

Begründung des

Vorhaben- und Erschließungsplanes

mit integriertem Grünordnungsplan

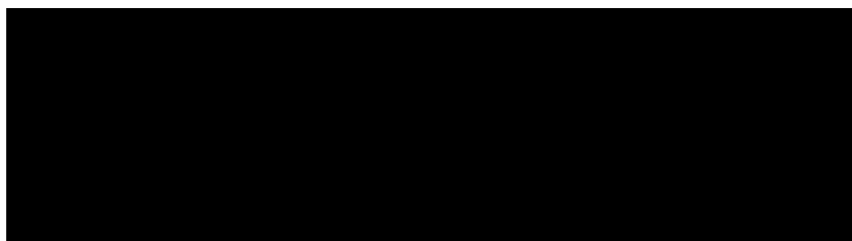
SCH 171 Erfurt-Schmira

zum

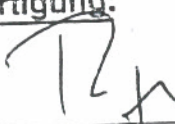
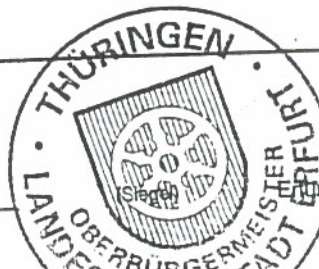
Bau eines Autohauses

(nach § 246a BauGB)

Vorhabenträger:



Erfurt, Mai 1994

Ausfertigung: 		den <u>13. Juli 1994</u>
M. Ruge Oberbürgermeister		

Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungen zum Bauvorhaben aus der Sicht des Vorhabenträgers
 - 1.1. Vorbemerkungen
 - 1.2. Beschreibung meines Existenzgründungsvorhabens
 - 1.2.1. Gründung des Betriebes
 - 1.2.2. Das Projekt - Grundlagen des Vorhabens
 - 1.2.3. Der Markt
 - 1.2.3.1. Die Kunden
 - 1.2.3.2. Der Wettbewerb
 - 1.2.4. Der Betrieb
 - 1.2.4.1. Aufbauorganisation
 - 1.2.4.2. Das Personal zur Zeit
 - 1.3. Schlußfolgerungen

2. Inhalt des Vorhaben-und Erschließungsplanes SCH 171
 - 2.1. Geltungsbereich des V-und E-planes SCH 171
 - 2.2. Lage der Planungsfläche
 - 2.3. Planungsziel
 - 2.4. Eigentumverhältnisse der Planungsflächen
 - 2.5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.5.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO)
 - 2.5.2. Maße der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
 - 2.5.3. Stellplätze für Pkw (§ 49 BauO)
 - 2.5.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 , Abs.1 Nr. 15 BauGB)
 - 2.5.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 , Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - 2.5.6. Pflanzbindung (gemäß § 9, Abs.1 Nr. 25 BauGB)
 - 2.5.7. Abwasserbeseitigung
 - 2.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.6.1. Dachform (§ 83 Abs. 1 BauO)
 - 2.6.2. Einfriedungen (§ 83 Abs. 2 BauO)
 - 2.6.3. Werbeanlagen (§ 83 Abs. 1 BauO)
 - 2.7. Sonstige Festsetzungen
 - 2.7.1. Kulturdenkmale
 - 2.7.2. Lärmschutz
 - 2.7.3. Temporäre geologische Aufschlüsse

3. Eingriffs-Ausgleichsplanung
4. Stellplatznachweis

5. Ver- und Entsorgung
 - 5.1. Verkehrsanbindung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Wasserversorgung
 - 5.4. Stromversorgung
 - 5.5. Beheizung des Autohauses

1. Erläuterungen zum Bauvorhaben aus der Sicht des Vorhabenträgers

1.1. Vorbemerkungen

Der bestehende Betrieb in Erfurt-Schmira, [REDACTED], als Peugeot-Autohaus mit Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen, komplettem Werkstattservice, sowie Ersatzteilhandel liegt im Wohngebiet der Ortslage. Eine Erweiterung des Betriebes zu einem modernen Autohaus 2.000 läßt die Grundstücksgröße nicht zu. Auf Grund dessen und auf Grund des ständig steigenden Bedarfes an Dienstleistungen ist der Neubau eines Autohauses dringend erforderlich.

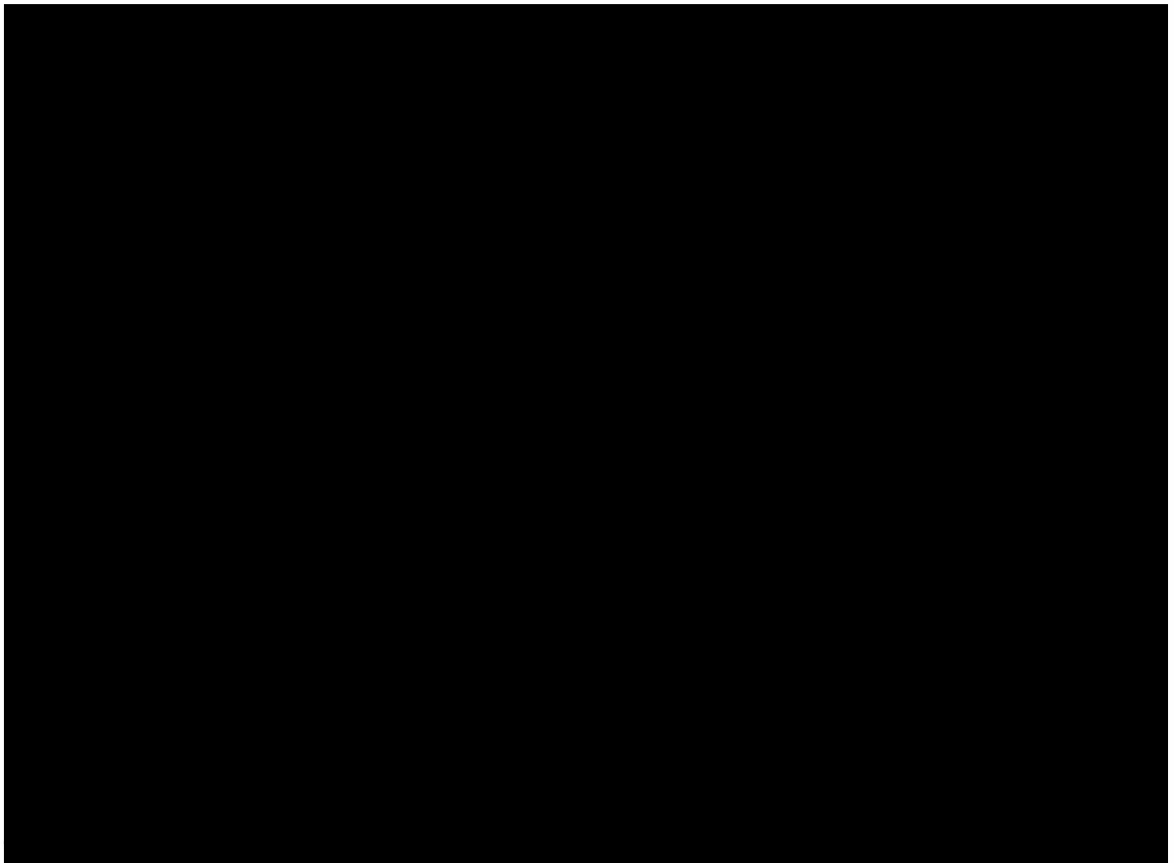
Für den Neubau eines Autohauses wurde mir am 13. Mai 1992, mit Kaufvertrag der Notarin Frau Krandelt, das Bauland vom Magistrat der Stadt Erfurt verkauft.

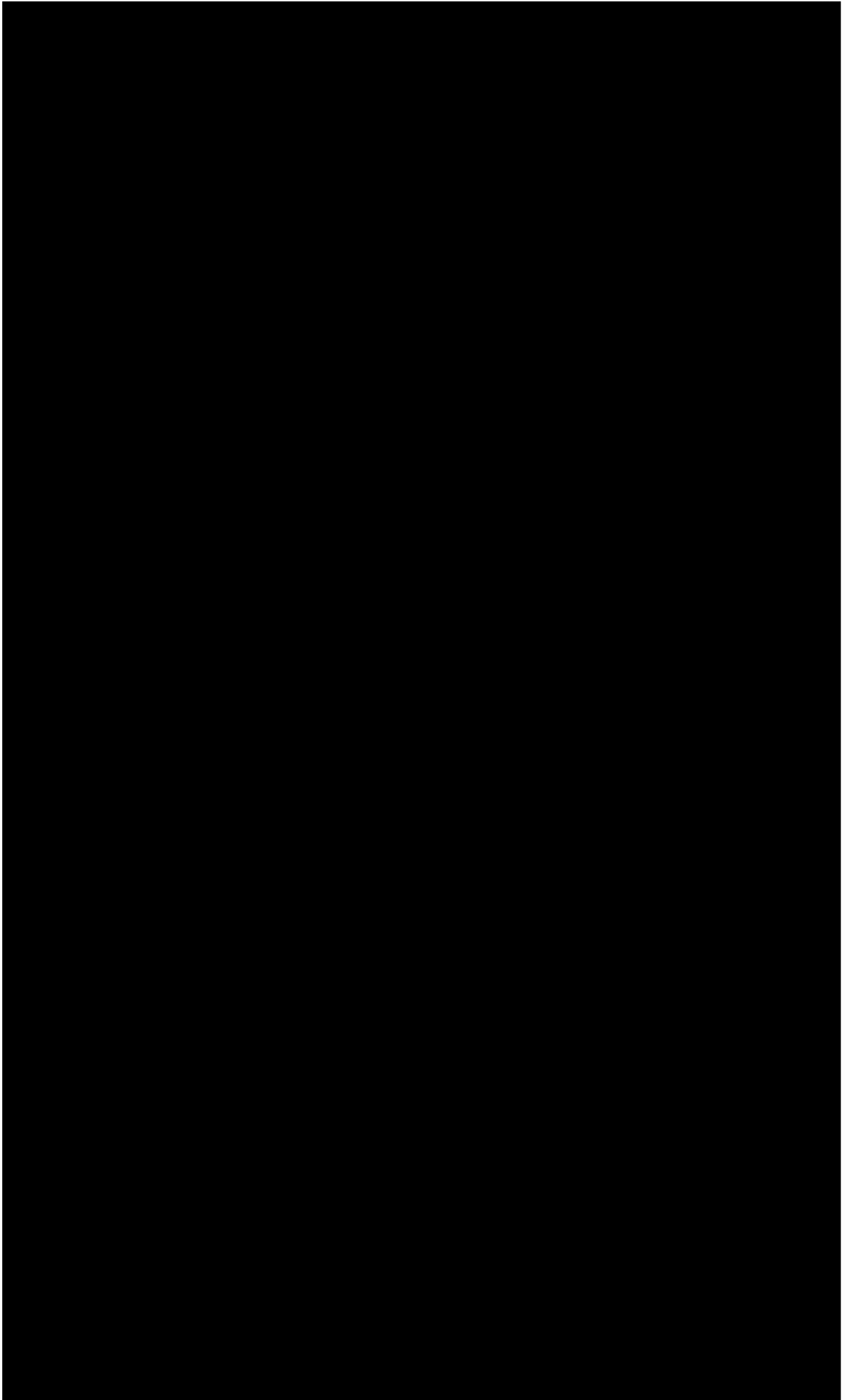
Im Rahmen des Investitionsvorranggesetzes wurde das Grundstück in der Gemarkung Erfurt-Schmira, Flur 3, Flurstücke 37 - 43 bestätigt.

Der bestehende Betrieb wird als Werkstatt in das neue Peugeot - Autohaus integriert. Dadurch werden zusätzlich 10 Arbeitsplätze geschaffen.

Für das zu errichtende Autohaus liegt eine komplette Gebäudeplanung als angepaßtes Typen-Autohaus von Peugeot - Deutschland vor.

1.2. Beschreibung meines Existenzgründungsvorhabens





2. Inhalt des Vorhaben-und Erschließungsplanes SCH 171

2.1. Geltungsbereich des V-und E-planes SCH 171

Der Geltungsbereich des Vorhaben-und Erschließungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung: Erfurt-Schmira

Flur 3

Flurstück-Nr. 37 bis 43, vollständig

**Flurstück-Nr. 3 , 4 , 36 und 59/6 teilweise (Straßen-und
Wegegrundstücke)**

2.2. Lage der Planungsfläche

Die Planungsfläche liegt am Nordwestrand von Erfurt-Schmira. An der Südwestseite wird sie von der Landstraße nach Gotha (B 7), einer stark frequentierten Straße , begrenzt. Westlich und nördlich führt ein schotterbefestigter Feldweg an dem Grundstück vorbei. Im Osten schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen an.

Die Planungsfläche wurde bislang als Acker genutzt.

Durch die direkte Lage an der B 7 ist das Grundstück zur Betreibung eines Autohauses besonders geeignet.

2.3. Planungsziel

Da für das in dem Aufstellungsbeschluß von 1991 vorgesehene Baugebiet in Erfurt-Schmira der Bebauungsplan noch in Arbeit ist und dessen Abschluß voraussichtlich erst in den nächsten Jahren zu erwarten ist, soll vorgezogen, für die in dem V-und E-plan angesprochene Planungsfläche, das Bauplanungsrecht zur Errichtung eines Autohauses erlangt werden.

2.4. Eigentumverhältnisse der Planungsflächen

Die Flurstücke Nr. 37, 38, 39, 40, 41 und 43 befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Sie wurden im Rahmen des Investitionsvorranggesetzes mit dem Investitionsvorrangbescheid Az.: 80-498/92 , Journal-Nr. : 958/93 vom 29.06.1993 vom Rat der Stadt Erfurt zweckgebunden für den Bau eines Autohauses erworben.

Das Flurstück Nr. 42 befindet sich z.Z. noch in Fremdbesitz. Die Verhandlungen zum Kauf des Grundstückes sind bereits gelaufen. Der Kauf wird vollzogen, sobald ein positiver Bescheid zum V-und E-plan vorliegt. Die Flurstücke Nr. 3, 4, 36 und 59/6 sind kommunale Wegegrundstücke.

2.5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

2.5.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO):

- Eingeschränktes Gewerbegebiet

2.5.2. Maße der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO):

- Für die Berechnung der Grundstücksfläche sind die für öffentliche Belange erforderlichen Flächen (Straßenrassse, Gehwegfreihaltung) abgezogen.
- Die max. Gebäudehöhe wird als Abstand der Gebäudeoberkante über mittlerem Geländeniveau (198,5m ü.NN) festgelegt.
- In die Grundflächenzahl werden keine baulichen Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO einbezogen.

2.5.3. Stellplätze für Pkw (§ 49 BauO)

- Pkw-Stellplätze sind entsprechend den Festsetzungen in Teil A-Planzeichnung zulässig
- Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend § 49 BauO und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift (VVBauO , v. 18./22.10.1990) zu realisieren.
- Die Ausstellungsflächen für Pkw des Autohauses dürfen nicht als Stellflächen in die Stellplatzberechnung einfließen.

2.5.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 , Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Bauantrag
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem einzureichen.
 - Um das Grundstück ist ein Pflanzenstreifen auszubilden.
 - Die Grünanlagen sind bis spätestens ein Jahr nach Errichten der baulichen Anlagen fertigzustellen.

2.5.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 , Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- Kundenstellplätze und Ausstellungsplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind mit weitfugigem Pflaster (Versickerungspfl.), Rasengitterst. o.ä. zu versehen.
- Der Kulturboden ist entsprechend DIN 18 915 Bl.2 zu sichern.
- Innerhalb des Baugrundstücks werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:
 - Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen; Lt.Grünsatzung der Stadt Erfurt je 1 Baum pro 4 Parkplätze
 - Anlegen einer Hecke mit Unterpflanzung der Bäume im Pflanzstreifen um das Grundstück mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen.
 - Herstellung einer gitterstabilisierten Wiesenfläche als Teil des Ausstellungsbereiches entsprechend der Planfestsetzungen Teil A.

2.5.6. Pflanzbindung (gemäß § 9, Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen.
- Für Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:
 - a.) Einzelbäume
 - Acer campestre, Feldahorn
 - Acer platanoides, Spitzahorn
 - Aesculus car.'Briotii', Scharlachkastanie
 - Robinia pseudoac.'Bessoniana', Robinie
 - Sorbus aria 'Magnifica', Großlaubige Mehlbeere
 - Tilia 'Greenspire', Linde
 - b.) Sträucher
 - Cornus alba, Hartriegel
 - Corns sanguinea, Hartriegel
 - Forsythia 'Spactabilis', Forsythie
 - Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
 - Potentilla frut. 'Goldfinger', Fingerstrauch
 - Pyracantha 'Orange Glow', Feuerdorn
 - Rosa multiflora, Rose
 - Rosa nitida, Rose
 - Spiraea 'Anth.Waterer', Spierstrauch
 - Corylus avellana, Hasel

2.5.7. Abwasserbeseitigung:

Bis zum Anschluß an das städtische Entwässerungsnetz ist für die Grundstücksentwässerung folgende Übergangslösung vorzusehen:

- Vorreinigung des Abwassers der Autowaschanlage über Ölabscheider
- Vorreinigung des Abwassers der Toilettenanlage über Kleinklärgarbe
- Voll-Biologische Nachreinigung der o.g. Abwässer
- Einleitung des biologisch nachgeklärten Wassers und der Flächenentwässerung in einer flachen Verrohrung im Graben parallel zur Eisenacher Straße bis zur Verrohrung ab Sandweg.

2.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

2.6.1. Dachform (§ 83 Abs. 1 BauO):

- Als Dachform wird eine Flachdachausbildung festgesetzt.

2.6.2. Einfriedungen (§ 83 Abs. 2 BauO):

- Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt durch Anordnung von Baum- und Heckenanpflanzungen. Eine Einfriedung mit Zaun wird nicht zugelassen.

2.6.3. Werbeanlagen (§ 83 Abs. 1 BauO):

- Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zugelassen.
- Werbeanlagen sind entsprechend der Werbesatzung der Stadt Erfurt v. 20.5.1991 aufzustellen.

2.7. Sonstige Festsetzungen:

2.7.1. Kulturdenkmale:

- Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten sind mit dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar Terminabsprachen zur Ermöglichung archäologischer Untersuchungen zu treffen.

2.7.2. Lärmschutz:

- Folgende Lärmrichtwerte dürfen an den Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden (tags: 55 dB (A) , nachts: 40 dB (A)).

2.7.3. Temporäre geologische Aufschlüsse:

- Temporäre geol. Aufschlüsse sind zur Sicherung des geol. Kenntnisstandes der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung anzuzeigen.

3. Eingriffs-Ausgleichsplanung

Unter Abzug der für öffentliche Belange erforderlichen Flächen (Straßenführung, Gehbahnfreiheit) beträgt die Fläche des Baugrundstücks 5420 m².

Die Fläche wurde bislang als Ackerfläche, z.T. mit Obstbäumen bepflanzt, genutzt, woraus ihr ökologischer Wert resultiert.

Gegenwärtiger Stand und geplanter Ausgleich wurden nach dem Bewertungsrahmen für Biotope bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Hessen berechnet.

Als Ausgleich und Ersatz sind innerhalb des Baugrundstücks folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlegen eines Pflanzstreifens um das gesamte Grundstück.
- Pflanzen von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen.
- Anlegen einer Hecke mit Unterpflanzung der Bäume im Pflanzstreifen um das Grundstück mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen.
- Nichtversiegelung der Pkw-Stellplätze.
- Herstellung einer gitterstabilisierten Wiesenfläche als Teil des Ausstellungsbereiches.

Flächenaufteilung:

- Gesamtfläche :	5420 m ²
davon:	
- nahezu vollversiegelt (Dachflächen, Straßenpflaster) :	2020 m ²
- Rasengittersteine bzw. weitfugiges Pflaster :	1200 m ²
- Wiese :	985 m ²
- Bepflanzte Flächen :	1215 m ²

Bewertungstabelle:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt je m2	Flächenanteil (m2) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher
Obstbäume als Einzelbäume	31	13 Stk. a=15m2 195*)		6045	
einheimische, standortgerechte Laubbäume (Einzelbäume)	31		38 Stk. a=10m2 380*)		11780
Ackerfläche intensiv genutzt	13	5420		70460	
nahezu versiegelte Flächen und Dächer	3		2020		6060
Rasen-oder Versickerungspflaster	7		1200		8400
Sträucher, einheimisch, standortgerecht	27		1215		32805
Wiese, gitterverstärkt (als Extensivrasen)	21		985		20685
Summen		5420	5420	76505	79730

*) zählt nicht im Flächennachweis, nur im Wertpunktenachweis.

Biotopdifferenz: 76505 - 79730 = - 3225

Ergebnis: Der Eingriff kann auf dem Baugrundstück vollständig ausgeglichen werden!

4. Stellplatznachweis

(n. § 49 BauO und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift VVBauO ,
v. 18./22.10.1990)

	erford. Plätze	Gesamtplätze
2 Pkw-Reparaturplätze	je Platz 6	12
1 Schnellserviceplatz	je Platz 6	6
10-12 Beschäftigte (je 3 Besch. 1Platz)	4	4
Ausstellungsflächen		
innen : 267 m2 (je 100 m2 1 Platz)	3	3
außen : 760 m2 (je 100 m2 1 Platz)	8	8

Gesamt erforderlich: 33

Geplante Stellplätze: 35

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Verkehrsanbindung

- Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstückes soll von der Eisenacher Straße her über einen an der West- und Nordseite des Grundstückes gelegenen Feldweg erfolgen.
- Die Straßeneinmündung in die Eisenacher Straße soll orthogonal erfolgen.
- Bei der Knotenbildung ist das vorhandene Bauwerk einer Straßendurchörterung der Eisenacher Straße zu berücksichtigen.
- Die Einfahrt zum Autohaus erfolgt ca. 50-60 m von der Straßeneinmündung Eisenacher Straße entfernt.
- Die Zufahrt zum Autohaus ist von der Eisenacher Straße bis zur Einfahrt in das Gelände des Autohauses 5 m breit auszubilden. Zur Grundstückseite des Autohauses hin ist eine Gehbahnfreiheit von 2,0 m vorzusehen.
- Als Straßendeckung ist ein leichter Belag zu wählen, der bei späteren Erschließungsarbeiten für das anzusiedelnde Wohngebiet leicht wieder beseitigt werden kann.

5.3. Abwasserentsorgung

Siehe Pkt. 2.5.7.

5.4. Wasserversorgung

Das Grundstück soll an die Frischwasserleitung auf der gegenüberliegenden Seite der Eisenacher Straße angebunden werden.

5.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung soll über ein Erdkabel von einer Trafo-Station am nördlich des Baugrundstückes gelegenen Feldweg aus erfolgen. Einzelheiten hierzu sind bereits mit dem Versorgungsbetrieb geregelt.

5.6. Beheizung des Autohauses

Zur Beheizung des Autohauses ist eine Gasheizung vorgesehen. Bis zu einem möglichen Anschluß an das städtische Gasnetz ist ein Propangasbetrieb über Erdtank geplant.

Erfurt, 5.5.1994

DIPL.-ING. HARRY HELD
 INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
 SCHILLERSTR. 68 99096 ERFURT
 TELEFON/FAX (0361) 5 66 82 57

Dipl.-Ing. H. Held