

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan für ein
Geschäftshaus an der Schlösserstraße/Ecke Barfüßerstraße -
EFM 096

1. Anlaß

Die Firma [REDACTED]

[REDACTED] beabsichtigt, in dem aus
der Planzeichnung ersichtlichen Bereich ein C & A-
Einzelhandelsgeschäft für Textilien incl. Schuhe und
Accessoires zu errichten.

Das Areal ist zur Zeit nur in Teilbereichen und ungeordnet
bebaut. Lt. durch den Rat der Stadt bestätigten Rahmen-
plans zur Flächennutzung ist der Bereich als Kerngebiet
eingestuft worden.

Zur städtebaulichen Neuordnung des infrage stehenden Ge-
bietes und Ermöglichung der angestrebten baulichen Nutzung
hat der Rat der Stadt Erfurt am 18.03.92 die Offenlegung
eines Vorhaben- und Erschließungsplans bewilligt.

2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Grundstück liegt im Stadtzentrum und wird im Norden
von der Schlösserstraße, im Westen von der Barfüßerstraße,
im Südwesten von der Grafengasse, im Südosten von der
Borngasse und im Osten von der Parzelle 93/2 begrenzt.

Das Grundstück hat die Bezeichnung Gemarkung Erfurt-Mitte,
Flur 135, Flurstücke 94, 95, 96, 97, 98. Die Grundstücks-
größe beträgt 2981 qm.

Der Investor hat vorgenannte Parzellen durch Kaufverträge
erworben; bezüglich des Flurstücks 94 wurde zusätzlich ein
Verfahren gemäß § 3a VermG eingeleitet.

3. Investor und Vorhaben

Von der Firma [REDACTED]

wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt
 (§ 55 BauZVO). Danach verpflichtet sie sich, das Bauvor-
haben innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung einer voll-
ziehbaren Baugenehmigung durchzuführen. Außerdem ver-

pflichtet sie sich, sämtliche Kosten der Planung, Durchführung und Erschließung zu tragen. Mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Architekturbüro R. Stiens und H. Nattler, Essen beauftragt.

4. Rechtsgrundlagen

§ 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 3 BauZVO, Ratsbeschuß Nr. 042/92 vom 18.03.92 zur Offenlegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes EFM 096.

Eine Abstimmung der Planung erfolgte mit Bauordnungsamt, Garten- und Friedhofsamt, Liegenschaftsamt, Vermessungsamt, Amt für Verkehrswesen, Tiefbauamt, Amt für Wirtschaftsförderung, Denkmalschutzamt, Umweltschutzamt, Naturschutzamt und Planungsamt.

5. Nutzung

Geplant ist ein Einzelhandelsgeschäftshaus mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca 5800 qm im TP, EG. und 1.OG. als Endzustand; in einer 1. Ausbaustufe werden zunächst ca 4000 qm Verkaufsflächen vorgesehen.

Im 2.OG sind für die Angestellten Sozial- und Nebenräume (Kantine, Ruheräume usw) geplant.

Die einzelnen Verkaufsebenen sind durch Fahrtreppen, Aufzüge und Treppen miteinander verbunden.

Der Haupteingang liegt an der Ecke Schlösser-/Barfüßerstraße, ein zweiter Zugang an der Ecke Borngasse/Grafengasse.

Die Warenanlieferung erfolgt an der Ecke Barfüßerstraße/Grafengasse.

6. Heutige Situation

Das Grundstück ist zur Zeit städtebaulich ungeordnet bruchstückhaft mit Einzelgebäuden bebaut. In dem Gebäude Schlösserstraße 23 ist ein gewerblicher Mieter untergebracht, der seine Geschäftstätigkeit dort fortsetzen wird. Für einen zweiten gewerblichen Mieter, der sich in dem Objekt befand, hat der Investor ein Geschäftslokal in der Nähe saniert. Der Mieter hat seine Geschäftstätigkeit dorthin verlagert.

Außerdem werden in dem Gebäudebestand noch 3 Wohnungen genutzt. Für zwei der Wohnungsmieter wurde bereits neuer Wohnraum geschaffen. Sie werden im Oktober dorthin umziehen. Für den dritten Mieter wird nach einer gleichartigen Lösung gesucht.

Die übrigen Gebäude und Gebäudeteile sowie Baulücken liegen brach.

7. Planziel - Städtebau

Die geplante Baumaßnahme wird als "städtebauliche Reparatur" des Baublocks verstanden. So wird das zur Zeit solitär stehende denkmalgeschützte Gebäude an der Schlösserstraße in die Bebauung einbezogen. Die Traufhöhen orientieren sich am jeweiligen engeren Umfeld. Während an der Grafengasse und Borngasse die bestehende niedriggeschossige gegenüberliegende Bebauung den Rahmen setzt, soll an der Barfüßerstraße architektonisch die Richtungsänderung der Schlösserstraße verdeutlicht werden. Hierdurch wird Bezug genommen auf die früher hier vorhandene Bebauung der Gera-Brücke.

Der Entwurfsverfasser schlägt vor, das Gebäude Schlösserstraße 23 in einer angemessenen Ausformung unter Berücksichtigung der ehemaligen Parzellenstruktur und durch eine gestalterische Aufwertung in das Bauvorhaben einzufügen. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, die Fassade des Gebäudes Schlösserstr. 23 fachgerecht zu sanieren. Zwischen dem Architekten des Investors und den zuständigen Denkmalsschutzbehörden einschließlich der Denkmalfachbehörde wurde das Bauvorhaben im einzelnen erörtert. Im Ergebnis wurde die in der Anlage beigefügte Sanierungslösung gewählt. Sie berücksichtigt die denkmalpflegerischen Belange. Zugleich wurde im Rahmen dieser Gespräche eine Lösung erarbeitet, die Teile der an der Grundstücksgrenze befindlichen Mauer in die Konzeption mit einbindet. Soweit im Rahmen des Bauvorhabens Teile des Mauerzuges entfernt werden müssen, hat die oberste Denkmalschutzbehörde dem zugestimmt.

Zur städtebaulich gewünschten Begradigung der Gebäudefluchtlinie an der Schlösserstraße wird als Baugrenze die Verbindungslinie zwischen den Gebäudekanten Schlösserstraße 19 und Schlösserstraße 23 festgelegt.

An der Ecke Schlösser- / Barfüßerstraße wird in den Obergeschossen zum Teil öffentliche Bürgersteigfläche überbaut. Der erdgeschossige Arkadenbereich bleibt öffentliche Verkehrsfläche.

Die Gestaltung der einzelnen Baukörper nimmt Bezug auf das städtebauliche Umfeld. Vorherrschendes Material ist heller Putz, wobei der Eckbaukörper über dem Haupteingang mit Obernkirchner Sandstein verkleidet werden soll. Die Dachflächen werden mit braunen Ziegeln eingedeckt.

8. Erschließung und Verkehr

Zum fließenden Verkehr

Die Warenanlieferung findet täglich ca zweimal zwischen 7.00 h und 9.00 h statt. Der Ausladevorgang, der sich im Gebäudeinnern bei geschlossenem Tor abspielt, dauert jeweils 30 Minuten. Die geplante Fahrstrecke im Stadtgebiet der max. 10,00 m langen Fahrzeuge von bzw zur Autobahn sowie der Rangiervorgang vor der Warenannahme ist im beiliegenden Plan dargestellt.

Zum ruhenden Verkehr

Die Ablösung der Einstellplätze erfolgt auf der Grundlage der Stellplatzsatzung. Die Wärmeversorgung ist über Fernwärme vorgesehen. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Realisierung soweit erforderlich angebunden bzw verlegt.

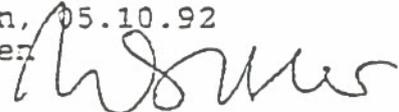
9. Umwelt - Grünplan

Die Flachdachflächen im überbauten Hofbereich werden als Äquivalent für die Inanspruchnahme nicht versiegelter Flächen intensiv begrünt.

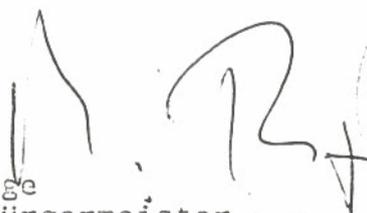
Außerdem sind nach Abstimmung mit dem Naturschutzamt als Ausgleichsmaßnahme für entfallenden Baumbestand Ersatzbaumpflanzungen im engeren Umfeld des geplanten Objektes im Bereich der Gera-Promenade vorgesehen.

Essen, 05.10.92
na-her

Beschl.-Nr. 200/92 vom 04.11.92



10. Feb. 1993


M. Ruge
Oberbürgermeister
30 Nov. 1992





ANSICHT SCHLÖSSERSTRASSE

Geänderte Fassade nach Offenlage

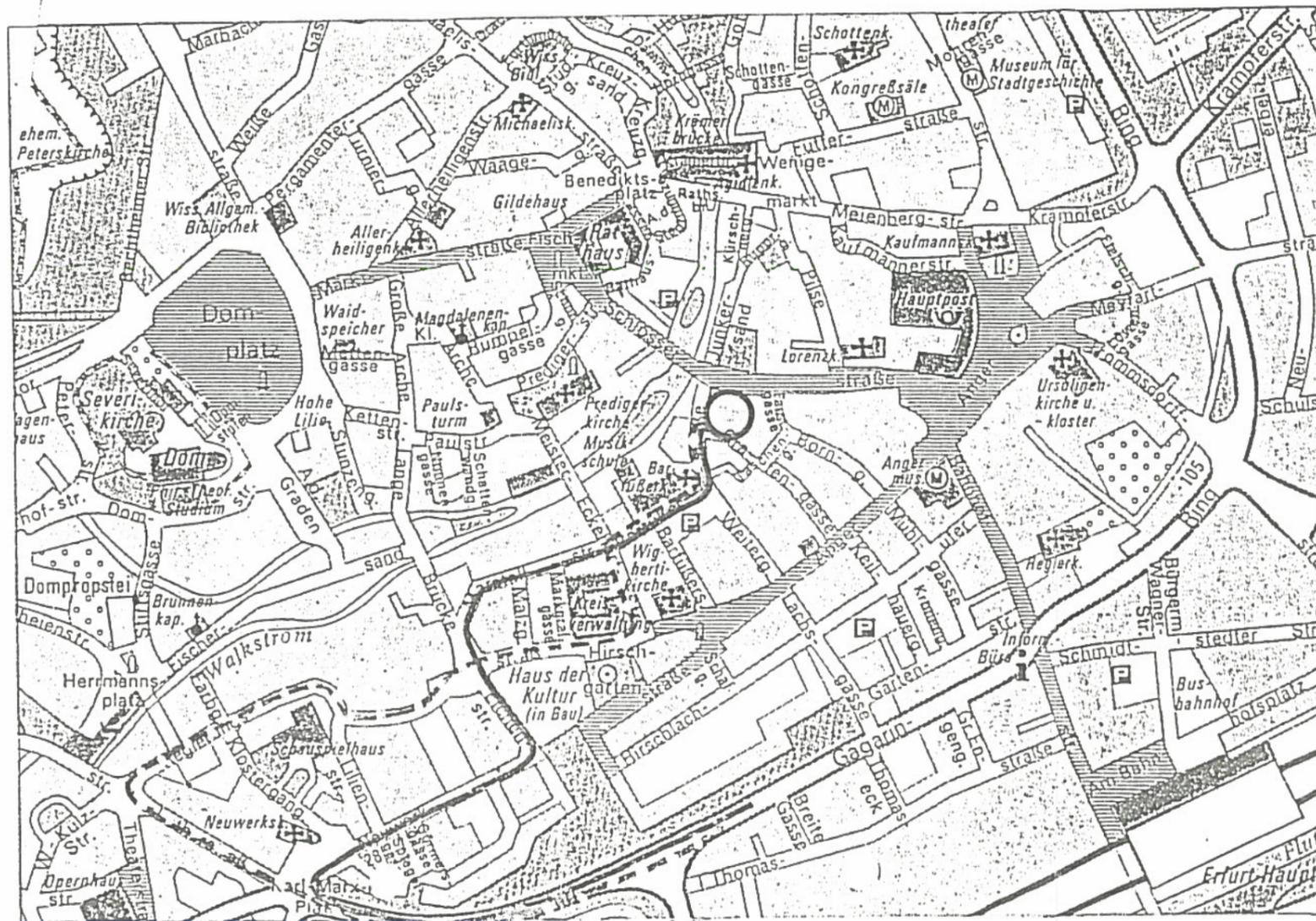
C & A ERFURT

ANSICHTEN M.: 1 : 200

EN R. STIENS + H. NATTLER
DIPL. ING. ARCHITEKTEN BDA
VIRCHOWSTRASSE 52 · 4300 ESSEN
TELEFON 0201/79981 · FAX 0201-7998212

5.10.1992 ! AZ

—— HINWEG
- - - - RÜCKWEG



Anlieferung 2x täglich (7.00 und 9.00 Uhr)

C & A _____ ERFURT

ZUFAHRTSSTRECKE – ANL.