

Vorhaben- und Erschließungsplan GIV 098 für den Bau einer Polstermöbelfabrik  
in Erfurt-Gispersleben, Bernauer Straße

09. März 1992  
Bulmahn/Ha.

### Begründung:

#### Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des V- und E-Planes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Erfurt-Gispersleben Viti (658) und liegt im Winkel Bernauer Straße/Friedrichsstraße. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 30.000,0 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist noch Eigentum der Stadt Erfurt: wurde mit Ratsbeschluß 281/91 der [REDACTED] als Käufer zugesprochen als Ausgleich dafür, daß am bisherigen Standort Gispersleben, Grimmaer Straße 1 keiner erweiterten Sanierung und Rekonstruktion zugestimmt wurde und dient dem Erhalt von ca. 180 Arbeitsplätzen, die in den nachfolgenden Jahren eine Erweiterung erfahren sollen.

Das Grundstück 659 wird durch eine 3 m breite Grünzone im nördlichen Teil beansprucht und das Grundstück 672 (Feldweg) durch die Zufahrtsstraße von der Bernauer Straße zur Fabrik auf einer Länge von ca. 80 m sowie eine unterirdische Schmutzwasserleitung zum Hauptsammler auf einer Länge von 140 m.

#### Investor und Vorhaben

[REDACTED]

Geplant ist der Neubau einer Polstermöbelfabrik am veränderten Standort Bernauer Straße, infolge einer Entscheidung des Magistrats zum bisherigen Standort des Unternehmens am Standort Erfurt-Gispersleben, Grimmaer Str. 1.

Das Vorhaben soll im wesentlichen Umfang 1992 realisiert werden. Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Kosten der Planung, Durchführung und Erschließung zu tragen.

Mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Architekturbüro Gerold Otten, Westerstede, beauftragt. Das Vorhaben wird durch Fördermittel des Landes gestützt.

Das Vorhaben soll vor allem die Fortführung der am Standort Gispersleben vorhandenen traditionellen Möbelproduktion sichern, die Produktion aus dem dörflichen Wohngebiet und aus dem Stadtbereich (Teilprod. in der Theodor-Neubauer-Straße) verlagern, sowie den Erhalt von ca. 180 Arbeitsplätzen langfristig sichern.

## Rechtsgrundlagen

§ 246a Abs. 1 Satz 1 Bau GB in Verbindung mit § 55 Abs. 3 Bau ZVO.

Eine Abstimmung des Planes erfolgte mit dem Bauordnungsamt, Garten- und Friedhofsamt, Vermessungsamt, Amt für Verkehrswesen, Tiefbauamt, Amt für Wirtschaftsförderung, Umweltschutzamt, Stadtplanungsamt.

## Nutzung

Auf dem brachliegenden Grundstück ist im weiteren Bereich ein Gewerbegebiet in Vorbereitung.

Im Bereich des V- und E-Planes ist die Errichtung eines Werkes für die Polstermöbelfertigung geplant und zulässig.

Die Grundfläche soll ca. 10.100,00 m<sup>2</sup> betragen, die Nutzfläche im Obergeschoß ca. 1.400,00 m<sup>2</sup>.

Zum Vorhaben gehören die erforderlichen Stell- und Verkehrsflächen.

## Bautechnische Lösung:

Die produktionsbedingte lichte Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Daraus ergibt sich eine max. Gebäudehöhe von 6,50 m über Terrain. Die Terrainhöhe ist gleich mit der Straßenhöhe bei der Einfahrt von der Bernauer Straße. Im Auslieferungsbereich wird das Terrain in Form von Rampen auf 1,20 m abgesenkt.

Die Konstruktion des Gebäudes besteht aus einem Stahlbetonskelett, Binder und Stützen. Die Außenwand wird aus einer gedämmten Blechkassettenwand hergestellt. Eine Gliederung der Fassade ist durch eine senkrechte Liseneneinteilung und Fensteranordnung vorgesehen.

## Produktionsablauf

Produktionsbedingt gliedert sich das Gebäude wie folgt auf:

1. Anlieferungsbereiche  
im nördlichen Bereich für Polsterteile,  
Federkern und Holzgestelle.
2. Zuschnitt und Näherei  
für Bezugsstoffe, der Polstermaterialien  
mit der entsprechenden Konfektionierung
3. Gestellbau und Polsterei  
Zusammenbau der Gestellteile,  
Aufbau der Polsterung mit Federkern,  
Zwischenlagen u. ä., Aufziehen der  
Bezugsstoffe, Endabnahme und Kontrolle.

4. Fertiglager  
als kurzfristiges Zwischenlager vor der  
Auslieferung.
5. Sozialbereich  
für alle Mitarbeiter wie Sanitärräume,  
Umkleiden, Kantine, angrenzend geringe  
technische Räumlichkeiten.
6. Verwaltungsbereich - 2-geschossig -  
Büroräume für den gesamten Verwaltungs-  
bereich

#### Erschließung Verkehr

Nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern ist die Erschließung Wasser, Abwasser, energieseitig gesichert.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Bernauer Straße in Richtung Mittelhäuser Straße. Diese Anbindung ist vorhabensbezogen und wird später im Rahmen der Verkehrsplanung für das Gesamtgebiet angeglichen.

Vorhandene - das Grundstück durchlaufende Versorgungsleitungen, wurden in der Bauplanung berücksichtigt und sind in das Baulastverzeichnis für das Grundstück eingetragen.

alle befahrbaren Flächen werden aus einem Betonsteinpflaster ohne Fugenverguss (offenporiges Pflaster) hergestellt.

Ableitung des Regen- und Schmutzwassers ist in das vorhandene öffentliche Leitungssystem vorgesehen. Hinsichtlich des erforderlichen Brandschutzes im Gebäude ist die Möglichkeit gegeben, ein entsprechend großes Löschwasserbecken, in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt, auf dem Grundstück anzulegen.

#### Umwelt - Grünplanung

Durch die Polstermöbelproduktion werden keine umweltbelastenden Vorgänge ausgelöst.

Da es vorwiegend Montageproduktion ist, werden die geforderten Lärmgrenzwerte vollständig eingehalten.

Es werden keine umweltschädlichen oder gefährdeten Materialien verarbeitet. Die Entsorgung von Restproduktion ist gesichert.

Die Abgrenzung zu den vorhandenen Häusern erfolgt über einen geplanten intensiven Grünstreifen an der Seite Bernauer Straße. Eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen in den Parkbereichen wird zugesichert.

Über eine Fassadenbegrünung soll eine umweltfreundliche Einordnung des Gesamtvorhabens erreicht werden.

Die Begrünung der restlichen Grundstücksfläche ist vorgesehen durch:

- 1. Baumbepflanzungen im Bereich der PKW-Stellplätze  
- 1 Baum je 4 Stellplätze.

Weitere Bepflanzung als räumliche Abgrenzung an den Grundstücksgrenzen.

- 2. Bodendeckende Bepflanzung in den Beeten
- 3. Rasenfläche als flächendeckendes Grün
- 4. Zusätzliche Bepflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer.

Arbeitsplätze - Personal

In der Produktion werden insgesamt ca. 180 Mitarbeiter beschäftigt sein.

Der Anteil von Männer und Frauen wird sich zu 55 % Männer und 45 % Frauen aufteilen.

In der Verwaltung werden etwa 20 Mitarbeiter beschäftigt sein.

Architekturbüro G. Otten  
Bahnhofstraße 6, 2910 Westerstede  
Tel.: 04488/3077, Fax: 04488/3656

Beschluß des Rates der Stadt Erfurt Nr. 071/92 vom 15.04.92

*Kröhn*

f.d.R.: Kröhn  
Leiterin des Büros des Präsidenten

*M. Ruge*

M. Ruge  
Oberbürgermeister



*A. Schmidt*  
14. Aug. 1992

Ausfertigung

15. Sep. 1992

*Ruge*

