

Vorhaben- und Erschließungsplan Konzert- und Gaststättenkomplex Nordstrand

Begründung

Städtebauliche Rahmenbedingungen:

- Durch die Stadt Erfurt wird gegenwärtig die vorbereitende Bauleitplanung im Umfeld des Nordstrandes betrieben. Nach dem Rahmenplan zur Flächennutzung der Stadt (bestätigt 14.11.1990) die den Standort der Investition als Fläche für die Freizeit- und Erholungsnutzung festlegt, wird zur Zeit die städtebauliche Rahmenplanung Nordstrand erarbeitet, die in allen dem Magistrat zur Entscheidungsfindung vorgelegten Varianten eine identische Flächennutzung vorsieht.
- Die in Arbeit befindliche Städtebauliche Rahmenplanung Nordstrand dient der Sicherung der Einbindung des geplanten Naherholungskomplexes Nordstrand in das städtebauliche Umfeld, insbesondere der sinnvollen Anbindung der dort zu plazierenden Erholungsinfrastruktur an das Verkehrssystem der Stadt. Angestrebt wird nicht nur der Anschluß des Nordstrandes an die Eugen-Richter-Straße, sondern auch an die Leipziger Straße.
- Der gegenwärtig landwirtschaftlich geprägte Raum wird durch verschiedene Entwicklungsvorhaben eine Umgestaltung erfahren, die ihn zum Teil zur Stadtfunktionsfläche machen. Fest in die Entwicklungsplanung des Nordstrandes integriert ist ein Komplex aus verschiedenen Freizeiteinrichtungen (Fitnesscenter, Hotel, Freizeitbad), zu denen auch der Konzert- und Gaststättenkomplex gehört.
- In den bisher erarbeiteten Varianten der Rahmenplanung ist ein Konzept entwickelt worden, daß die verschiedenen geplanten Einrichtungen in einen verkehrsfreien, parkartig gestalteten Raum zusammenfaßt, der sich an den zu entwickelnden Grünzug Galgenberghang - Stollberghang, weitergeführt bis zum Sulzer See anschließt. Die durch die Stadt zu erbringende Verkehrserschließung wird als äußerer Ring angeordnet. An der Erschließungsstraße sollen sich auch die Parkplätze konzentrieren.
- Dem beschriebenen Konzept folgt der Vorhabens- und Erschließungsplan vollständig. Die zu errichtende Erschließungsstraße ist als Teil einer Anbindung des Nordstrandes an die Leipziger Straße anzusehen.

Beachtung der städtebaulichen Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan

- Der Konzert- und Gaststättenkomplex wird so plaziert, daß der unmittelbare räumliche Zusammenhang mit dem Nordstrand hergestellt ist. Das Gebäude soll vom Nordstrand aus erlebbar sein und umgekehrt spielt die Sicht auf die Wasserfläche eine große Rolle für die funktionelle Durchbildung des Baukörpers.
- Parkplätze können nur westlich und südlich des Gebäudes eingeordnet werden, und sind auf maximal 250 zu begrenzen, um Raum für die repräsentative Freiraumgestaltung zu erhalten.
- Östlich des Gebäudes werden Teile des zentralen Erholungsraumes realisiert.
- Die Abschirmung der südwestlich des Planungsgebietes gelegenen Wohnbebauung vor Verkehrslärmmission wird durch einen Lärmschutzwall gesichert, der in Verbindung mit dem auf dem Reitplatz bereits vorhandenen Wall (der Investor bietet im Zuge des Bauvorhabens die Überarbeitung und Bepflanzung dieses Walles an) einen effektiven

Schutz gewährleistet. Es empfiehlt sich allerdings eine (temporäre) Verlängerung des Walles nach Süden über das Planungsgebiet hinaus. Der Investor ist bereit, diese Flächen anzupachten.

Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt den nördlichen Teil des Flurstücks 12 der Flur 49 der Gemarkung Erfurt. Die Lage des Gesamtgrundstückes ist dem Lageplan 1 : 10 000 zu entnehmen. der Geltungsbereich umfaßt etwa 30 000 m². Das Grundstück ist Eigentum der Kirchen- und Klosterkammer Erfurt. Der Investor hat per 1. 4. 1992 das Gelände auf Grundlage eines Erbaurechtsvertrages über 99 Jahre gepachtet.

Investor und Investition

Träger und Investor ist die Erfurter Gastronomie- und Freizeit GmbH (Zum Nordstrand 4, 0-5078 Erfurt)
Investitionsvolumen: ca. 8 Mio. DM
geplante Eröffnung : 31.12.1992

Vorhaben:

Geplant ist ein Konzert- und Gaststättenkomplex mit folgenden Programm:

Gastronomischer Komplex

- Spezialitätenrestaurant
- Speiserestaurant
- Pub
- Cafeteria
- Cocktail-Bar
- Biergarten auf der Dachterrasse
- Weinkeller

Großer Saal

- Großveranstaltungen (Sportlerball, ...)
- Live-Konzerte (aller Musiksparten)
- Tanzveranstaltungen (Oldieabende, Country-Abende...)
- Mietveranstaltungen für Vereine
- Präsentationsveranstaltungen

Kleiner Saal

- Revueveranstaltungen
- Tanzveranstaltungen
- Nachwuchskünstler
- Talkveranstaltungen
- Podiumsdiskussionen

Die Säle werden in den Abendstunden veranstaltungsbezogen geöffnet.

Die geplanten gastronomischen Einrichtungen dienen außerdem der Versorgung des Badebetriebes am Nordstrand.

Mit dem Konzert- und Gaststättenkomplex werden neue Möglichkeiten für das Kulturpotential der Stadt geschaffen. Vor allem im Zusammenhang mit der 1250-Jahr-Feier der Stadt Erfurt erscheint eine Kompensation der in den letzten Jahren verlorengegangenen Kultureinrichtungen dringend notwendig.

Angaben zu Kapazität und Besucherfrequentierung

Grundfläche	1.725 m ²
Kubatur	16.000 m ³
Gaststättenfläche	280 m ²
Gaststätten	250 Sitzplätze
beide Säle	1.200 Sitzplätze
max. Personenkazität	2.200 Personen

Erschließung

- Für die Abwasserentsorgung wird von der Nordthüringer Wasserversorgung- und Abwasserbehandlung ein Trennsystem verlangt. Ab Kreuzungspunkt 'Innsbrucker Weg/' 'Zum Nordstrand' wird die vorhandene Abwasserleitung als Grundstücksentwässerung betrachtet. Der Abwasserkanal wird in derselben Dimensionierung (Az 300) bis zum Gebäude erweitert. Er wird in der Mitte der Straße 'Am Galgenberg' geführt.

Für die Trinkwasserversorgung kann die im Fußweg der Straße 'Am Galgenberg' vorhandene Leitung NW 80 genutzt werden. Die Druckverhältnisse gewährleisten eine einwandfreie Funktionserfüllung. Die Brauchwasserversorgung wird über eine Pumpenanlage, die Wasser vom Nordstrand heranzuführt, abgesichert.

Die vorhandene 10 KV- Freileitung wird im das Gelände tangierenden Bereich (und darüber hinaus bis zur Siedlung am Galgenberg) durch das Energieunternehmen ENAG erdverlegt. Die Energieversorgung wird über einen von der 10 kV-Leitung gespeisten gebäudeeigenen Trafo abgesichert.

Die Heizung des Gebäudes wird über Flüssiggas (Unterflurbehälter) erfolgen.

Die Straße 'Am Galgenberg', am Nordrand des Bearbeitungsgebietes, befindet sich in einem schlechten, unausgebauten Zustand. Die Neuanlage ist bis zur Wirtschaftszufahrt notwendig. Perspektivisch ist der Wegfall dieser Straße geplant um das Gelände östlich des Konzert- und Gaststättenkomplexes verkehrsfrei zu halten. Die Straße 'Am Galgenberg' wird im Kreuzungsbereich mit der Erschließungsstraße als Einfahrt mit abgesenkten Bord ausgebildet, ist aber für die Bewohner der Galgenbergsiedlung weiterhin benutzbar.

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt unter Zugrundelegung der in der Bearbeitung befindlichen Rahmenplanung. Es sind zwei Richtungsfahrbahnen mit einer Breite von 3,25m vorgesehen. Der Straßenraum ist so bemessen, daß zu einem späteren Zeitpunkt beidseitig kombinierte Geh- Radwege angeordnet werden können. Vorerst erfolgt der Bau eines 3m breiten ostseitigen Gehweges. Der Bau eines Radweges von 1,5m Breite wird erst bei Weiterführung der Straße nach Süden sinnvoll.

Der Bemessung der Pkw- Stellplätze liegen folgende Ansätze auf Basis der Stellplatzsatzung der Stadt Erfurt zugrunde:

für 1200 Sitzplätze in beiden Sälen :		
1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	ergibt	250 Stellplätze
für 280m ² Gaststättenfläche :		
1 Stellplatz je 10m ²	ergibt	28 Stellplätze

gesamt: 278 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 240 Pkw- Stellplätze geplant. Damit werden die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Erfurt nicht vollständig erfüllt. Bei Großveranstaltungen können die nur 80m entfernten Parkplätze

auf dem Gelände des Nordstrandes mit genutzt werden, die sich ebenfalls in der Pacht des Investors befinden.

Die Gestaltung der Parkplätze erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung.

Für behinderte Bürger werden entsprechend der Gesamtzahl der Parkplätze 5 Behinderten-Parkplätze ausgewiesen. Über eine Rampe ist der direkte Zugang zum Haupteingang des Gebäudes abgesichert.

Ein Angebot an Aufstellereinrichtungen für Fahrräder wird auf dem Parkplatz am Nordstrand (80m entfernt) abgesichert.

Für den öffentlichen Nahverkehr ist vor der Hauptfront des Gebäudes eine Buswendeschleife eingeordnet.

Die Erschließung wird in einem Erschließungsvertrag mit der Stadt Erfurt geregelt.

Umweltbeeinträchtigungen

Bei der Planung des Baukörpers sind die geltenden schallschutztechnischen Bestimmungen zu beachten und die Normen entsprechend einzuhalten.

Beeinträchtigungen entstehen weiterhin durch Lärm- und Abgasemission von Fahrzeugen bei Veranstaltungen bzw. bei der Frequentierung der Gaststätten. Die Wohnbebauung südwestlich des Konzert- und Gaststättenkomplexes ist durch Anlage von Erdwällen zu schützen.

Die Höhe des Erdwalls ist nach Vorgabe des Umweltschutzamtes festzulegen.