

Stadtverwaltung Erfurt
Stadtplanungsamt

Vorhaben- und
Erschließungsplan
Büro - und Geschäftshaus
Krämpfertor ALT
469

B e g r ü n d u n g

Ausfertigung:

M. Ruge

M. Ruge
Oberbürgermeister

(Siegel)

Erfurt, den 6.9.99

THÜRINGEN
LANDESHY
SCHWEIS
STADT ERFURT

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung

- 1.1. Planerfordernis
- 1.2. Verfahrensablauf
- 1.3. Geltungsbereich
- 1.4. Übergeordnete Planungen
- 1.5. Bestandsdarstellung
- 1.6. Allgemeine Planungsziele

2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
- 2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten
- 2.5. Erschließung
- 2.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.7. Ausgleich bzw Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft
- 2.8. Verwendungsverbot von Brennstoffen
- 2.9. Gestaltungsvorschriften
- 2.10. Nachrichtliche Übernahmen

3. Anlagen:

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Das Areal zwischen Alter Krämpferstrasse und Neuer Krämpferstrasse, stellt sich in einer für das Stadtzentrum unbefriedigenden Bau- und Nutzungsstruktur dar. Heute klafft zwischen der nördlichen Flucht des Baublocks mit dem Kaufhaus und der südlichen Begrenzung des Hotels eine fast 70 Meter breite Lücke, die den städtebaulichen Zusammenhang der dicht bebauten Innenstadt empfindlich unterbricht.

Mit dem Bau des geplanten Parkhauses zwischen Fleischgasse und Juri-Gagarin-Ring wird die historische Stadtkante am Ring wieder hergestellt.

Ein wesentliches Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs von 1993 war die Entscheidung, mit einer Bebauung zwischen Kaufhaus und Hotel nicht bis an den Juri-Gagarin-Ring heranzugehen, sondern durch ein deutliches Zurücknehmen des Kopfes dieser Bebauung ein sichtbares städtebauliches Signal für den östlichen Stadteingang zu setzen.

Das geplante Gebäude besetzt die Mitte des heutigen Freiraums und spaltet die von Osten heranführende, sehr breite Neue Krämpferstraße bei ihrem Eintritt in die Innenstadt in zwei Straßenräume auf.

Die Alte Krämpferstraße wird Fußgängerzone und nimmt die Straßenbahntrasse auf und wird von Fußgängern stark frequentiert werden. Daher zeigt sich das Gebäude in seiner Grundstruktur nach hierhin offener.

1.2. Verfahrensablauf

Für das Plangebiet wird eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB MaßnahmenG beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ALT 469 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

Im Norden:
Durch die nördliche Begrenzung der Neuen Krämpferstrasse.

Im Süden:
Durch die nördliche Begrenzung der Alten Krämpferstrasse

Im Osten:
Durch die westliche Begrenzung des Juri Gagarin Ringes

Im Westen :
Durch die östliche Begrenzung der Johannesstrasse

Innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen VE - Planes befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Mitte:

Flur-Nr.: 128, Flurstück-Nr.:

17 / 1 (teilweise), 24 (teilweise), 25 (teilweise), 26 (teilweise), 27 (teilweise), 28 (teilweise), 29, 30, 31 (teilweise), 32/1 (teilweise), 32/2, 36 (teilweise), 37 (teilweise), 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50/1, 51, 52, 53, 54, 55 (teilweise), 56 (teilweise), 57, 58 (teilweise), 109 (teilweise)

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Erfurt hat mit Schreiben vom 09.09.1997 nach § 246a Abs.1 Nr.1 BauGB ihre Absicht, eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan für den o.g. Geltungsbereich aufzustellen, der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle mitgeteilt und angefragt, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen.

Für die Stadt Erfurt, als Oberzentrum, kann davon ausgegangen werden, daß bei der Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt werden.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Büro- und Geschäftshaus Krämpfertor" um eine Satzung im Sinne eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach §246a Abs.1 Nr.§ BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt ist. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht in seinem Vorentwurf für den Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine Darstellung als gemischte Baufläche vor.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in Altstadtrandlage.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Straßenbahnhaltestelle Am Anger die fußläufig binnen ca. 5 min. zu erreichen ist.

Das Planungsgebiet wird im Osten vom Juri-Gagarin Ring tangiert, der eine stark frequentierte Verkehrsstrasse ist, und eine starke räumliche und funktionelle Zäsur darstellt.

1.5.2. Aktuelle Nutzungen / Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches wird zur Zeit als Park- und Verkehrsfläche genutzt, und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Verfügung über die Grundstücke wird im Rahmen eines Investitionsvorrangverfahren erlangt.

1.5.3. Umweltsituation

1.5.3.1 Lärm

Ein Überschreiten der Verkehrslärmwerte der 16.BImSchV für Mischgebietsnutzung ist nicht zu erwarten.

Im Punkt 6 der textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, daß ein dementsprechender Nachweis im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

1.5.3.2. Altlasten

Im Geltungsbereich des VE - Planes sind derzeit keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. die altlastenverdächtige Flächen i.S. §16 Abs.1 und 2. des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) vom 31.07.1991 (GVBL.273) darstellen.

1.5.3.3. Klima

Der Geltungsbereich liegt in der Klimaschutzzone 1.

1.5.4. Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen somit eine Erlaubnis nach §13 ThDSCHG.

1.6. Allgemeine Planungsziele

Ausgehend von dem Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs 1993 liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept mit nachfolgenden Planungszielen vor:

- Schaffung eines sichtbaren Signals für den östlichen Stadteingang
- städtebauliche und funktionelle Integration des „Krämpfertores“ in die Stadtstruktur
- Entwicklung eines Kerngebietes
- Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft zur angrenzenden historischen Bausubstanz
- Erhöhung der Attraktivität für Fußgänger durch Schaffung geeigneter Fußwegbeziehungen
- angemessene Führung des Straßenverkehrs.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend wird eine Büro- und Geschäftshausnutzung festgesetzt.

Im Erdgeschoß soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften die beabsichtigte Aufwertung der Radialbeziehungen in die Oststadt unterstützen. Die Aufteilung ist frei wählbar. Es wird angestrebt, die Läden über die gesamte Gebäudetiefe auszudehnen, so daß Eingänge von beiden angrenzenden Straßen möglich sind. Die Poliklinik soll im Erdgeschoß in die Ladenflächen einbezogen werden und dafür ihre ursprüngliche Gestaltung mit Schaufenstern im Erdgeschoß wieder erhalten.

In den Obergeschossen sind Büroflächen vorgesehen. Die Erschließungsstruktur erlaubt sowohl eine Vielzahl individuell erschlossener, kleiner Mieteinheiten als auch eine durchgängige Nutzung durch wenige Mieter.

Im Untergeschoß sind neben den Stellplätzen und den notwendigen Flächen für die Haustechnik Archiv- und Lagerräume für die Mieter vorgesehen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine zwingende überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperfestsetzung durch allseitige Baulinien) sowie durch Festsetzung der zwingenden Oberkante baulicher Anlagen in den verbindlichen Ansichten eindeutig bestimmt.

In verschiedenen Bereichen werden durch ausdrückliche und zwingende Festsetzungen (Baulinien und durch in den Ansichten fixierte Höhen) geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach §6 Abs. 16 Thür. BO ermöglicht.
Eine Beeinträchtigung der Belichtung der bestehenden Gebäude ist nicht zu erwarten.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen Gründen wird insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

Die besonderen städtebaulichen Gründe die eine Überschreitung erfordern, sind in folgendem zu sehen:

In der Blickachse der Neuen Krämpferstraße kommt dem östlichen Kopf der Bebauung stadtgestalterisch eine große Bedeutung zu. Während das Gebäude insgesamt mit 5 Geschossen von der Höhe her im Bereich der Traufe der angrenzenden Bebauung bleibt, ist der Kopfbau um zwei Geschosse höher. Da das Gebäude sich insgesamt durch seine Höhe und Stellung dem Ensemble Kaufhaus-Block / Parkhaus zuordnet, bildet der Kopfbau eine wünschenswerte Akzentuierung der Ecke des zusammenhängend und etwa einheitlich hoch bebauten Quartiers.

Dieser Akzent betont gleichzeitig den Eintritt in die Innenstadt im Sinne des historischen Ortes „Krämpfertor“. Er sorgt für eine Balance zum westlichen Ende des Blocks, wo dieser mit der Poliklinik und ihrem Ergänzungsbau ebenfalls einen definierten Abschluß findet.

Wichtig erscheint auch, daß das neue Gebäude in Höhe und Masse nicht von dem eng angrenzenden Parkhaus und seinen Dachaufbauten dominiert wird. Die Betonung des Kopfbaus soll am Juri-Gagarin-Ring bewirken, daß sich die Innenstadt an ihrem Rand nicht primär mit Nebenfunktionen präsentiert.

Die östliche Flucht des Kopfbaus wird auf die des Kosmos-Hotels zurückgenommen, so daß eine zu unruhige Staffelung der Fluchten in der Perspektive des Juri-Gagarin-Ringes vermieden wird.

Die schmale, leicht keilförmige Grundstruktur des Gebäudes zwischen den beiden Köpfen zeigt sich als ein straßenbegleitender Längsbau entlang der Stengasse / Neue Krämpferstraße mit kurzen, kammförmigen Seitenflügeln zur Alten Krämpferstraße hin. Das Erdgeschoß ist vollflächig überbaut.

Dadurch ergeben sich ab dem 1. Obergeschoß kleine, halboffene Höfe zur Alten Krämpferstraße, die in der Abfolge mit den Giebeln der Seitenflügel das Gebäude gliedern.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung/Unterschreitung der Baulinien bzw. der zwingenden Höhen eingeräumt.

2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Die Fahrerschließung der Tiefgarage für PKW erfolgt aus Richtung Juri-Gagarin-Ring über eine Linksabbiegerspur in der Sternegasse / Neue Krämpferstraße. Aus stadträumlichen Gründen und zur Gewährleistung einer sicheren Dispositionsgrundlage ist die Lage der Tiefgarageneinfahrt auf den festgesetzten Bereich beschränkt.

Die 54 Stellplätze im 1. Untergeschoß werden über zwei PKW-Aufzüge erreicht. Die übrigen, baurechtlich notwendigen Stellplätze werden im benachbarten Parkhaus nachgewiesen, bzw. abgelöst.

2.5. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Der Durchgangsverkehr vom Juri-Gagarin Ring zur Johannesstraße erfolgt über die Neue Krämpferstraße.

Die Andienung der im Erdgeschoß vorgesehenen Läden erfolgt zeitlich begrenzt über die Alte und Neue Krämpferstraße (Regelungen hierzu im Durchführungsvertrag).

Die gestalterische Ausformung der Alten Krämpferstraße und Neuen Krämpferstraße sind Bestandteil des gegenwärtigen Planfeststellungsverfahrens "Ausbau der Erfurter Straßenbahn zur Stadtbahn".

Den festgesetzten Breiten der Strassenverkehrsflächen liegen folgende Querschnittskonzepte zu Grunde (aus Planfeststellungsverfahren):

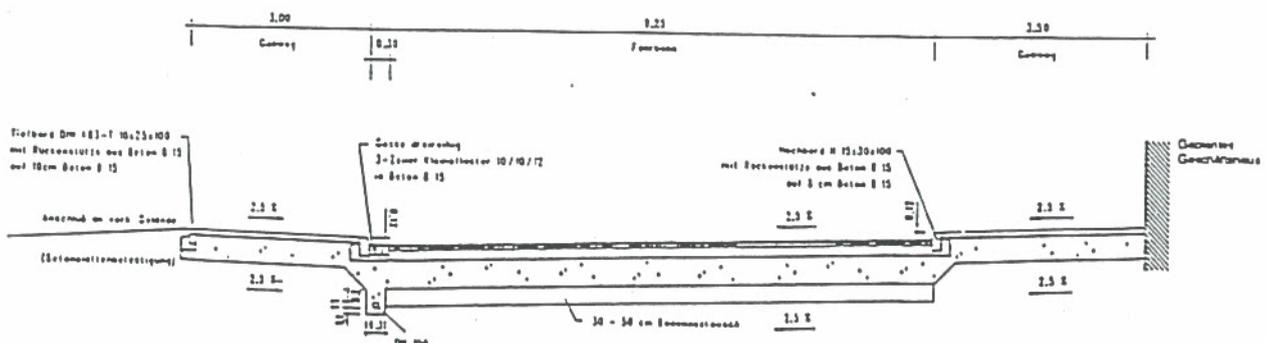
- Neue Krämpferstraße (siehe Regelprofil):

davon (von Nord nach Süd):

3 m Gehbahn

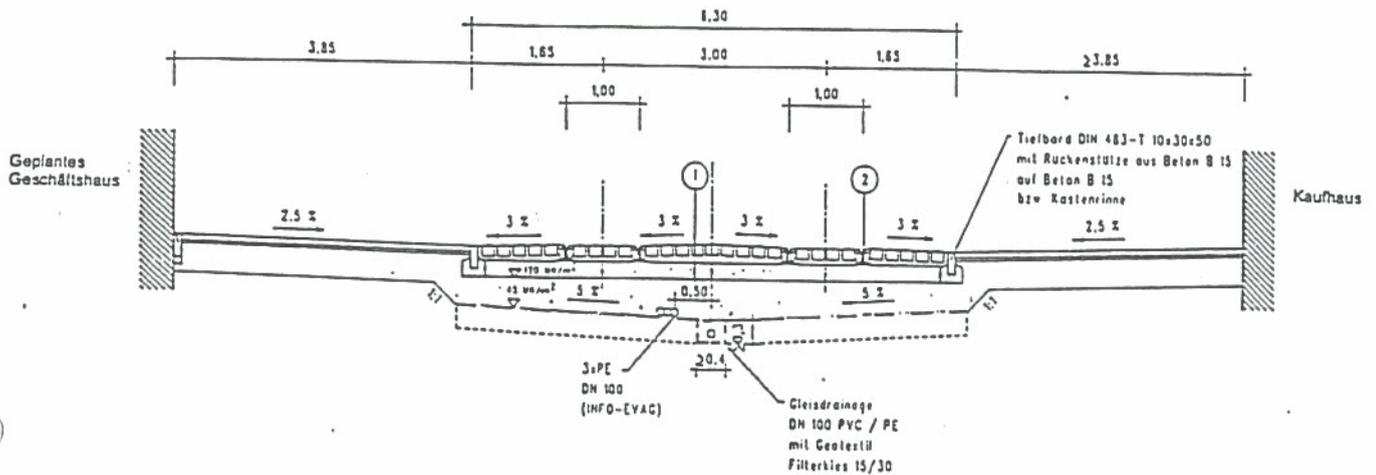
9 m Fahrbahn

3,5 m bzw 2 m Gehbahn im (östlichen Bereich eingeschränkt)



- Alte Krämpferstrasse (siehe Regelprofil):

davon (von Nord nach Süd):
 3,85 m Gehbahn
 6,30 m Strassenbahntrasse ohne eigenen Bahnkörper
 3,85 m Gehbahn



2.5.1. Stauraum im öffentlichen Verkehrsraum

Ermittlung der erforderlichen Staumräumlänge im öffentlichen Verkehrsraum:

Vorgesehene Stellplätze : 54 EP
 Nachfragegruppe: Berufstätige mit überwiegend gleitender
 (EAR 1991, Anhang H) Arbeitszeit
 Leistungsfähigkeit der Abfertigungsanlage : 80 FZ / h = 1,33 FZ / min
 (gemäß Herstellerangabe FA KONE Aufzüge)

Maßgebende Belastung (gemäß EAR 1991,6.2.4.2 und Anhang H) :

$$54 \times 0,75 = 40,5 \text{ FZ / h} = 0,675 \text{ FZ / min}$$

Damit liegt die erforderliche Staumräumlänge unter einem Fahrzeug und kann von der geplanten Linksabiegerspur in der Neuen Krämpferstrasse aufgenommen werden.
 Der Be- und Entladevorgang wird durch eine von der Linksabiegerspur einsehbare Signalanlage gesteuert.

2.6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.6.1. Lärm

siehe Pkt.1.5.3.1.

2.6.2. Altlasten

Zur Zeit nicht bekannt

2.7. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach §5 Abs.3 VorlThürNatG kann die Untere Naturschutzbehörde, soweit die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, über einen Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes entscheiden.

Diese Voraussetzungen sind hier nach Auffassung des innergemeindlich mit der Wahrnehmung der Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde beauftragten Amtes der Stadtverwaltung gegeben (Bestätigungsschreiben in der Anlage).

Durch die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt planerisch vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach §8 Abs.1 BNatSchG im Verfahren abschließend entschieden wurde (Grünbestandsplan mit eingetragenen planerisch vorbereiteten Eingriffen in der Anlage).

Ein sinnvoller und unter finanziellen Aspekten effektiver Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich, sodaß die ermittelten Ersatzleistungen außerhalb des Geltungsbereiches aber noch im räumlichen Zusammenhang über entsprechende vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag in Höhe des in der Eingriff/ Ausgleichbilanzierung ermittelten vereinbart und dem Vorhabenträger zugeordnet werden.
(Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung in der Anlage)

Einzelne Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich im Geltungsbereich werden die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen

1. auf dem östlichen Freiraum vor dem Büro- und Geschäftshaus (9 Stück)
2. straßenbegleitend entlang der Neuen Krämpferstrasse (5 Stück)

festgesetzt.

Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Baumbestand sind durch Neupflanzungen im Verhältnis 1: 3 von Bäumen 1.Ordnung mit einer Pflanzstärke von mindestens 18/20 cm Stammumfang vorzusehen.

Als Ausgleich für die 14 zu fällenden *Acer platanoides* werden 42 Bäume 1.Ordnung gepflanzt, von denen sich 14 Bäume im Geltungsbereich befinden.

Die Forderung standortgerechter heimischer Laubbäume (bei der Pflanzung festgesetzter Bäume) ist aufgrund des erheblich höheren ökologischen Wertes solcher Anpflanzungen angemessen.

Um die Wirkungen des hohen Versiegelungsgrad zu mindern, werden für bestimmte Bereiche von Dachflächen eine extensive Dachbegrünung mit einer 5 - 10 cm starken durchwurzelbaren Schicht vorgeschrieben. Dachbegrünungen wirken günstig gegen das Aufheizen der Dachflächen, binden Staub und verzögern den Regenwasserabfluß.

Desweiteren dienen sie als Extremstandorte bestimmten Pflanzen und Tierarten als Lebensraum. Die festgesetzte Substratstärke ist die Mindestvoraussetzung für die Ansiedlung einer funktionsfähigen Vegetationsschicht ohne dabei zu unbeherrschbaren Dachlasten zu führen.

2.8. Verwendungsverbot von Brennstoffen

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, sodaß für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind.

Der Ausschluß flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen wie zB. des CO₂-Ausstoßes.

Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschuß 067/94 dazu bekannt, aufbauend auf den Beschluß der Bundesregierung die CO₂-Last bis zum Jahr 2000 um 25 % zu reduzieren.

2.9 Gestaltungsvorschriften

Trotz seiner strukturellen Gliederung soll das Gebäude den Charakter eines einheitlichen, zusammenhängenden Baukörpers nicht verleugnen. Daher werden die einzelnen Gebäudeabschnitte entlang der Alten Krämpferstraße und auch der Kopfbau so behandelt, daß sie sich aus der durchgehenden Erdgeschoßzone bzw. aus dem Längsbaukörper heraus entwickeln.

Der Kopfbau soll mit über die Ecke laufenden Fensterbändern die überleitende Funktion des Gebäudes vom Juri-Gagarin-Ring in die beiden neuen Straßenräume betonen.

Die Alte Krämpferstraße wird Fußgängerzone und nimmt die Straßenbahntrasse auf und wird von Fußgängern stark frequentiert werden. Daher zeigt sich das Gebäude in seiner Grundstruktur nach hierhin offener.

Oberhalb des Erdgeschosses lebt die Fassade von der Abfolge der Höfe und Giebelflächen, die sparsam mit einzelnen Lochfenstern durchbrochen sind. Die Fassaden zu den Höfen sollen als Pfosten-Riegel-Konstruktion sehr viel stärker geöffnet werden.

Die Sterngasse / Neue Krämpferstraße ist stärker vom Fahrverkehr dominiert, da sie die Anbindung eines wesentlichen Teils der Innenstadt an das übergeordnete Straßennetz übernehmen muß. Der Baukörper ist hier weniger bewegt und flächiger behandelt. Die Fassade spiegelt in ihrer Gliederung durch die Treppenhäuser und Eingänge sowie durch eine differenzierte Ausbildung der Dachzonen die innere Struktur des Gebäudes wieder. Die an dieser Seite gelegenen Eingänge für den Handel und zu den Obergeschossen sorgen für eine Belebung der Straße und verhindern gemeinsam mit der Fassadengestaltung, daß sich eine Rückseite ausbildet. Eine gleichartige Behandlung der Erdgeschoßzone beider Längsseiten des Gebäudes würde jedoch der städtebaulichen Situation nicht gerecht werden.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der Verkehrrechtlichen Planfeststellung „Erfurter Stadtbahn Verlängerung Ringelberg“.

3. Anlagen

Bestätigungsschreiben des innergemeindlich mit der Wahrnehmung der Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde beauftragten Amtes über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan

Grünbestandsplan mit eingetragenen planerisch vorbereiteten Eingriffen

Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung

Umwelt- und Naturschutzamt

Mitteilung an

Stadtplanungsamt

61 - Stadtplanungsamt									
AZ.									
Erl.: 22. SEP. 1997/3789									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

Stadtverwaltung Erfurt

Pa
22.9.
ad
279

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen / Aktenzeichen

31 28 04 - 01/KL-SCHIE

Bearbeiter

Dipl. Chem. Klatt

Telefon / Fax

655 2605/ 655 2609

Datei ALT469.DOC erstellt am 19.09.97

19.09.97

Stellungnahme zum Vorhaben - und Erschließungsplan "Büro - und Geschäftshaus Krämpfedorf" ALT 469

Untere Immissionsschutzbehörde:

Das Planungsgebiet weist bereits jetzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Umfeld eine starke Überwärmung auf. Um so schwerwiegender ist der Wegfall der vorhandenen Grünstrukturen. Zum Ersatz des dadurch verlorengehenden bioklimatischen Potentials und zur Reduzierung der durch die Bebauung zunehmenden Überwärmung sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Neben den geplanten Begrünungen (drei Rasenflächen mit vier Großbäumen) sollten die Dachflächen begrünt werden, zumal diese Flächen auch vom Hotel einsehbar sind.

Die Fläche besitzt auch wegen ihrer Luftleitfunktion klimatische Bedeutung. Die Belüftungsfunktion aus Richtung Leipziger Straße wird durch die Bebauung reduziert. Das Gleiche trifft auch auf die Luftventilation aus Richtung Juri-Gagarin-Ring zu. Verstärkt wird dieser Effekt durch den Bau des Parkhauses Krämpfedorf. Die Verringerung der Strömungsstrukturen führt zu einer Verschlechterung der Ausbreitungsbedingung und damit zu lokalen Luftschadstoffanstiegen. Besonders im Bereich Stern gasse wird dies zu verzeichnen sein. Die Abgase der Tiefgarage sind deshalb zwingend über Dach mittels maschineller Lüftung abzuleiten.

Das geplante Büro- und Geschäftshaus liegt im Fernwärmesetzungsgebiet. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

Ein Überschreiten der Verkehrslärmwerte der 16. BImSchV für Mischgebietsnutzung ist nicht zu erwarten. Die Einordnung von Wohnnutzung, wie in der Beratung am 11.09.1997 angesprochen, ist daher grundsätzlich möglich. Sie sollte aber auf die obersten zwei Geschosse der ersten zwei Innenhöfe aus Richtung Anger beschränkt bleiben. Sonst sind Konflikte hinsichtlich der Beleuchtung- und Belüftungssituation sowie der Emissionen des Parkhauses zu erwarten.

Untere Wasserbehörde/ Bodenschutz:

Im Geltungsbereich des V + E - Planes sind derzeit keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. die alllastenverdächtige Flächen i. S. § 16 Abs. 1 und 2 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) vom 31.07.1991 (GVBl.S. 273) darstellen.

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das Umweltschutzamt in 99085 Erfurt, Stauffenbergallee 18 bzw. das Staatliche Umweltamt Erfurt, Planungsregion Mittelthüringen (StUWA) in 99084 Erfurt, Gustav - Adolf - Straße 10, gemäß §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) zu informieren.

Untere Naturschutzbehörde:

Im Ergebnis der Prüfung des Antrages vom 08.09.97 zum Verzicht auf Erstellung eines GOP nach § 5 (3) VorlThürNatG für den Vorhaben - und Erschließungsplan ALT 469 "Büro - und Geschäftshaus Krämpfedor" wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

Der für die Errichtung des Büro - und Geschäftshauses Krämpfedor vorgesehene Standort wird durch seinen Bestand an Bäumen und begrünten Hochbeeten maßgeblich geprägt. Nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 28.05.81 steht der Baumbestand unter Schutz. Innerhalb des baulich stark verdichteten Stadtgebietes hat dieser Bedeutung für die mikroklimatischen und ökologischen Verhältnisse am Standort. Insbesondere die Bäume prägen den Standort und lassen ihn von vielen Menschen als "Oase" innerhalb eines nur geringfügig durch Grünstrukturen aufgelockerten Stadtgebietes empfinden.

Soweit eine Bebauung des Standortes nicht zu vermeiden ist, wird gefordert,
- geeignete Ersatzmaßnahmen für die verlorengehenden Grünstrukturen und Vegetationsflächen im VE - Plan 469 bzw. in einem Erschließungsvertrag zu fixieren und
- die vorhandenen Vegetationsflächen (Hochbeete) möglichst durch begrünte Dachflächen des Büro - /Geschäftshauses zu kompensieren.

Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Baumbestand sind durch Neupflanzung im Verhältnis 1 : 3 von Bäumen 1. Ordnung mit einer Pflanzstärke von mindestens 18/20 cm Stammumfang auf Kosten des Bauherren im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde auf dafür geeigneten Flächen vorzusehen.

Privatrechtliche Ansprüche hinsichtlich des Wertes von Bestandteilen der Grünanlage bzw. des Baumbestandes sind durch das Garten und Friedhofsamt geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Sieche
Amtsleiter

ANLAGE ZUM VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ALT 469

Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung :

EINGRIFF:	ANZAHL:	AUSGLEICH :	ANZAHL:
Fällung von acer platanoides mit Stammdurchmesser 15 - 20 cm	14	Pflanzung von heimischen Laubbäumen 1. Ordnung mit 18/20 cm Stammumfang	42
Versiegelung von Flächen (Zierbeeten)	150 m ² (0,015 ha)	Extensive Dachbegrünung	520 m ² (0,052 ha)
Versiegelung von Flächen (Hochbeet)	500 m ² (0,05 ha)	Entsiegelung von Flächen Kompensationsfaktor 1: 1	500m ² (0,05ha)