

**Landeshauptstadt Erfurt
Ortsteil Büßleben**

**Bebauungsplan BUE 217
„Erweiterung Wohngebiet Auf dem Anger“
1. Änderung**

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Stadt Erfurt

**Planverfasser: Architekturbüro Dr. Walther + Walther
 Freie Architekten und Stadtplaner der Architektenkammer Thüringen**

99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13 / Tel. 0361 - 2111310, Fax 0361 – 2606586

BEGRÜNDUNG

Erfurt, den 1.Oktober 2004

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Verfahrensablauf
2. Geltungsbereich
3. Entscheidungsgrundlagen
 - 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2. Feststellung einer UVP-Pflicht
 - 3.3. Flächennutzungsplan
4. Charakteristik des Bestandes
5. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung
 - 5.1. Ziele und Prämissen
 - 5.2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - 5.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.2. Bauweise
 - 5.2.3. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 - 5.2.4. Örtliche Verkehrsflächen
 - 5.2.5. Versorgungsflächen
 - 5.2.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.2.7. Vorkehrungen zum Immissionsschutz
 - 5.2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.3. Zuordnungsfestsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
 - 5.4. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO
 - 5.4.1. Äußere Gestaltung von Gebäuden
 - 5.4.2. Werbeanlagen
 - 5.4.3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 5.4.4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
 - 5.4.5. Anforderungen an Standplätze für bewegliche Abfallbehälter
 - 5.4.6. Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
7. Flächenbilanz

Anlage 1: Eingriffsausgleichsbilanz für das Ergänzungsgebiet

1. Planungserfordernis

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet "Erweiterung Wohngebiet Auf dem Anger" wurde 1994 durch die Gemeindevertretung Büßleben / Urbich gefasst. Nach der Gebietsreform wurden die Planungsabsichten von der Stadt Erfurt übernommen. Während des Bauleitplanverfahrens im Zeitraum 1994 bis 1998 wurde eine Restfläche (Flurstücke 4/3, 4/4 und 2 der Flur 8, Gemarkung Büßleben) zwischen der Bebauung der Straße „Eiche“ und dem Planungsgebiet ausgespart, da die damaligen Rechtsstreitigkeiten zwischen den Eigentümern der Flächen und dem Nutzer keine einvernehmliche Lösung zur Entwicklung eines Wohngebietes erwarten ließen. Inzwischen wurden diese Hinderungsgründe beseitigt, so dass es an der Zeit ist, den hier entstandenen städtebaulichen Missstand einer Gewerbebrache durch die Einbindung in die angrenzenden Wohnbauflächen zu beseitigen. Dazu soll die bezeichnete Restfläche Bestandteil des bereits mit Datum vom 30.01.98 rechtskräftigen Bebauungsplanes BUE 217 „Erweiterung Wohngebiet Auf dem Anger“ werden.

Verfahrensablauf:

- Einleitungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs zur 1. Änderung Nr.009/2002 vom 30.01.2002, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 4 am 22.02.2002.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 04.03.2002 bis 05.04.2002
- Billigung des Entwurfs mit Beschluss Nr. 037/2004 vom 24.03.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 am 23.04.2004
- Öffentliche Auslegung vom 03.05.2004 bis 04.06.2004
- Ämtergespräch am 08.06.2004, zur Abwägung der Stellungnahmen von Anliegern der Planstraße E und im Ergebnis neuer Vorschlag zu einem reduzierten Straßenquerschnitt
- Beteiligung der betroffenen Anlieger zu diesem neuen Vorschlag nach § 13 Nr 2 BauGB mit Anschreiben vom 13.07.2004
- Festlegung des entgeltigen Straßenquerschnitts nach Beteiligung des bauausführenden Unternehmens
- Veränderung des Standortes der Altglascontainer und geringfügige Korrektur der Lage des Baufeldes nördlich der Planstraße A bei Beteiligung des Grundstückseigentümers mit Fax vom 29.09.2004

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Büßleben, Flur 8

Flurstücke 4/5, 4/6, 6, 151/7, 152/7
Flurstück 124/1
Flurstück 125/3, 125/4 teilweise
Flurstück 126/1, 126/2

- Gemarkung Urbich, Flur 2

Flurstück 181/2, 18/3, 11/1, 11/2
Flurstück 183/1 teilweise

Dazu werden mit der 1. Änderung nachfolgende Flurstücke in den Geltungsbereich aufgenommen:

Gemarkung Büßleben, Flur 8

Flurstücke 4/3, 4/4, 2 und 124/13 teilweise (wird im folgenden Text als Ergänzungsgebiet bezeichnet)

Die Größe des Planungsgebietes beträgt nunmehr insgesamt ca. 5,7 ha.

3. Entscheidungsgrundlagen**3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß vorliegendem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT) vom 06.08.1999, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/99 vom 04.10.1999, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u.a. Wohnstandort sein. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem RROP-MT die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. –flächen orientiert werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Die Einbeziehung der Restfläche zwischen vorhandener Wohnbebauung an der Straße „Eiche“ und dem rechtskräftigen Bebauungsplan BUE 217 berücksichtigt die o.g. Erfordernisse der Raumordnung. Dem Vorhaben stehen somit grundsätzlich keine Belange der Raumordnung, dargelegt im RROP-MT, entgegen.

3.2. Feststellung einer UVP-Pflicht

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes BUE 217 wird der seit dem 30.01.98 rechtskräftige Bebauungsplan BUE 217 „Erweiterung Wohngebiet Auf dem Anger“ um eine Fläche von ca. 1,1 ha ergänzt. Damit ist die Feststellung einer UVP-Pflicht nach Punkt 18.8 der Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zu bewerten. Der Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (festgesetzte Grundfläche 20000 m² bis weniger 100000 m²) wurde nicht erreicht:

Im Ergänzungsgebiet des Bebauungsplanes wird für 9780 m² private Grundstücksfläche eine GRZ von 0,4 festgesetzt, woraus sich als maximale Größe der zulässigen Grundfläche für das Ergänzungsgebiet 3912 m² ergeben.

Auch unter Einbeziehung der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes (kumulierende Vorhaben) wird der Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erreicht:

	Flächen mit GRZ 0,4	max. Größe der zulässigen Grundfläche	
Rechtskräftiger B- Plan	30.760 m ²	12.304 m ²	
Ergänzungsgebiet	9.780 m ²	3.912 m ²	
Summe		16.216 m ²	< 20.000 m ²

Der Grünordnungsplan einschließlich Eingriffsausgleichsbilanz sowohl des rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch des Ergänzungsgebietes weisen einen vollen Ausgleich des Eingriffs nach. Es sind somit im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung (UVP-Pflicht im Einzelfall, § 3c UVPG) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan ist somit nicht UVP-pflichtig. Es wurde kein Umweltbericht erstellt.

3.3. Flächennutzungsplan

In der 2. öffentlichen Auslegung zum Flächennutzungsplanentwurf ist das Ergänzungsgebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Da ein gültiger Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, handelt es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes BUE 217 um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Dies ist hier der Fall.

4. Charakteristik des Bestandes

Lage des Planungsgebietes

Der rechtskräftige Bebauungsplan BUE 217 befindet sich im Erfurter Südosten am westlichen Ortsrand von Büßleben, westlich des bereits aufgesiedelten Bebauungsplangebietes "Auf dem Anger" (BUE 215).

Das Ergänzungsgebiet der 1. Änderung befindet sich zwischen dem Bebauungsplan BUE 217 und der vorhandenen Bebauung an der Straße „Eiche“.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan BUE 217 sind noch keine Gebäude errichtet. Mit der Erschließung wurde im zweiten Quartal 2004 begonnen.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Der Hauptteil des Ergänzungsgebietes des Bebauungsplanes ist unbebaute landwirtschaftliche Fläche. Die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei wurden Anfang 2004 abgebrochen.

Umwelt- und Freiraumsituation

Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Klima:

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Klimaschutzzone II.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Ergänzungsgebiet des Planungsgebietes befindet sich am Ortsrand von Büßleben mit angrenzender Feldflur.

Auf der Fläche des Ergänzungsgebietes befinden sich keine schützenswerten Baum- und Gehölzbestände sowie größere zusammenhängende Heckenbereiche.

Das Ergänzungsgebiet des Planungsgebietes befindet sich in Höhenlagen von 244 bis 249 m über NN nach Südwesten ansteigend. Der natürliche Geländeverlauf ist erhalten.

Immissionsschutz:

Sowohl das Ergänzungsgebiet als auch der rechtskräftige Bebauungsplan BUE 217 befinden sich innerhalb der An- und Abflugsektoren des Erfurter Flughafens im Umkreis von 10 bis 15 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt. Es ist somit mit Fluglärm zu rechnen.

Altlasten:

Gemäß des vorliegenden Katasters kontaminationsverdächtiger Flächen der Landeshauptstadt Erfurt war innerhalb des Geltungsbereiches (Ergänzungsgebiet, Gemarkung Büßleben, Flur 8, Flurstück 2, 4/3 und 4/4) der Altstandort einer Gärtnerei mit Erdstoffhandel lokalisiert. Bei der Recherche 1996 waren keine Altlastenverdachtsbereiche erkennbar, jedoch wurde die Möglichkeit nicht ausgeschlossen, dass Dünger und Pflanzenschutzmittel gelagert wurden.

Dem gemäß forderte das Staatliche Umweltamt Erfurt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes BUE 217 vom 22.04.2002 die Erarbeitung eines Altlastengutachtens für die Flurstücke 2, 4/3 und 4/4 der Flur 8, Gemarkung Büßleben.

Zwischenzeitlich wurde ein Altlastengutachten erstellt. Die zu beprobenden Bereiche wurden mit dem Staatlichen Umweltamt Erfurt abgestimmt.

Das vorliegende Altlastengutachten der Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik GeoConsult sagt aus, dass am Altstandort der ehemaligen Gärtnerei keine schädlichen Bodenveränderungen nachweisbar sind.

Auch wenn demnach derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, bedeutet das nicht, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kontaminationen vorhanden sein können. Deshalb wurde ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Baumaßnahmen das Staatliche Umweltamt zu informieren ist.

5. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

5.1. Ziele und Prämissen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes BUE 217 wird das Ziel verfolgt, auf der nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzenden Restfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Planungsprämisse ist dabei die Entwicklung dieser Fläche als Teil des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes BUE 217. Geplant sind 17 Baugrundstücke. Das Gebiet soll durch eine Mischverkehrsfläche (Wohnstraße) erschlossen werden.

Da durch die Einbeziehung des Ergänzungsgebietes in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BUE 217 ein erneutes Bebauungsplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB erforderlich wird, ist mit dieser 1. Änderung die Möglichkeit gegeben, die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes redaktionell zu ändern bzw. zu präzisieren.

5.2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

5.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung 1.1.:

Ziel der getroffenen Festsetzung ist die Nutzung der geplanten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Dabei folgt diese Festsetzung den Zielen der Flächennutzungsplanung der Stadt Erfurt in direkter Anlehnung an die Nutzung der umgebenden Bauflächen. Die Zulässigkeit der Nutzungen wurde erweitert auf alle zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO, um nunmehr den Zielvorstellungen eines allgemeinen Wohngebietes zu entsprechen.

Es werden jetzt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO nur die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund erforderlicher Flächenausdehnungen für Grundstücke und Gebäude oder des erhöhten Stellplatzbedarfs nicht dem Charakter der umgebenden Bebauung entsprechen würden.

Zur Festsetzung 1.2.:

Mit der Aufsiedelung der Bebauungsplanfläche BUE 217 wird der Ortsrand Büßlebens im südwestlichen Bereich gestaltet. Mit der Festsetzung kleinstrukturierter Baufenster, nur eines Vollgeschosses, der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,6 soll erreicht werden, dass der neue Ortsrand Büßlebens angepasst an die vorhandene Bebauung locker bebaut wird.

Charakteristisch für die umgebende Bebauung sind Einfamilienhäuser. Die neu entstehenden Wohngebäude sollen angepasst an die vorhandene städtebauliche Struktur auch Einfamilienhäuser sein. Um dem Charakter eines Eigenheimgebietes zu entsprechen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 begrenzt.

Zur Festsetzung 1.3.:

Mit der Höhenfestsetzung soll eine homogene Höhenentwicklung der Gebäude im Planungsgebiet, die maßgeblich zum Erreichen eines geordneten städtebaulichen Bildes beiträgt, erreicht werden.

5.2.2. Bauweise

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung:

Bezugnehmend auf die angestrebte Typik des Planungsbereiches mit einer gewünschten lockeren Bebauungsstruktur wird in den geplanten Baufeldern eine Einzel- und/oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Gebietscharakters und nimmt Bezug auf die umgebende Bebauung.

Zur Festsetzung 2.1.:

Die Festsetzung von einheitlichen Trauf- und Firsthöhen sowie Fluchten mit maximalen Versprüngen von Gebäudeteilen bis 1,0 m bei Doppelhäusern ist aufgrund der bisherigen Erfahrungen in der Umsetzung von Bebauungsplänen aufgenommen worden. Mit dieser Festsetzung soll abgesichert werden, dass bautechnisch und ästhetisch gute Lösungen für den Bau von Doppelhäusern gefunden werden. Des weiteren soll Nachbarschaftsstreit vorgebeugt werden.

5.2.3. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Festsetzung 3.1.:

Mit der Zulässigkeit aller privaten Nebenanlagen, die als Gebäude errichtet werden, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soll eine Entwicklung von weiteren Gebäuden in den Gartenbereichen verhindert werden.

Zur Festsetzung 3.2.:

Durch den Bereich zwischen den Baugrenzen und der jeweiligen Straßenverkehrs- bzw. Mischverkehrsfläche wird der optische Straßenraum gebildet. Hier sollen keine Verbauungen durch Garagen oder Carports erfolgen. Andererseits wird mit dem dadurch erzielten Abstand zwischen Garagen-/Carportausfahrt und öffentlicher Straße von mindestens 5,0 m gewährleistet, dass vor der Garage ein weiterer Stellplatz geschaffen wird. Entsprechend der Anzahl der vorhandenen Fahrzeuge sollen alle erforderlichen Stellplätze auf dem Privatgrundstück entstehen, um eine Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche dafür zu vermeiden.

5.2.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Planungsgebiet, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, soll aufgrund der stärkeren Verkehrsfrequentierung einen separaten Gehweg erhalten.

Die übrigen für die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Straßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als „Wohnstraßen“ (Mischverkehrsflächen) zu gestalten sind, festgesetzt. Das Ergänzungsgebiet, das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes BUE 217 in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, wird über die Planstraße E mit den Wohnstraßen des übrigen Wohngebietes verbunden. Die direkte Verbindung der Planstraße E mit der Straße "Eiche" wird durch das Setzen von Pollern unterbrochen, wie im Erschließungsvertrag festgesetzt. Damit dient diese Planstraße E nur der Erschließung der Grundstücke 68, 69 und 70, sowie dem dienstleistenden Verkehr der Bewohner des Gebietes und steht damit auch nicht im Widerspruch zu den östlich angrenzenden Hausgrundstücken, da der gesamte übrige Verkehr auf Grund der kürzeren Entfernungen, die Planstraße E nicht nutzen wird. Unterstützt wird dies zusätzlich durch die Reduzierung der nutzbaren Straßenbreite auf 4,50 m.

Die festgesetzten Rad-/Fußwege sollen der fußläufigen Einbindung des Wohngebietes sowohl in die gewachsene Ortslage als auch in den Landschaftsraum dienen.

In südlicher Verlängerung der Zufahrtsstraße A soll ein 40 m langer Teil des Feldweges auf den Flurstücken 126/2 und 126/3, Flur 8, Gemarkung Büßleben, der mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg festgesetzt ist, als Abrollstrecke für den landwirtschaftlichen Verkehr dienen, um die Zufahrt zum Wohngebiet von Erde aus der landwirtschaftlichen Bearbeitung freizuhalten.

5.2.5. Versorgungsflächen

Die Trinkwasserversorgung soll über einen Ringschluss zum vorhandenen Wohngebiet „Auf dem Anger“ (BUE 215) im Bereich öffentlicher Flächen abgesichert werden. Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser muss bis zum Anschluss des Ortsteiles Büßleben an das städtische Kanalnetz übergangsweise über eine Druckleitung Richtung Urbich geleitet werden. Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers ist eine Zwischenspeicherung erforderlich. Dafür ist im öffentlichen Straßenraum ein Staukanal im Bereich der Planstraße E einzuordnen. Bei einem Durchmesser DN 2000 sind dafür ca. 110 m erforderlich. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Vorbehaltsfläche für eine Regenrückhaltung kann damit für eine Trafostation und eine größere Grünfläche genutzt werden. Es ist ein Einsatz des Energieträgers Gas vorgesehen. Für die Parzellen 68 und 78 musste ein Leitungsrecht auf den Nachbargrundstücken eingetragen werden, da eine Erschließung über die angrenzende öffentliche Straße technisch nicht möglich ist.

5.2.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes minimieren die ökologischen Folgen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft bzw. gleichen diese aus und sind Bestandteil der Eingriffsausgleichsbilanz. Sie waren bezogen auf die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Bestandteil des Grünordnungsplanes und der Eingriffsausgleichsbilanz zum rechtskräftigen Bebauungsplan BUE 217. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Fläche für die Durchführung der Eingriffsausgleichsmaßnahmen nicht mehr, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, als öffentliche Grünfläche, sondern als private Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um die dauerhafte Pflege sowohl der Streuobstwiese als auch der umgrenzenden Hecke zu gewährleisten, sollte diese Fläche den nördlich angrenzenden Baugrundstücken mit entsprechenden Auflagen im notariellen Vertrag zugeordnet werden.

Zur Festsetzung 4.1.:

Die Festsetzungen innerhalb der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zielen auf die Entwicklung einer Streuobstwiese hin. Diese dient der Ausbildung eines begrüneten Ortsrandes als Abgrenzung zwischen Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Flächen.

Zur Festsetzung 4.2.:

Das Anpflanzen einer Hecke dient dem Schutz vor Wind und Staub von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Zur Festsetzung 4.3.:

Die Festsetzung dient der Zurückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Kreislauf.

5.2.7. Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Zur Festsetzung 5.1.:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Klimaschutzzone II.

Wegen der Kessellage der Landeshauptstadt Erfurt sind besondere Gründe gegeben, welche eine Verminderung von luftverunreinigenden Emissionen aus Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Die Stadt Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach §44 BImSchG ausgewiesen.

Bei der Festsetzung zu den Heizstoffen sind besonders die für Erfurt relevanten CO₂-Emissionen berücksichtigt, da die Bundesregierung sich verpflichtet hat, bis zum Jahr 2005 die CO₂-Emissionen um 25 % zu reduzieren und Erfurt sich per Ratbeschluss 191/98 das Ziel gesetzt hat, die CO₂-Emissionen im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu verringern.

Zur Festsetzung 5.2.:

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die gelegentliche Nutzung von Kaminfeuerstellen nur unwesentlich auf die Erhöhung des CO₂-Gehaltes der Atmosphäre auswirkt. Die festgesetzte Beschaffenheit des Brennstoffes für Kamine ist jedoch Voraussetzung für einen Betrieb, der auch von den Nachbarn nicht als störend empfunden wird.

5.2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Erschließung und Aufsiedelung des Planungsgebietes wird ein nicht unerheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft in einem derzeit unbebauten Gebiet vorgenommen, der gemäß der erstellten Bilanz mittels grünordnerischer Festsetzungen auszugleichen ist.

Die Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden jetzt getrennt von den Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und in einem gesonderten Punkt aufgelistet.

Zur Festsetzung 6.1.1.:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Aufwertung und Durchgrünung der Wohngrundstücke. Sie ersetzt die Formulierung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, nach welcher der Anteil von Ziergehölzen auf privaten Grundstücken 20% nicht überschreiten darf. Die Praxis hat gezeigt, dass die Einhaltung so einer Festsetzung auch durch die fehlende Definition der Ziergehölze sehr schwer kontrollierbar ist. Der städtebauliche Wert des angedachten Inhalts dieser Festsetzung wird durch die jetzt vorgenommene Festsetzung der Pflanzung mindestens eines hochstämmigen Baumes gemäß Pflanzenliste gewährleistet.

Zur Festsetzung 6.1.2.:

Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücken stehen jeweils am Kreuzungspunkt der Fußwege mit den Planstraßen B und D und wirken als Auftakt der Fußwege im Sinne eines Baumtores in den öffentlichen Straßenraum hinein. Die Festsetzung ist somit in der gewünschten Gestaltung des öffentlichen Raumes begründet. Sie wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch Benennung einer zu pflanzenden Art redaktionell überarbeitet.

Zur Festsetzung 6.2.:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung des Straßenraumes.

5.3. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz nach § 8a Abs. 1 NatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend zu entscheiden ist.

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt ein Grünordnungsplan mit ausgeglichener Eingriffsausgleichsbilanz vor. Die hieraus resultierenden Kompensationsflächen und –massnahmen wurden bilanzneutral übernommen. Die inhaltlichen Ausformungen wurden geringfügig verändert. So wurde aus Gründen der dauerhaften Unterhaltung der Kompensationsflächen im Südwesten des Planungsgebietes die öffentliche Grünfläche (kräuterreiche Blumenwiese mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen) in eine private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt (Streuobstwiese - vergleiche auch Punkt 5.2.6.). Aus

funktionellen Gründen wurde die Hecke an die südliche und westliche Grenze des Geltungsbereiches verlegt, wodurch sich 410 m² mehr Fläche für die Heckenpflanzung ergaben.

Diese Fläche für die Heckenbepflanzung konnte für den Ausgleich der Eingriffe für den Bereich des Ergänzungsgebietes genutzt werden.

Der Bereich des Ergänzungsgebietes wurde durch einen neuen Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Zuordnung der Kompensationsflächen wird wie folgt geregelt:

Als Kompensationsflächen zum Ausgleich des Eingriffs auf den Flurstücken 4/3, 4/4 und 2 der Flur 8, Gemarkung Büßleben, werden die südwestlich gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A2 in einer Größe von 410 m² bestimmt. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Erschließungsvertrag festgelegt.

Als Kompensationsflächen zum Ausgleich des Eingriffs für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Süden die Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A1, in einer Größe von 1 240 m² bestimmt.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Erschließungsvertrag festgelegt.

5.4. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans BUE 217, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren, wurden generell übernommen und auf Grundlage der Absätze des § 83 ThürBO redaktionell neu geordnet und ergänzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung dienen nachhaltig dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes als Erweiterung der Ortslage Büßleben sowie auch als neuer Ortsrand mit Auswirkungen auf das Ortsbild in der räumlich-gestalterisch notwendigen Art und Weise der Umsetzung mittels baulicher Anlagen zu sichern. Dabei steht das gestalterische Ziel im Vordergrund, die städtebauliche Struktur des Planungsgebietes in Höhe, Baukörpergröße und Stellung zum Straßenraum den angrenzenden Gebieten anzugleichen und dabei zwar eine zeitgemäße, aber an die traditionelle Bauweise der vorhandenen Ortslage angepasste Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

5.4.1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

Zur Festsetzung 1.1. und 1.2.:

Die Festsetzungen zur Dach- und zur Fassadengestaltung sind in der städtebaulichen Zielstellung begründet, mit der Bebauung im Planungsgebiet eine harmonische Einbindung in die vorhandenen baulichen Strukturen und damit eine Abrundung des Ortes Büßleben zu sichern. Die Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet, eindeutiger und weniger restriktiv formuliert.

5.4.2. Werbeanlagen

Zur Festsetzung 2.1., 2.2. und 2.3.:

Gemäß der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sind im Planungsgebiet der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Damit ist die Möglichkeit gegeben, dass Werbeanlagen gewünscht werden. Die Festsetzungen sollen Verunstaltungen durch Werbeanlagen verhindern.

5.4.3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Festsetzung 3.1.:

Die Festsetzungen zu den Geländeänderungen und Stützmauern verfolgen das Ziel, die natürliche Geländeausbildung auf den Baugrundstücken im Prinzip zu erhalten und die entstehenden Gebäudestrukturen homogen in die Topographie des Geländes einzupassen. Aus diesem Grund wird auch die Ausformung evt. vorgesehener Böschungen generell eingeschränkt. Der Schutz vor Bodenerosion dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und der Möglichkeit, Regenwasser zu speichern und wieder abzugeben.

5.4.4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Festsetzung 4.1. und 4.2.: Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die ggf. notwendigen bzw. vom Bauherrn erwünschten Einfriedungen der Grundstücke mit gestalterisch dem Ortsbild angepassten Materialien und einer verträglichen Höhe vorzunehmen.

5.4.5. Anforderungen an Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Zur Festsetzung 5.1.:

Ziel dieser Festsetzung ist es, die ortsbildverträgliche Gestaltung der Standorte von Müllbehältern auf den privaten Grundstücken durch Abschirmung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abzusichern.

5.4.6. Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Zur Festsetzung 6.1. und 6.2.:

Ziel dieser Festsetzungen ist es, die verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Stellplätze und die Zufahrten in einer dem Ortsbild zuträglichen Gestaltung auszuführen und die Versickerung von Niederschlagswasser zur Anreicherung des Grundwassers zu ermöglichen.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (ohne Festsetzungscharakter) sollen der Spezifik des Plangebietes entsprechend, auf andere als im BauGB getroffene gesetzliche Regelungen oder Vorschriften hinweisen, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind.

7. Flächenbilanz

Die in der Planzeichnung dargestellte städtebauliche Lösung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt in Auswertung der Flächenanteile auf der Grundlage einer Digitalisierung der Plangrundlage nachfolgende Flächenbilanz.

1. Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes BUE 217

Private Grundstücksflächen		38.430 m ²
dar.:		
Baugrundstücke mit GRZ 0,4	30.760 m ²	
Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB	7.670 m ²	
Flächen für Verkehrserschließung		7.855 m ²
dar.:		
Straßenverkehrsfläche	1.325 m ²	
dar.:		
Abrollstrecke Landwirtschaft	80 m ²	
Wohnstraße (Mischverkehrsfläche)	4.610 m ²	
Fuß-/Radweg	1.025 m ²	
Feldweg	890 m ²	
Öffentliche Grünfläche		215 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen		75 m ²
Gesamtfläche 1		46.575 m ²

2. Ergänzungsgebiet

Private Grundstücksflächen mit GRZ 0,4		9.780 m ²
Flächen für Verkehrserschließung		1.130 m ²
dar.:		
Wohnstraße (Mischverkehrsfläche)	1.130 m ²	
Gesamtfläche 2		10.910 m ²

3. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BUE 217

Gesamtfläche 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan		46.575 m ²
Gesamtfläche 2: Ergänzungsgebiet		10.910 m ²
Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung		57.485 m ²