

Erläuterungsbericht

zum

Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren

des

Bauvorhabens

EFM 125 - Thüringenhaus, Juri-Gagarin-Ring

(Erf II)

Erläuterungsbericht zum Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren
des Bauvorhabens EFM 125 - Thüringenhäuser, Juri-Gagarin-Ring,
(ERF II)

Nach § 246 a Abs. 1 Ziff. 6 Baugesetzbuch besteht für die neuen Bundesländer die Möglichkeit, nach § 55 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik für Bauvorhaben ein Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren zu erstellen. Obgleich der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht dem nach § 8 ff. Baugesetzbuch vorgeschriebenen Bebauungsplan entspricht, ist jedoch analog zu § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Vorhaben- und Erschließungsplan eine begründete Erläuterung beizufügen.

Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Vorhaben- und Erschließungsplanes EFM 125

Das Bauvorhaben soll im wesentlichen auf dem Grundstück des ehemaligen Malzwerkes, der davor zum Juri-Gagarin-Ring gelegenen Wohnhäuser und der Grünfläche einschließlich einem Teilstück der Wallstraße errichtet werden.

Zum räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gehören folgende Flurstücke:

Flur 124, Flurstück 111/2
111/4 teilweise
111/5
111/6 teilweise
111/7
126 teilweise
138
139
140
141
142/1
142/2
143/4
143/5

Flur 125, Flurstück 30/1
30/2 teilweise
35
36/1
36/2 teilweise
37/1
37/2 teilweise
39/1
39/2
43/1 teilweise
43/5 teilweise
43/6
43/7 teilweise
43/8

Grundstücksgröße:

Flur 124, Flurstück	111/2 =	1.117 m ²
	111/5 =	2 m ²
	111/7 =	220 m ²
	138 =	5.456 m ²
	139 =	162 m ²
	140 =	167 m ²
	141 =	170 m ²
	142/1 =	16 m ²
	142/2 =	199 m ²
	143/4 =	218 m ²

Flur 125, Flurstück	30/1 =	907 m ²
	35 =	223 m ²
	36/1 =	58 m ²
	37/1 =	216 m ²
	39/1 =	38 m ²
	39/2 =	22 m ²
	43/6 =	1.242 m ²
	43/8 =	168 m ²
		<u>10.601 m²</u>
		=====

Die genaue räumliche Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes EFM 125 ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

Die Gesamtgröße des zu beplanenden Gebietes beträgt 10.601 m².

Derzeitige Nutzungssituation des Plangebietes

Auf den zu bebauenden Grundstücken stand ein Malzwerk, Wohnhäuser und ein Bürohaus. Das Malzwerk hat seinen Betrieb vor Jahren eingestellt. Der Gebäudekomplex konnte aufgrund seiner Bauweise und seiner räumlichen Anordnung nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden. Die Stadt Erfurt hat in den achtziger Jahren den Juri-Gagarin-Ring zur besseren Verkehrsführung innerhalb der Stadt ausgebaut. Dabei wurden zahlreiche Wohnhäuser, die zu dem historisch gewachsenen Gebiet "Kochlöffel" gehören, abgetragen.

Dadurch entstand vor dem Malzwerk und dem Juri-Gagarin-Ring eine Grünfläche, und es verblieb noch ein Reststück der ehemaligen Wallstraße.

Vor den Wohnhäusern ist eine zum Teil befestigte und unbefestigte Fläche als Parkfläche angelegt, die auch dazu diente, Parkmöglichkeiten für das in der Nachbarschaft errichtete Hotel Thüringen bereitzuhalten.

Städtebauliche Situation und Vorgehensweise

Der Juri-Gagarin-Ring ist beidseitig mit mehrstöckigen Büro- und Geschäftshäusern bebaut, die ein großstädtisches Gepräge dar-

stellen. Zur Zeit besteht in der Stadt Erfurt ein erheblicher Bedarf an Büroflächen, deshalb soll auf dem Abrißgrundstück des

ehemaligen Betriebsgeländes Malzwerk und der davor befindlichen Grünfläche ein mehrgeschossiges, in verschiedenen Baukörpern aufgegliedertes Bürogebäude errichtet werden. Die Grundstücke werden mit einer relativ stark gegliederten Baumasse bebaut, die aus insgesamt 6 Baukörpern besteht. Um eine städtebauliche Harmonie zu erzeugen, muß eine Höhenabstufung der Baukörper von Süd nach Nord, also vom Hotel Thüringen zum Kochlöffelgebiet, vorgesehen werden, um eine Anpassung an den Restbestand des historisch gewachsenen Wohngebietes Kochlöffel zu erzielen.

Aus städtebaulicher Sicht ist von einer Flachdachausführung abzusehen. Die Walm- oder Satteldächer sind so auszuführen, daß ein Übergang von der Flachdachlandschaft der Gebäude wie Hotel Thüringen zu der Satteldachlandschaft im Kochlöffelgebiet mit hoher Neigung erfolgt. Weiterhin muß sich die Gebäudeanordnung dem Verlauf des Juri-Gagarin-Rings anpassen.

Bei der Fassaden- und Baugestaltung ist zu berücksichtigen, daß der Juri-Gagarin-Ring entlang der ehemaligen Stadtmauer des historischen mittelalterlichen Kerns von Erfurt verläuft. Gegenüber der beabsichtigten Baufläche befinden sich noch Reste der historischen Stadtmauer und dort beginnt sich in Richtung Rathausplatz bzw. Domplatz der historische Stadtkern zu entwickeln. Als städtebauliches Ziel soll deshalb eine moderne Bauweise gewählt werden, die jedoch den historischen Charakter der Stadt Erfurt und dem anschließend noch befindlichen kleinteiligen Wohngebiet Kochlöffel und den modern ausgestalteten Büro- und Geschäftsgebäuden entlang des Juri-Gagarin-Rings gerecht wird.

Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt

Nach der Eigenart der umliegenden Bebauung und deren Nutzung wäre das angesprochene Gebiet als Kerngebiet einzuordnen, der Flächennutzungsplan weist jedoch das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus.

Planungsvorgaben

Nach § 17 Baunutzungsverordnung ist für Mischgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgeschrieben. Um aber die städtebaulichen Vorstellungen von einer eckgliedrigen und mehrgeschossigen Bebauung auf dem Grundstück zu realisieren, muß nach § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung die Fläche für die Tiefgarage um die zulässige Geschoßfläche zu erhöhen, hinzugerechnet werden.

Grundzüge der Planung

Das beplante Gebiet wird mit Bürogebäuden bebaut, dazu gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ)

BK I (Solitär)	521,69	m ²
BK II	440,22	m ²
TR 1	73,50	m ²
TR 2	77,30	m ²
BK III	412,82	m ²
TR 3	73,50	m ²
BK IV	706,53	m ²
TR 4	73,50	m ²
BK Va	310,21	m ²
BK Vb	240,49	m ²
BK VI	755,20	m ²
BK über TG	<u>1.927,67</u>	<u>m²</u>
	5.612,63	m²
	=====	

$$5.612,63 \text{ m}^2 : 10.601,00 = 0,53$$

Bruttogeschoßfläche

a) BK I (Solitär)	1.565,07	m ²
BK	2.080,98	m ²
TR 1	441,00	m ²
TR 2	309,20	m ²
BK III	2.364,27	m ²
TR 3	441,00	m ²
BK IV	4.945,71	m ²
TR 4	514,50	m ²
BK Va	1.861,26	m ²
BK Vb	961,96	m ²
BK VI	3.776,00	m ²
BK über TG	<u>3.855,34</u>	<u>m²</u>
	23.116,29	m²
	=====	

b) Tiefgarage

TG 1	6.295,54	m ²
TG 2	<u>6.295,54</u>	<u>m²</u>
	12.591,08	m²
	=====	

Grundstücksgröße	10.601,00	m ²
TG 1 und 2	<u>12.591,08</u>	<u>m²</u>
	23.192,08	m²
	=====	

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 Baunutzungsverordnung (BaunVO) darf nach § 17 BaunVO für die Geschoßflächenzahl im Mischgebiet den Faktor 1,2 nicht überschreiten, es sei denn, es würde von § 21 a Abs. 5 BaunVO Gebrauch gemacht.

Nach § 21 a Abs. 5 BaunVO kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche, die unter der Geländeoberfläche hergestellt wird, insoweit erhöht werden, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche

beläuft sich auf 10.601,00 m². Die Bruttogeschosßfläche beläuft sich auf 23.116,29 m².

Damit ergibt sich eine Geschosßflächenzahl von

$$\frac{23.116,29 \text{ m}^2}{10.601,00 \text{ m}^2} = 2,18$$

Damit wäre die Obergrenze um den Faktor 0,98 überschritten.

Die Bruttogeschosßfläche, die unter dem Gelände hergestellt wird, beläuft sich auf 12.591,08 m². Daraus errechnet sich eine um den Faktor erhöhte Geschosßflächenzahl von

$$\frac{12.591,08 \text{ m}^2}{10.601,00 \text{ m}^2} = 1,19$$

Rechnet man diesen Faktor zu dem Faktor der zulässigen Obergrenze für die Geschosßflächenzahlen in dem Mischgebiet hinzu, ergibt sich eine zulässige Geschosßflächenzahl von 1,2 + 1,19 = 2,39.

Die errechnete Geschosßflächenzahl liegt aber bei 2,18 und somit nach § 21 a Abs. 5 BauNVO unter der zulässigen Grenze. Würde man umgekehrt den Faktor 1,19 von der errechneten Geschosßflächenzahl von 2,18 abziehen, ergibt sich eine rechnerische Geschosßflächenzahl von 1,0, die somit in der gesetzlich festgelegten Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.

Es ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Die gewählte Form der Bebauung ergibt eine straßenbegleitende Linienführung und damit eine städtebauliche Abrundung. Die Bebauung selbst schließt sich an die bestehenden Quartiers an, Übergänge von den einzelnen Gebäuden sind berücksichtigt worden. Als dominantes Gebäude ist das zum Juri-Gagarin-Ring vorgesehene 7-stöckige Gebäude mit einem aufgesetzten Dach. Die Bebauung besteht im wesentlichen aus 6 Baukörpern, die in den Anlehnungspunkten durch neutrale und transparente Gebäudeteile verbunden werden. Damit bietet sich eine Öffnung in der Tiefe an. Die komplexe Bebauung öffnet sich zum Juri-Gagarin-Ring und wird dort durch einen solitären Baukörper abgeschlossen. Zwischen dem solitären Baukörper und dem Baukörper 2 verbleibt eine Öffnung, die die Möglichkeit bietet, Blick und Zutritt in die vorhandene Grünfläche zu ermöglichen. Gleichzeitig dient der Zwischenraum um die zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen durch diesen Geländestreifen zu verlegen.

Das Bauvolumen des umbauten Raumes beläuft sich auf 120.000 m³, die Gesamtbruttofläche auf 23.770 m².

Die überwiegende Nutzfläche wird als Büro genutzt. Gleichzeitig sind Tagungs- und Besprechungsräume sowie Lager-, Archiv- und Geräteräume vorgesehen. Im Solitärgebäude sind im Erdgeschoß kleinteilige Verkaufseinrichtungen (Läden) eingeplant.

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrten befinden sich zu diesem Gebäudekomplex von der Wallstraße her. Eine Zufahrt vom Juri-Gagarin-Ring wird wegen des fließenden Verkehrs nicht zugelassen. Die Gebäude sind vom Juri-Gagarin-Ring nur fußläufig zu erreichen.

Für den ruhenden Verkehr sind zwei Tiefgaragen-Ebenen mit 420 Parkplätzen vorgesehen. Die Tiefgaragen sind aus brandschutztechnischen und verkehrlichen Gründen voneinander getrennt. Eine Zufahrt befindet sich zwischen dem Gebäudekörper 4 und 5, die zweite Zufahrt nördlich des Gebäudekörpers 5. Damit entsteht ein genügender Stauraum zu dem Juri-Gagarin-Ring. Aufgrund der Anordnung innerhalb der Tiefgarage ist der Verkehrsfluß etwa 3 Fahrzeuge pro Minute. Die stark frequentierte Zu- und Abfahrt wird in die zweite Zufahrt nördlich des Gebäudekörpers V in der Wallstraße verlegt. Für die Anlieferung von Materialien dient die Zufahrt zum Innenhof hinter dem Gebäudekörper VI von der Wallstraße aus.

Ermittlung der erforderlichen StellplätzeBK II

	EG	12 B	214,09 m ²
1.	OG	12 B	214,09 m ²
2.	OG	12 B	214,09 m ²
3.	OG	12 B	214,09 m ²
3.	OG	12 B	214,09 m ²
	DG	8 B	164,22 m ²
			<hr/>
	56 B	1.020,58 m ²	<hr/>

BK III

	EG	2 B	51,60 m ²
1.	OG	10 B	174,18 m ²
2.	OG	13 B	231,68 m ²
3.	OG	13 B	231,68 m ²
4.	OG	13 B	231,68 m ²
	DG	8 B	163,92 m ²
			<hr/>
	59 B	1.084,74 m ²	<hr/>

BK IV

	EG	9 B	164,07 m ²
1.	OG	13 B	246,89 m ²
2.	OG	23 B	481,69 m ²
3.	OG	23 B	481,69 m ²
4.	OG	23 B	481,69 m ²
5.	OG	23 B	481,69 m ²
6.	OG	23 B	481,69 m ²
			<hr/>
	137 B	2.819,41 m ²	<hr/>

BK Va

	EG	2 B	32,48 m ²
1.	OG	3 B	50,40 m ²
2.	OG	5 B	95,46 m ²
3.	OG	5 B	95,46 m ²
4.	OG	5 B	95,46 m ²
5.	OG	5 B	95,46 m ²
			<hr/>
25 B			464,72 m ²
			<hr/> <hr/>

BK Vb

	EG	2 B	38,64 m ²
		1 B	
		(Rechner)	148,85 m ²
1.	OG	6 B	119,09 m ²
2.	OG	11 B	200,63 m ²
3.	OG	11 B	200,63 m ²
			<hr/>
31 B			707,84 m ²
			<hr/> <hr/>

BK VI

	EG	11 B	235,28 m ²
1.	OG	11 B	235,28 m ²
2.	OG	15 B	331,78 m ²
3.	OG	15 B	331,78 m ²
4.	OG	15 B	331,78 m ²
			<hr/>
67 B			1.456,90 m ²
			<hr/> <hr/>

Überbauung Tiefgarage

	EG	Großraumbüro	982,59 m ²
1.	OG	"	1.601,04 m ²
			<hr/>
			2.583,63 m ²
			<hr/> <hr/>

BK I Solitär

	EG	3 Läden	243,52 m ²
		1 Bistro	86,94 m ²
1.	OG	5 GR-Büros	345,54 m ²
2.	OG	5 GR-Büros	345,54 m ²
			<hr/>
10 GR-Büros			691,09 m ²
			<hr/> <hr/>

Zusammenstellung:

BK I	10 GR-Büros	691,08 m ²
BK II	56 Büros	1.020,58 m ²
BK III	59 Büros	1.084,74 m ²
BK IV	137 Büros	2.819,41 m ²
BK Va	25 Büros	464,72 m ²
BK Vb	31 Büros	707,84 m ²
BK VI	67 Büros	1.465,90 m ²
Bau über TG	2 GR-Büros	2.583,63 m ²
<hr/>		
	375 Büros/	10.837,90 m ²
	12 GR-Büros	

1.	10.837,90 : 35 = 309,65	310 Stellplätze
1.1	zzgl. 20 % für Besucher	62 Stellplätze
2.	Ladenfläche (Solitär) 243,52 m ² : 35	7 Stellplätze
2.1	zzgl. 50 % für Besucher	4 Stellplätze
3.	Bistro Fläche 86,94 m ² : 15 = 5,8	6 Stellplätze
3.1	zzgl. 75 % für Besucher = 4,5	5 Stellplätze

Erforderliche Stellplätze insgesamt = 394 Stück

=====

Geplante Stellplätze TG 1	205 (davon 4 für Behinderte)
TG 2	214 (davon 6 für Behinderte)
	(ungef. 2 % der erf. Stellpl.)
	<hr/>
	419
	===

Dem Erläuterungsbericht liegt eine gutachterliche Stellungnahme über den Ablauf des Verkehrsflusses zu den Tiefgaragen/Wallstraße bei.

Brandschutz

Auf dem Baugrundstück müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein, so daß bei einem Brand die Rettung von Menschen sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (BauO § 17 Pkt. 1).

Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach DIN 1055 Teil 3 (Ausgabe 6/71 Abschn. 6.3.1 für 12 t Normfahrzeuge nach DIN 1072, Ausgabe 12/85 VV BauO § 5 Abschn. 5.201) zu bemessen.

Als Größe der Bewegungsfläche ist für jedes für den Feuerwehreinsatz erforderliche Feuerwehrfahrzeug eine Fläche von mindestens 7 m x 12 m erforderlich (VV BauO § 5 Abschn. 5.214).

Die Aufstellflächen entlang der Außenwand sind freizuhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Wallstraße zwischen dem Gebäudekörper 1 und 4, was die Wasserversorgung, Entwässerung, Gasversorgung und Stromversorgung betrifft. Die Zuführung von Fernsprechleitungen verläuft über die Wallstraße zum Gebäudekörper 4. Für die Verlegung von Fernsprechleitungen ist der öffentliche Straßenbereich vorzusehen. Die Abwässer werden in den Abwassersammler eingeleitet. Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls über die Wallstraße, denn eine Beheizung mit festen Brennstoffen und Öl wird ausgeschlossen.

Begrünung

Die gesamte Freifläche wird begrünt, ebenso der Innenhof und die Flachdächer. Dafür wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der Aussage darüber gibt, welche bestehenden Pflanzen und Bäume durch den Bau von Gebäuden entfernt werden bzw. an welcher Stelle neue Anpflanzungen stattfinden. Damit jedoch die teilweise verlorengegangene Grünfläche wegen der Bebauung des Solitärgebäudes wieder als Ersatzfläche zur Verfügung gestellt wird, sollen die Baukörper so gegliedert werden, daß Zwischenräume entstehen, die als Grünanlage angelegt und bepflanzt werden. Gleichzeitig sind für die im Innenbereich vorgesehenen zweistöckigen Gebäude mit Flachdach so auszuführen, daß die Flachdächer begrünt werden können. Ebenso ist der angelegte Innenhof als Grünfläche auszuweisen. Die Art der Bepflanzung ist im Grünordnungsplan geregelt.

Zwischen den Fahrbahnen des Juri-Gagarin-Ringes und dem Bürgersteig (Fußweg) verläuft ein 3 m breiter, durchgängiger Grünstreifen, auf dem 23 Linden der Stärke mit 25/30 cm Stammumfang bei einem Mindestabstand von 1,0 m von der Bordsteinkante des Juri-Gagarin-Ringes gepflanzt werden.

Zwischen den Bäumen sind straßenbegleitende Sträucher und Hecken zu pflanzen, die soweit als möglich als Sicht- und Lärmschutz dienen. Weitere Aussagen zur Begrünung sind in dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Immissionsschutz

Lufthygiene

Entsprechend der ersten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) sind für das zu betrachtende Gebiet, das Bestandteil einer Beurteilungsfläche ist, Immissionskenngrößen heranzuziehen.

Für das Beurteilungsgebiet, in dem das Betrachtungsgebiet eingeschlossen ist, wurden die in der Tabelle 1 ausgewiesenen Werte der Vorbelastung I1V mit den Immissionsgrenzwerten IW1 für verschiedene Schadstoffe verglichen.

Tabelle 1: Vergleich der I1V- mit den IW1-Werten

Schadfaktor	I1V	I1V _H	IW1
-------------	-----	------------------	-----

SO ₂	0,08 mg/m ³	0,11 mg/m ³	0,14 mg/m ³
NO _x +)	0,02 mg/m ³		0,08 mg/m ³
SST	0,09 mg/m ³		0,15 mg/m ³
SN	0,42 g/(m ² .d)		0,35 g/(m ² .d)

+) NO_x-Wert vergleichen mit dem IW1-Wert für NO₂

Es bedeuten:

SO₂ - Schwefeldioxid

NO_x - Stickoxide

SST - Schwebstaub

SN - Staubbiederschlag

H - Heizperiode

Anhand der Gegenüberstellung der im Beurteilungsgebiet zu verzeichnenden Vorbelastungen mit den Immissionsgrenzwerten wird ersichtlich, daß die Staubbiederschlagsbelastung deutlich über dem zulässigen Grenzwert liegt und die SO₂-Vorbelastung, besonders während der Heizperiode, relativ hoch ist (Anlage 1).

Aus lufthygienischer Sicht lassen sich deshalb für das Beurteilungsgebiet Erfurter Malzwerke (Juri-Gagarin-Ring) folgende Grundaussagen ableiten:

1. Die hohe Luftbelastung in diesem Gebiet wird durch den starken Kfz-Verkehr auf dem Juri-Gagarin-Ring, durch die in diesem Gebiet vorhandenen Einzelfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe und den aufgrund der vorherrschenden Windrichtung zu verzeichnenden Schadstofftransport aus südwestlicher Richtung hervorgerufen.
2. Leistungserweiterungen bei bereits vorhandenen Gewerbebetrieben und Errichtung weiterer emittierender Anlagen sind im Kompensationsprinzip möglich.

Das Kompensationsprinzip ist zulässig

- bei Durchführung technischer Ausgleichsmaßnahmen;
- bei Ausgleich zwischen gleichen Stoffen und Stoffgruppen;
- bei gleichen Immissionbeträgen der am Ausgleich beteiligten Anlagen.

Wegen der zentralen Lage und der damit verbundenen großen städtebaulichen Bedeutung des Gebietes Malzwerk (Juri-Gagarin-Ring) sowie der hohen Luftbelastung sollte jedoch möglichst von der Errichtung weiterer emittierender Gewerbebetriebe abgesehen werden.

3. Die Errichtung von Wohnhäusern, Bürogebäuden, Verkaufseinrichtungen und Gaststätten sollte bevorzugt werden, wobei die hohe Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf dem Juri-Gagarin-Ring zu beachten ist.

4. Das Heizen mit festen Brennstoffen und Heizöl ist deshalb auszuschließen.

Lärmschutz

Das zu planende Mischgebiet ist auf der West- und Südseite von Mischgebieten bzw. einem Kerngebiet begrenzt.

Auf der Nordost-Seite befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, das aber durch den Flutgraben und die Wilhelm-Pieck-Straße von dem Mischgebiet getrennt wird.

Durch diese Lage entstehen keine zusätzlichen Anforderungen von seiten des Lärmschutzes.

Für das Gebiet selbst ist folgendes zu beachten:

1. Die anzusiedelnden Gewerbebetriebe dürfen nur Lärmemissionen verursachen, die an den vorhandenen Wohnbebauungen eine Lärmimmission von höchstens 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erzeugen.
2. Bei der Veränderung der im Mischgebiet befindlichen Straßen ist darauf zu achten, daß die Schallimmission an den Wohnbebauungen durch den Verkehrslärm 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht nicht übersteigen.
3. Auf der dem Juri-Gagarin-Ring angrenzenden Flächenabschnitt sollten wegen der hohen Verkehrslärmbelastigung nur Gewerbebetriebe oder lärmunempfindliche Bauungen vorgesehen werden.

Wasser/Abwasser

1. Oberirdische Gewässer

Der Uferbereich des Flutgrabens stellt die nordöstliche Begrenzung des Planungsgebietes dar.

2. Grundwasser

Hydrogeologische Verhältnisse

Der Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet holozäner und pleistozäner Flußaufschüttungen der Gera (bis ca. 1 m unter Gelände Auelehm, darunter bis ca. 12 m unter Gelände Kies, Sand, Schlufflagen), bis ca. 5 m unter Gelände ist mit Auffüllungen zu rechnen.

Die o. g. Lockergesteine werden von Tonsteinen des Mittleren Keupers (km 1) unterlagert.

Die Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 7 m unter Gelände und schwankt in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen.

Das Grundwasser fließt von Südost nach Nordwest.

3. Derzeitige Nutzung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Brunnen (leistungsstarker Schachtbrunnen der Erfurter Malzwerke GmbH - Entnahme 450 m³/d Brauchwasser sowie Brunen Hy Erfurt-Nordbad 3/85, Sportamt). Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden;

die Aufhebung erfolgte mit Beschluß des Rates der Stadt Nr. 037/91 vom 20.02.1991.

Die im Untersuchungsgebiet befindlichen zwei Brunnen sind so abzudecken, daß eine Verunreinigung des Grundwassers während der Bauphase und der nachfolgenden Nutzung ausgeschlossen sind.

Maßnahme zur Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes EFM 125

Die zu bebauenden Flurstücke wurden zum Teil durch Teilungsvermessung in neue katastermäßig anzulegende Flurstücke umgewandelt. Diese Flurstücke sind oder werden in das Eigentum des Bauträgers (GbR) teilweise überführt.

Die durch das geplante Gebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden unter dem Bürgersteig entlang vor den zu bebauenden Bürogebäuden und unter der Freifläche zwischen dem Solitär- und Bürogebäude neu verlegt und geführt. Für die Leitungstrassen sind stadtteigene Grundstücke auszuweisen.

Wiesbaden, 24. März 1993

Beschluß Nr. 086
Pkt. 03 vom 21.04.1993

Erfurt, den 13. Mai 1993

M. Ruge

M. Ruge
Oberbürgermeister



[Signature]

11. Juni 1993



Ausfertigung:
i.V. *[Signature]*

Erfurt, den 17. Juni 1993
M. Ruge
Oberbürgermeister

