



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan EFS 135 des Sondergebietes für Anlagen der Verwaltung zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße.

1. Ziel und Zweck

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben, auf dem Sportplatz und ehemaligen Alo-Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße drei Bauvorhaben zu realisieren. Die Hauptstelle Erfurt der Landeszentralbank Sachsen/Thüringen, das Arbeitsamt Erfurt und ein privates Verwaltungsgebäude. Die Art der Nutzung - Sondergebiet - Anlagen der Verwaltung mit zugehörigen Dienstwohnungen - entspricht der Ausweisung des Rahmenplanes zur Flächennutzung als vorbereitender Bauleitplan (beschlossen am 16.12.1992 vom Rat der Stadt Erfurt, Beschluß Nr. 236/92).

2. Lage und Geltungsbereich (§ 9(1) BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden Erfurts in der Gemarkung Melchendorf, Flur 1. Es befindet sich auf dem ehemaligen Alo-Betriebsgelände und Sportplatz. Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches:

Gemarkung Melchendorf, Flur 1, Flurstücke 28/6, 28/8, 32/22, 32/20, 32/27, 32/28, 32/15.

Gemarkung Erfurt, Flur 122, Flurstück 15 (teilweise).

Die Begrenzungen sind wie folgt:

- Im Norden: die Straßenbahntrasse ab Einmündung Pachelbelstraße,
- Im Osten: das Gelände der Berufsschule an der Melchendorfer Straße,
- Im Süden: den Nordrand der Friedrich-Ebert-Straße,
- Im Westen: den Ostrand des Südparkes



3. Bauherren und Vorhaben

Bauherren sind:

- Für die Hauptstelle Erfurt der Landeszentralbank in Sachsen/Thüringen die Landeszentralbank Rheinland- Pfalz und Saarland.
- Für das Arbeitsamt Erfurt die Bundesanstalt für Arbeit in Nürnberg
- Für das Verwaltungsgebäude die Menzel Grundbesitz GmbH in Frankfurt am Main.

Über die Durchführung der Erschließung besteht ein diesbezüglicher Vertrag mit der Stadt Erfurt. Mit Entwurf und Bauplanung wurde für die LZB und das AA das Büro Braun & Voigt Frankfurt, Cronstettenstraße 25 beauftragt. Das Verwaltungsgebäude wird von den Architekten DIZ, Düsseldorf , Bankstraße 2, geplant.

4. Vorhandene Situation

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 58.000 qm. Folgende nachbarschaftlichen Bezüge bestimmen den Gebietscharakter:

- die Straßenbahntrasse mit Wendeschleife im Norden, im Anschluß befindet sich eine 3-geschossig quartiersförmig angeordnete Wohnbebauung, die sich bis zur Innenstadt erstreckt.
- Die Gebäude der Industrie- und Handelskammer im Osten
- Im Süden eine 4-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, die in Nord-Süd sowie Ost-West-Richtung angeordnet ist.
- Im Westen die Friedrich-Ebert-Straße mit dem anschließenden Süd-Park.

5. Planziel Städtebau

Die Festsetzungen des B-Planes basieren auf der städtebaulichen Rahmenplanung für dieses Gebiet, die im Gutachterverfahren im Mai 1992 als beste Arbeit bewertet wurde.

Die geplante Bebauung nimmt das Thema der umliegenden Quartierbebauung auf und ergänzt die vorhandenen Stadtstrukturen. Offene Bebauungen wechseln senkrecht und parallel zum Hang und fügen sich zu über die Ecke offenen Blöcken. Die Verteilung der Baumassen und ihre Gliederung wurde mit dem Ziel gewählt, großzügige differenzierte Räume zu schaffen, Offenheit für Durchgänge im Quartiersbereich zu ermöglichen und Verknüpfungen zu vorhandenen Strukturen herzustellen.



Die differenzierte Höhenentwicklung der geplanten Gebäude ist im wesentlichen 2 - 4 geschossig; lediglich beim Arbeitsamt sind parallel zum Hang gestalterisch abgesetzte 5. Geschosse vorgesehen. Die geplante GFZ für den Geltungsbereich liegt zwischen 1,2 und 1,7, im Mittel bei 1,3.

Die drei geplanten Gebäude werden über eine neue öffentliche Erschließungsstraße im Geltungsbereich erschlossen. Die Landeszentralbankfiliale mit ihrem reduzierten Kundenverkehr befindet sich im östlichen Bereich des Grundstückes. Die klare rechteckige, im wesentlichen 2-3 geschossige Struktur des Baukörpers bildet den repräsentativen Endpunkt der alleeartigen neuen Erschließungsstraße. Zum Arbeitsamt im Westen und zur IHK im Osten bilden sich zwei gut proportionierte Außenräume.

Die Dienstwohnungen der Landeszentralbank sind in einem 3-geschossigen Baukörper in Verlängerung zum vorhandenen Kindergarten untergebracht. *12 WE, dav. 4 x App. 8 x 3-4 R. = WE*

Das Arbeitsamt liegt auf Grund seiner öffentlichen Bedeutung und seiner Besucherfrequenz mit seinem Haupteingang an der Friedrich-Ebert-Straße im Schnittpunkt zwischen Straßenbahnhaltestelle im Norden, dem diagonal einmündenden Park und den südlich vorgelagerten Parkplätzen. Es wird aus einer 4-geschossigen aufgeweiteten diagonalgestellten, in Ost-Westrichtung verlaufenden Haupterschließungsschiene mit drei Querriegeln, 4-geschossig plus Dach, gebildet. Im Süden kann das Arbeitsamt in einem zweiten Bauabschnitt mit einer Längsschiene erweitert werden.

Das Bürogebäude Menzel bildet im ansteigenden südlichen Geltungsbereich die Arrondierung zu vorhandenen Strukturen. Es besteht aus drei Hauptbaukörpern, 4-5 geschossig, in Nord-Süd-Richtung. Eine 3-geschossige Längsschiene in Ost-Westrichtung, terrassiert und begrünt und der Hangsituation angepaßt, verbindet die 3 Querriegel. Der städtebauliche Rhythmus, senkrecht-parallel, wird fortgesetzt. Für die anschließende Wohnbebauung wird räumliche Offenheit geschaffen.

6. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der drei Bauvorhaben wird durch die neue öffentlich gewidmete Straße im Planungsgebiet gesichert.

Profil:	Gehweg:	2,00 m
	Fahrbahn:	5,50 m
	Grünstreifen:	2,00 m mit Straßenbeleuchtungen
	Gehweg:	2,00 m



Sie endet in einer Wendeschleife $d = 24$ m. Die bisherige Fortsetzung der Friedrich-Ebert-Straße wird ab der südlichen Begrenzung des Südparkes gesperrt. Lediglich für den Havariefall wird eine Fahrspur (4,00 m) erhalten.

Trotz des neuen Verkehrsaufkommens aus den geplanten Bauvorhaben ergibt sich durch die evtl. beabsichtigte Straßensperrung insgesamt eine Reduktion der Verkehrsdichte (siehe gutachterliche Stellungnahme der ITA - Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik vom 5. März 1993, AZ P245/92). Für die Anlieger 1735/25, 1733/25, 1799/25, 1842/25 und 1843/25 wird die Friedrich-Ebert-Straße im Grundstücksbereich als Sackgasse für Andienungszwecke ausgebildet.

Entlang der nördlichen Straßenbahntrasse wird ein Versorgungsweg (3,50 m) angelegt. Zur offenen Durchwegung des Grundstückes wird in Nord-Süd Richtung entlang der Grenze zum Kindergarten ein öffentlicher Fußweg angelegt, als Fortsetzung vom Wendehammer zur Melchendorferstraße ein privater Weg mit öffentlichem Gehrecht als Fuß- und Radweg.

Der Besucherverkehr des AA wird auf dem kürzesten Weg auf den Parkplatz geleitet. Die Stellplätze für die Bauvorhaben werden in Tiefgaragen und auf Parkplätzen gemäß Stellplatzordnung der Stadt Erfurt nachgewiesen.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwasser -Schmutz- und Regenwasser- erfolgt:

- über den zu erstellenden Abwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße zum öffentlichen Kanal in der Friedrich-Ebert-Straße
- über einen bestehenden bzw. soweit erforderlich neu zu erstellenden Abwasserkanal nördlich des Arbeitsamtes, parallel der Straßenbahngeleise liegend zur Melchendorferstraße.

Entsprechend der zulässigen Einleitmengen wird die Regenwasserkanalisation geplant und erstellt. Zuständig:

Stadt Erfurt
Tiefbauamt
Kantstraße 39
99096 Erfurt

Näheres regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und den Bauherren.



7.2 Wasserversorgung

Die in der geplanten Erschließungsstraße notwendige Wasserleitung wird an die vorhandene Wasserleitung in der Friedrich Ebert Straße angebunden.

Die Wasserversorgung wird sichergestellt :

Stadtwerke Erfurt Wasserversorgung GmbH
Herrenbreitengasse 5-10
99084 Erfurt

7.3 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung erfolgt anbindend an die an der Straßenbahntrasse liegenden 10 KV Kabel in die geplante Erschließungsstraße.

Die Stromversorgung wird durch die ENAG sichergestellt. In jedem Gebäude ist eine Trafostation vorgesehen. Die notwendigen Räumlichkeiten werden in Abstimmung mit der ENAG von den Maßnahmeträgern errichtet.

ENAG Energieversorgung Nordthüringen AG
Mühlgasse 4-8
99084 Erfurt

7.4 Energieversorgung

Gasversorgung-/Fernwärmeversorgung

Die Entscheidung Gas- oder Fernwärmeversorgung ist noch nicht gefallen, wobei als Entscheidungshilfe Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die einzelnen Bauvorhaben vorliegen (Fa. CBP - Cronauer Beratung, Planung; Beratende Ingenieure GmbH, München, vom 19.5.1993).

Gas: Stadtwerke Gasversorgung GmbH
Herrenbreitengasse 5-10
99084 Erfurt

Fernwärme: ENAG Energieversorgung Nordthüringer AG
Schwerborner Straße 30
Postfach 450
99087 Erfurt



Bei Versorgung mit Gas wird die nahe der Werner Seelenbinder Straße liegende Erdgas - Mitteldurchleitung 1 bar über die Friedrich Ebert Straße herangeführt und in die geplante Erschließungsstraße eingelegt. Bei Versorgung mit Fernwärme wird die Fernwärmetrasse von der Melchendorferstraße kommend im zwischen AA und LZB geplanten Erschließungsweg herangeführt und in die geplante Erschließungsstraße eingelegt.

Die Energieversorgung kann von den Energieversorgungsträgern Gas- oder Fernwärme sichergestellt werden.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der geplanten Erschließungsstraße als auch des Erschließungsweges zwischen AA und LZB erfolgt in Anbindung an die Friedrich Ebert Straße oder in Anbindung an einer der mit den geplanten Gebäuden zu erstellenden Trafostation.

Die Straßen- und Wegebeleuchtung wird durch die Maßnahmeträger in Abstimmung und nach den Regeln- und Ausführungsbestimmungen der Stadtbeleuchtung Erfurt erstellt.

Stadtbeleuchtung Erfurt
Ruhrstraße 30
99085 Erfurt

8. Grünplanung

Ziel der Grünordnungsplanung für den B-Plan Alo-Gelände in Erfurt ist eine intensive Durchgrünung des Planungsgebietes mit Bezugnahme auf den angrenzenden Südpark.

Dies geschieht unter anderem durch den Rückbau eines Teilbereiches der Friedrich-Ebert-Straße und durch Begrünung entlang der nördlich angrenzenden Straßenbahntrasse.

Die verbleibende, nicht überbaute Fläche wird durch eine öffentliche Grünverbindung (Rad- und Fußwege) durchquert; ein Gestaltungshöhepunkt liegt an der Nahtstelle zwischen Südpark und zukünftigem Arbeitsamt durch Bildung einer platzartigen Aufweitung mit einer Wasserfläche.



Die Befestigung der Verkehrsflächen erfolgt in Abhängigkeit von der Belastung abgestuft zwischen wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Pflasterung oder Asphalt.

Die Bepflanzung der Fläche erfolgt mit dem Ziel, eine deutliche Strukturierung der Fläche mit großkronigen Laubbäumen zu erzielen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der in der städtebaulichen Rahmenplanung durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Projektes, die ein entsprechendes Grünvolumen erforderlich macht. Die durch diese Maßnahmen erreichte ausgeglichene Situation macht weitergehende Maßnahmen nach § 8a BNatSchG nicht notwendig.

Die dargestellten Inhalte der Grünplanung entsprechen der Grünsatzung der Stadt Erfurt.

04. November 1993/Cü-Ra/texte88/d

Beschluß des Rates der Stadt Erfurt Nr. 007/94 vom
19.01.1994 Pkt. 03

Für die Richtigkeit

Kröhn
Leiterin des Büros des Präsidenten

M. Ruge
Oberbürgermeister



