

Dipl. Ingenieure &amp; Architekten

Minden · Olschok · Westenberger

MOW

Grillparzerstraße 15, 6000 Frankfurt am Main 1  
Telefon (069) 560 1041, Telefax 568704

Bayernische Vereinsbank KTO, 4637 160 (BLZ 503 201 91)

Zweigbüro, O-5900 Eisenach  
Telefon: (0037-623) 75442, Telefax 75443

Vorhaben- und Erschließungsplan EFS 118 für den Neubau eines Kfz-Betriebes an der Weimarischen Straße und eines Bürogebäudes an der Straße "An der Henne" in Erfurt

## BEGRÜNDUNG

### Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Daberstedt und wird von der Weimarischen Straße im Süden, der Straße 'An der Henne' im Osten und Norden begrenzt.

Das Grundstück hat eine Größe von 14.338,00 qm, liegt auf Gemarkung Erfurt, Flur 13, Flurstück 266/7. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Investors.

### Bauherr und Vorhaben

Träger der Vorhaben 'A' + 'B' ist [REDACTED]

Geplant ist die Errichtung eines 'A' Autohauses mit Ausstellung, Werkstatt und Lager sowie 'B' eines Bürogebäudes. Zur Realisierung der Vorhaben hat [REDACTED] einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt (§ 55 BauZVO).

Mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Architekten- und Ingenieurbüro Minden · Olschok · Westenberger beauftragt.

### Rechtsgrundlage

§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 3 BauZVO. Eine Abstimmung der Planung erfolgt mit Bauordnungsamt, Garten- und Friedhofsamt, Vermessungsamt, Amt für Verkehrswesen, Tiefbauamt, Naturschutzamt, Umweltschutzamt und Stadtplanungsamt.

## Nutzung

Geplant ist ein Autohaus mit einer Ausstellungs- und Verkaufsfläche von 320,00 qm und einer Werkstatt mit 8 Wartungsständen.

Im nördlichen Grundstücksteil ist in Absprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Erfurt in den vorgegebenen Baugrenzen ein Gebiet GE II. und Dachgeschoß ausgewiesen, in welchem ein Büro- oder Verwaltungsgebäude errichtet wird. Die notwendigen Stellplätze sind in der Legende nachgewiesen.

## Planziel - Städtebau 'A' + 'B'

Zur besseren Versorgung der Bevölkerung und zur Schaffung besserer Arbeitsbedingungen, entstand bereits im Sommer 1991 die Idee, auf dem Grundstück an der Weimarischen Straße ein Autohaus zu errichten.

Der Standort bietet sich im Zusammenhang der bereits bestehenden Nutzungen an der Weimarischen Straße an.

○ Eine Störung von benachbarten Gebäuden findet nicht statt.

## Erschließung - Verkehr

Das Grundstück wird über die Kreuzung Weimarische Straße/'An der Henne' gut erschlossen. Die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Straße 'An der Henne' im Abstand von ca. 50,00 m von der Kreuzung. Das ausgewiesene Bürohaus wird über eine Zu-Abfahrt ca. 120 m von der Kreuzung separat erschlossen.

Eine Zufahrt direkt von der Weimarischen Straße ist bewußt nicht geplant, um den dort fließenden Verkehr nicht zu behindern.

○ Die Straße 'An der Henne' am Ortsrand des Grundstückes Vogel und an der Grenze zwischen Erfurt und der Gemeinde Linderbach muß neu errichtet werden. In einem Erschließungsvertrag mit der Stadt Erfurt und der Gemeinde Linderbach werden die Voraussetzungen und Auflagen, die vorgegeben werden, um die Straße zu errichten, festgelegt.

Der Straße folgt westlich ein Bürgersteig von 2,00 sowie ein Grünstreifen von 5 m. Die Grundstücksgrenzen beider Gemeinden liegen ca. mittig in der zu planenden Straße.

Die technische Ausführung des Straßenbaues legen die dafür verantwortlichen Ämter in ihren Stellungnahmen zum Erschließungsvertrag fest.

Die Wärmeversorgung ist über eine Öl-Zentralheizung geplant. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen vorhandenen Kanal in der Straße 'An der Henne'. Das Oberflächenwasser wird versickert.

## Umwelt - Grünplanung

Auf Empfehlung des Tiefbauamtes ist eine Regenwasserversickerung geplant. Intensive Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen wird zwischen den Stellplätzen sowie an den Randbereichen vorgenommen.

Entlang der Straße 'An der Henne' werden auf dem vorgesehenen westlichen und nördlichen Grünstreifen von 5 m Breite, eine Doppelreihe hochstämmiger Bäume gepflanzt.

Aufgestellt: Frankfurt am Main, den 28.10.92 west-fe 7/68/36



Minden . Olschok . Westenberger

Beschluß d. R. d. Stadt Erfurt  
Nr. 222/92 - Pkt 03 - vom 19.11.92



F.d.R.

Kröhn

Leiterin d. Büros des  
Präsidenten



M. Ruge  
Oberbürgermeister



21. Dez. 1992

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### A. Grünordnerische Festlegung gemäß § 9 (1) 15 BauGB

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Um das Grundstück ist ein 5m breiter Pflanzstreifen auszubilden.
3. Oberirdische Stellplätze für Kfz sind einzugrünen und entsprechend der Grundsatzung der Stadt, ist jeweils 1 Baum für jeweils 4 Stellplätze zu pflanzen.
4. Mind. 30 % der Wandflächen von mehr als 50 qm, sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen (siehe Punkt C).
5. Unbefestigte Flächen, Rest- und Vorhalteflächen, sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder flächigen Pflanzungen zu begrünen.
6. Die Bepflanzung des Grundstückes, ist bis spätestens ein Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

### B. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8 BNatG sind gemäß nachfolgender Festsetzungen zu minimieren:
  - a) Kundenstellplätze sollen nicht versiegelt werden. Zulässig z.B. weitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften, z.B. Flächen auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird, eine Versiegelung erforderlich ist.
  - b) Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Bl. 1 abzuschleppen.
2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen gemäß § 8 BNatG.
  - a) Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln, und im Gebiet zu verwenden.
  - b) Bei Nichteinhaltung der geforderten Begrünungsflächen entsprechend der Grundsatzung, sind Flachdächer als Ausgleich zu begrünen.

### C. Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen.
2. Für Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:
  - a) Einzelbäume entlang der Weim.-Straße
    - Filia
  - b) Einzelbäume
    - Hainbuche (Carpinus betulus)
    - Esche (Fraxinus exelsior)
    - Vogelkirsche (Prunus avium)
    - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
    - Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
  - c) Gehölzpflanzungen
    - Feldahorn (Acer campestre)
    - Hartriegel (Cornus mas)
    - Hasel (Corylus avellana)
    - Weißdorn (Crataegus monogyna)
    - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
    - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
    - Schlehe (Prunus spinosa)
    - Hundsrose (Rosa canina)
    - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
    - Schneeball (Viburnum lantana)
  - d) Wandbegrünung:
    - Efeu (Hedera helix)
    - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitschii)
    - Knöterich (Polygonum aubertii)
    - Geißblattarten (Lonicera spec.)
    - Pfeifenwinde (Aristolochia durior)
3. Mindestanforderung an das Pflanzgut:  
Zweimal verpflanztes Material, Hochstämme/Einzelbäume: Stammumfang entsprechend der Grundsatzung

# ZEICHENERKLÄRUNG

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

 VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 BÖSCHUNG

 UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

 OBERIRDISCHE LEITUNGEN

 STANDORT FÜR WERBEANLAGEN

 GRÜNSTREIFEN

 BÄUME GEPLANT

 FAHNENGRUPPE

 BAUGRENZE

GRUNDSTÜCKSFÄCHE : 13.969 qm

GRUNDFÄCHE : 3.000 qm

GESCHOSSFÄCHE : 4.800 qm

GRUNDFÄCHENZAHL : 0.8

GESCHOSSFÄCHENZAHL :

ANZAHL DER GESCHOSSE : I bz II + DG.

SUMME DER GEFORDERTEN STELLPLÄTZE :

120 STÜCK

SUMME DER VORHANDENEN STELLPLÄTZE :

120 STÜCK

MINDEN OLSCHOK WESTENBERGER  
Emilienstraße 1  
0 - 5900 Eisenach

Dipl. Ing. & Architekten  
Telefon: 03691 - 75 44 2  
Telefax: 03691 - 75 44 3

Bauvorhaben : Neubau eines KFZ-Betriebes  
Weimarisches Straße, 0-5010 Erfurt

Bauherr :



Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1000  
Ökologische Bewertung des Eingriffsraumes

22.09.1992

Biotopstrukturen    Ökologische Bewertung                    1            2            3

Ackerland

wertmindernd:

- auf Erträge ausgerichtete  
Bewirtschaftung

wertsteigernd:

- Ackerraine und Heckenan-  
grenzend

0,3    1,4    0,42

Bilanzwert zum aktuellen Bestand  
des Eingriffraumes

1,4    0,42

- =====
- 1 = korrigierter Wertfaktor
  - 2 = Fläche in ha
  - 3 = Bilanzwert

Aufgestellt: Frankfurt am Main, den 22.09.1992, we-de, 7/68/55  
Die Architekten MOW:

*J. Westenberger*  
Minden . Olschok . Westenberger

MINDEN OLSCHOK WESTENBERGER . Dipl. Ing. & Architekten  
 Emilienstraße 1 . Telefon: 03691 - 75 44 2  
 O - 5900 Eisenach . Telefax: 03691 - 75 44 3

Bauvorhaben : Neubau eines KFZ-Betriebes  
 Weimarerische Straße, O-5010 Erfurt

Bauherr : [REDACTED]

Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1000  
 Ökologische Bewertung der Planung 22.09.1992

beabsichtigte Biotopstrukturen Maßnahmen	ökologische Bewertung	1	2	3
1. überbaute Flächen versiegelte Flächen	- -	0	1,02	0
2. wasserdurchlässige Flächenbefestigung	-	0,1	0,13	0,013
3. Wandbegrünung	wertmindernd Kleinflächigkeit			
	wertsteigernd Verwendung von Pflanzen laut Pflanzbindung	0,3	0,1	0,03
4. Grünflächen an Verkehrswegen	wertmindernd Störeffekte durch Verkehr			
	wertsteigernd Verwendung von Pflanzen laut Pflanzbindung, im Bereich Park- plätze hohe Anzahl Bäume	0,6	0,25	0,15
Bilanzwert des geplanten Ausgleichs im Bebauungsgebiet			1,5	0,193

Anmerkung: Die Fläche der Planung wird durch den Anteil der  
Wandbegrünung größer als die des Bestandes.

- 1 = korrigierter Wertfaktor
- 2 = Fläche in ha
- 3 = Bilanzwert

Aufgestellt: Frankfurt am Main, den 22.09.1992, we-sd, 7/68/57  
Die Architekten MOW:



Minden . Olschok . Westenberger

MINDEN OLSCHOK WESTENBERGER . Dipl. Ing. & Architekten  
 Emilienstraße 1 . Telefon: 03691 - 75 44 2  
 0 - 5900 Eisenach . Telefax: 03691 - 75 44 3

Bauvorhaben : Neubau eines KFZ-Betriebes  
 Weimarerische Straße, 0-5010 Erfurt

Bauherr :



Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1000  
 Flächenbilanz zur ökologischen Bewertung der Planung 22.09.1992

1. Berechnung der versiegelten Fläche

1.a Berechnung der überbauten Fläche

"Autohaus"	-	1.780,-	qm
"Büro"	- 42,00 m x 17,00 + 26,00 m x 17,00 =	1.220,-	qm

Überbaute Fläche gesamt	ca.	3.000,-	qm
		0,3	ha

1.b Berechnung der asphaltierten Fläche

Grundstücksgröße		13.969	qm
./. überbaute Fläche (aus 1a)	./. 3.000		qm
./. wasserdurchlässige Flächen (aus 2) Befestigung	./. 1.263		qm
./. Grünflächen (aus 4)	./. 2.563		qm

asphaltierte Fläche, gesamt		7.143	qm
-----------------------------	--	-------	----

1. versiegelte Fläche, gesamt		10.143	qm
	ca.	1,02	ha

---

MINDEN OLSCHOK WESTENBERGER  
Emilienstraße 1  
5900 Eisenach

Dipl. Ing. & Architekten  
Telefon: 03691 - 75 44 2  
Telefax: 03691 - 75 44 3

---

Bauvorhaben : Neubau eines KFZ-Betriebes  
Weimarische Straße, O-5010 Erfurt

Bauherr :



---

Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1000  
Grundstücksfläche, Stellplätze

22.09.1992

---

### 1. Berechnung der erforderlichen Stellplätze

- "Autohaus": erforderlich 56 Stück  
- "Büro" : 1.220 qm x 2+0,33x1.220qm= 3.000 qm Bruttogeschoßfläche  
3.000 qm x 0,75 = 2.250 qm Nettogeschoßfläche  
2.250 qm x 0,85 = 1.912,5 qm Bürofläche

Erforderliche Stellplätze  
(lt. Stellplatzsatzung Erfurt)

Büro und Verwaltungsräume: je 35 qm Nutzfläche mind. 1. Stellplatz

--> erforderlich 64 Stück

### 2. Berechnung der Grundstücksfläche

5.0 x 73 m = 14.334 qm - Gesamtgrundstück, alt  
365 qm - Straßenverbreiterung

---

13.969 qm Grundstücksfläche, neu  
ca. 1,3 ha

Aufgestellt: Frankfurt am Main, den 22.09.1992, we-de, 7/68/56  
Die Architekten MOW

Minden . Olschok . Westenberger