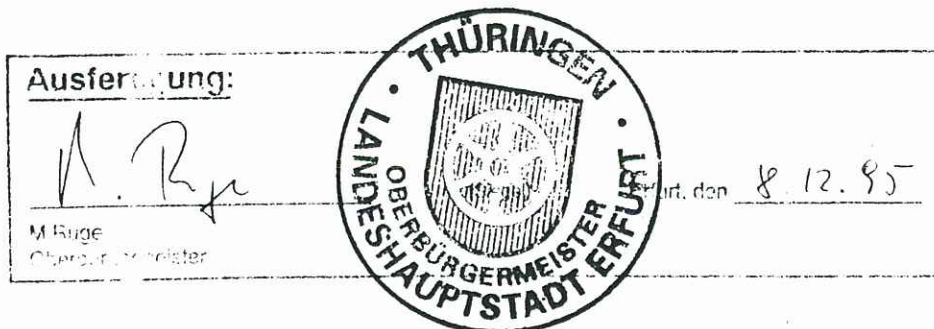




Landeshauptstadt Erfurt

Begründung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
Möbelhaus
Sport- und Freizeiteinrichtung
Teichmannshof

GIK 160

Planstand Februar 95

Erarbeitet unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes durch

Architekt BDA
Dieter Hensiek
Hatzfelder Str. 147 A
33104 Paderborn
Tel.: 05254/2543

Inhalt

1. Planungserfordernis
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Ziele und Zwecke der Planung
 - 3.1 Flächennutzung
 - 3.2 Grünplanung
 - 3.3 Verkehrserschließung
 - 3.4 Umweltverträglichkeit
4. Planungskonzept, zeichner. und textl. Festsetzungen
 - 4.1 Festsetzungen
 - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
5. Integrierter Grünordnungsplan
6. Ver- und Entsorgung
7. Abfall und Wertstoffrecycling
8. Kosten
9. Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse/Vorhabenträger/Vollzug

1. Planungserfordernis

Seitens der Stadt Erfurt ist beabsichtigt, den Bereich zwischen der "Straße der Nationen" (NQV) und der Lobensteinerstraße als Sondergebiet mit Möbelhaus und Sport- und Freizeiteinrichtung auszuweisen.

Im Vorgriff und zur Einpassung in das Gesamtkonzept (Rahmenplan Geraaue) bedarf es der Aufstellung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes, um das Baurecht für ein Möbelhaus sowie einer Sport- und Freizeiteinrichtung zu schaffen, da kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Standort vorliegt, wobei die Erholungs-, Sport- und Freizeitstruktur Vorrang hat. Dabei soll ein harmonischer Übergang zur westlich gelegenen Naturzone entlang der "Gera" geschaffen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird bei zukünftigen städtebaulichen Planungen nach Baugesetzbuch, insbesondere dem Flächennutzungsplan, durch Darstellung einer Sonderbaufläche, Berücksichtigung finden.

Das Möbelhaus sowie die Sport- und Freizeiteinrichtung müssen zur gleichen Zeit als eine Baumaßnahme begonnen und realisiert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt auf dem Areal "Erfurt-Teichmannshof, nord-westlich der "Straße der Nationen (NQV)" und östlich der "Gera". Er wird begrenzt:

- im Süd-Osten durch die "Straße der Nationen" (NQV), eingeschlossen wird die Straßenführung im Bereich der neu zu errichtenden Abzweigung auf die Apoldaerstraße.
- im Nord-Osten und Nord-Westen durch die Lobensteinerstraße, im Norden wird der Bereich der angepaßten Straßenführung der Apoldaerstraße mit der Lobensteinerstraße eingeschlossen, soweit der für die Neuerschließung der Apoldaerstraße umzugestalten ist.
- im Westen durch die "Gera"

Im einzelnen sind folgende Flurstücke erfaßt:

Gemarkung Gispersleben-Kiliani: Flur 4, Nummer 120/1, 258/114, 133/1, z.T. 133/2, z.T. 112/1, z.T. 125/2, z.T. 261/123, 110/1, z.T. 123/1,

Gemarkung Gispersleben-Viti: Flur 2, Nummer 27/2, 31/3, 34/1, z.T. 31/2; 5/2,

Gemarkung Gispersleben-Viti: Flur 6, Nummer 611 z.T. 615, z.T. 614/1, z.T. 618/1.

-4-

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt insgesamt ca. 75.000 m². Hinzu kommt die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit ca. 2.650 m² im nord-westlichen unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich (i.d. Gemarkung Gispersleben-Viti, Flur 6, Teilfläche Flurstück 611). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vereinbart, daß die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 611 nicht im Geltungsbereich aufgenommen wird, die Ausgleichsverpflichtung aber im städtebaulichen Vertrag gesichert ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Sondergebiet für die Errichtung eines Möbelhauses und einer Sport- und Freizeiteinrichtung.

Die vorgeschlagene Gebäudestellung bildet eine akustische und optische Abschirmung zur angrenzenden Straße der Nationen (NQV), wobei das auf dem östlichen Grundstücksteil geplante Möbelhaus den schon vorhandenen gewerblichen Strukturen zugeordnet ist.

Die Sport- und Freizeiteinrichtung mit Außenplätzen der Tennisanlage sowie weitere Freizeit- und Grünanlagen bilden den Übergang zu den natürlichen Grünflächen der "Gera" im Westen des Grundstückes.

Die Bebauung für das Möbelhaus ist mit 3 Vollgeschossen und die Sport- und Freizeiteinrichtung mit 2 Vollgeschossen vorgesehen.

3.1 Flächennutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt im wesentlichen eine Brachlandstruktur mit Restbaukörpern sowie Auffüllungen mit Kraftwerkasche in Teilbereichen.

Die zukünftige Nutzung setzt sich aus den Gebäudekomplexen Möbelhaus sowie Sport- und Freizeiteinrichtung mit den notwendigen Stellplätzen zusammen; desweiteren mit öffentlichen Grünanlagen.

Die Grundflächenzahlen von 0,8 für das Möbelhaus und 0,4 für die Sport- und Freizeiteinrichtung werden eingehalten.

Hierzu kommt die erforderliche Erschließungsstraße.

3.2 Grünplanung

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert, denn nur die Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich als zeichnerische oder textliche Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleisten auch deren Vollzug.

3.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt von der verlängerten "Apoldaer Straße". Die neue Straße schließt im Süden an die "Straße der Nationen" (NQV) an. Der Anschlußpunkt liegt ca. 220 m östlich der bisherigen Anschlußstelle "Lobensteinerstraße". Bis zur Einmündung "Mittelhäuser Straße" Richtung Zentrum sind es ca. 190 m.

Die Straße der Nationen erhält zusätzlich eine Links- bzw. eine Rechtabbiegerspur. Die Apoldaer Straße im Anschluß an die Straße der Nationen zwei Abbiegespuren.

Für eine bessere Fußgängerführung und Verkehrslenkung sind ein Fahrbahnteiler als Tropfen, sowie eine Dreiecksinsel auszuführen.

Die Busbuchten müssen über den signalgeregelten Knoten eine Vorfahrtfreigabe erhalten. Am westlichen Ein- bzw. Ausfahrtsbereich wird eine Querungshilfe für Fußgänger angeordnet.

Die Apoldaer Straße verläuft in kurviger Führung zum vorhandenen Anschluß mit der Lobensteinerstraße.

Der westliche Ast der Lobensteinerstraße dient den Anliegern zwischen Straße und der "Gera" sowie zur Erschließung der Sport- und Freizeiteinrichtung. Der Anschluß an die Straße der Nationen entfällt; die südlichen 12,0 m werden zurückgebaut und dienen fortan - u.a. als Skaterbahn.

Der östliche Ast der Lobensteinerstraße dient zur Erschließung des Möbelhauses mit den Parkplätzen und der Gewerbegebiete im Bereich bis zur Bahnlinie.

In der Apoldaer Straße sind Spurausweitungen und Querungshilfen laut Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen. Im weiteren Verlauf wird die Apoldaer Straße durch den Anschluß des Ortsteiles Gispersleben eine zunehmende Verkehrsbedeutung erhalten und die Mittelhäuser Straße entlasten. Sie hat deshalb eine gesamtstädtische Funktion und dient nicht nur der Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsgebietes.

-6-

Die Spurbreiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen.

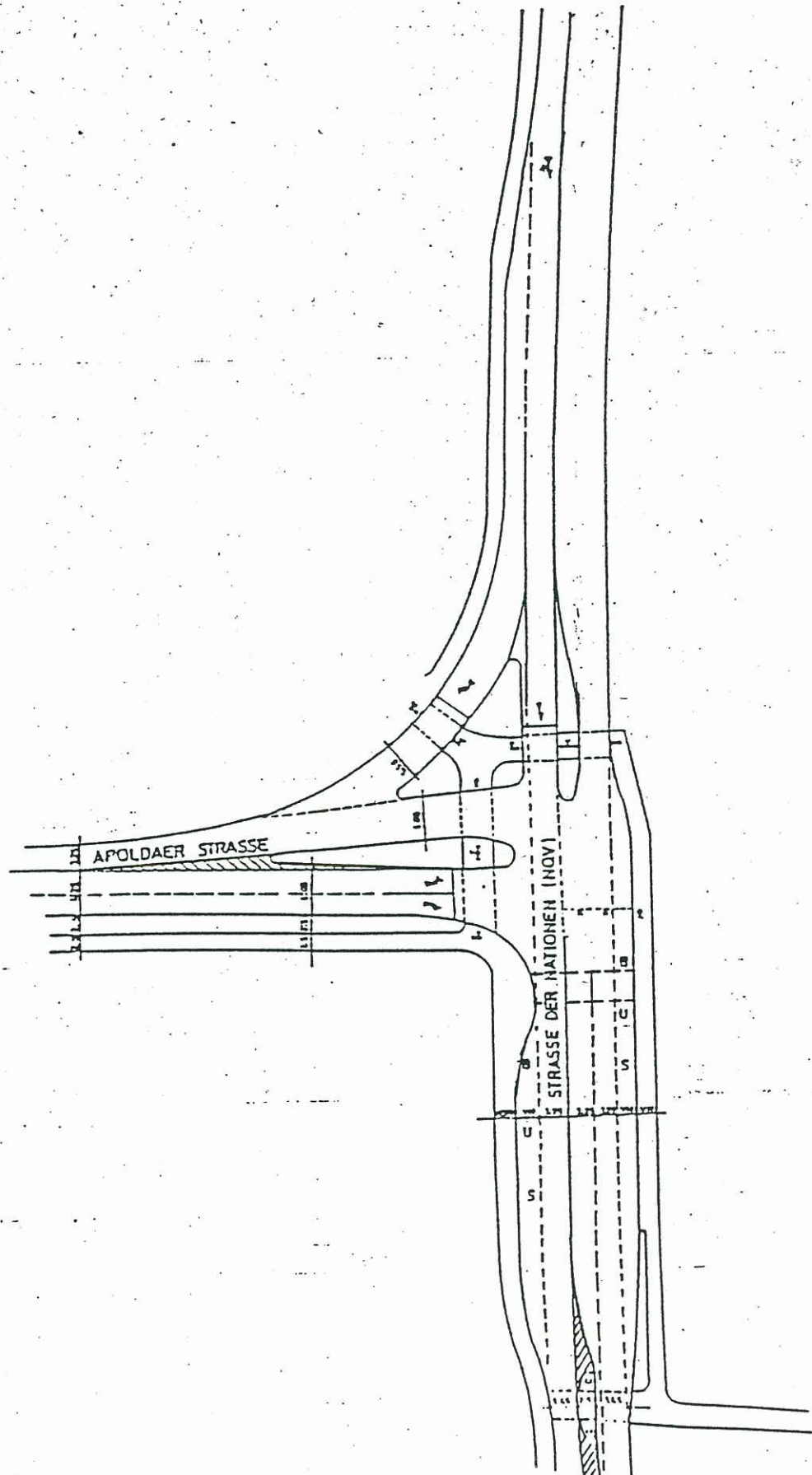
Sämtliche Straßen erhalten parallele Gehwege. Die Gehwegbeziehung der Straße der Nationen-West und Lobensteinerstraße muß erhalten bleiben.

Die Stadt Erfurt plant eine Erweiterung der vorhandenen zweispurigen Straße der Nationen auf vierspurig. Diese Erweiterung wurde durch längere Inseln im Einmündungsbereich der Apoldaer Straße auf die Straße der Nationen und mit einer zusätzlichen Freihaltezone, im gesamten Geltungsbereich, von 18 m bis 21,50 m berücksichtigt.

Die geplante Verkehrsführung in den Knotenpunkten stellt sich wie umseitig abgebildet dar.

Einmündung der neuen Verlängerung der Apoldaer Straße in den Knotenpunkt auf die Straße der Nationen (NOV):

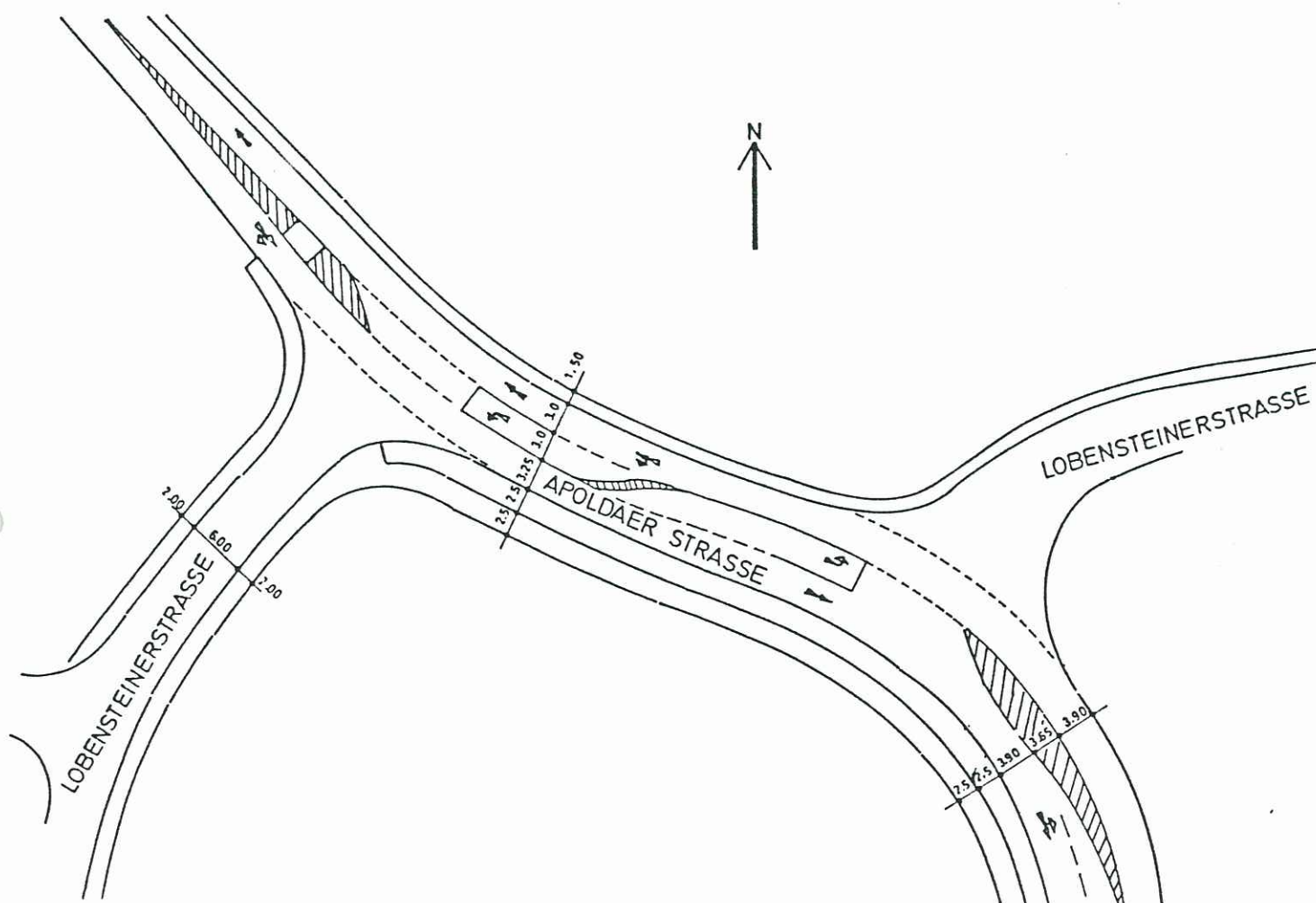
Knotenpunkt unmaßstäblich



-8-

Einmündung der neuen Verlängerung der Apoldaer Straße in den
Knotenpunkt auf die Lobensteinerstraße:

Knotenpunkt unmaßstäblich

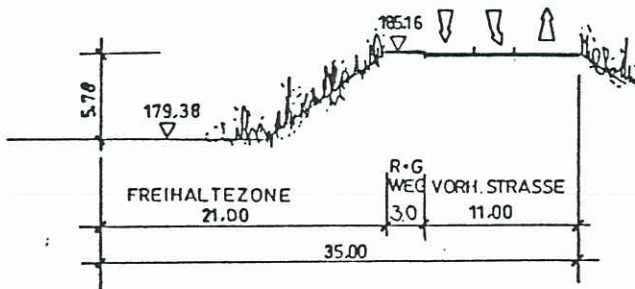


-9-

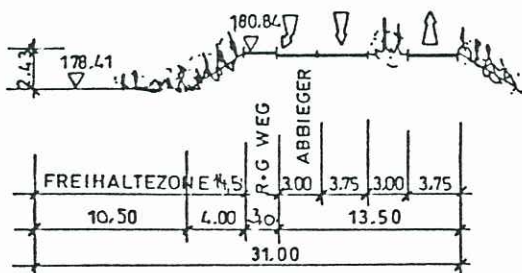
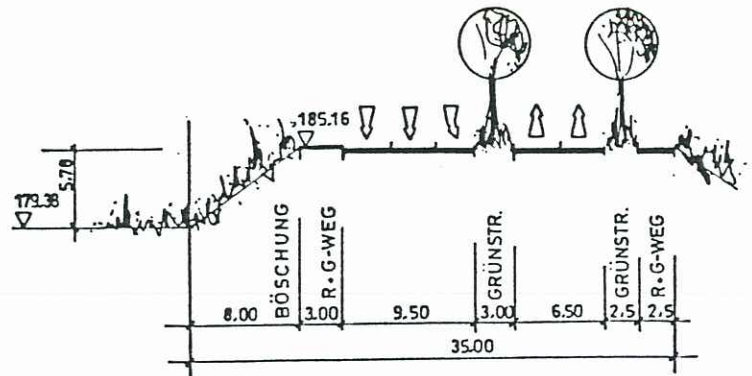
Straßenquerschnitte der Straße der Nationen (NQV):

Vorhandene Straße mit Freihaltezone
unmaßstäblich

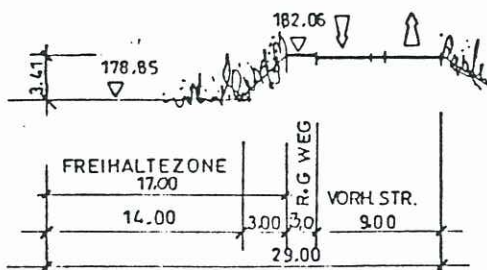
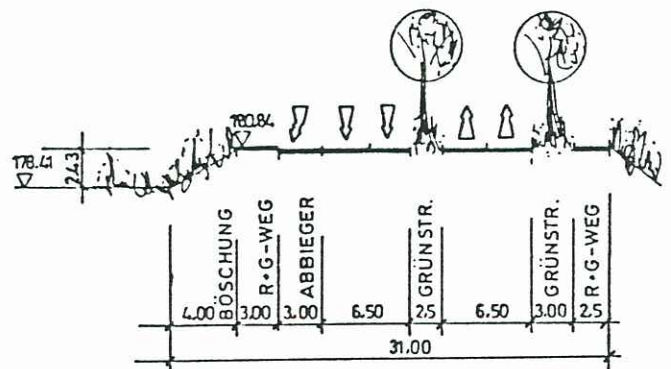
mögliche Trassenerweiterung
unmaßstäblich



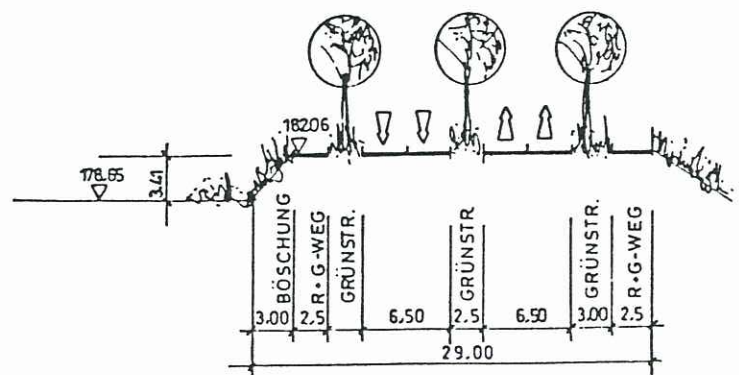
Schnitt NQV-Abbieger Mittelhäuserstr.



Schnitt NQV-Abbieger Apoldaerstr.



Schnitt NQV-alte Lobensteinerstr. (Rückbau zur Skaterbahn)



3.4 Umweltverträglichkeit und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens wurde geprüft, die Elemente der Eingriffsregelung bei Konzeption und Planaufstellung berücksichtigt. Auf die Ausführungen des Grünordnungsplanes (als Anlage) wird hingewiesen.

Die Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Abfallwirtschaft, vom 05.05.1994 liegt vor und beinhaltet folgende Forderungen:

Die geoanalytische Untersuchung und Gefährdungsabschätzung zum Grundstück bzw. dem aufgefüllten Grundstücksteil wurde fachtechnisch geprüft. Die Untersuchungen wiesen keine signifikanten Schadstoffausträge aus dem Deponiekörper aus. Vom Deponiekörper geht nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine Gefahr für das Wohl der Allgemeinheit aus.

Bei der geplanten baulichen sensiblen Umnutzung des Standortes sind aus fachtechnischer Sicht folgende Einschränkungen zu treffen:

1. Sollte bei Tiefbauarbeiten (Gründungsarbeiten an Gebäude, Wegen etc.) Anbaumaterial aus dem Deponiekörper anfallen, das nicht am Standort wieder eingebaut werden kann, ist dieses Material fachgerecht zu beproben und nach Parameterkatalog zu analysieren.
Die Analysedaten sind umgehend der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Abfallwirtschaft, Erfurt zu übergeben.
2. Unterkellerungen im Bereich des Deponiekörpers sind nicht genehmigungsfähig.
3. Alle baulichen und gestalterischen Maßnahmen sind so auszuführen, daß nach Abschluß aller Arbeiten kein Deponiematerial an der Oberfläche ansteht.
4. Auf Flächen, die nicht einer nutzungsabhängigen Oberflächenabdeckung unterliegen (Grün- und Spielflächen) ist eine min. 0,50m mächtige Decke aus nachweisbar unbelastetem Fremdmaterial (Mutterboden, Lehm) aufzutragen.
5. In Bereichen von Verkehrs-, Gehweg- und Sportflächen ist eine Verwendung der anstehenden Asche als Unterbaumaterial (Tragschicht) nicht zulässig.
6. Dachentwässerungen sowie Entwässerungen von versiegelten Oberflächen dürfen nicht im Deponiekörper versickert werden.

4. Planungskonzept

Dem im Vorhaben- und Erschließungsplan niedergelegten Planungskonzept liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Form und Stellung der Gebäude ergeben sich aus folgende zu beachtenden Bedingungen:

1. Verlauf der Straße der Nationen (NQV) mit ihren Immissionen und der Freihaltezone für Verbreiterung
2. Parallel dazu verlaufende unveränderliche Wasserleitungen von DN 300 und DN 800 und dem erforderlichen Sicherheitsabstand
3. Klimatologische Voraussetzungen zur Gewährleistung freier Luftströmungen entlang der NQV fordern Baukörper mit Ausrichtung der Längsachsen in Strömungsrichtung, die einen Abstand von ca. 60 m zum derzeitigen Straßenrand wahren.

Durch die Legung des Möbelhauses an den nördlichen Rand des Grundstückes entstehen nach Süden und somit zur stark befahrenen Straße der Nationen (NQV) zugewandt die geforderten Stellplätze mit entsprechender Begrünung und Bepflanzung hochstämmiger Bäume um die Schallimmissionen zum Eingangsbereich abzuschirmen. Die zu schützenden Tennisplätze der Sport- und Freizeiteinrichtung liegen im nördlichen Teil des Grundstückes, um vom Gebäude, das südlich vor ihnen liegt, von Schallimmissionen der Straße der Nationen (NQV) geschützt zu werden. Die Zuwegungen zu beiden Gebäuden konzentrieren sich an der neu zu erschließenden Apoldaerstraße zu den Eingangsbereichen hin orientiert.

Durch die neue Verbindung der Apoldaer Straße mit der NQV ergibt sich eine übergangslose Zuordnung der Sport- und Freizeiteinrichtung über neu zuschaffende Grünflächen zum Gera-Aue-Park und verlegt dadurch dessen Grenzen in nordöstlicher Richtung.

Zur geplanten Nutzung:

Der Baukörper des Möbelhauses teilt die betriebsinternen Bereiche mit Laderampe, Anordnung der Technikräume und des Lagers an der Nord-Seite, der Lobensteinerstraße zugeordnet, und den Kundenbereich mit Parkplätzen, Eingangshalle und Schaufenster zur Süd-Seite, der Apoldaer Straße und der Straße der Nationen zugeordnet.

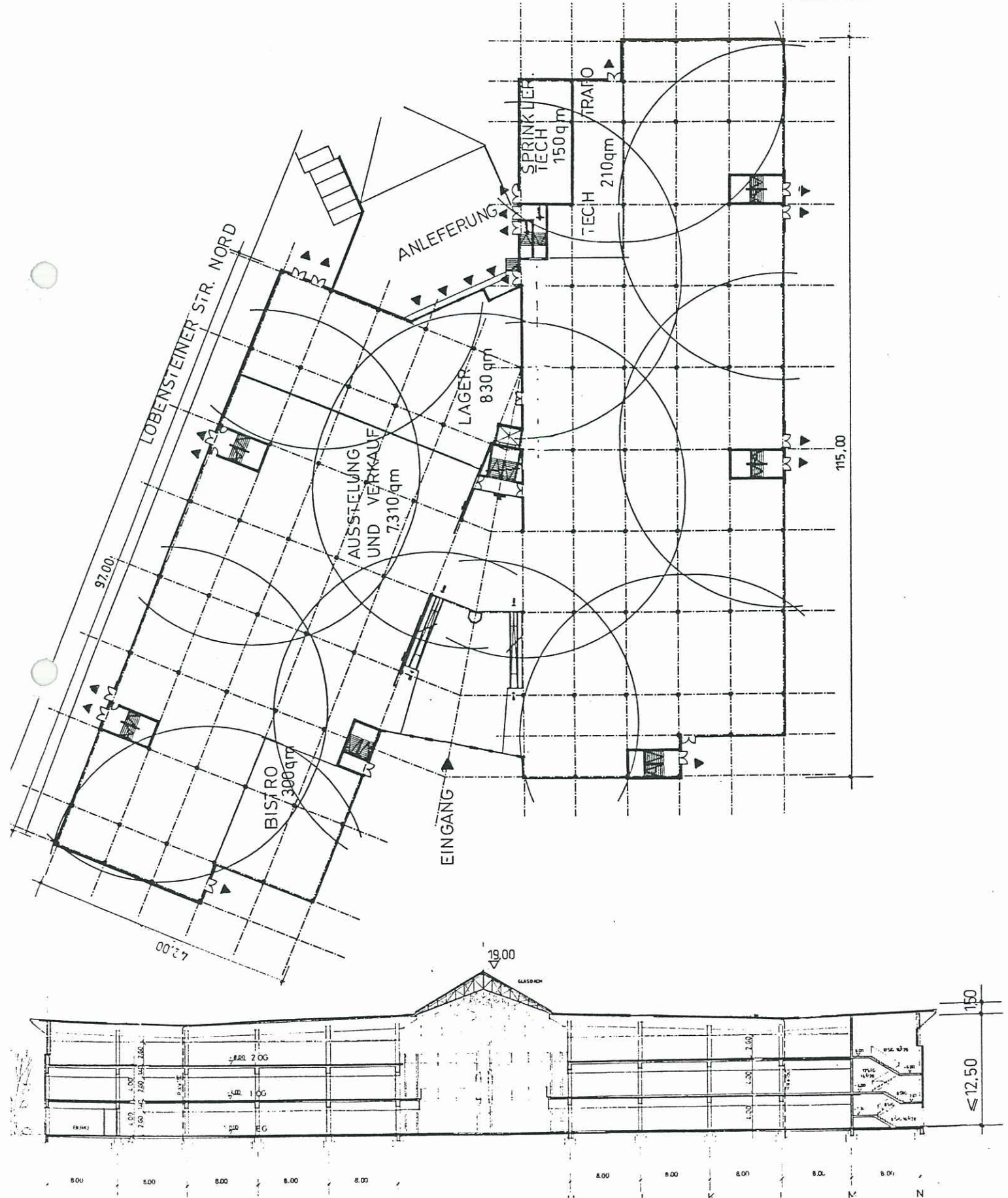
Ebenso grenzt der Baukörper der Sport- und Freizeiteinrichtung den Bereich von öffentlichem Spiel und Sport an der Südseite ab. Eingang und Tennisplätze sind den Grünanlagen an der Nord-Seite zugeordnet. Parkplätze und Eingang der Bowlinganlage sind dem öffentlichen Spiel- und Sportbereich zugewandt.

Das Planungskonzept des Möbelhauses sowie der Sport- und Freizeiteinrichtung stellt sich wie umseitig abgebildet dar.

-12-

Möbelhaus, Teichmannshof, Erfurt:

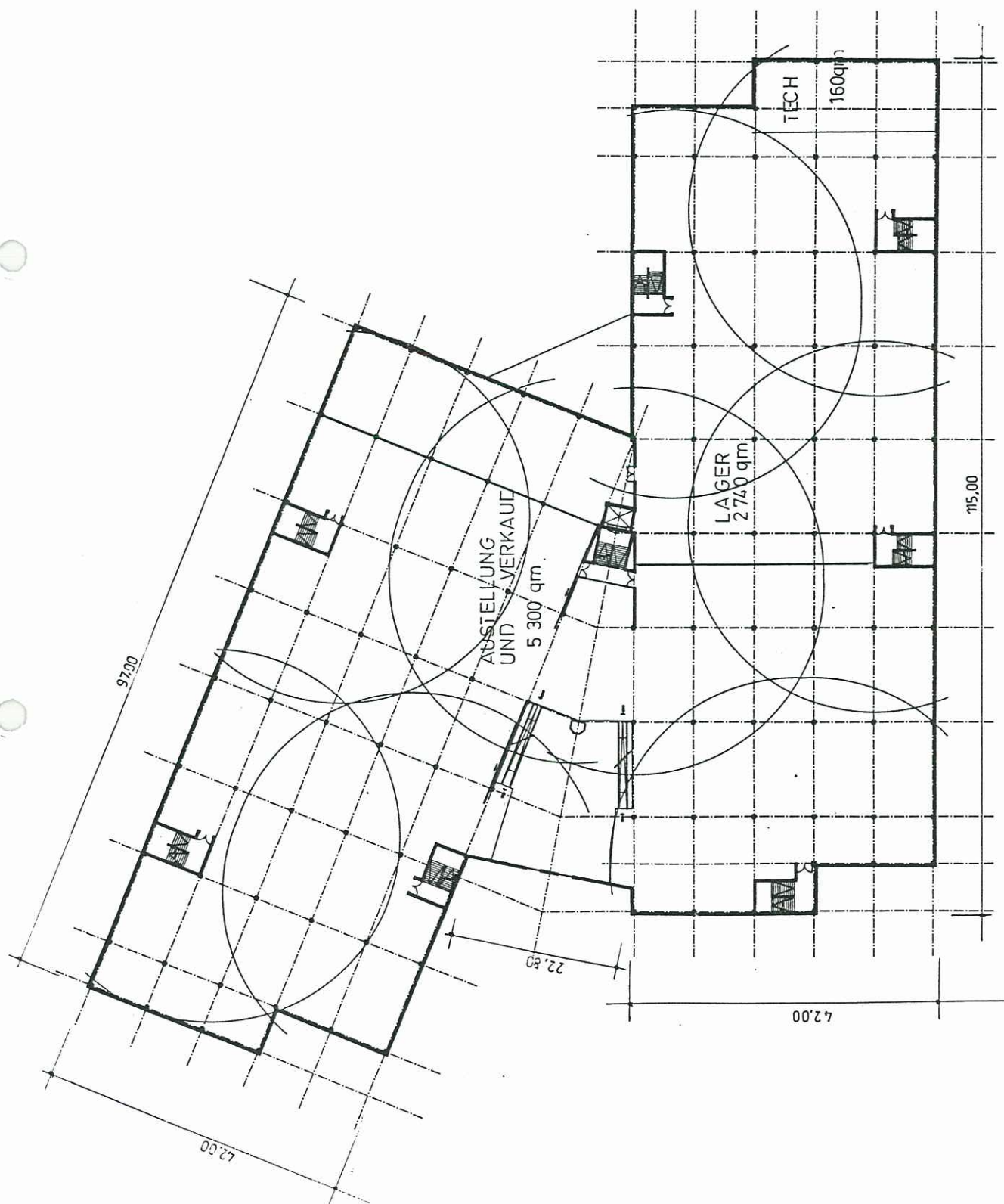
Erdgeschoß
Schnitt
unmaßstäblich



-13-

Möbelhaus, Teichmannshof, Erfurt:

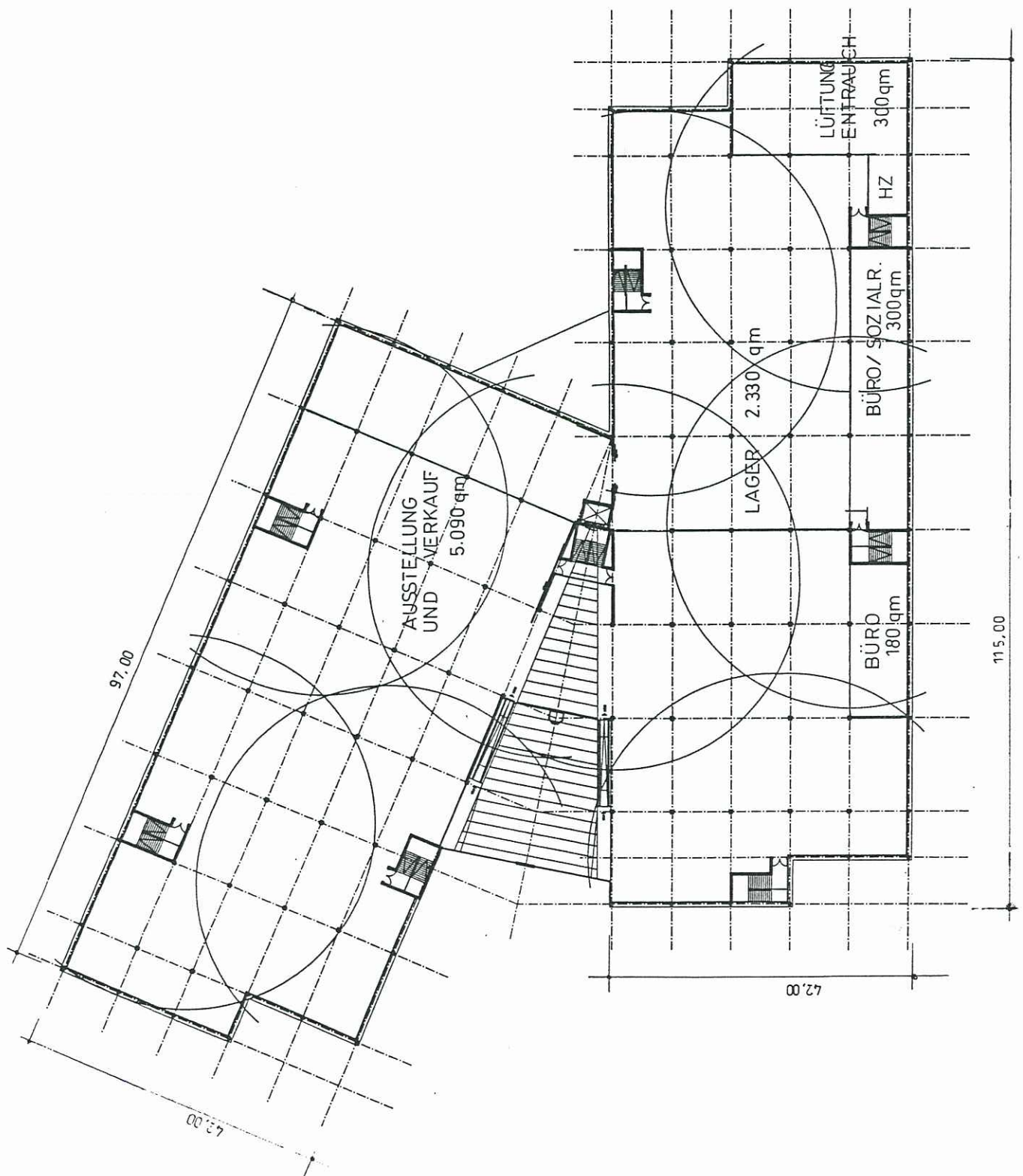
1. Obergeschoß
unmaßstäblich



-14-

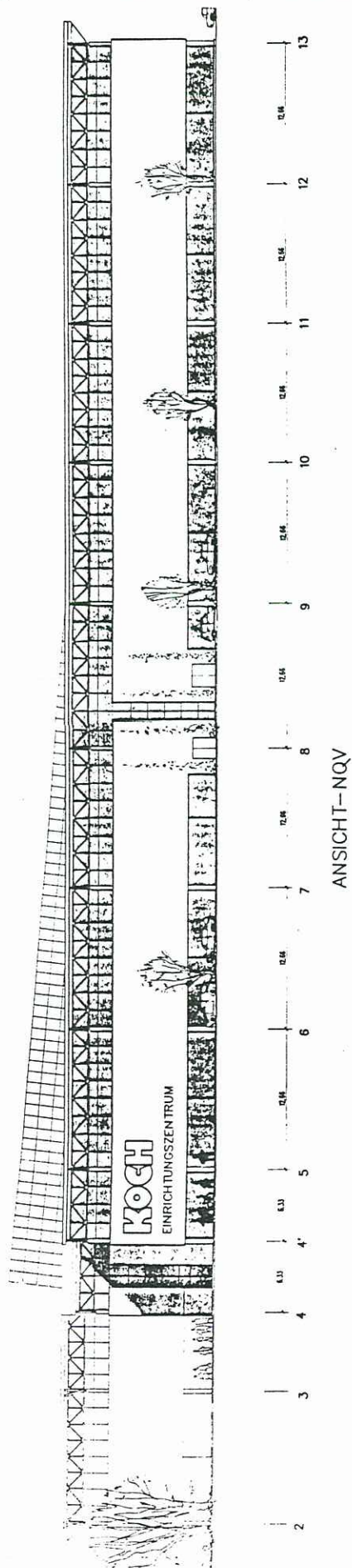
Möbelhaus, Teichmannshof, Erfurt:

2. Obergeschoß
unmaßstäblich

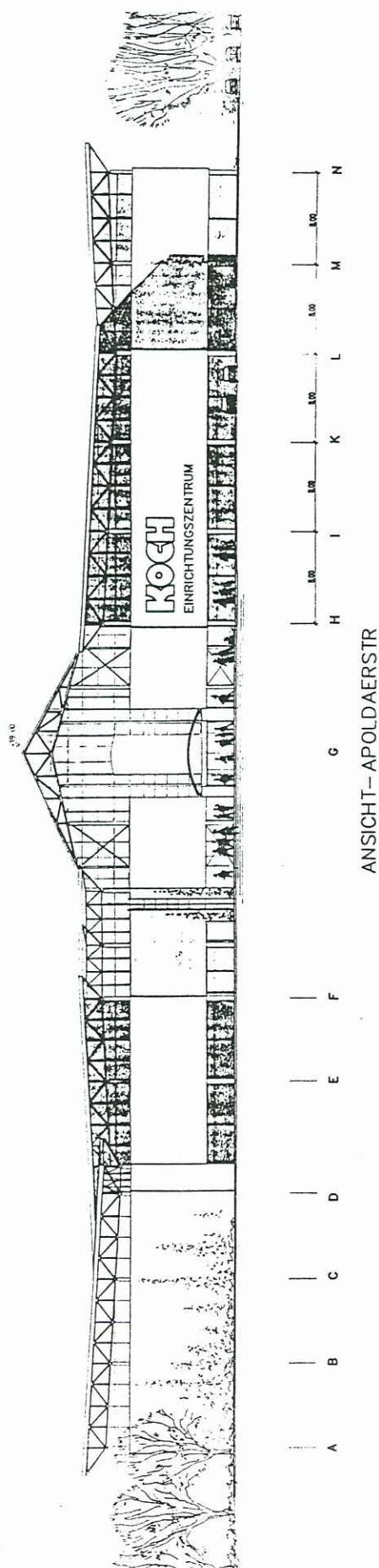


-15-

Möbelhaus, Teichmannshof, Erfurt:



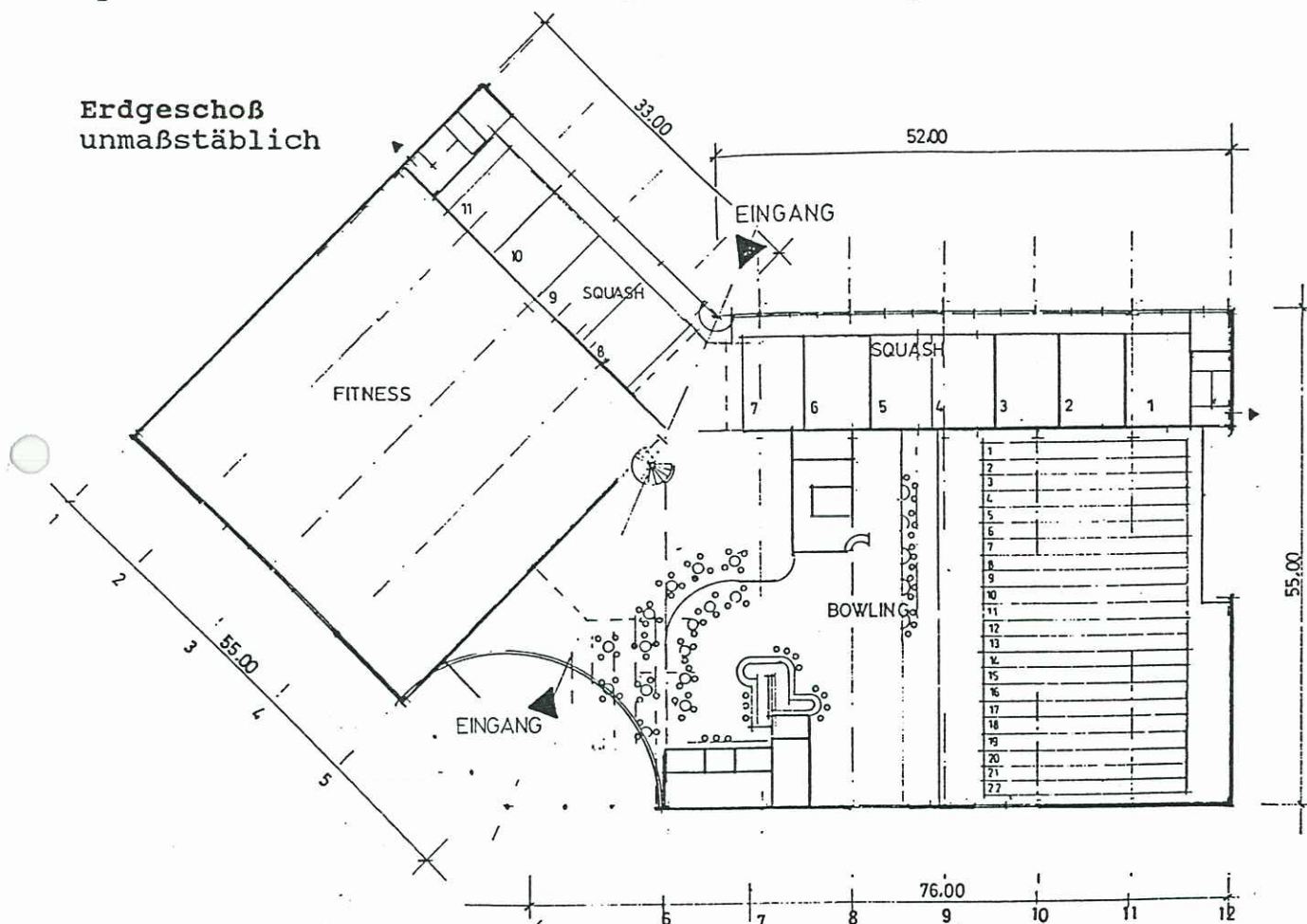
Ansichten
unmaßstäblich



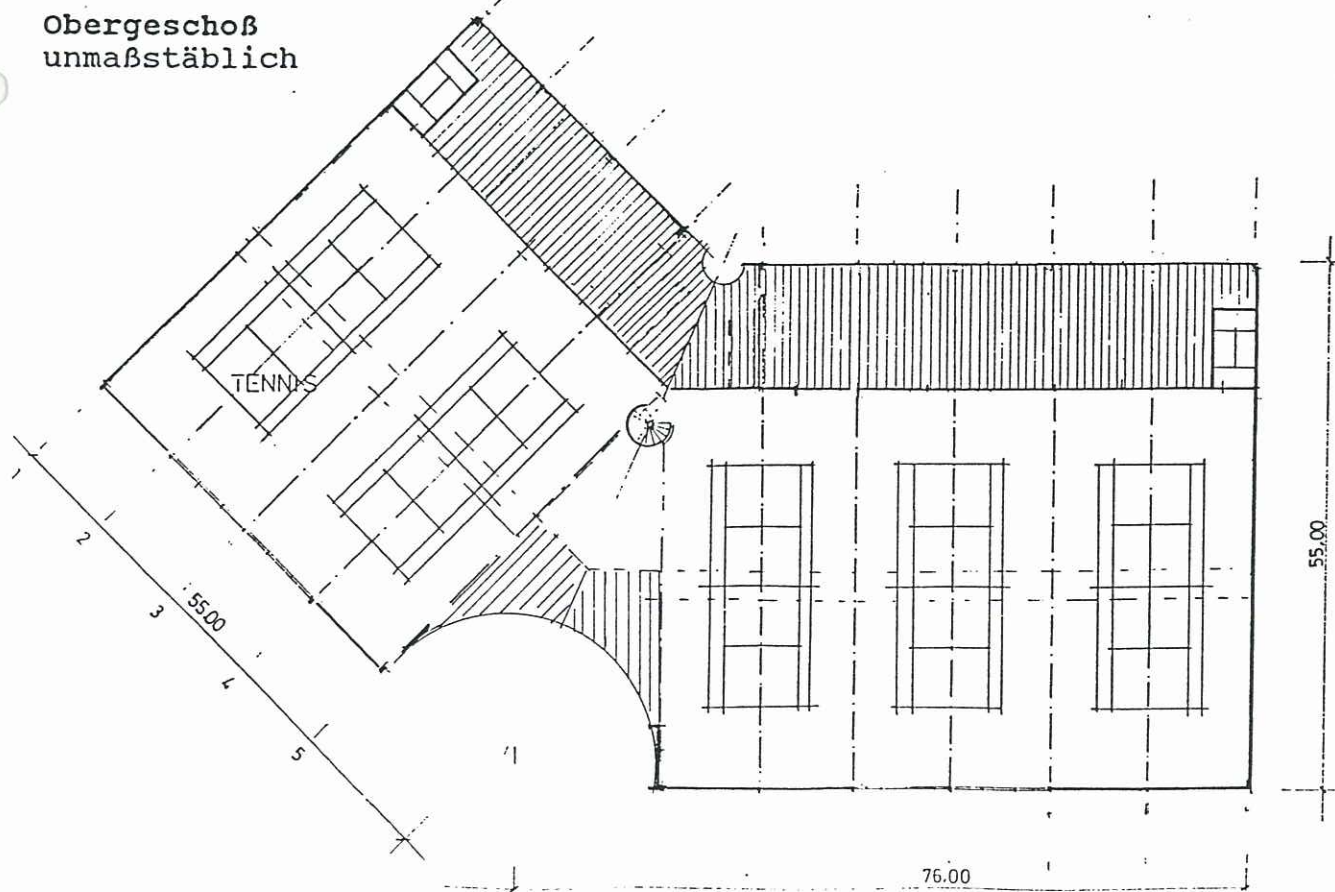
-16-

Sport- und Freizeiteinrichtung, Teichmannshof, Erfurt:

**Erdgeschoß
unmaßstäblich**



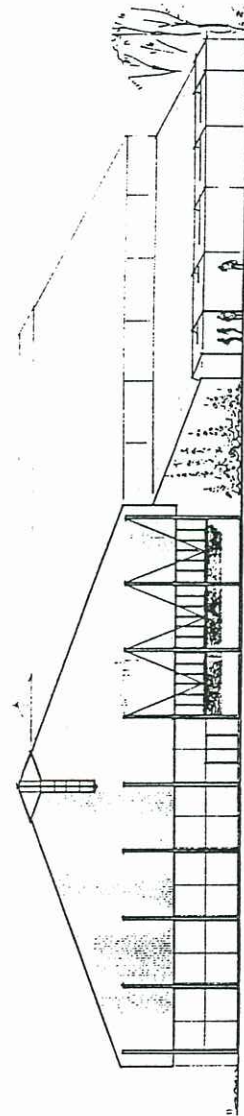
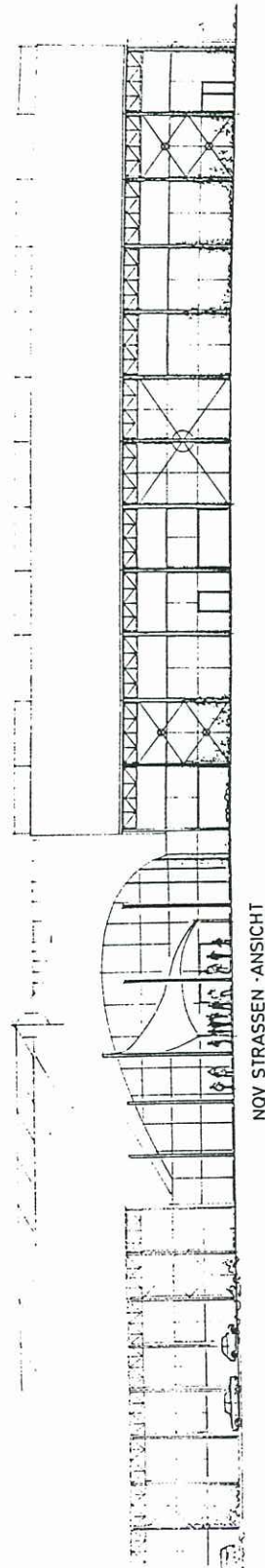
**Obergeschoß
unmaßstäblich**



-17-

Sport- und Freizeiteinrichtung, Teichmannshof, Erfurt:

Ansichten
unmaßstäblich



4.1 Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnorm und zur Sicherung des vorher genannten Planzieles sind die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der baulichen Beurteilung (vom 03.03.94 A.Pkt.5) gelangt zur Anweisung zum einen ein Sondergebiet i.S. §10 (2) BauNVO mit allgemeiner Zulässigkeit einer Sport- und Freizeiteinrichtung und zum anderen ein Sondergebiet i.S. §11 (3) BauNVO mit allgemeiner Zulässigkeit eines Möbelhauses).

Die zulässige Nutzfläche für das Möbelhaus ist auf insgesamt 25.200 m² zu begrenzen. Davon entfallen auf:

- Ausstellungs- und Verkaufsflächen	16.200 m ²
- Randsortiment (Heimtextilien, Lampen/Leuchten, Geschenkboutique, Bildergalerie, Bistro-Restaurant)	1.800 m ²
- Nebenflächen, Technik, Büro, WC	1.300 m ²
- Lagerflächen	5.900 m ²

	25.200 m ²

Der Anteil der Randsortimente ist auf max. 10% der Verkaufsfläche einzuordnen, wobei Heimtextilien, Lampen/Leuchten, Geschenkboutique und Bildergalerie zu den Randsortimenten zählen.

Die Lagerflächen sind durch feste Wände vom Verkaufsbereich abzutrennen und somit vom Kunden nicht begehbar.

Die zulässige Nutzfläche für die Sport- und Freizeiteinrichtung beträgt insgesamt 9.600 m². Davon entfallen auf:

- 5 Tennis-Hallenplätze	4.000 m ²
- 7 Squashplätze	600 m ²
- 1 Bowlinganlage mit 20 Bahnen	1.700 m ²
- Bistro	1.200 m ²
- Fitnessbereich	1.600 m ²
- Technik + Nebenräume (WC, Umkleiden)	500 m ²

	9.600 m ²
 - 3 Tennis-Außenplätze	 2.400 m ²

Der Flächenaufteilung wurde im Schreiben der Thüringer Landesverwaltung, Weimar, vom 03.03.1994 zugestimmt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Möbelhaus wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und bei 3 Vollgeschossen auf eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe wird auf eine max. Höhe von ca. 12,50 m und eine zulässige Firsthöhe von ca. 16,00 m (zzgl. 0,50 m Anpassungsspielraum) über Gebäudeoberkante begrenzt. Die Höhe darf um 3,00 m punktuell überschritten werden! Die Festsetzungskombination gewährleistet, daß eine Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild nicht stattfinden wird. Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 6,0.

Die Sport- und Freizeiteinrichtung wird ebenfalls auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei 2 Vollgeschossen auf eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe wird auf eine max. Höhe von 12,50 m und eine zulässige Firsthöhe von ca. 16,50 m (zzgl. 0,50 m Anpassungsspielraum) über Gebäudeoberkante begrenzt. Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 4,0.

Die erforderlichen Stellplätze werden alle ebenerdig angeordnet, wobei die Sport- und Freizeiteinrichtung mit in die Parkplatzanordnung des Möbelhauses eingeschlossen ist, da diese, bis auf Ausnahmen, zeitlich versetzt genutzt werden. Außerhalb der Geschäftszeiten des Möbelhauses sind die Parkplätze für die Sport- und Freizeiteinrichtungsbesucher ohne Einschränkungen zugänglich.

Der Stellplatzbedarf wird wie folgt berechnet:

Möbelhaus:

Verkaufs- und Ausstellungsfläche			
18.000 m ²	= 50 m ² /Stellplatz	=	360 Stellpl.

			360 Stellpl.

Sport- und Freizeiteinrichtung:

3 Tennis-Außenplätze	4 Stellpl./Spielfeld	=	12 Stellpl.
5 Tennis-Hallenplätze	4 Stellpl./Spielfeld	=	20 Stellpl.
7 Squashplätze	2 Stellpl./Spielfeld	=	14 Stellpl.
20 Bowlingbahnen	4 Stellpl./Bahn	=	80 Stellpl.
Fitnessbereich	1 Stellpl./50m ² Halle	=	32 Stellpl.
Bistro 120 Sitze	1 Stellpl./12 Sitze	=	10 Stellpl.

			168 Stellpl.

Die gesamten Stellplätze, mit einer Anzahl von 517 Stück, gliedern sich wie folgt auf: 479 Stück vor dem Möbelhaus und 38 Stück neben der Sport- und Freizeiteinrichtung.

In der Sport- und Freizeiteinrichtung sind zeitversetzte Nutzungen vorgegeben. Entweder werden die Außen- oder die Innenplätze (jahreszeitabhängig) genutzt und fordern jeweils den hierfür angegebenen Parkraum. Der maximale Parkplatzbedarf für die Bowlinganlage setzt erst ein, wenn die Ballspielfelder nicht mehr ausgelastet sind. Somit verbleibt ein gleichzeitiger Bedarf von ca. 130 Parkplätzen, aber erst in den Abendstunden ab ca. 20 Uhr. Zu dieser Zeit wird der Parkplatz des Möbelhauses nicht mehr benutzt und steht der Sport- und Freizeiteinrichtung voll zur Verfügung. Die einzige zeitliche Überschneidung findet am Donnerstagabend statt, jedoch nicht bei voller Ausnutzung durch das Möbelhaus, so daß der Überhang von 11 PKW's (517-360-168=-11) leicht aufgenommen werden kann.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Sie umfassen das Möbelhaus und die Sport- und Freizeiteinrichtung.

Die Bauweise ist als eine abweichende/besondere Bauweise festgesetzt.

4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

1. Fassadengestaltung:

Um eine Einheit der beiden Baukörper im Erscheinungsbild zu erreichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Möbelhaus:

Das Flachdach mit einer Neigung von ca. 3-5 Grad wird als Foliendach auf einer Leichtbaukonstruktion (Aluminium-Kassettenelement), Farbe weiß.

Die Glasfassade, die sich hauptsächlich im Bereich des Zwischentraktes und des 2. Obergeschosses befindet, wird als Pfosten-Riegelkonstruktion, Farbe rot, erstellt.

1.2 Sport- und Freizeiteinrichtung:

Das Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 15-25 Grad, wird aus Aluminium-Falz Profilen erstellt (z.B. Kal-Zip) Farbton wird mit den Fassadenfarben abgestimmt.

Der Baukörper erhält die gleiche Fassadengestaltung wie das Möbelhaus, jedoch mit anderer Farbgebung, z.B. Blau oder Grün.

2. Müllcontainerstandplatz:

Ferner als gestalterische Festsetzung einzuordnen ist, daß der Mülltonnenstandplatz mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen ist. Einer besonderen Begründung hierfür bedarf es nicht. Im übrigen gilt die *Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt*.

3. Werbeanlagen:

Nach Bauordnungsrecht festgesetzt ist der Ausschluß von Fremdwerbung und daß Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten dürfen. Hierdurch wird gewährleistet, daß das oben besprochene Erscheinungsbild abschließend durch die Gebäude und die hier angebotenen Leistungen definiert wird. Im übrigen gilt die *Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Außenwerbeanlagen, Warenautomaten und Markisen.*

4. Einfriedungen (§1, Abs.5, Nr.7 BauGB):

Zum Schutz von Wanderwegen bodenlebender Tierarten (§1, Abs.2, Nr.3 VorlThürNatG) sind anstelle von baulichen Einfriedungen (außer Tennisplätze) freiwachsende Hecken gemäß Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Integrierter Grünordnungsplan

siehe Anlage

6. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Sondergebietes erfolgt durch Anschluß an das Ortsnetz. Sie wird durch Investition des Vorhabenträgers sichergestellt (Bau von 2 eigenen Trafostationen). Im Möbelhaus befindet sich der Trafo in der Nähe der Anlieferung auf der Nord-Ost-Seite zur Lobensteinerstraße des Möbelhauses. In der Sport- und Freizeiteinrichtung befindet sich der Trafo auf der Nord-Ost-Giebelseite parallel zur Verlängerung der Apoldaerstraße.

Die Standortzustimmung der Stadtwerke Erfurt, Strom- und Fernwärme GmbH, vom 31.05.1994 liegt vor.

Es wird darauf hingewiesen:

1. daß der Neubau von Trafostationen notwendig wird und daß ein Platzbedarf pro Station von ca. 3 x 5 m in der Planung berücksichtigt werden soll;
2. daß eine Umverlegung der im Bebauungsgebiet befindlichen 10-kV-Kabel erfolgen muß. Die Kosten gehen zu Lasten des Investors;
3. daß der Anschluß an das Energienetz durch die Stadtwerke Erfurt, Strom- und Fernwärme GmbH, erfolgt. Hierfür wird auf der Grundlage der "Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" ein entsprechender Anschlußkostenbeitrag erhoben.

Die Stellungnahme der Nordthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH vom 25.02.1994 zu der Trinkwasserleitung OFL 10.1 DN 800 Stahl mit Fernsteuerkabel beinhaltet folgende Forderungen, die bei der Planung und Bauausführung zu beachten sind:

1. einzuhaltende Mindestabstände

Parallel	- TWL zu Hochbau	10,00 m
	- TWL zu Tiefbau	8,00 m
	- Fernsteuerkabel und Elt-Kabel zum Hoch- und Tiefbau	5,00 m
Vertikal	- zur TWL	0,50 m
	- zum Fernsteuerkabel und Elt-Kabel	0,30 m

2. Ein Trassenzugang zur Trinkwasserleitung und zum Fernsteuerkabel ist ungehindert zu gewähren.
3. Für Tiefbauarbeiten, Geländeauftrag und Geländeregulierung im Trassen- und Näherungsbereich ist die Zustimmung des Fernwasserzweckverbandes Nord- und Ostthüringen einzuholen. Bodenverdichtungsarbeiten im unmittelbaren Trassenbereich der TWL und Fernsteuerkabel sind verboten.
4. Für die Nutzung des unmittelbaren Trassen- und Nahbereiches der PKW-Parkkomplexe wird die Zustimmung erteilt. Die PKW-Parkkomplexe sind gegen das Befahren von Schwerlastfahrzeugen grundsätzlich zu sichern.
5. Die Oberflächenbefestigung des unmittelbaren Trassen- und Nahbereiches ist ab- bzw. aufnehmbar zur Gewährleistung der ungehinderten Baufreiheit auszuführen. Die ausgewählte Ausführungsvariante ist zur Bestätigung mitzuteilen.

6. Zur Gewährleistung der erforderlichen Baufreiheit im Reparaturfall ist der unmittelbare Trassenbereich der TWL grundsätzlich von allen Ablagerungen freizuhalten.
7. Vom Kreuzungspunkt sind IST-Bestandspläne in einem aussagekräftigen Maßstab und Bestandsgrundrisse in 2-facher Ausfertigung zu übergeben.
8. Südlich der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 800 ist der Bau einer neuen Trinkwasserleitung DN 800 geplant. Aufgrund dessen ist dieser Trassenbereich von Bebauungen freizuhalten.
9. Ergänzung vom 06.09.94 der Stellungnahme:
Das Schutzrohr der Trinkwasserleitung im Bereich der neu zu errichtenden "Apoldaer Strasse" ist soweit zu verlängern, daß sich die Schutzrohrenden außerhalb der Strassenböschungen befinden. Das Schutzbauwerk für die Trinkwasserleitung muß begehbar sein. Die Details und die technische Lösung ist mit uns abzustimmen.
10. Für die Fernsteuerkabel sind im Straßenaufbau, im Kreuzungsbereich mit der Apoldaer Strasse neu, Schutzrohre vorzusehen.

Von den Stadtwerken Erfurt - Wasserversorgung GmbH wurden am 27.04.1994 folgende Punkte festgesetzt:

1. Der Abstand zur 300er Leitung von 5,00 m ist ausreichend.
2. Ein Anschluß an die 300er Leitung wird als möglich angesehen. Auch ein geteilter Anschluß für die Sport- und Freizeiteinrichtung an die 100er Leitung (westliche Lobensteinerstraße) und das Möbelhaus sollte geprüft werden.
3. Im Zufahrtsbereich der Apoldaerstraße befindet sich ein Wasserzählerschacht, der auf Kosten des Vorhabenträgers umverlegt werden muß. Zur abwassertechnischen Erschließung hat das städtische Tiefbauamt mit Schreiben vom 05.07.94 verfügt.

Im Schreiben der Stadtverwaltung Erfurt, Tiefbauamt vom 05.07.94 wurden folgende Bedingungen genannt:

1. Die zukünftige Trasse des Hauptsammlers 5 wird im Verlauf der Lobensteinerstraße angenommen. Diese ist öffentlicher Bau- raum und daher prädestiniert für die Einordnung der Entwässerungsanlage. Die vorhandene Straße gewährleistet, daß die erforderliche Anfahrbarkeit der Abwasseranlage jeder Zeit gegeben ist.

-24-

2. Baumpflanzungen parallel zur Lobensteinerstraße und im Straßenknotenbereich Lobensteinerstraße/Apoldaerstraße sind erst nach dem HS-5-Bau vorzunehmen.
3. Der Vorhabenträger ist darüber informiert und bereit, in ggf. unbedingt notwendigem Maße Beeinträchtigungen zu akzeptieren.
4. Berücksichtigung vorhandener Entwässerungsanlagen in Geltungsbereich sind:
 - auf der Fläche der geplanten Sport- und Freizeiteinrichtung neben der vorhandenen Lobensteinerstraße der Schmutzwasserkanal HS 6 DN 800 B (von Wohngebiet Rieth)
 - auf der vorgesehenen Grünausgleichsfläche neben der Apoldaerstraße der HS 5 DN 2000 B (geplant)
 - auf der vorgesehenen Grünausgleichsfläche der Regenwasserkanal der Stadtwirtschaft zur Gera, parallel dazu eine Abwasserdruckleitung der Energieversorgung vom HKW (Heizkraftwerk) Nord Gera.

Die Trassen der genannten Leitungen müssen gesichert werden. Sie müssen für den Betrieb und die Instandhaltung anfahrbar bleiben. Das trifft für die öffentlichen Anlagen gleichermaßen zu wie für die privatrechtlichen.

5. Abwassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches
Der Mischwassersammler ist im öffentlichen Straßenbereich (geplante neue öffentliche Verbindungsstraße zwischen Apoldaer Straße und NQV) einzuordnen. Im Knotenbereich (Apoldaer Straße/Lobensteiner Straße) ist dieser Sammler auf den vorhandenen Hauptsammler zu führen.

Das gesamte Regenwasser von den Dach- und befestigten Flächen kann auf der privaten Fläche westlich im Bogen der neu entstehenden Apoldaerstraße (im nördlichen Grundstücksteil) gesammelt werden. Der Überlauf kann dann in den reaktivierten ehemaligen Graben (in der Gemarkung Gispersleben-Viti, Flur 6, Teilfläche Flurstück 611) geleitet und zur "Gera" geführt werden .

6. Für den Geltungsbereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet ist, ist Fernwärmeanschluß gefordert, lt. Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, Beschl.-Nr. 074/95 (§ 5 Abs. 5 Satz 2 ThürKAG).

7. Abfall und Wertstoffrecycling

Die Sammelstelle für den im Möbelhaus anfallenden Abfall wird im Lagerbereich eingerichtet, im Anlieferungsbereich werden Papierpressen und Papiercontainer für den Verpackungsabfall aufgestellt; für die Sport- und Freizeiteinrichtung im Nebenraumprogramm der Bowlingbahn.

8. Kosten

Der Stadt Erfurt entstehen aus dem Vollzug des Vorhaben- und Erschließungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

9. Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse/Vorhabenträger/Vollzug

Das Vermessungsamt hat dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes grundsätzlich zugestimmt. Einzelheiten werden im Rahmen des Erschließungsvertrages verhandelt.

Der Vorhabenträger ist bzw. wird nach Vollzug des Grundstücks-tauschvertrages Eigentümer von den Flurstücken:

Flur 4, Flurstück 133/1, 258/114, 120/1, 133/2 (Gemarkung Gispersleben Kiliani)

Flur 2, Flurstück 34/1, 27/2, 31/3 (Gemarkung Gispersleben-Viti)

Die Flurstücke Flur 4 Nr. 261/123, 110/1, 112/1, 125/2, (Gemarkung Gispersleben-Kiliani), Flur 6 Nr. 615, 614/1, 618/1 (Gemarkung Gispersleben-Viti) und Flur 2 Nr. 31/2, 5/2, (Gemarkung Gispersleben-Viti) sind städtisch.

Die inneren Erschließungseinrichtungen für Radfahrer und Fußgänger sowie die Zufahrt zu den Flurstücken 12/2 und 12/6 dürfen im Bedarfsfall von Dritten genutzt werden. Ein Geh- und Wegerecht im Bereich der städtischen Leitungen zur Instandhaltung der Leitungen wird gesichert.

Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, daß die Genehmigungsplanung und Realisierung des Möbelhauses und der Sport- und Freizeiteinrichtung gleichzeitig in einem Schritt durchzuführen ist.