

BEGRÜNDUNG

ZUM

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
BUE 220
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BETRIEBSGELÄNDE
BAUUNTERNEHMUNG
HERMANN KIRCHNER GMBH
ERFURT – URBICH**

VERFASSER:



**ARCHITEKTUR- UND STADTPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. UND ING.(GRAD.)
BERNHARD OCHSENREITHER
NETTELBECKUFER 16
99089 ERFURT
TEL: 0361-2 60 64 40**

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Allgemeine Begründung	3 – 4
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	3
1.4.	Übergeordnete Planung	4
1.5	Bestandsdarstellung	4
1.6	Allgemeine Planungsziele	4
2.	Begründung der Festsetzungen	4 – 8
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3.	Erschließung	5
2.3.1	Fließender Verkehr	5
2.3.2	Ruhender Verkehr	6
2.3.3	Technische Infrastruktur	6
2.4	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
2.5	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	7
2.6	Verwendungsverbot von Brennstoffen	8
2.7	Nachrichtliche Übernahme	8
3.	Folgekosten für die Gemeinde	8

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Firma [REDACTED] Erfurt, ist eine Tochtergesellschaft der [REDACTED]. Seit ihrer Gründung im August 1990 nutzt sie den temporären Standort Stotternheimer Straße 39 in Erfurt. Da die Eigentumsverhältnisse noch immer ungeklärt sind, sind Investitionen an diesem Standort nicht möglich.

Der überwiegende Teil der 290 Arbeitskräfte arbeitet ständig auf Baustellen. In der Verwaltung sind ca. 40 Arbeitskräfte tätig.

Zur Zeit werden Holzbaracken als Büros genutzt. Die Mitarbeiter werden durch ständige Zugluft, eindringenden Staub, ungenügender Heizungsmöglichkeiten und unzureichender Sanitäreinrichtungen stark belastet. Das Elektrizitätsnetz ist völlig überlastet.

Ein Teil der Mitarbeiter muß provisorisch in Baustellencontainern untergebracht werden. Durch die baulichen Verhältnisse wird die Schaffung weiterer Arbeits- und Ausbildungsplätze verhindert. Eine mögliche Kündigung des jetzigen Mietverhältnisses gefährdet die Arbeitsplätze der gesamten Belegschaft.

Durch die geplante Verlegung des Firmensitzes auf die bereits angekauften Grundstücke werden diese desolaten Verhältnisse beendet und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze möglich.

Zur Schaffung des nötigen Baurechts ist der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässlich.

1.2 Verfahrensverlauf

Im Jahr 1994 war ein Vorhaben- und Erschließungsplan für ein kleineres Firmengelände als Satzung von der Gemeinde Büßleben beschlossen worden, der aber aufgrund von Verfahrensfehlern von der oberen Baubehörde nicht genehmigt wurde.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nach dem heutigen Flächenbedarf für den Firmensitz der Bauunternehmung Hermann Kirchner GmbH, Erfurt, neu erstellt und in der Lage der Gebäude sowie Geschossigkeit dem Dorf Urbich und dem Landschaftsraum besser angepaßt.

1.3 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Urbich:

Flur 3, Flurstücknummern 267/56, 59, 168/3 (teilweise), 172/154 (teilweise) und 204/158 (teilweise).

1.4 Übergeordnete Planung

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom 28.11.1995 ist der Standort als gewerbliche Baufläche eingetragen.

Mit der Planung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort sollen infrastrukturelle Vorteile wie gute verkehrliche Anbindung zur Stadt Erfurt und zur Bundesautobahn A4, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die infrastrukturellen Voraussetzungen genutzt werden.

1.5 Bestandsdarstellung

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Rudolstädter Straße am südwestlichen Ortsrand von Erfurt – Urbich.

Das Gebiet wird derzeit teils gewerblich, teils landwirtschaftlich genutzt.

Östlich grenzt das Planungsgebiet an den "Windischholzhäuser Weg" einer zweispurigen Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung, die teilweise befestigt ist.

Im Süden wird das Gebiet von Ackerflächen begrenzt.

Westlich und nördlich befinden sich unbefestigte Feldwege, die als landwirtschaftliche Fahrwege genutzt werden.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Rechtsgrundlage für die zügige geordnete gewerbliche Bebauung des Geltungsbereiches nach den Bestimmungen des BauGB und der BauNVO schaffen. Durch umgebendes Grün nach Westen und Süden wird ein geordneter landschaftlicher Abschluß zum Ortsrand gebildet.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist eine Nutzung durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, eine betriebliche Tankstelle, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gesichert.

Außerdem sind zulässig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO wird im Planungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstwert festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl darf den Höchstwert von 0,8 nicht übersteigen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die einzelnen Baukörper in Verbindung mit Höchstwerten für die Gebäudehöhen festgesetzt mit

- 1 Vollgeschoß und einer Gebäudehöhe von 6 m (246,00 m üNN)
- 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 10 m (250,00 m üNN)

2.3. Erschließung

Für die Herstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließungsanlagen ist zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger gemäß § 124 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

2.3.1 Fließender Verkehr

Das Planungsgebiet wird erschlossen über den Windischholzhäuser Weg, der bis zur südlichen Grundstückseinfahrt zum Flurstück 59 ausgebaut wird.

Parallel zum Windischholzhäuser Weg werden beidseitig zwischen der Rudolstädter Straße und "Zum Kapellenfeld" 2 m breite Fußwege angelegt. Südlich dieser Kreuzung wird ein 2 m breiter Fußweg am westlichen Straßenrand des Windischholzhäuser Weges ausgebaut.

Der Straßenquerschnitt des Windischholzhäuser Weges wird von Norden nach Süden wie folgt festgesetzt:

Von der Rudolstädter Straße bis zur Kreuzung mit der Straße "Zum Kapellenfeld" und dem Feldweg (Flurstück 172/154):

- Fußweg 2,00 m
- Fahrbahn 6,00 m
- Fußweg 2,00 m.

Von der Kreuzung mit der Straße "Zum Kapellenfeld" und dem Feldweg (Flurstück 172/154) bis zur südlichen Grundstückseinfahrt zum Flurstück 59:

- Fußweg 2,00 m
- Fahrbahn 6,00 m
- Bankette 2,00 m.

Der nördlich gelegene Feldweg (Flurstück 172/154) wird bis zur Grundstückseinfahrt auf einer Breite von 6 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

An der Rudolstädter Straße befindet sich gegenüber der Einmündung der Straße "Zum Kapellenfeld" in einer Entfernung von ca. 130 m von der nördlichen Grundstückszufahrt eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Erfurter Verkehrsbetriebe.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze im Planungsgebiet sind festgelegt. An der östlichen Grenze des Flurstücks 267/56 liegen 3 Besucherstellplätze senkrecht zur Fahrbahn des auszubauenden Windischholzhäuser Weges.

Der Bedarf an Stellplätzen ist festgesetzt nach § 49 VVBauO v. 18./22.10.1990:

– Büroflächen: 2.200 m² geforderte Stellplätze: 55

Einschließlich der 3 Besucherstellplätze werden Flächen für 75 Stellplätze festgesetzt.

Die Stellplätze sind so auszuführen, daß Oberflächenwasser auf natürliche Art versickern kann (z. B. Biopflaster, Rasengittersteine). Eine 100 %ige Versiegelung der Stellplätze durch Beton oder Bitumen/Asphalt wird ausgeschlossen.

2.3.3 Technische Infrastruktur

Entlang des Windischholzhäuser Weges liegt die vorhandene Elektroenergieversorgung. Es ist vorgesehen, daß die Versorgungskabel im Fußweg verlegt werden. Zur Sicherung der Elektroenergieversorgung sind verbindliche Abstimmungen mit dem Stromversorgungsunternehmen zu treffen.

Die zu verlegende Wasserversorgungstrasse wird im geplanten Fußweg entlang des Windischholzhäuser Weges vorgesehen. Zur Sicherung der wasserversorgungstechnischen Erschließung sind verbindliche Abstimmungen mit dem Wasserversorgungsunternehmen zu treffen.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Löschwasserversorgung zu sichern. In Abständen von 80 – 100 m sind genormte Unterflurhydranten zu errichten und nach DIN 4066 kenntlich zu machen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage an der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 267/56 mit Ablauf in die existierende Leitung im Windischholzhäuser Weg. Diese Leitung muß über ca. 50 m erneuert und über weitere ca. 50 m an das Planungsgebiet herangeführt werden. Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung sind verbindliche Abstimmungen mit den Entwässerungsunternehmen zu treffen.

Die Abwasserentsorgung kann nur als Trennsystem festgesetzt werden, da der Sammler in der Rudolstädter Straße nur begrenzte Kapazität hat. Die Regenwasserentsorgung muß separat erfolgen.

Die Entwässerung von Dachflächen, Gehwegen und sonstigen Flächen, auf denen eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, hat in eigene Vegetationsflächen zu erfolgen oder kann als Brauchwasser genutzt werden.

Zusätzlich wird zur Sicherung der Regenwasserentsorgung im Windischholzhäuser Weg ein Regenrückhaltekanal verlegt, der gewährleistet, daß nicht mehr als 3,5 l/sec in den Vorfluter eingeleitet werden. Dieser Regenrückhaltekanal wird an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen, der von der Rudolstädter Straße zum Vorfluter entlang der Brückenstraße verläuft.

Im Windischholzhäuser Weg wird eine neue Gasleitung als Abzweig von der existierenden Leitung in der Rudolstädter Straße verlegt. Zur Sicherung der Gasversorgung sind verbindliche Abstimmungen mit den Energieversorgungsunternehmen zu treffen.

Zur Sicherung der Fernmeldeversorgung sind verbindliche Abstimmungen mit der Deutschen Bundespost – TELEKOM – zu treffen.

2.4 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Verbesserung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird eine Fläche westlich und südlich der Bebauung festgesetzt, die insbesondere die landschaftliche Einbindung, die Gestaltung des neuen Ortsrandes, den Arten- und Biotopschutz und den Windschutz fördert. Der westliche Teil des Geltungsbereiches bleibt als landwirtschaftliche Fläche erhalten.

Der maximal zulässige Tag- (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und Nachtaußenlärmpegel (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) wird vom Umweltschutzamt der Stadt Erfurt auf die für Dorfgebiete (MD) zulässigen Werte festgesetzt mit:

tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)

Der sehr geringe LKW-Verkehr wird nur tagsüber zum Anliefern und Abfahren von Baustoffen und Maschinen stattfinden. Die eigentlichen Fahrzeug- und Materialbewegungen erfolgen direkt auf den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Baustellen der Bauunternehmung.

Die Stellung der Gebäude auf dem Planungsgebiet führt zu einer zusätzlichen lärmschutztechnischen Abschottung für die umgebende Bebauung.

2.5 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch landschaftsplanerische Maßnahmen ausgeglichen.

2.6 Verwendungsverbot von Brennstoffen

Im Geltungsbereich dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

2.7 Nachrichtliche Übernahme

Zu dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein Grünordnungsplan als landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, dessen Inhalte und Maßgaben übernommen wurden, sodaß eine vollständige Integration der Grünordnungsplanung gewährleistet ist.

Die vom Flurstück 112/1 über das Planungsgebiet verlaufende 10 KV-Freileitung wird im Zuge der Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches umverlegt.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten für die Gesamterschließung des Planungsgebietes belasten die Gemeinde nicht, da sie aufgrund eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Investor, sowie gesonderten Verträgen zwischen den Versorgungsträgern und dem Investor, vom Investor übernommen werden.

Folgekosten entstehen der Gemeinde durch die Verkehrssicherungs- und Erhaltungspflicht des vom Investor auszubauenden öffentlichen "Windischholzhäuser Weges" nach Übernahme durch die Gemeinde.

Aufgestellt: Erfurt, den 21.01.1996
Geändert: Erfurt, den 04.04.1996
Geändert: Erfurt, den 12.04.1996
Geändert: Erfurt, den 14.05.1996
Geändert: Erfurt, den 05.08.1996