

# BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
EFS 109  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BÜRO- UND GEWERBEFORUM  
WEIMARISCHE STRASSE  
ERFURT

VERFASSER:



ARCHITEKTUR- UND STADTPLANUNGSBÜRO  
DIPL.-ING. UND ING.(GRAD.)  
BERNHARD OCHSENREITHER  
NETTELBECKUFER 16  
99089 ERFURT  
TEL: 0361-6 43 16 44/5

20.07.94

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
1.1	Lage des Planungsgebietes	3
1.2	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	3
1.3	Beschaffenheit des Baugrundes	3
2.	Übergeordnete Planung	4
3.	Planungsziele	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Schallschutz	5
4.	Erschließung	6
4.1	Fließender Verkehr	6
4.2	Ruhender Verkehr	6
4.3	Fuß- und Radwege	7
4.4	Technische Infrastruktur	7
4.4.1	Elektroenergieversorgung	7
4.4.2	Wasserversorgung	8
4.4.3	Löschwasserversorgung – Brandschutz –	8
4.4.4	Schmutzwasserentsorgung	8
4.4.5	Regenwasserentsorgung	8
4.4.6	Gasversorgung	8
4.4.7	Fernmeldeanlagen	9

## **1. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **1.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar an der derzeitigen östlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Erfurt an der Bundesstraße B 7 (Erfurt – Weimar).

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Östlich grenzt das Planungsgebiet an den "Linderbacher Weg", eine zweispurige Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung.

Im Süden wird das Gebiet vom "Schmidtstedter Flurweg", einem unbefestigtem Feldweg, begrenzt.

Westlich befindet sich ein weiterer Feldweg, der zeitweise als landwirtschaftlicher Fahrweg genutzt wird.

Nördlich verläuft die zweispurige Weimarische Straße, eine Bundesstraße mit übergeordneter Bedeutung.

### **1.2 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt:

Flur 13, Flurstücknummern 54/1 (teilweise), 138/1 (teilweise), 141 (teilweise).

### **1.3 Beschaffenheit des Baugrundes**

Im April 1992 wurde von der Thüringischen Gesellschaft bR für Baugrund-, Hydro- und Umweltgeologie Tilly, Balz, Schmidt in Artern ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses trifft folgende Aussagen:

Das Gelände liegt am Rand der Schmidtstedter Höhe, für welche die geologische Karte pleistozäne Geschiebelehme und Geschiebemergel aus Ablagerungen der Haupteiszeit angezeigt. Nach Osten anschließend folgen jüngere Ablagerungen in Form von umgelagertem Gehängelehm, darüber Löß bzw. entkalkter Lößlehm. In den Geschiebemergeln und Geschiebelehmen ist mit vereinzelt größeren Geschieben zu rechnen.

Der tiefere Untergrund wird nach Angaben der Geologischen Karte von grauen und roten Tonsteinen und Tonschiefern des Gipskeuper gebildet.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde bis zur Endteufe von 3 m der Rammsondierungen nicht angetroffen.

Es ist bei den Erdarbeiten mit folgenden Bodenklassen nach DIN 18300 zu rechnen: Mutterboden (Bodenklasse 1), Decklehm steinfrei bzw. darunter stehender Geschiebelehm (Bodenklasse 4), bei Wasserzutritt und breiiger

Konsistenz Bodenklasse 2, steiniger Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel (Bodenklasse 5).

Ein Befahren von Aushub und Gründungssohlen bei gleichzeitigem Wasserzutritt muß unbedingt vermieden werden. Für die Baumaßnahme ist das Errichten von Baustraßen dringend zu empfehlen.

## **2. Übergeordnete Planung**

Im Rahmenplan zur Flächennutzung, der am 14.11.1990 vom Rat der Stadt Erfurt beschlossen wurde – zuletzt geändert am 15.04.1992 –, ist der Standort als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

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

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientiert sich an den Vorgaben des Rahmenplans zur Flächennutzung der Stadt Erfurt.

## **3. Planungsziele**

Der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans soll die Rechtsgrundlage für die zügige geordnete gewerbliche Bebauung des Geltungsbereiches nach den Bestimmungen des BauGB und der BauNVO schaffen.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist eine Nutzung nicht erheblich belästigender Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gesichert.

Um die städtebauliche Wirkung einer Bebauung entlang der Weimarischen Straße zu betonen wurde parallel zur jetzigen Straßenbegrenzungslinie der Weimarischen Straße eine Baulinie im Abstand von 31 Metern festgesetzt.

Der Baukörper wird mit einer gegliederten Lochfassade mit einer Länge von über 50 Metern festgelegt. Durch eine Anordnung des Thüringer Finanzministeriums, relativ kleine Büroräume mit optimaler Belichtung zu schaffen, ergibt sich ein Lichtband als einzige Belichtungsmöglichkeit, den Forderungen des Hauptmieters (70% des Gebäudes) gerecht zu werden.

Langfristige Mietverträge mit vier Mietern (Versorgungsamt Erfurt, Amt für Arbeitsschutz Erfurt, Hauptfürsorgestelle Thüringen, Außenstelle Erfurt und Landesjugendamt, Außenstelle Erfurt) sind bereits abgeschlossen.

Da das Versorgungsamt zur Zeit Flächen in der Jenaer Straße 37 belegt und diese Flächen unbedingt für das Sozialministerium geräumt werden müssen, muß das geplante Vorhaben "Büro- und Gewerbeforum" am 28.02.1995 schlüsselfertig an die Mieter, insbesondere das Versorgungsamt Erfurt, übergeben werden. Sollte das Vorhaben zu diesem Zeitpunkt nicht übergeben werden können, kommt es zu Verzögerungen des Ausbaues der Thüringer Ministerien (siehe Anlage).

Die vorgesehene Fläche für Großhandel (500 m<sup>2</sup>) ist an einen Großküchen-Großhandel vermietet.

Die geplante Gastronomieeinrichtung mit ca. 300 m<sup>2</sup> (90 Sitzplätze) und der Einzelhandel (500 m<sup>2</sup>) sind noch nicht vermietet.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Geschoßflächenzahl darf den Höchstwert von 1,8 nicht übersteigen.

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

- 1 Vollgeschoß und einer Gebäudehöhe von 5 m (234,50 m üNN) für den südlichen Teilbaukörper
- 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 13 m (242,50 m üNN) für den mittleren Teilbaukörper
- 4 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 16 m (245,50 m üNN) für den nördlichen Teilbaukörper entlang der Weimarischen Straße. Das 4. Vollgeschoß ist um 0,60 m von der Baulinie zurückzusetzen.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine Fläche markiert, die von einer Bebauung freizuhalten ist und als Reservefläche für den geplanten Ausbau der Weimarischen Straße auf vier Fahrspuren und den geplanten Kreuzungsausbau Weimarische Straße / Linderbacher Weg benötigt wird.

### 3.3 Schallschutz

Die Aufteilung für den Tag- (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und Nachtaußenlärmpegel (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) werden vom Umweltschutzamt der Stadt Erfurt bei Fahrbahnsteigungen bzw. -gefällen unterhalb 5% und Signalzuschlägen bei einer Minialentfernung von 42 m (+ 2 dB(A)) angegeben mit:

tags	73 dB(A) + 2 dB(A) = 75 dB(A)
nachts	62 dB(A) + 2 dB(A) = 64 dB(A)

Fassaden, die der Weimarischen Straße zugewandt sind müssen den schall-  
schutztechnischen Anforderungen der DIN 4109 und VDI 2719 entsprechen.  
Die in der DIN 4109 festgesetzten Schalldämmmaße bei 71 – 75 dB(A) Außen-  
lärmpegel und einem Fensteranteil von 30 % liegen bei 35 dB(A) für Fenster  
und 45 dB(A) für Wandelemente. Es wird für die der Weimarischen Straße  
zugewandten Fenster die Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 – 39 dB(A))  
festgesetzt.

#### **4. Erschließung**

Für die Herstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließungs-  
anlagen ist zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger gemäß § 124  
Abs. 1 BauGB ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

##### **4.1 Fließender Verkehr**

Das Planungsgebiet wird erschlossen über den Linderbacher Weg und einen  
vorgesehenen Teilausbau des Schmidtstedter Flurweges. Eine Anbindung an  
die Weimarische Straße ist nicht möglich.

Der Straßenquerschnitt des Schmidtstedter Flurweges wird von Norden nach  
Süden wie folgt festgesetzt:

- Fußweg 2,00 m
- Fahrbahn 5,50 m
- Bankette 1,00 m.

Die Einmündung in den Linderbacher Weg erfolgt als Kreuzungsbereich mit der  
Erschließungsstraße des gegenüberliegenden Linderbacher Gewerbegebietes.

Der fließende Verkehr wird als Einbahnverkehr gegen den Uhrzeigersinn als  
Gebäudeumfahrt (3,50 m bis 5 m breit) festgesetzt. Die östliche Einmündung in  
den Schmidtstedter Flurweg wird als Einfahrt, die westliche als Ausfahrt  
genutzt. Die südlich des Gebäudes gelegene Verbindungsstraße (6 m breit)  
erschließt die Stellplätze und ist vorgesehen als Anlieferungszone.

Am Linderbacher Weg befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personen-  
nahverkehrs der Erfurter Verkehrsbetriebe. Im Laufe der wachsenden Nach-  
frage wird die Frequenz des Anfahrens dieser Haltestelle kontinuierlich erhöht.

##### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze im Planungsgebiet sind südlich (202) und westlich (42) des  
Gebäudes festgelegt. Nördlich des Gebäudes liegen 6 Kurzzeitstellplätze  
parallel zur Fahrbahn zur An- und Abfahrt von personenbeförderndem Verkehr  
(Taxi, Behindertenfahrdienst).

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

- Einzelhandel	500 m <sup>2</sup>	14 Stellplätze
- Großhandel	500 m <sup>2</sup>	6 Stellplätze
- Büroflächen	7.500 m <sup>2</sup>	214 Stellplätze
- Gastronomie	90 Sitzpl.	9 Stellplätze
		-----
		243 Stellplätze

Einschließlich der 6 Kurzzeitstellplätze werden Flächen für 250 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.

### 4.3 Fuß- und Radwege

Die Pläne für den Ausbau der Weimarischen Straße sehen einen kombinierten Rad-/Fußweg vor, der entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft.

Parallel dazu liegt ein 2,50 m breiter Grünstreifen, die Fahrbahn der Umfahrungsstraße (3,50 m), 2 m breite Stellplätze für Kurzparker und ein 2 m breiter Fußweg. Die Rad-/Fußwegverbindung zur Weimarischen Straße ist gewährleistet durch drei Anbindungen über den 2,50 m breiten Grünstreifen.

Eine weitere Fußwegerschließung erfolgt vom Linderbacher Weg direkt zum Gebäude im Planungsgebiet.

Entlang der Umfahrungsstraße und des Schmidtstedter Flurweges ist jeweils ein 2 m breiter Fußweg festgesetzt.

### 4.4 Technische Infrastruktur

#### 4.4.1 Elektroenergieversorgung

Entlang der Weimarischen Straße liegt südlich die vorhandene Elektroenergieversorgung. Diese Kabel werden im Zuge der Erweiterung der Weimarischen Straße neu verlegt. Es ist vorgesehen, daß die Versorgungskabel im Rad-/Fußweg unterirdisch verlegt werden.

Die oberirdische Leitung auf dem Flurstück 138/1 wird ersetzt durch ein Erdkabel, welches parallel zum Straßenbeleuchtungskabel im Fußweg des Schmidtstedter Flurweges verlegt wird.

Zur Sicherung der Elektroenergieversorgung sind verbindliche Abstimmungen mit den Stromversorgungsunternehmen zu treffen.

#### **4.4.2 Wasserversorgung**

Die zu verlegende Wasserversorgungstrasse wird unter dem geplanten Rad-/Fußweg entlang der Weimarischen Straße vorgesehen.

Zur Sicherung der wasserversorgungstechnischen Erschließung sind verbindliche Abstimmungen mit dem Wasserversorgungsunternehmen zu treffen.

#### **4.4.3 Löschwasserversorgung – Brandschutz –**

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 4065 kenntlich zu machen. Bei der Erschließungsplanung ist ein Lageplan vorzulegen, in dem die Hydranten mit Angabe des Leitungsquerschnittes eingetragen sind.

#### **4.4.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine zu verlegende Leitung im Schmidtstedter Flurweg. Diese Leitung muß über ca. 300 m an das Planungsgebiet herangeführt werden. Im Planungsgebiet wird die Trasse unter den öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen verlegt.

Die Abwasserentsorgung kann nur als Trennsystem festgesetzt werden, da der Sammler im westlichen Bereich der Weimarischen Straße und des Schmidtstedter Flurweges nur begrenzte Kapazität hat. Die Regenwasserentsorgung muß separat erfolgen.

Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung sind verbindliche Abstimmungen mit den Entwässerungsunternehmen zu treffen.

#### **4.4.5 Regenwasserentsorgung**

Die Entwässerung von Dachflächen, Gehwegen und sonstigen Flächen, auf denen eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, ist gesondert einer Regenwasserrückhaltung zuzuführen oder hat in benachbarte Vegetationsflächen zu erfolgen.

Im Südwestteil des Planungsgebietes ist ein naturnahes Regenwasserrückhaltebecken mit Versickerungsmöglichkeiten anzulegen.

Die Kapazität des Beckens muß die Versickerung, Verwertung und Verdunstung des Regenwassers sicherstellen.

Zur Sicherung der Regenwasserentsorgung ist der Versickerungsnachweis zu führen.

#### **4.4.6 Gasversorgung**

Entlang des Schmidtstedter Flurweges und des Linderbacher Weges werden neue Gasleitungen verlegt. Die im Plan festgesetzten Trassen sind zu beachten.

Zur Sicherung der Gasversorgung sind verbindliche Abstimmungen mit den Energieversorgungsunternehmen zu treffen.

#### **4.4.7 Fernmeldeanlagen**

Zur Sicherung der Fernmeldeversorgung sind verbindliche Abstimmungen mit der Deutschen Bundespost – TELEKOM – zu treffen. Die im Plan festgesetzten Kabeltrassen sind zu beachten.

Aufgestellt: Erfurt, den 21.04.1994  
Geändert: Erfurt, den 22.04.1994  
Geändert: Erfurt, den 04.05.1994  
Geändert: Erfurt, den 01.07.1994  
Geändert: Erfurt, den 06.07.1994  
Geändert: Erfurt, den 08.07.1994