

Erfurt, im Dezember 1992

Begründung zum Vorhaben - und Erschließungsplan EFM 110 "Geschäfts-
haus An der Schlösserstraße/Junkersand"

I.

Planungsanlaß

Die Firma E. Breuninger GmbH & Co. KG, Stuttgart, die bereits in 10 Städten (Stuttgart, Ludwigsburg, Sindelfingen, Würzburg, Düsseldorf, Köln, Augsburg, Leipzig, Dresden und Chemnitz) insgesamt 11 Kauf- bzw. Modehäuser betreibt, möchte auch in Erfurt ein Breuninger-Kaufhaus errichten und betreiben.

Da in der Stadt Erfurt grundsätzlich ein Bedarf für ein Kaufhaus der von der Firma Breuninger betriebenen Art besteht und dafür das unbebaute Grundstück Junkersand/Ecke Schlösserstraße (früheres Kaufhaus Reibstein) zur Verfügung steht, hat die Stadt Erfurt sich entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Kaufhauses Breuninger zu schaffen. Mit Kaufvertrag vom 17.06.1992 hat die Stadt Erfurt die erforderlichen Flächen von insgesamt 3.671 m² an die Firma Breuninger veräußert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 17.06.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt und gleichzeitig seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

II.

Rechtliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Nach § 55 Abs. 1 BauzulassungsVO (i.d.F. des § 246 a BauGB) kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Bauvorhaben abweichend von den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches bestimmen, wenn

Ausfertigung:



M. Ruge
Oberbürgermeister

18. Mai 1993

C. ...



- die Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden können,
- die Durchführung der Vorhaben für die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen dringlich ist,
- der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Nach § 55 Abs. 2 BauZVO muß die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

2. Die vorgenannten Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen hier vor:
 - a) Das Baugrundstück liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Orteils im Sinne des § 34 BauGB. Angesichts des Umfangs des Vorhabens und der für das Vorhaben notwendigen Erschließungsmaßnahmen scheidet hier nach Auffassung der Stadt eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB aus. Dies auch deshalb, weil zugleich mit dem Bauvorhaben Breuninger auch die Erschließung der Hinterliegergrundstücke geregelt werden muß. Von daher gesehen bietet sich die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes an.
 - b) Die Durchführung des Vorhabens ist insbesondere für die Schaffung von Arbeitsplätzen dringlich. In dem künftigen Kaufhaus Breuninger werden nach Angaben des Investors mindestens 400 neue Arbeitsplätze auf Dauer geschaffen. Für diese qualifizierten Arbeitsplätze besteht ein dringender Bedarf angesichts der bekannten Arbeitslosigkeit in Erfurt und Umgebung.

Aufgrund der vom Investor nachgewiesenen Erfahrungen mit seinen in den neuen Bundesländern gelegenen Betriebsstätten Dresden, Leipzig und Chemnitz sowie aufgrund der Finanzkraft des Unternehmens Breuninger (Gesamtumsatz ca. 800 Mio DM) bestehen keine Zweifel daran, daß der Investor die angekündigten Arbeitsplätze auch tatsächlich schaffen wird. Das Vorhaben ist ferner zur Belebung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt von Erfurt dringlich.

- Br
- c) Die Firma Breuninger als Vorhabenträger hat sich im städtebaulichen Vertrag vom 17.06.1992 gegenüber der Stadt Erfurt verpflichtet, die Erschließungsanlagen innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes herzustellen und das Kaufhaus im Rohbau spätestens bis zum 31.07.1994 fertigzustellen. Aufgrund der aus den vorgelegten Geschäftsberichten hervorgehenden Finanzkraft der Firma Breuninger bestehen keine Zweifel daran, daß sie zur Durchführung der Maßnahme innerhalb der zugesagten Fristen in der Lage ist.
 - d) Der Vorhaben- und Erschließungsplan und das mit ihm verfolgte Bauvorhaben ist auch mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar:

Das Grundstück liegt in innerstädtischem Bebauungszusammenhang. Es grenzt sowohl am Junkersand als auch an der Schlösserstraße an vorhandene Gebäude an und steht nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt Erfurt ohnehin zur Überbauung an.

- 3. Nach alledem liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 55 Abs. 1 BauZVO vor.

Die Traufhöhen sind jeweils so festgesetzt, daß eine Anpassung an die in der Schlösserstraße und im Junkersand vorhandene Bebauung erreicht wird.

Zur Auflockerung des Baukörpers sind Dachgauben und turmartige Aufsätze in den im Plan näher dargestellten Bereichen zugelassen.

Das Dachgeschoß ist zurückgesetzt angeordnet. Ferner ist für Teile des Daches eine extensive Flachdachbegrünung vorgeschrieben.

4. Auf dem Grundstück sind 8 Stellplätze ausgewiesen. Über die weiter erforderlichen Stellplätze haben die Stadt und die Firma Breuninger im städtebaulichen Vertrag vom 17.06.1992 vereinbart, diese abzulösen.

IV.

Vorgesehene Erschließungsmaßnahmen

1. Das Vorhaben wird durch die Straße "Junkersand" und durch die Schlösserstraße wegemäßig erschlossen. Die vorhandene Straße im Junkersand ist in dem im zeichnerischen Teil dargestellten räumlichen Umfang vom Vorhabenträger neu anzulegen, einschließlich entsprechender Begrünungsmaßnahmen.

Für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke ist eine Durchfahrt vom Junkersand her im Bereich des Grundstücks Nr. 11 vorgesehen.

2. Wasserver- und -entsorgung ist im dortigen Bereich vorhanden. Die entsprechenden Grundstücksanschlüsse hat der Investor auf eigene Kosten herzustellen.

Auch die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

3. Hinsichtlich der Verkehrssituation ist zu betonen, daß das Kaufhaus für Kunden mit eigenem Pkw nicht anfahrbar sein soll; dementsprechend wurden lediglich

8 oberirdische Stellplätze für Service-Fahrzeuge zugelassen. Durch die vorhandene Straßenbahn ist das Vorhaben mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

V.

Grünordnungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger ist nach den textlichen Festsetzungen verpflichtet, entlang der Gera-Promenade im engeren Umfeld des Projektes in Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt Baumpflanzungen vorzunehmen. Ferner ist für einen Teilbereich des Daches eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, deren Art und Umfang der Investor ebenfalls mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen hat.

Entsprechend der Forderung des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt Erfurt hat die Firma Breuninger den Garten- und Landschaftsarchitekten Alexander Mohrenweiser, vom Regierungspräsidium Stuttgart, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grünordnungsplanung, Leinfelden-Echterdingen, beauftragt, den am Standort vorhandenen Baum- und Grünbestand zu ermitteln und zu bewerten, um auf dieser Basis den Umfang des Eingriffs feststellen und etwa erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Detail festschreiben zu können.

VI.

Fassade

Aufgrund der zahlreichen Bedenken und Anregungen sowohl von Bürgern als auch von Trägern öffentlicher Belange wurde die Fassadengestaltung gegenüber dem ausgelegten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes überarbeitet und weiterentwickelt. Es werden nun die über alle Geschosse durchgehenden Stützen im 8 m-Abstand in der Fassade gezeigt. Die Stützen verbinden so über die Stirnflächen der Decken die

geschlossenen Fassadenfelder. Damit wird der Eindruck isolierter "Großplatten" vermieden.

Die Fassade ist in grauem Werkstein vorgesehen. Die besondere Ausbildung der ersten Obergeschosse in den bestehenden Nachbargebäuden wird im Neubau des Breuninger-Kaufhauses durch quadratische große Fenster und das farbige Absetzen der Werksteine fortgesetzt und betont.

Die endgültige farbliche Festlegung der Fassade wird mit der Gestaltung der Fassade des Neubaus der HELABA abgestimmt.

Der Nachbargiebel in der Schloßerstraße wird durch ein gläsernes Anpaßstück fortgesetzt.

VII.

Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Vorhabens

1. Mit der Ansiedlung des Kaufhauses Breuninger soll der Bevölkerung von Erfurt und Umgebung ein umfassendes und hochwertiges Angebot im Bereich der qualitätsvollen Damen-, Herren- und Kindermode sowie den weiteren Sortimentsbereichen Sport, Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Parfümerie etc. zur Verfügung gestellt werden. Durch die Errichtung des Breuninger-Kaufhauses auf der ehemaligen Fläche des in Erfurt und Umgebung bekannten ehemaligen Kaufhauses Reibstein besteht die Möglichkeit, eine alte Tradition fortsetzen zu können und eine ehemals schon als hochwertiger Einzelhandelsstandort genutzte Fläche wieder ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung zuzuführen.

Für das von Breuninger dargebotene gehobene Sortiment besteht in Erfurt durchaus Bedarf, da es vergleichbare Geschäfte dieser Größenordnung und dieser speziellen Sortimentsstruktur in Erfurt bisher nicht gibt.

2. Unabhängig von den betrieblichen Absichten des Investors steht die Ansiedlung eines Kaufhauses am fraglichen Standort auch mit der generellen städtebaulichen Planung und den städtebaulichen Zielen der Stadt Erfurt in Einklang, denn das fragliche Areal an der Schlösserstraße/Ecke Junkersand eignet sich hervorragend für eine Einzelhandelsansiedlung. Zur Stärkung des historischen Stadtkerns der Stadt Erfurt und zur Betonung der Zentralitätsfunktion der Stadt für die Umgebung ist es auch aus städteplanerischer Sicht sinnvoll, diesen Standort wieder einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Das Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf ca. 70 Mio DM, wobei nach Angaben des Investors bei der Ausschreibung auch regionale Firmen Berücksichtigung finden sollen. Es ist deshalb davon auszugehen, daß von dem Vorhaben insgesamt positive Impulse ausgehen werden.

3. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten ergeben sich gegen das Vorhaben keine Bedenken. Zwar handelt es sich hierbei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In einem Kerngebiet ist ein derartiges Vorhaben indes zulässig. Darüber hinaus ist Erfurt als Oberzentrum für die Region einzustufen und somit für die Ansiedlung derartiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten der richtige Standort.

FASSADENABWICKLUNG WEST / JUNKERSAND

A



B



NEUBAU C & A

GESCHÄFTSHAUS BREUNINGER

SCHLÖSSERSTRASSE

FASSADENABWICKLUNG SÜD / SCHLÖSSERSTRASSE

A



CAFE BALDUS

GERA - BREITSTROM

B



JUNKERSAND

KAUFHAUS BREUNINGER

A - Fassade zur Offenlage

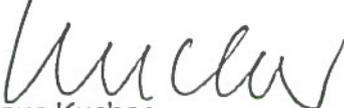
B - geänderte Fassade nach
Offenlage

 BREUNINGER	
AM JUNKERSAND IN ERFURT	
BAUHER	E. BREUNINGER GMBH - CO MARKTSTRASSE 1-3 99084 STUTTGART 1 TEL. 0714/2110 TEL. FAX 0714/211922
ARCHITEKTEN	KAMPFNER - WELF, SCHMIDT UND PARTNER EIGENSTRASSE 16 99084 STUTTGART 1 TEL. 0714/21877-0 FAX 0714/215676

Seite 2

- Das Treppenhaus am Junkersand wurde um ein Geschöß reduziert.
- Die Belichtungskuppel über den Rolltreppen wurde in der Höhe um 3 m reduziert.
- Ebenso ist die tumartige Eckbetonung niedriger vorgesehen.
- Datum der Änderungen 30.10.92.

Mit freundlichem Gruß



Klaus Kucher