

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN MEL 051  
FÜR EIN EINKAUFS- UND GESCHÄFTSZENTRUM  
MIT SPORTPLATZ AN DER KRANICHFELDER STR.  
SÜDLICH DER STIELER STRASSE IN ERFURT  
MELCHENDORF**

**PROJEKTENTWICKLUNG**

SEPA PROJEKT- UND ENT-  
WICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH  
AMEISENBERGSTRASSE 30  
W- 7000 STUTTGART 1  
TEL. 0711 2865067

**ENTWURF UND PLANUNG**

EPA ARCHITEKTENGRUPPE  
V. MAYER UND PARTNER  
AMEISENBERGSTRASSE 30  
W- 7000 STUTTGART 1  
TEL. 0711 2865066 / 67

*L. Schmidt*

19. Juni 1992

Vorhaben- und Erschließungsplan MEL 051 für ein  
Einkaufs- und Geschäftszentrum mit Sportplatz  
an der Kranichfelder Straße, südlich der Stielierstraße

## BEGRÜNDUNG

### Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Erfurt-Melchendorf und wird von der Kranichfelder Straße im Süden, der Dornheimstraße im Westen und der Stielierstraße im Norden begrenzt.

Die östliche Grundstücksgrenze wird durch die bestehende Sporthalle gebildet, die Privatparzelle Flurstück Nr. 10 ist in die Planung einbezogen.

Das Grundstück selbst hat eine Größe von ca. 21.837 qm, liegt auf Gemarkung Melchendorf, Flur 2, Flurstück 7 (teilweise) und Flur 8, Flurstücke 259, 262, 16, 5/1, 5/2, 6, 7, 8, 9, 12, 13 (teilweise). Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt, das Flurstück Nr. 10 befindet sich im Eigentum des Investors.

### Investor und Vorhaben

Geplant ist die Errichtung eines SB-Warenhauses mit Dienstleistungen und Konzessionären sowie eines Sport- und Freizeitplatzes auf dem begrünten Dach.

Zur Realisierung des Vorhabens hat [REDACTED] einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt (§ 55 BauZVO). Danach verpflichtet sich der Investor, das Bauvorhaben innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung durchzuführen. Außerdem verpflichtet sich der Investor, sämtliche Kosten der Planung, Durchführung und Erschließung zu tragen. Mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die SEPA Projekt- und Entwicklungsgesellschaft Stuttgart beauftragt.

## Rechtsgrundlagen

§ 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 3 BauZVO. Ratsbeschluß Nr. 145 vom 26.6.1991 zur Aufstellung des Vorhaben- und schließungsplanes MEL 051. Eine Abstimmung der Planung erfolgte mit Bauordnungsamt, Garten- und Friedhofsamt, Vermessungsamt, Amt für Verkehrswesen, Tiefbauamt, Amt für Wirtschaftsförderung, Naturschutzamt, Umweltschutzamt, Sportamt und Stadtplanungsamt.

## Nutzung

Frühere Planungen sahen auf dem heute brachliegenden Grundstück einen Sportplatz vor. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung eines Einkaufszentrums (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig. Geplant ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.500 qm, sowie Dienstleistungen und Konzessionäre mit ca. 1.600 qm. Zum Vorhaben gehören außerdem die notwendigen Stellplätze. Insgesamt sind ca. 369 Stellplätze geplant, wovon ca. 238 Stellplätze unter einer Bedachung vorgesehen sind. Auf dem begrünten Dach des Geschäftszentrums und der Garage entsteht ein Sport- und Freizeitplatz.

## Planziel - Städtebau

Zur besseren Versorgung der im Stadtteil Erfurt - Großer Herrenberg wohnenden Bevölkerung und zur städtebaulichen Aufwertung des Stadtbildes entstand bereits im Herbst 1990 die Idee, auf dem Grundstück an der Kranichfelder Straße ein Geschäftszentrum mit überlagertem Sport- und Freizeitplatz zu errichten. Für die angrenzenden Bewohner übernimmt das Zentrum eine Nahversorgungsfunktion. Durch die Topografie des Grundstücks wird die Doppelnutzung ermöglicht. So ist das Geschäftszentrum von der Kranichfelder Straße aus erschlossen, der Sport- und Freizeitplatz über die 5-8 m höher liegende Stielersstraße. Durch den Geländeverlauf können noch zusätzlich Naturtribünen hergestellt werden, um Lärmbelästigungen durch den Zuschauer zu verhindern, ist eine Einhausung des Zuschauerbereichs mit intensiver Begrünung zu den benachbarten Wohngebäuden geplant.

### Erschließung - Verkehr

Das Grundstück ist durch die 4-spurige Kranichfelder Straße sowie durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. Die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen des Geschäftszentrums erfolgt über eine eigene Einfahrtspur von der Kranichfelder Straße. Eine Zufahrt über die Dornheimstraße ist bewußt nicht geplant, um die angrenzenden Wohngebiete durch Parksuchverkehr nicht zu belasten. Die Anlieferung erfolgt über die südliche Dornheimstraße.

Auf die Fußwegbeziehungen zu den angrenzenden Wohngebieten und zur Straßenbahnhaltestelle wird besonderer Wert gelegt. Durch Grünanlagen geschützt wird parallel zur Kranichfelder Straße ein kombinierter Fuß- und Radweg angelegt. Zusätzliche Gehwege sollen das Zentrum für die Anwohner und die Benutzer des Sportplatzes sicher und gut erreichbar machen. Die Wärmeversorgung ist über Fernwärme vorgesehen. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Realisierung soweit erforderlich umverlegt.

### Umwelt - Grünplanung

Auf Empfehlung des Umweltschutzamtes wird vom Vorhabenträger ein Lärmschutzgutachten erstellt. Besondere Maßnahmen zum Schutz der Anwohner, die sich aus diesem Gutachten ergeben, werden in die Projektierung einbezogen. So sind bereits Schutzmaßnahmen durch Einhausung des Zuschauerbereichs an der Stielerstraße und Großgrün geplant. Intensive Bepflanzungen mit hochstämmigen Bäumen werden ebenfalls zwischen den nicht überdeckten Stellplätzen sowie an den Randbereichen vorgenommen. Da der künftige Sportplatz auf dem Dach des Zentrums geplant ist, wirkt das natürliche Grün auf die Umgebungsbebauung und auf das Mikroklima positiv. Eine umfangreiche Begrünung der Parkplätze, wie auch um das Gebäude allgemein, wird die Immissionen senken.

Aufgestellt:  
30.09.1991 / 17.02.1992  
SEPA GmbH Stuttgart

