplante Bebauung werden die Schutzgüter Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser (Grundwasser), Klima / Luft und Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigt oder verändert. Diese Beeinträchtigungen/Veränderungen werden durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Erhalt von Gehölzstrukturen, zeitliche Beschränkungen bei Gehölzrodungen, Artenschutzmaßnahmen) vermieden oder können vor Ort durch die vorgesehenen Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, Vogel-Nisthilfen und Fledermausquartiere) ausgeglichen werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Baumaßnahme neugestaltet.

Es verbleibende keine erheblich und nachhaltig Beeinträchtigungen. Die Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die vorgesehene Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes.

## 6. anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 424 „Löbertor“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort in der Kernstadt. Er setzt das grundsätzliche Ziel, die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes um. Entfällt die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes mit seiner baulichen Entwicklung und dabei Installierung von zentrenrelevanten Nutzungen wird die Altstadt weiter geschwächt, insbesondere im Wettbewerb mit anderen Einzelhandelslagen am Stadtrand.

Alternativen in Bezug auf die Lage der Bebauung, auf Befestigungsarten und die Eingrünung des Gebietes wurden untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurden:

- 1) Gehölzbestände (Einzelbäume) im Randbereich der Flächen erhalten
- 2) Alle Gebäudedächer mit einer Dachbegrünung versehen und somit der Durchgrünungsgrad des Geltungsbereiches erhöht.