

Vorhabenbeschreibung

Erweiterung Thüringen-Park Erfurt

Die „Krieger Unternehmensgruppe“ plant die Erweiterung des Einkaufszentrums „Thüringen-Park“ in Erfurt. Die zu überplanenden Grundstücksflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des am 04.02.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplans GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans GIK 017 ist eine Gesamtverkaufsfläche von 23.500 m² zulässig, die aktuell durch den Thüringen-Park bereits ausgeschöpft ist. Für die beabsichtigte Erweiterung des Einkaufszentrums ist daher die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des Einkaufszentrums erforderlich.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 234, 235, 236, 241, 252, 253 und Teilflächen der Flurstücke 240 und 242, die alle im Eigentum der Krieger Unternehmensgruppe stehen, sowie das Flurstück 251 (Fuß- und Radweg) und Teilflächen der Flurstücke 222 und 244 (Dubliner Straße), die im Eigentum der Stadt Erfurt stehen. Insgesamt hat das Vorhabengebiet eine Größe von ca. 9,5 ha.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Planung sieht vor, das SB-Warenhaus „Kaufland“, das sich bisher innerhalb des Einkaufszentrums über zwei Ebenen erstreckt, im Erdgeschoss zu konzentrieren. Hierfür soll das Gebäude um ca. 55 m nach Südosten erweitert werden. Die frei werdenden und neu entstehenden Flächen im 1. Obergeschoss sollen für die Erweiterung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums genutzt werden. Durch die Konzentration der Verkaufsflächen von „Kaufland“ auf einer Ebene verbessert sich zum einen für den Betreiber die Wirtschaftlichkeit und zum anderen für die Kunden die Übersichtlichkeit und Barrierefreiheit und somit die Nutzerfreundlichkeit.

Im Neubaubereich ist darüber hinaus die Errichtung eines zurückgestaffelten zweiten Obergeschosses vorgesehen. Hier soll ein „Kinderland“ untergebracht werden, das der Betreuung von Kindern während des Einkaufs dienen soll.

Insgesamt erhöht sich in Folge der Planungen die Verkaufsfläche des Thüringen-Parks von derzeit 23.500 m² um 4.500 m² auf insgesamt 28.000 m². Diese Verkaufsfläche kann vollständig durch zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

Für die einzelnen Sortimente sind folgende Verkaufsflächen-Obergrenzen vorgesehen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	VKF max. 6.400 m ²
- Drogeriewaren	VKF max. 850 m ²
- Apothekenwaren	VKF max. 200 m ²
- Schnittblumen	VKF max. 200 m ²
- Zeitungen/Zeitschriften	VKF max. 100 m ²

Zentrenrelevante Sortimente:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel	VKF max. 400 m ²
- Bekleidung	VKF max. 13.000 m ²
- Schuhe; Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	VKF max. 1.700 m ²
- Spielwaren	VKF max. 800 m ²
- Bastel- und Künstlerartikel	VKF max. 200 m ²
- Sportartikel/-kleingeräte; Sportbekleidung; Sportschuhe	VKF max. 1.300 m ²
- Fahrräder und technisches Zubehör	VKF max. 500 m ²
- Computer und Zubehör; Elektrokleingeräte; Elektronik und Multimedia; Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör:	VKF max. 3.600 m ²
- Medizinische und orthopädische Artikel	VKF max. 90 m ²
- Augenoptik	VKF max. 300 m ²
- Hörgeräte	VKF max. 100 m ²
- Bücher	VKF max. 700 m ²
- Campingartikel	VKF max. 100 m ²
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	VKF max. 100 m ²
- Uhren/Schmuck	VKF max. 300 m ²
- Glas/Porzellan/Keramik; Haushaltswaren; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	VKF max. 1.100 m ²
- Heimtextilien; Dekostoffe; Haus- und Tischwäsche	VKF max. 300 m ²

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere	VKF max. 2.000 m ²
- sonstige Sortimente	jeweils maximal 800 m ²

Die vorgenannten Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente enthalten jeweils Spielräume, um innerhalb des Einkaufszentrums Mieter- und Sortimentswechsel zu ermöglichen und so auf sich ändernde Marktlagen flexibel reagieren zu können. Insgesamt ist die Verkaufsflächen-Obergrenze von 28.000 m² jedoch in jedem Fall einzuhalten.

Zulässig sind auch in das Einkaufszentrum integrierte Schank- und Speisewirtschaften, Bankfilialen, Fotostudios, Frisörsalons, Kosmetik- und Nagelstudios, Sonnenstudios, Reisebüros, Schuhmacher und Schlüsseldienste sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Derartige Dienstleistungsbetriebe ergänzen die Einzelhandelsnutzung funktional und sind regelmäßig in Einkaufszentren vorhanden.

Erschließungskonzept

Für Fußgänger und Radfahrer befindet sich der Haupteingang zum Einkaufszentrum an der Kreuzung Nordhäuser Straße / Moskauer Straße, an der sich auch die Straßenbahnhaltestelle „Thüringenpark“ befindet.

Für Kraftfahrzeuge erfolgt die Erschließung des Vorhabengebiets über die Dubliner Straße. Der Thüringenpark ist über zwei Ein- und Ausfahrten südöstlich und westlich und eine Nebenausfahrt an die Dubliner Straße angebunden. Über die Dubliner Straße und die Lissaboner Straße besteht eine Anbindung an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Nordhäuser Straße und Hannoversche Straße.

Die Parkplätze auf dem Grundstück sowie das Parkdeck auf dem Dach des Gebäudes sollen mit geringen Anpassungen weitergenutzt werden. Optional ist eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage nach Südosten vorgesehen.

In dem Bereich, in dem das Gebäude erweitert werden soll, befinden sich derzeit ein Anlieferhof und Stellplätze. Der Anlieferhof soll nach Südosten auf das Flurstück 242 verschoben werden. Die übrigen Anlieferhöfe südwestlich und nordwestlich des Gebäudes sollen unverändert weitergenutzt werden.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Stellplatzflächen und der Verschiebung des Anlieferhofs werden Anpassungen der Grundstückszufahrt und der Dubliner Straße erforderlich. Im Bereich der derzeitigen Tankstelle ist die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen, an den die Hauptzufahrt und die Zufahrt zum neuen Anlieferhof angebunden werden sollen. Die Dubliner Straße soll im Abschnitt zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Anschluss an die Hannoversche Straße einen neuen Verlauf erhalten. Im Abschnitt zwischen Kreisverkehr und Lissabonner Straße soll ihr Profil angepasst werden.

Die auf dem Flurstück 241 vorhandene Tankstelle muss in diesem Zusammenhang verlagert werden. Nach gegenwärtigem Planungsstand soll sie auf dem Flurstück 242 angeordnet werden, der Neubau der Tankstelle ist jedoch nicht Bestandteil der Vorhabenplanung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zwischen der Nordhäuser Straße und der Dubliner Straße verläuft im Bestand ein Fußweg, der durch die geplante Erweiterung des Gebäudes des Thüringenparks überplant wird. Als Ersatz ist eine neue Fußwegeverbindung zwischen dem geplanten Kreisverkehr und der Nordhäuser Straße vorgesehen.

Grünkonzept

Der Parkplatz des Thüringenparks ist im Bestand durch umfangreiche Baumpflanzungen durchgrünt und gegliedert und durch einen Grünstreifen zum öffentlichen Straßenland hin abgegrenzt. Diese Gestaltung ist auch in der Planung vorgesehen.

An die Grünflächen des Borntalgrabens schließt auf dem Flurstück 252 eine bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche an, die einen erhöhten naturschutzfachlichen Wert aufweist und als begrünter Bereich erhalten bleiben soll.

Ebenfalls erhalten bleiben sollen die privaten Grünflächen im Bereich der Zufahrt zur Hannoverschen Straße (Flurstücke 235 und 236).

Entlang der Dubliner Straße zwischen Lissabonner Straße und Einkaufszentrum sollen die vorhandenen Alleebäume weitgehend erhalten und auf der nordöstlichen Straßenseite durch eine dritte Baumreihe ergänzt werden. In dem zu verlegenden Abschnitt der Dubliner Straße ist die Pflanzung neuer Alleebäume vorgesehen.

Architektonisches Konzept

Die Architektur des Erweiterungsgebäudes am Kopf des Einkaufszentrums Thüringenpark greift die Kubatur des Bestandsgebäudes auf, setzt sich aber zugleich durch seine eigene Formensprache mit abgerundeten Ecken von ihm ab.

Die vorhandene Dachlandschaft wird durch das zurückgesetzte 2. Obergeschoss für das „Kinderland“ ergänzt, dessen ellipsenförmiger Eingang sich in den Gebäudekörper schiebt. Die Höhe des Erweiterungsbaus entspricht der Höhe der vorhandenen Dachkuppel über dem Eingangsbereich. Eine weitere Dachkuppel zur Belichtung der Mallerweiterung wird in gleicher Gestalt über einer neuen Verteilerzone ergänzt.