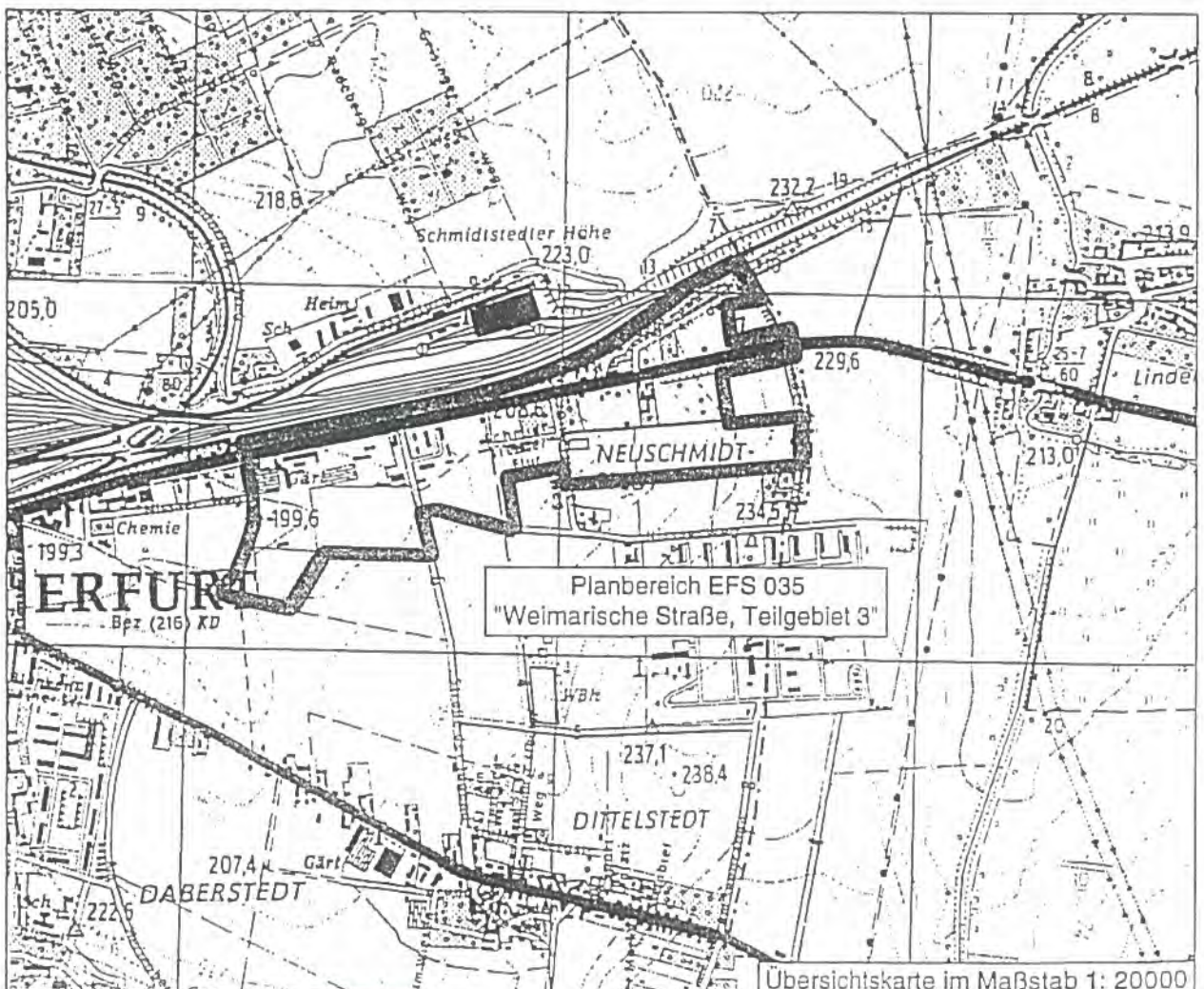


**Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan EFS 035
"Weimarische Straße, Teilgebiet 3"
mit integrierter Grünordnungsplanung**

Erarbeitet im Auftrag und unter
Mitwirkung des Stadtplanungsamtes:
Stand 22. Dezember 1999

T LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
&
E STADTPLANER Dipl.-Ing. * BCLA SRL
P Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361 - 74671-74 und Fax -75
E Wolfangerstraße 90 34125 Kassel
Tel. 0561 - 987983-0 und Fax -11





1 Veranlassung der Planung

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt ist der Bereich entlang der Weimarischen Straße für eine überwiegend gewerbliche Entwicklung dargestellt. Die Flächen zwischen der Weimarischen Straße, dem südlich angrenzenden Schmidtstedter Flurweg und der geplanten Ostumfahrung sollen zur Stärkung der Zentralität von Erfurt für großflächigeres Gewerbe entwickelt werden, für das die Baustruktur im Zentrum keine Entwicklungsmöglichkeiten läßt.

Nachdem die Rahmenplanung für den Bereich Weimarische Straße detailliert worden ist, wurden nach deren Planinhalten kleinere Planungsabschnitte für die verbindliche Bauleitplanung gebildet. Das so gebildete "Teilgebiet 3" ist das B.-Plan-Gebiet EFS 035.

Es wurde vorrangig so zugeschnitten, weil außer der Sicherung der vorgenannten Grundstücksnutzungen einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vor allem auch der Ausbau der Weimarischen Straße und des Schmidtstedter Flurweges planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Bedeutung der Weimarischen Straße für Erfurt als wichtige und repräsentative Einfallstraße aus Richtung Osten unterstrichen. Dieses wird durch die planungsrechtliche Sicherung einer linearen Bebauung entlang der Weimarischen Straße erreicht.

Um den Nachweis der Umweltverträglichkeit, der Minimierung sowie des möglichen Ausgleichs von Eingriffen führen zu können, wurden entsprechende Grundlagen erarbeitet und in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet. Neben der weitgehenden Vertiefung des Rahmenplanes "Erfurt Südost, Weimarische Straße / Dittelstedter Flur" und des Straßenvorentwurfes für das Hauptnetz sind das vor allem

- ein "Klimagutachten Schmidtstedter Flur" von Taraxacum / GhK-AG-Luft, Arbeitsgemeinschaft für klimaökologische Studien, unter der wissenschaftlichen Bearbeitung von Dipl.-Ing. Martin Reinhold und Dipl.-Met. Lutz Katzschner,
- ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vom Büro ASP,
- eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Ausbau der Weimarischen Straße (B 7) im Geltungsbereich des B.-Planes EFS 035 sowie eine
- Schalltechnische Untersuchungen 'Verkehrslärm Weimarische Straße (B 7)' vom Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen INVER von März 1997 und März 1998

Der Bebauungsplan wurde aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt entwickelt. Die wesentlichen Darstellungen des für den Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplanes wurden als Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Der Rat der Stadt Erfurt hat in seiner Sitzung am 15.05.1991 unter der Beschluß Nr. 98/91 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Die Bearbeitung der Planung wurde im Jahre 1994 begonnen.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans EFS 035 wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Bahndamms an der Weimarischen Straße;
- im Westen durch die Ostgrenze des BPlan-Geltungsbereiches EFS 034, TG. 2, bzw. die östliche Begrenzung der geplanten Eisenberger Straße;
- im Süden durch vorhandene Feldwege, nämlich die Flurstücke 212, 83, 81, 145/2; weiter durch die südliche Grenze des Flurstücks 330/156 und eine an die südliche Grenze des Flurstücks 87 und 55/2 orientierte Grenze und
- im Osten durch die Westgrenze des Linderbacher Weges mit dem Kreuzungsbereich der Weimarischen Straße/Linderbacher Weg, aber ohne die Bereiche der Vorhaben- u. Erschließungspläne EFS 118 (Vogel, Flstk 266/7) und EFS 109 (Saller, Flstk 54/1)



Der exakte Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Planzeichnung hervor. Er wird mit dem Satzungsbeschluß hinsichtlich der enthaltenen Flurstücke definiert. Die Übersichtskarte auf dem Titelbild stellt mit der umgrenzten Fläche seine Lage im Südosten Erfurts dar.

Der Geltungsbereich überlagert im Südwesten des Plangebietes Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes EFS 034. Durch Änderungen im Verlauf der geplanten Eisenberger Straße und anderer Straßen bzw. Wege muß der Bereich neu geregelt werden.

Ebenso wird der Teil des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes EFS 109 überlagert, der in diesem als "Reserve für Ausbau der B 7" festgesetzt war. In diesem Bereich werden jetzt die Festsetzungen für die Straßenführung detailliert getroffen.

In beiden Fällen werden die Festsetzungen des BPl. EFS 034 und des VEP EFS 109 in den jeweils überlagerten Bereichen mit Erlangung der Rechtskraft des BPlanes EFS 035 durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Der Bebauungsplan EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3" umfaßt eine Fläche von ca. 53,8 ha

3 Planerische Randbedingungen

Die genannten Planungsgrundlagen und daraus für den BPlan EFS 035 abgeleiteten Randbedingungen stellen sich im einzelnen folgendermaßen dar:

3.1 Klimagutachten (1992)

Anläßlich der beabsichtigten neuen Bebauung im südöstlichen Stadtgebiet, insbesondere zwischen der Jenaer Straße im Westen und der geplanten Eisenberger Straße im Osten (Geltungsbereich BPlan S 034) wurde seitens des Magistrats der Stadt Erfurt eine Klimauntersuchung beauftragt. Sie sollte die klimatischen Auswirkungen, wie z.B. Einschränkung der Be- und Entlüftung durch die geplanten Bebauungen untersuchen.

Unter diesen Prämissen erarbeitete die Arbeitsgemeinschaft für ökologische Studien das "Klimagutachten Schmidtstedter Flur". Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind -soweit sie die Flächen des Bebauungsplanes EFS 035 betreffen- weitestgehend in den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt worden:

- Mögliche Bebauungen sind auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche der Weimarischen Straße beschränkt.
- Die auf den südlich anschließenden Flächen zulässigen Höhen gärtnerischer Gebäude sind auf maximal fünf Meter beschränkt.
- Die Übergangsbereiche zum südlich angrenzenden Landschaftsraum sind von Bebauung freigehalten und als Landschaftspflegeflächen vornehmlich in Ost-West-Richtung strukturiert gestaltet bzw. als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet.

3.2 Rahmenplan "Erfurt Südost, Weimarische Straße / Dittelstedter Flur" (1992)

3.2.1 Veranlassung und Inhalte des Rahmenplans

Die Stadt Erfurt hat bereits 1991 begonnen, das südöstliche Stadtgebiet im Bereich Weimarische Straße - Jenaer Straße über die Ansätze des Rahmenplans zur Flächennutzung hinaus wegen der vielen gewerblichen Nutzungswünsche planerisch detaillierter im Rahmenplan "Erfurt Südost, Weimarische Straße / Dittelstedter Flur" zu betrachten.

Die zu erwartende städtebauliche Entwicklung mit umfangreichen Gewerbeansiedlungen im Bereich Weimarischer Straße / Dittelstedter Flur ist ebenso mit umfangreichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß Naturschutzgesetzgebung (vgl. BNatSchG und VorlThürNatG) auszugleichen sind. So war es sinnvoll und notwendig, die beabsichtigte Umwandlung des bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Raumes frühzeitig einer landschaftsplanerischen Begutachtung zu unterziehen.



Bei der Betrachtung des Untersuchungsraumes zeichnete sich ab, daß die mit der zu erwartenden Gewerbeentwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nur zum kleinen Teil auf den einzelnen Gewerbegrundstücken selbst auszugleichen sein werden. Ziel einer landschaftsplanerischen Begutachtung war, die notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen im landschaftsräumlichem Zusammenhang anzusiedeln. Dabei sind die Inhalte der Landschaftsplanung für die Stadt Erfurt in die Betrachtung eingeflossen.

3.2.2 Landschaftsplanerische Ziele im Rahmenplan

Mit dem landschaftsplanerischen Fachteil soll die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Weimarischen Straße unter den besonderen Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Entwicklung einer menschenwürdigen Umwelt untersucht und dargestellt werden. Darüberhinaus sind gem. Anforderung der Naturschutzgesetzgebung die durch den geplanten Straßenaus- und -neubau und den Hochbau sowie deren Folgen (Flächenversiegelung etc.) zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu beurteilen und Maßnahmen zu deren Minimierung oder zum Ausgleich zu formulieren. Dabei geht als übergeordnete Zielsetzung die in Kap. 3.1 abgeleitete Sicherung klimaökologischer Funktionen in die Rahmenplanung ein. Ziel der Untersuchung war es, Aussagen zur Landschafts- und Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zu erhalten, die im Rahmen der Bauleitplanung präzisiert und verbindlich festgesetzt werden sollen.

3.2.3 Bestand im Rahmenplangebiet

Das Rahmenplangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Erfurt. Es wird begrenzt durch

- die nördlich angrenzende Bahnbetriebsfläche
- die Jenaer Straße im Westen mit unmittelbar angrenzendem Stadtgebiet
- die Rudolstädter Straße und die Ortslage des Stadtteils Dittelstedt im Süden
- der Linderbacher Weg und das Kasernengebiet "Henne" im Osten.

Der angrenzende Stadtteil Dittelstedt liegt als kleines, noch weitgehend kompakt erscheinendes Dorfgebiet isoliert inmitten einer weitgehend ausgeräumten Feldflur. Dieser Eindruck wird überlagert durch die südlich gelegenen, hoch verdichteten Wohnbaukomplexe der 70er und 80er Jahre ("Kleiner Herrenberg" und "Großer Herrenberg"). Betrachtet man den Untersuchungsraum unter Erholungsaspekten, ergibt sich somit für diesen Landschaftsraum ein Einzugsbereich von geschätzt mindestens 40.000 Einwohnern.

• Siedlung

Prägende Siedlungsstrukturen sind die relativ gering verdichtete Wohn- und Gewerbebebauung entlang der Weimarischen Straße, die Ortslage von Dittelstedt mit überwiegend lockerer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung und gartenbaulichen Betriebsflächen am Rand, sowie das östlich angrenzende, offen bebaute Kasernengelände mit geringer Dichte. Zu problematisieren ist hier die Wohn- und Gartennutzung entlang der hochbelasteten Weimarischen Straße, die Zersiedelungstendenz durch gewerbliche Nutzungen am Ortsrand von Dittelstedt, die einem unerwünschten Zusammenwachsen mit dem westlich gelegenen Stadtgebiet Vorschub leistet, sowie die räumlich-visuell ungünstige Ausstrahlung der Kaserne mit nördlich vorgelagerten Kleinsiedlungen. Da ein erheblicher baulicher Nutzungsdruck sowohl von der Weimarischen Straße als auch vom Stadtgebiet her zu verzeichnen ist -sichtbar durch große Brachflächen, aufgelassene Grundstücke und neueste Gewerbebauten- müssen dringend Grenzen der Siedlungserweiterungen definiert werden.

• Erschließung

Haupterschließungsachsen sind die Weimarische Straße (Bundesstraße B 7) und die Jenaer Straße/Rudolstädter Straße/Straße Am Herrenberg, die hoch verkehrsbelastet sind. Die übrige Erschließung des Untersuchungsraumes besteht weitgehend aus unbefestigten Wirtschaftswegen, die wegen ihres schlechten Zustandes zum Teil nur noch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen benutzt werden können.

• Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird von weithin sichtbaren, oberirdisch verlegten Fernwärme-Rohrleitungen durchzogen. Westlich des Kasernengeländes befinden sich eine Pumpstation mit zwei erdüberdeckten Wasserbehältern sowie zwei größere Wasserbecken, die durch künstliche Erdaufschüttungen am Rand gesichert sind. In diese Becken wird das Wasser der Gera aus dem Stadtgebiet gepumpt, um damit nahezu die gesamten umliegenden Ackerflächen zu bewässern. Die bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des B.-Planes S 035 sind an vorhandene Abwasserkanäle angeschlossen. Die südlich der Weimarischen Straße vorhandene Bebauung ist an den Kanal im Schmidtstedter Flurweg angebunden. Durch Einleitung von Oberflächenwasser und vorbehandeltem Schmutzwasser aus Dittelstedt sind die offenen Entwässerungsgräben, vor allem der Dittelstedter Graben bereits nahe an ihrer Kapazitätsgrenze.



- **Relief, Bodenerosion**

Der Hang wird durch zwei leicht muldenförmige Talzüge im Norden und Südwesten geteilt und weist insgesamt einen leicht welligen Charakter auf. Das Gelände steigt von 200 m über NN im Westen bis 235 m über NN im Osten an, wobei der Oberhang und die Hochfläche am Ostrand gleichzeitig als Begrenzung des Erfurter Beckens landschaftsprägende Elemente sind. Aus dieser natürlichen Topographie heben sich landschaftsfremd die künstlich aufgeschütteten Erdkörper der Wasserbehälter und Wasserbecken (s.o.) hervor. Zu problematisieren ist auch, daß die großflächige, landwirtschaftliche Bearbeitung alle natürlichen, der Topographie entsprechenden Elemente verdrängt hat und mit der rasterförmigen Erschließung und den großen Parzellen darauf ebenso wenig Rücksicht nimmt wie die Kasernenbebauung. Bei Starkniederschlägen kommt es auf den Ackerflächen zu Bodenverlusten durch Wassererosion. Ursachen hierfür sind in erster Linie die leicht abschwemmbareren Lößböden (geringe Strukturstabilität) in Verbindung mit großen Schlägen (große erosive Hanglänge). Diese großen Schläge sind auch Ursache für Bodenverluste durch Windeinwirkung.

- **Vegetation, Bodennutzung**

Die Böden im nicht besiedelten Plangebiet sind sehr fruchtbar (Löß), weshalb es durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist und sich als ausgeräumte Feldflur darstellt. Auf den Flächen wird Feldgemüse (vor allem Blumenkohl, auch Tomaten) angebaut, auf einigen Parzellen auch Getreide. Zur Zeit der Bestandsaufnahme konnte bereits ein erheblicher Anteil an Brachflächen festgestellt werden, vorwiegend im Nahbereich zur Weimarischen Straße. Als Folge der intensiven Nutzung beschränkt sich die "wild wachsende" Vegetation im nicht besiedelten Plangebiet auf schmale Säume entlang von Gräben und Wegen.

Als "wild gewachsen" ist auch die Vegetation auf den brach gefallenen Äckern und auf den nicht genutzten Grundstücksteilen entlang der Weimarischen Straße anzusehen.

3.2.4 Konzept für das Rahmenplangebiet

- **Siedlung**

Der Siedlungsrahmen wird wesentlich durch die im Klimagutachten dargestellten klimaökologischen Anforderungen determiniert. Daraus resultiert eine städtebauliche Planung, die die im Klimagutachten ermittelten Kaltluftentstehungsgebiete sowie die für die Belüftung des Stadtorganismus wichtigen Kaltluftbahnen von Bebauung freihält. Somit orientieren sich die Bauflächen entlang der Weimarischen Straße und die südlich angrenzende Feldflur wird weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Als weiteres städtebauliches Ziel wird im Bereich der Weimarischen Straße / des Linderbacher Weges die Definition des östlichen Stadtrandes mit der Verdeutlichung eines baulichen Endpunktes der Stadt bzw. umgekehrt der deutlichen Darstellung eines Beginns städtischer Bebauung und der Gestaltung einer Übergangssituation von der freien Feldflur in die Bebauung angestrebt.

Die Höhenentwicklung neuer Gebäude soll insgesamt so abgestuft werden, daß sich zur vorhandenen Bebauung im Süden, Westen und Norden eine städtebauliche Anpassung mit einer Dreigeschossigkeit bzw. einer Traufhöhe bis ca. 12 m ergibt und als "Stadtmauer und Eingang" im Osten eine Erhöhung bis auf 16 und 25 m ermöglicht wird. Entlang der Weimarischen Straße wird hinsichtlich Dichte und Gebäudehöhen eine intensive Bebauung angestrebt, um hier eine städtebauliche Wertigkeit zu erzielen, die der verkehrlichen Bedeutung dieser Straße gerecht wird.

- **Verkehr**

Die derzeitige Verkehrssituation und die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten im südöstlichen Raum Erfurts erfordern ein besseres Straßenverkehrsangebot in Ost-West-Richtung. Dies soll durch einen angemessenen Ausbau der Weimarischen Straße (B7) und eine verbesserte Anbindung des Gebietes an die Autobahn durch einen neuen Anschluß (Verlängerung der Eisenberger Straße) des Autobahnzubringers Ost erfolgen.

Da diese beiden Hauptachsen besonders für den Durchgangsverkehr ausgelegt werden müssen, ist eine möglichst umfassende Anbaufreiheit zu konzipieren, die im Umkehrschluß, da es hier auch wichtiges Bauland zu erschließen gilt, "rückwärtige Erschließungen" erfordern.

Der neue Autobahnzubringer soll so konzipiert werden, daß er auch eine Anbindung der nördlich der Bahn gelegenen Stadtgebiete über den vorhandenen Bahndurchstich ermöglicht. Mit der geplanten Ostumfahrung entsteht außerdem eine leistungsfähige Nord-Süd-Verbindung östlich des Plangebietes. Damit ist der verkehrliche Rahmen benannt, innerhalb dessen die Bebauungsplanung EFS 035 stattfinden soll.



• **Landschaft**

Die Rahmenplanung beinhaltet ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die auch zum Ausgleich für die durch den BPlan EFS 035 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen können. Sie sind im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan EFS 035 aufgegriffen und spezifiziert worden.

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Anlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen. Diese Strukturen werden entlang des zukünftigen Siedlungsrandes parallel zur Weimarischen Straße und zum Autobahnzubringer aufgebaut. Sie dienen der Ortsrandgestaltung, stellen den Übergang zur Landschaft dar und werden im Laufe der Zeit auch Funktionen für Flora und Fauna entwickeln. Klimatische Funktionen (Kaltluftabfluß) werden durch die Gehölzstrukturen nicht beeinträchtigt, da sie parallel zur Strömungsrichtung angeordnet sind. Am Bebauungsrand im Westen wird an den entscheidenden "Einlaßkanälen" für Frischluft (z.B. der Dittelstedter Graben) auf strömungshemmende, dichte Gehölzstrukturen verzichtet.
- Für alle Baumpflanzungen werden hochstämmige Bäume verwendet, um die bodennahen Luftströmungen nicht zu behindern. Im Bereich der "Einlaßkanäle" werden aus denselben klimatischen Gründen keine durchgängigen Baumpflanzungen angelegt.
- Sukzessionsflächen haben vor allem Funktionen für den Artenschutz. Sie sollen sich durch einfaches Liegenlassen und spätere gelegentliche Mahd aus heutigen Ackerflächen etablieren und stellen so einen Ersatz für die verloren gehenden Brachflächen dar.
- Gehölzpflanzungen (überwiegend Obstbäume) entlang der Wege in der freien Landschaft dienen der Verbesserung des Landschaftsbildes (Raumgliederung). Sie werden sich zu streifenförmigen Biotopen entwickeln, die eine Vernetzung aufweisen. Zur Stabilisierung dieser Biotope werden die Gehölzpflanzungen auf breiten Ruderalsäumen stehen, die durch Liegenlassen und spätere gelegentliche Mahd entstehen sollen. Die streifenförmigen Gehölzpflanzungen werden auch eine gewisse Windruhe in die Flur bringen und so die Winderosion einschränken.
- Soweit möglich sollen Dachflächen auf den zukünftigen Bauwerken extensiv begrünt werden. Dachbegrünungen dienen dem Wasserhaushalt eines Gebietes (Wasserkreislauf), sie verbessern das Kleinklima (keine Aufheizung der Dachfläche) und tragen zur Senkung von Betriebskosten bei (z.B. Heizkosten). Die Art der Dachbegrünung sollte so gewählt werden, daß keine Bewässerung erforderlich ist (Trockenrasenpflanzen).

3.3 Umweltverträglichkeitsstudie zum Ausbau der Weimarischen Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 035 (1998)

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) von Februar 1990 schreibt für den Bau oder die wesentliche Änderung von Bundesfernstraßen die Prüfung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme vor. Der geplante Ausbau der Weimarischen Straße (B7) ist als wesentliche Änderung einer bestehenden Bundesfernstraße anzusehen, weil die Straße von zwei auf vier Fahrstreifen ausgebaut werden soll.

Eine maßgebliche Grundlage für diesen Prüfprozeß ist die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS). Deshalb wurde 1997 das Büro ASP mit der Erarbeitung einer UVS beauftragt. Die UVS untersucht alle Schutzgüter, bei denen mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Infolge der Ausbaumaßnahme werden nur erstmals auftretende Belastungen untersucht.

3.3.1 Ergebnis der Bestandserhebungen

Durch den geplanten Ausbau der Weimarischen Straße kommt es zu keinen gravierenden erstmaligen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter. Die Straße läßt sich relativ konfliktarm sowohl nach Norden als auch nach Süden verbreitern.

3.3.2 Gesamtergebnis • Empfehlung zur Verbreiterungsrichtung

Infolge des Ausbaus der B7 / Weimarischen Straße kommt es in geringem Umfang zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden und Landschaftsbild.

Die entlang der Weimarischen Straße wohnenden Menschen sind aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr (und der Bahn) bereits heute beeinträchtigt. Die UVS ver-



weist hier im Sinne der Eingriffsminimierung auf die Vorgaben der 16. Bundesimmissionschutzverordnung, wonach bei wesentlichen Änderungen von Bundesfernstraßen Lärmschutzmaßnahmen in erforderlichem Umfang vorzunehmen sind (sh. hierzu auch Kap. 4.4). Die Schutzgüter Wasser, Klima, landschaftsbezogene Erholung und Sach-/Kulturgüter werden über das vorhandene Maß hinaus nicht beeinträchtigt.

3.3.3 Argumente für die Verbreiterungsrichtung

- **Abschnitt "Ost" zwischen Linderbacher Weg und Straße der Jugend**
- Verbreiterung nach Süden

Da die zukünftige B 7 weitgehend "anbaufrei" geplant ist, muß für die nördlich der Straße gelegenen Grundstücke eine zusätzliche Erschließung parallel zur B 7 vorgesehen werden (die Grundstücke südlich der Weimarischen Straße werden von Süden her erschlossen). Über die hierfür benötigten Flächen hinaus ist aufgrund der vorhandenen Bebauungen eine Verbreiterung nach Norden nicht möglich.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden weist keine Vorteile für eine Verbreiterungsrichtung aus (beide Verbreiterungsrichtungen beanspruchen gleichermaßen wertvollen Boden), so daß der erschließungstechnischen Argumentation gefolgt und die Verbreiterung nach Süden empfohlen wird.

- **Abschnitt "West" zwischen Straße der Jugend und Westgrenze UG**
- Verbreiterung nach Norden

Die vorhandenen Bebauungen südlich der Weimarischen Straße, insbesondere die hier vorhandenen denkmalgeschützten Anlagen sowie die möglichst weitgehende Erhaltung der vorhandenen Alleebäume erfordern in diesem Abschnitt eine Verbreiterung der B 7 in Richtung Norden. Hierfür müssen Teile der schmalen Ackerbrache zwischen B 7 und Bahndamm in Anspruch genommen werden. Ökologische Entwicklungsmöglichkeiten der Ackerbrache sind aber angesichts der vorhandenen Umgebung / Belastung und der geplanten Bebauung / Belastung auch bei Nicht-Inanspruchnahme nicht gegeben. Es wird deshalb empfohlen, die nördliche Verbreiterungsrichtung beizubehalten. Die verbleibenden Restflächen können weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen bleiben (Gehölzaufwuchs stellt sich im Laufe der Zeit ein) oder aus gestalterischen Aspekten heraus nach erfolgtem Straßenausbau mit Gehölzen bepflanzt werden (Ausgleich).

- Die Konfliktbereinigung mit dem Schutzgut Landschaftsbild (hier Erhalt von Alleebäumen) erfolgt dadurch, daß die Bäume in den Straßenausbau integriert werden. Als Ausgleich werden zusätzlich Bäume im Straßenraum gepflanzt.

Fazit:

- Der Ausbau der Weimarischen Straße / B 7 läßt sich umweltverträglich realisieren.
- Kein Schutzgut ist in seiner Bedeutung / Funktion für den Naturhaushalt im Plangebiet so hochwertig einzustufen, daß seine Beeinträchtigung grundsätzlich zu vermeiden wäre.
- Die mit dem Straßenausbau verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar.
- Abgesehen vom Landschaftsbild-Ausgleich (= Gestaltungsmaßnahme) sollte der Ausgleich nicht in unmittelbarer Nähe zum Eingriff erfolgen, um die angestrebte ökologische Qualität nicht zu gefährden.



3.3 Entwicklungsziele der Bebauungsplanung

Die von der Stadt Erfurt für das Gebiet "Weimarische Straße" beschlossenen Ziele sollen hiermit planungsrechtlich umgesetzt und abgesichert werden. Mit den heute notwendigen Veränderungen der Gewerbestrukturen gehen mittelbar neue Anforderungen an vorhandene Gewerbestandorte, an deren Integration oder Auslagerung (Gemengelageproblematik) sowie an deren Emissionen einher. Das hat sowohl einen Entwicklungs- und Veränderungsdruck auf die vorhandenen Bausubstanzen wie auch einen gewerblichen Entwicklungsdruck auf bisher ungenutzte Freiflächen zur Folge.

Dieser Bebauungsplan hat den Zweck, einerseits die Möglichkeiten der gewerblich baulichen Entwicklung zu definieren und damit den Umzug / die Erweiterung vorhandener Betriebe und den Zuzug neuer Betriebe in Erfurt zu ermöglichen, andererseits aber die wünschenswerten Grenzen im Sinne einer Verträglichkeit mit der Verkehrs- und sonstigen Bauentwicklung bis hin zur ökologischen Verträglichkeit mit einer möglichst naturnahen Landschaft zu sichern. Dabei sollen die notwendigen Festsetzungen so eng gefaßt werden, daß die Bebauungen einen dem Standort angepaßten Charakter wahren und die naturräumliche Situation berücksichtigen, aber auch so praktikabel gefaßt werden, daß eine wünschenswerte Bebauung verwirklicht werden kann.

Kriterien für die Entwicklung des neuen Gewerbestandortes und dessen städtebauliche Gestaltung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die planungsrechtlichen Widmungen im BPlan EFS 035 sollen die Wettbewerbsfähigkeit und die oberzentrale Funktion Erfurts stärken.
- Die günstige Lage des Planungsgebietes im Stadtgefüge und an Verkehrswegen soll für weitere Gewerbeansiedlungen genutzt werden.
- Die geplanten Gewerbegebiete sollen zur Ergänzung und Abrundung des Siedlungsbereiches beitragen.
- Es sollen neue Arbeitsplätze in erheblichem Umfang bereitgestellt werden.
- Die vorhandene Wohnbebauung südlich der Weimarischen Straße soll gesichert werden.
- die hohe Wertigkeit des Bodenertragspotentials erfordert die besondere Berücksichtigung landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzter Flächen durch Festschreibung der Nutzungsgrenze zwischen Siedlungsbereich und Landwirtschaftlicher Nutzfläche.
- Ein landschaftspflegerisch wirksames Biotopvernetzungs-konzept soll entwickelt werden.
- die Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Plangebiet sollen im BPlan so detailliert festgesetzt werden, daß eine landschafts- und siedlungsräumliche Einordnung gegeben ist und andererseits die Ansiedlungsforderungen nicht zu sehr eingeschränkt werden; hier sind Festsetzungen in folgenden Bereichen erforderlich:
 - Gebäudeeinpassung (überbaubare Grundflächen, Höhenlage, Fassaden und Dachflächenbegrünung etc.);
 - Gebäudegestaltung (Dachgestaltung etc.);
 - Minimierung der Versiegelung un bebauter Flächen.

Mit dem Bebauungsplan soll neben den städtebaulichen, landschaftsplanerischen und sonstigen erschließungstechnischen Zielen auch der Ausbau der Weimarischen Straße planungsrechtlich gesichert werden. Für die Weimarische Straße (B7) als einer der Auslöser dieser Planung ist ein Vorentwurf erarbeitet worden, der nach einer Analyse der vorhandenen räumlichen Situation die Möglichkeiten des erforderlichen vierspurigen Ausbaus genauer untersucht hat und mit dem sich folgende Ziele für die Verkehrserschließung verwirklichen lassen:

- Ausbau der Weimarischen Straße auf 4 Fahrspuren unter Beibehaltung der vorhandenen Fahrbahn für jeweils eine Richtung (stadtein- bzw. -auswärts);



- Beibehaltung der erhaltenswerten derzeitigen (restlichen) Alleebepflanzung durch alternierendes Einbeziehen der vorhandenen Baumreihen in die neue Straße auf einem 5 m breiten Mittelstreifen;
- Anpflanzen von Bäumen auf den im Zusammenhang mit der Herstellung der neuen Fahrbahnen entstehenden Grünstreifen, so daß eine der Bedeutung der Weimarischen Straße angemessene Doppelallee geschaffen wird.

4 Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet EFS 035 wird entsprechend der angestrebten Gebietscharakteristik und den vorher beschriebenen Planungszielen nach den Regelungen des Baugesetzbuches mit der gültigen Baunutzungsverordnung festgesetzt. Deshalb werden Sondergebiete (**SO**), Gewerbegebiete (**GE**) und Allgemeine Wohngebiete (**WA**) festgesetzt. Zur Sicherung der Planungsziele sind jeweils bestimmte Nutzungen ausgeschlossen:

In den **SO** - Gebieten sind nur Gartenbaubetriebe zulässig. In den Gewerbegebieten (**GE**) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um auch innerhalb der Baugebiete Benachbarungskonflikte auszuschließen. Einzelhandelseinrichtungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich und in jeder Form ausgeschlossen, um die vorrangig gewerbliche Entwicklung des Standorts zu sichern. Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 150 m² sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Betriebsstätte stehen. Die Gewerbegebiete (**GE**) werden außerdem gemäß § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert, um die angrenzende Wohnbebauung vor schädlichen Immissionen zu schützen (vgl. 4.4 "Immissionsschutz"). Die Allgemeinen Wohngebiete (**WA**) dienen vorrangig der Sicherung vorhandener Wohnnutzungen. Hier sind gebietsfremde Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Festsetzung der möglichen Bebauung der Grundstücke orientiert sich an den vorgenannten Überlegungen zu einer verträglichen Baustruktur. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und GFZ in Verbindung mit der Höhenbeschränkung geregelt. Die zulässigen Höchstwerte der BauNVO sind nicht herangezogen worden, um ausreichende Grün- und Freiflächenanteile auf den Grundstücken zu sichern. Um der landschaftspflegerischen Zielsetzung nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen, wird im Plangebiet eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für angemessen gehalten.

Entlang der Weimarischen Straße werden 3-4 Vollgeschosse zugelassen bzw. eine Mindestgeschossigkeit gefordert, um die angestrebte städtebauliche Bedeutung entlang dieser wichtigen Einfahrtstraße nach Erfurt zu gewährleisten. Die vorhandenen Geschößwohnungsbauten an der Straße der Jugend sind 4-geschossig, zum Teil sogar 5-geschossig. Ansonsten werden bis drei Vollgeschosse und bestimmte Traufhöhen zugelassen, um Gebäudeanteile mit übergroßer Traufhöhe zu reduzieren und damit die Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche und des Landschaftsbildes gering zu halten.

Für die zugunsten einer gärtnerischen Nutzung festgesetzten Sondergebiete südlich des Schmidtstedter Flurwegs werden Gebäudehöhen festgesetzt, die die angestrebte Nutzung (vorrangig Gewächshäuser) ermöglichen, die aber gleichzeitig eine Abstufung der Gebäudehöhen von den nördlich gelegenen Gewerbeflächen zur südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flur darstellen.



Da bei gewerblichen Baugrundstücken erfahrungsgemäß weniger Bedeutung auf die landschaftspflegerische Gestaltung gelegt wird, sollen diese Belange durch Pflanzbindungen -auch im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen- und durch größere Verkehrsgrünflächen gesichert werden. Die Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten werden deshalb so festgesetzt, daß einerseits eine landschafts- und siedlungsräumliche Einpassung gegeben ist und andererseits die Ansiedlungsanforderungen nicht zu sehr eingeschränkt werden.

Die daraus resultierende Flächenverteilung stellt sich folgendermaßen dar:

gepl. Nutzung	m ²	BPl.-Anteile
Baugrundstücke mit überbauten/versiegelten Flächen und Grundstücksfreiflächen	322.406	60,0%
versiegelte und befestigte Verkehrsflächen	54.980	10,2%
Landwirtschaftliche Nutzflächen	41.430	7,7%
Grünflächen / ökol. Ausgleichsflächen incl. Wasserflächen	118.864	22,1%
Σ Plangebiet	537.680	100,0%



4.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) soll neben der generell zulässigen offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen der ThürBO wegen der vorhandenen Baustrukturen auch einseitige Grenzbebauung zulässig sein bzw. wegen der zu erwartenden Größenordnung bestimmter baulicher Anlagen (z.B. Lager- und Produktionshallen; Gewächshäuser) die Gebäudelänge nicht begrenzt werden.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt, die auch entsprechende Abpflanzungstreifen beinhalten. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen

nur als Ausnahme zulässig, wenn als Ausgleich zusätzliche Pflanzmaßnahmen und geringe Versiegelungen garantiert werden, damit wirksame Grünstrukturen erhalten werden können.

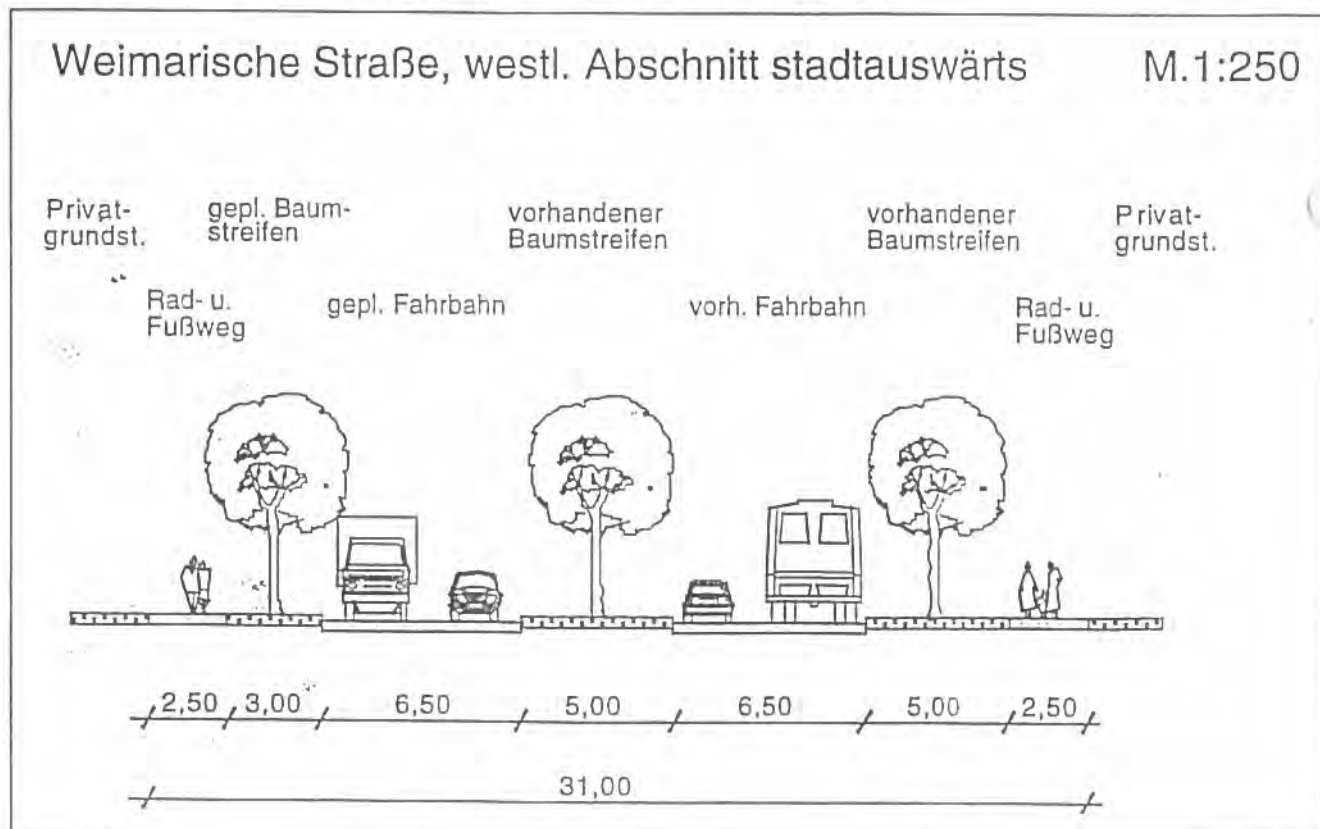
In den an der Weimarischen Straße gelegenen Baufeldern wird teilweise eine Baulinie festgesetzt, um eine der Bedeutung der Weimarischen Straße angemessene an die Straße herangerückte Bebauung zu erreichen.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen geht davon aus, daß die Weimarische Straße (B7) ihrer verkehrlichen Bedeutung als überörtliche Hauptverkehrsstraße entsprechend ausgebaut wird. Sie ist als Umleitungsstrecke und Bundesstraße parallel zur A 4 neben dieser die wichtigste Straßenverbindung entlang der Thüringer Städteachse. Mit dem Bebauungsplan sind außerdem die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Straße gegeben, so daß ein Planfeststellungsverfahren nicht erforderlich ist.

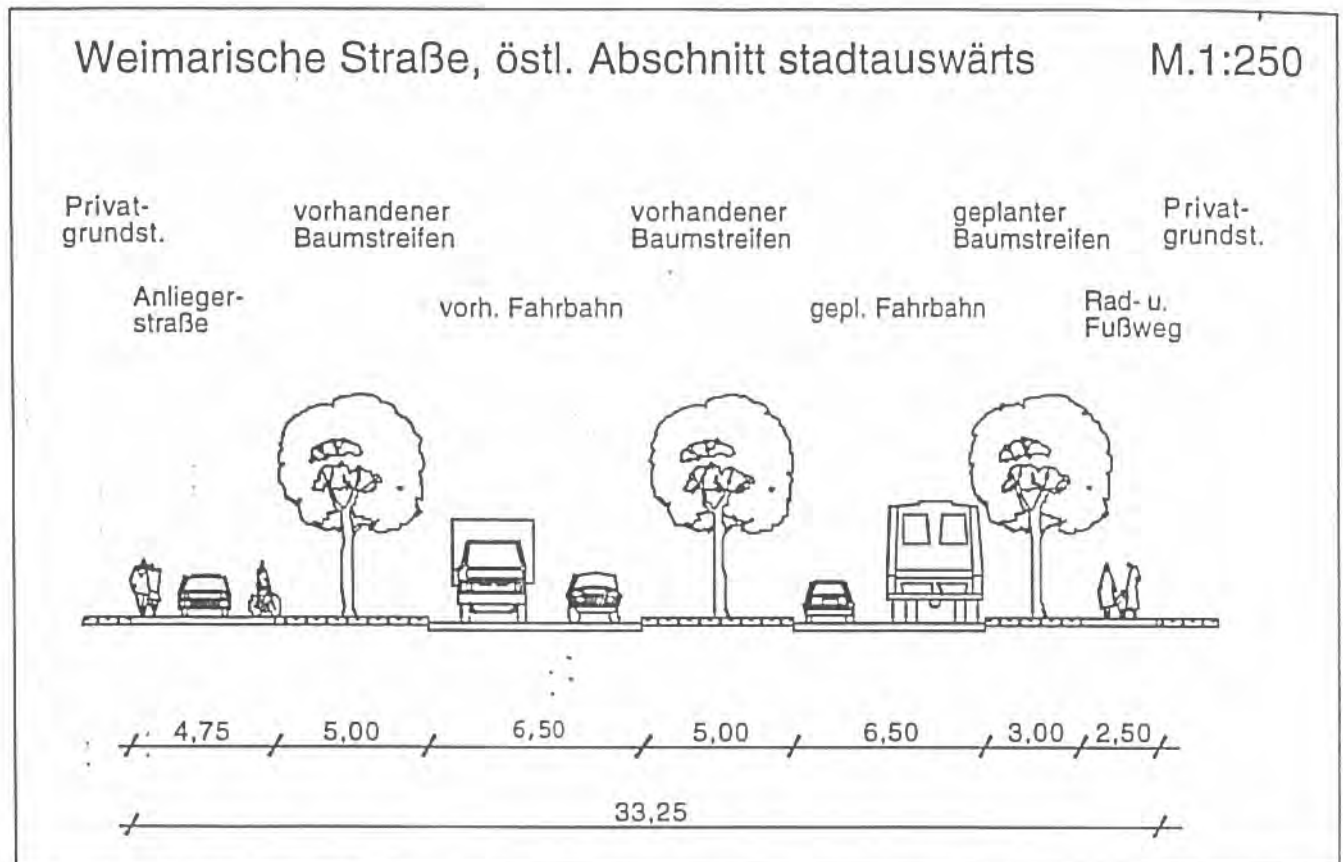
Die Weimarische Straße soll zwischen dem geplanten Knoten des Autobahnzubringers (Eisenberger Straße) bis zur Kreuzung 'Linderbacher Weg' zwei weitere Fahrspuren und eine dritte Baumreihe erhalten. Dabei wird in Abhängigkeit von der Grundstückssituation im westlichen Abschnitt die Straßenraumerweiterung nach Norden und im östlichen Abschnitt nach Süden durchgeführt. Der Übergangsbereich befindet sich auf Höhe der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung südlich der Weimarischen Straße.

Die folgenden Regelquerschnitte im Maßstab 1:250 zeigen dieses Prinzip: Im westlichen Abschnitt wird die Richtungsfahrbahn stadtauswärts auf der jetzigen Weimarischen Straße eingerichtet. Neben der südlich davon vorhandenen Baumreihe entsteht ein Geh- und Radweg. Der Straßenraum wird im Süden von Grünflächen gefaßt, die am Rande der Privatgrundstücke festgesetzt werden. Die Richtungsfahrbahn stadteinwärts wird nördlich neben dem vorhandenen Baumstreifen, der zum Mittelstreifen wird, gebaut; daran schließt sich eine weitere Baumreihe und ein begleitender Rad- an und Fußweg an:





Im östlichen Abschnitt erfolgt dieses Prinzip umgekehrt; die Richtungsfahrbahn stadteinwärts wird auf der jetzigen Weimarischen Straße geführt, die Erweiterung um die Richtungsfahrbahn stadtauswärts sowie die zusätzliche Baumreihe und einen Geh-/ Radweg erfolgt nach Süden:



Auf diese Art wird erreicht, daß der Alleecharakter auch bei der Anpflanzung von neuen, noch relativ kleinen Straßenbäumen bestehen bleibt. Die breite Mittelzone läßt genügend Lebensraum für ein gutes Baumwachstum und läßt die für abgängige alte Bäume nachgepflanzten in absehbarer Zeit in die Allee integriert erscheinen. Die Weimarische Straße soll möglichst keine Grundstückszu- und ausfahrten erhalten.

Da die Richtungsfahrbahnen durch einen Baumstreifen voneinander getrennt sind und eine Überführung des auf der nördlichen Straßenseite befindlichen Baumstreifens ausgeschlossen werden soll, werden die nördlich der Weimarischen Straße gelegenen Grundstücke über eine 4,75 m breite Anliegerstraße, die in dem betreffenden Abschnitt den Geh- und Radweg aufnimmt, erschlossen. Auf diese Weise kann die Anzahl der Ein- und Ausfahrten zur Weimarischen Straße auf ein Minimum reduziert werden. Der aus der Innenstadt kommende Zielverkehr für diese Grundstücke wird über den parallel verlaufenden Schmidtstedter Flurweg zum Linderbacher Weg geführt. Über den Knotenpunkt Linderbacher Weg / Weimarische Straße kann dann die Anliegerstraße von der stadteinwärts führenden Fahrbahn aus erreicht werden, so daß Linksabbiegeverkehr im Verlauf der Weimarischen Straße stadtauswärts ausgeschlossen werden kann.

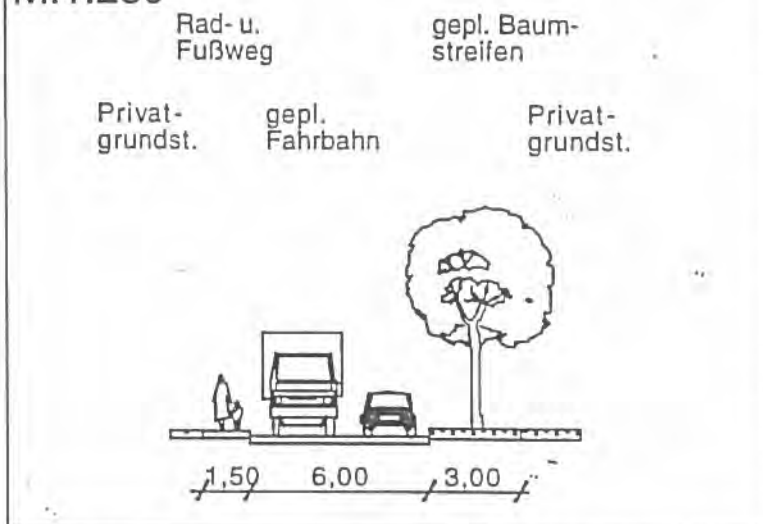
Für die südlich der Weimarischen Straße gelegenen Baugebiete gilt das Prinzip der hinteren Erschließung, d.h. alle Grundstückszufahrten erfolgen über die Seitenstraßen der Weimarischen Straße oder über den Schmidtstedter Flurweg, der entsprechend ausgebaut wird (s. nachfolgende Abb.).

Der Schmidtstedter Flurweg wird aber nicht durchgängig zu befahren sein. Der östliche Teil des Schmidtstedter Flurwegs wird vom Linderbacher Weg und dem Dittelstedter Weg her erschlossen und östlich des Reno-Schuhmarktes über eine Querverbindung an die Weimarische Straße angebunden. In diese Querverbindung kann von der Weimarischen Straße nur

in Richtung stadtauswärts ein- und ausgefahren werden. Damit ist im Sinne einer Blockumfahrung über den Schmidtstedter Flurweg und den Dittelstedter Weg auf kurzem Wege eine Zufahrt zur Anliegerstraße nördlich der Weimarerischen Straße möglich. Der westliche Teil wird von der Eisenberger Straße her erschlossen und endet in einer als Kreisel gestalteten Wendemöglichkeit im Bereich Straße der Jugend.

Schmidtstedter Flurweg zwischen Eisenberger Str. und Straße d. Jugend

M.1:250



Von dort aus geht in östliche Richtung lediglich ein Fuß- und Radweg weiter, der auch als Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des parallel verlaufenden Grabens genutzt werden kann. Außerdem geht von diesem Kreisel die bestehende "Straße der Jugend" nach Norden ab und erschließt das vorhandene Wohngebiet. Innerhalb des Wohngebietes werden lediglich private Erschließungsstraßen bzw. Wege und keine öffentlichen Flächen vorgesehen. Ein evtl. Ausgleich für die Inanspruchnahme der nördlichen privaten Zufahrt auf das Grundstück soll über eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Erfurt geregelt werden. Nach Süden geht von dem Kreisel ein Wirtschaftsweg ab. Der Schmidtstedter Flurweg muß im Bereich der bestehenden Teiche mit Hochborden versehen werden, um einen Schadstoffeintrag in die Gewässer zu vermeiden. Die in der Planzeichnung als landwirtschaftliche Flächen festgesetzten Wirtschaftswege sind keine öffentlichen Straßen im Sinne des Thüringer Straßengesetzes, sondern dienen lediglich der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen, Anlagen der Wasserwirtschaft sowie als Fuß- und evtl. Radwegeverbindung.

Die Eisenberger Straße wird gegenüber den Festsetzungen im rechtsverbindlichen B.-Plan EFS 034 in ihrem Verlauf leicht verändert. Entsprechend wird ein Teil der geplanten Eisenberger Straße jetzt im BPlan EFS 035 festgesetzt. Durch teilweise Überplanung von Flächen auf denen im B.-Plan EFS 034 eine Straßeneinmündung auf die Eisenberger Straße und ein Weg festgesetzt worden war, werden diese Straße und der Weg aufgehoben und dieser Bereich neu geregelt. Die ursprünglich südlich des Gartenbaubetriebes (östlich der geplanten Eisenberger Straße) vorgesehene Anbindung der Erschließungsstraße aus dem Plangebiet EFS 035 kann nun aufgrund neuester verkehrstechnischer Überprüfungen (Knotenpunktabstände/ Staubereiche) bereits in der Verlängerung des Schmidtstedter Flurweges erfolgen. Dadurch wird die erforderliche Verkehrsfläche weiter minimiert und die verkehrliche Verknüpfung mit den westlich benachbarten Gewerbegebieten verbessert.

Das B.-Plan-Gebiet ist durch Buslinien entlang der Weimarerischen Straße und des Dittelstedter Weges erschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bushaltestellen am Azmannsdorfer Weg (beidseitig), im Bereich Straße der Jugend (Henne Siedlung, beidseitig) und im Bereich Dittelstedter Weg (Henne Gasthaus, beidseitig). Die Haltestellen sind insgesamt bei der Bemessung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Das B.-Plan-Gebiet ist durch Buslinien entlang der Weimarerischen Straße und des Dittelstedter Weges erschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bushaltestellen am Azmannsdorfer Weg (beidseitig), im Bereich Straße der Jugend (Henne Siedlung, beidseitig) und im Bereich Dittelstedter Weg (Henne Gasthaus, beidseitig). Die Haltestellen sind insgesamt bei der Bemessung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Die zukünftigen Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes verlaufen i.d.R. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. werden übergangsweise privatrechtlich gesichert. Auf jeden Fall soll aus Umweltgründen eine Versorgung mit leitungsgebundener Heizenergie ermöglicht werden.



Besonderes Augenmerk wird im Plangebiet auf eine Trennung der Abwasserarten Schmutzwasser und unverschmutztes Regenwasser gelegt, da das vorhandene Leitungssystem nur begrenzt zusätzliche Abwassermengen aufnehmen kann. Im Plangebiet liegen Entwässerungskanäle, die der jetzigen Entwässerungssituation funktional gerecht werden. Im Zuge der baulichen Entwicklung werden die Kanäle durch größere Dimensionen ersetzt.

Der Ortsteil Dittelstedt ist abwassertechnisch bisher noch nicht erschlossen. Die Abwässer werden auf den Grundstücken vorbehandelt und in den Dittelstedter Vorfluter abgeleitet. Der Dittelstedter Vorfluter wurde im Zusammenhang mit dem Bau des Einkaufszentrums TEC nördlich der Hermsdorfer Straße neu gestaltet und kann weiteres Regenwasser nur über Regenrückhalteeinrichtungen aufnehmen. Für das TEC wurde daher ein Rückhaltebecken östlich der Eisenberger Straße angelegt. Der Schmidtstedter Vorfluter, als maßgebliche Entwässerungseinrichtung für den Bereich des Bebauungsplanes EFS 035, ist gleichfalls am Ende der Leistungsfähigkeit und benötigt im Zusammenhang mit den Bebauungsabsichten südlich der Weimarischen Straße ebenso neben dezentralen Rückhaltungen auf den Grundstücken eine zentrale Rückhalteeinrichtung. Daher ist zwischen der Straße der Jugend und dem Dittelstedter Vorfluter (Ablauf des RRB-TEC) eine solche Rückhalteeinrichtung, wie im Plan festgesetzt, vorgesehen. Der Schmidtstedter Vorfluter wird dadurch nicht verändert.

4.4 Immissionsschutz

Zur Verminderung der Lärmbelastung für die Wohngebiete ist für die Gewerbegebiete eine Lärmkontingentierung vorgesehen. Sie werden daher gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert. Dies ist notwendig, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebieten zu ermöglichen. Deshalb werden in den Gewerbegebieten maximal zulässige Geräuschemissionskontingente als immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, deren Einhaltung im Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden. Die entsprechenden Immissionsanteile sind in die Bau- und Betriebsgenehmigungen aufzunehmen. Auf diese Weise wird langfristig sichergestellt, daß auch im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten in den Gewerbegebieten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in den Wohngebieten eintreten werden.

Für das Plangebiet ist ein Lärmgutachten (INVER, Erfurt März 1997) erarbeitet worden, um den Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV entlang der Weimarischen Straße bzw. der angrenzenden Baugebiete (hier v.a. der vorhandenen Wohngebiete) erbringen zu können. Bisher war dannach entlang der Weimarischen Straße eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m zum Schutz des bestehenden Wohngebietes an der Straße der Jugend vorgesehen. Die Widmung dieses Gebietes als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der BauNVO ist aufgrund bestehender Kaufverträge mit der langfristigen Zweckbindung für Wohnnutzung und bereits teilweise erfolgter Modernisierung erforderlich. In einer neueren Untersuchung, die im März 1998 vom Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen (INVER, Erfurt) vorgelegt wurde, ist über die zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr hinaus auch der Lärmeintrag aus dem Betrieb der Deutschen Bahn bzw. der Bahnanlagen berücksichtigt und die lärmindernde Wirkung einer Lärmschutzwand vor dem Hintergrund der 'neuen' Randbedingungen überprüft worden. Angesichts dessen, daß auch weiterhin eine Anbindung der Straße der Jugend an die Weimarische Straße zu gewährleisten ist, kann eine Lärmschutzwand über diese Einmündung hinaus nicht realisiert werden. Würde eine Lärmschutzwand mit einer maximalen städtebaulich vertretbaren Höhe von 3,50m dennoch realisiert, wären trotzdem an 85 % aller Immissionsorte die Immissionsgrenzwerte (nachts) und an 35 % aller Immissionsorte die Immissionsgrenzwerte (tags) nicht einzuhalten. Die Pegelminderung würde nachts an ca. 80% und tags an ca. 50% der Immissionsorte weniger als 3 dB(A) betragen. Deshalb wird auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand im Bebauungsplan verzichtet. Der erforderliche Lärmschutz soll allein durch passive Maßnahmen an den Gebäuden erreicht werden.



In den Gewerbegebieten sind alle Anlagen der Klassen I bis IV unzulässig. Für Anlagen der Abstandsklassen V bis VII ist vom Antragsteller spätestens im Genehmigungsantrag durch ein Immissionsschutzrechtliches Gutachten nachzuweisen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG auf die nächstgelegene Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Das gilt auch für Anlagen der Abstandsklassen I bis VI, die die angegebenen Mengenschwellen bzw. Durchsatzleistungen um bis zu 20 % unterschreiten.

Die Aufgabenstellung für die Gutachten ist mit der für die Überwachung zuständigen Immissionsschutzbehörde abzustimmen. Von der Gutachtenerstellung kann abgesehen werden, wenn der für die Anlage im Thüringer Abstandserlaß vorgeschriebene Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten wird. Die gleichen Festlegungen gelten auch für jeweils vergleichbare Anlagen.

4.5 Denkmalschutz

An der Weimarischen Straße 29 befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage der ehem. Gärtnerei Liebau & Co, Erfurt. Die Gesamtanlage ist in die Planzeichnung gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Da es sich bei dem Denkmal um die letzte entlang der Weimarischen Straße erhaltene Gärtnereianlage handelt, werden die wesentlichen Merkmale des Denkmals hier kurz beschrieben. Bei der Gestaltung von Bauvorhaben auf den benachbarten Grundstücken sollte insbesondere bei der Auswahl der Materialien, der Farben sowie bei der Höhenentwicklung auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bezug genommen werden.

Bei der Anlage handelt es sich um einen Gebäudekomplex in geschlossener Erhaltung an der Weimarischen Straße, zu dem ehemals ausgedehnte Gewächshausanlagen südlich der heute noch vorhandenen Gebäude gehörten. Die Gärtnerei ist im wesentlichen in den Jahren 1890/1900 entstanden. Sie wurde 1915/20 mit dem Bau des straßenbegleitenden Kontorhauses als repräsentativem Putzbau erweitert. Ansonsten stellen sich die Gebäude einheitlich als sparsam gegliederte Klinkerbauten dar. Große Teile der Anlagen sind bis heute in ihrem Originalzustand erhalten geblieben.

Die Denkmalschutzanlage setzt sich aus 6 Gebäuden zusammen, die insbesondere entlang der Weimarischen Straße und dem hofbegrenzenden Ostflügel sowie dem Kopfbau des Kontorhauses eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit aufweisen und mit hohen Sattel- bzw. Mansardwalmdächern ausgestattet sind. Lediglich der sogenannte Südflügel an der Westgrenze des Grundstücks besitzt ein nahezu flach ausgebildetes Dach. An der südlichen Grenze der Gesamtanlage ist als Rest der ehemaligen Gewächshausanlage noch ein einzelnes Gewächshaus erhalten geblieben.

4.6 Werbeanlagen

Um vor allem entlang der Weimarischen Straße weitere Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch eine Zunahme der bereits vorhandenen störenden Häufungen von Werbeanlagen zu vermeiden, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werbeanlagen nur im unmittelbaren Zusammenhang mit den jeweiligen Betriebsstätten und nur bis zu der jeweils maximal zulässigen Traufhöhe zulässig.

5 Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan

5.1 Vorbemerkungen

Zielsetzung und Aufgabe der Grünordnungsplanung

Die Schlußfolgerungen aus dem Rahmenplan-Konzept "Erfurt Südost, Weimarische Straße / Dittelstedter Flur" sind in den Grünordnungsplan als Grundlage für den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan sollen im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung die besonderen Anforderungen nach § 1 Abs. 5 BauGB im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Entwicklung einer menschenwürdigen Umwelt untersucht und dargestellt werden.

Der Grünordnungsplan soll weiterhin die freiraumbezogenen Nutzungsansprüche räumlich, ökologisch, funktionell und gestalterisch ordnen.

Die aus dem Rahmenplan entwickelten Ziele des GOP sind:

- Berücksichtigung der topographischen und sonstigen Gegebenheiten und damit möglichst Erhaltung vorhandener Landschaftselemente;
- Feststellung der Belastbarkeit des biologisch-ökologischen Standortes in Bezug auf die vorgesehene Nutzung;
- Funktionelles Ordnen geplanter Grünflächen, Freiräume und Grünelemente unter Beachtung der Erschließungsfunktion, der bioklimatischen Funktion und der Erholungsfunktion;
- Räumliches Ordnen und Gliedern von geplanten Freiräumen im und außerhalb des Siedlungsgebietes als Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Verbesserungen von Umweltbedingungen durch Schutzmaßnahmen und Pflanzungen gegen Lärm, Immissionen, Verkehr u.a.;
- Zuordnung und Anbindung von Grünelementen zu Straßen- und Hochbaumaßnahmen;
- Einbindung und Gestaltung von Siedlungsrändern und Straßenräumen;
- Erhaltung / Schaffung der Durchlässigkeit in neuen Baugebieten für Fußgänger und Radfahrer durch Wege- und Grünflächensystem.

Darüberhinaus sind die durch die geplante Bebauung und deren notwendigen Folgemaßnahmen (Verkehrerschließung, Flächenversiegelung) zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt zu beurteilen und Maßnahmen zu deren Minimierung oder zum Ausgleich zu formulieren, die soweit als möglich in die Festsetzungen des BPlanes übernommen werden sollen.

Planungsmethodik

Die Landschaftsplanung wird ganz allgemein verstanden als Ermittlung und Bewertung von Landschaftsfunktionen sowie die Ableitung von erforderlichen Maßnahmen, die diese Funktionen sichern helfen.

Für die Grünordnungsplanung heißt das, daß sowohl der vorhandene Zustand als auch die durch eine geplante Bebauung einhergehende Beeinträchtigung dieses Zustandes betrachtet und bewertet werden muß. Aus dieser Überlagerung sind entsprechende Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Landschaftsfunktionen abzuleiten.

Methodisch wird dazu wie folgt vorgegangen:

- zunächst wird der Bestand dargestellt und bewertet;
- Mängel und Konflikte, die sich aus dem Bestand und geplanten Veränderungen ergeben, werden dargestellt, geplante Eingriffe beschrieben und bewertet;
- danach werden landschaftspflegerische, grünordnerische und gestalterische Forderungen formuliert und das darauf basierende Planungskonzept aufgestellt;
- schließlich werden die konkreten Maßnahmen dargestellt und bewertet; Bestand und Planung werden einander gegenübergestellt und im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beurteilt;

Der Untersuchungsraum ist das Bebauungsplangebiet, in dem durch die Bauleitplanung Eingriffe vorbereitet werden. Die Darstellung großräumiger Zusammenhänge und Konflikte zwischen Bauleitplanung auf der einen und Natur und Landschaft auf der anderen Seite wurden bereits in der Rahmenplanung dargestellt.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, die Ergebnisse unmittelbar in den Bebauungsplan einfließen zu lassen.

Die Bearbeitung wird in den beigefügten Karten "Bestand" und im "Grünordnungsplan" dokumentiert.

5.2 Landschaftsbeschreibung und Analyse

Die in der Rahmenplanung bereits erfolgte Bestandsbeschreibung wird hier für das B.-Plan-Gebiet noch einmal differenzierter dargestellt:

Weite Teile des B.-Plan - Gebietes sind bereits bebaut und überwiegend gewerblich genutzt. Im mittleren Teil befindet sich ein Bereich mit Geschößwohnungsbau mit intensiv gepflegten und genutzten Freiflächen (i.d.R. Rasenflächen mit Einzelbäumen, geschnittenen Hecken und vereinzelt Blumenrabatten).

Entlang der nördlichen B.-Plan-Grenze existieren Wohn- und Gartenhausgrundstücke; erstere sind als eher arten- und strukturarm anzusehen, letztere weisen einen sehr großen Strukturreichtum durch Gehölze auf.

Das Gebiet wird geprägt durch die Weimarische Straße. Von hier gehen starke Störungen durch den Kfz-Verkehr auf die angrenzenden Flächen aus. Entlang der Weimarischen Straße stehen in mehr oder weniger breiten Rasenbankettstreifen beidseitig Baumreihen mit meist mächtigen alten Winter-Linden und Spitz-Ahorn.

Östlich des Dittelstedter Weges liegen zwei künstlich angelegte Teiche mit sehr steilen Uferbereichen. Der westliche Teich ist teilweise von einem Weidengebüsch gesäumt, der östliche besitzt diesen Puffer gegenüber den angrenzenden Nutzungen nicht, hat aber kleine Bereiche mit Röhrichten. Der Bereich ist als Naturdenkmal "Henneteiche" geschützt.

Außerdem existieren mehrere Entwässerungsgräben mit Grasböschungen, die aber nur zum Teil ständig Wasser führen.

Im Süden des Plangebietes liegen ackerbaulich oder gärtnerisch genutzte Flächen. Viele ehemals landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Flächen sind aber auch brachgefallen. Hier haben sich -je nach Alter der Brache- verschiedene krautige Sukzessionsstadien entwickelt. Die vorherrschenden Arten sind neben verschiedenen Gräsern Disteln, Melden, Beifuß, Winden, Klee, Kamille u.a..

An Vegetationsstrukturen bestehen ansonsten noch vereinzelte Bäume (Pappel, Eiche, Ahorn, Linde, Kastanie, Esche), kleinflächige Obstgärten und verwilderte Gärten mit teilweise deckender Gehölzschicht.

5.3 Landschaftsbewertung

Der derzeitige Bestand wird auf seine Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit bezüglich der einzelnen Landschaftspotentiale hin betrachtet, um den Konflikt mit geplanten Maßnahmen und damit verbundenen nachteiligen Nutzungsauswirkungen feststellen zu können. Die Potentiale lassen sich innerhalb von drei Wertstufen (gering / mittel / hoch) folgendermaßen bewerten:

- Die Qualität des Bodenhaushalts, die sich aus der Natürlichkeit der Bodenstruktur und der Bodenreinheit ergibt, ist je nach Nutzung unterschiedlich hoch. So ist die Funktion des Bodenhaushalts auf den Ackerflächen durch die jahrzehntelange intensive Landbewirtschaftung mehr oder weniger stark beeinträchtigt. Dort wo bereits Gewerbebetriebe bestehen, ist der Boden seiner Funktionen weitgehend beraubt. Der Wert des Landschaftspotentials **Boden** ist daher als **mittel** anzusehen.
- Das Wasserspeicher- und -rückhaltevermögen sowie die Durchsickerungsfähigkeit des Bodens ist durch die veränderte Bodenstruktur leicht beeinträchtigt, das versickernde Niederschlagswassers ist durch Düngung und Pestizideinsatz mit Nähr- und Schadstoffen angereichert. Das **Wasserhaushaltspotential** ist aus den genannten Gründen beeinträchtigt und daher mit **mittel** zu bewerten.
- Die Fläche besitzt aufgrund der vorherrschenden ackerbaulichen Nutzung eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung. In westliche Richtung fließt Kaltluft hangabwärts und trägt zur Durchlüftung der dort liegenden Siedlungsgebiete bei. Nur der hohe Anteil bereits überbauter oder versiegelter Flächen reduziert den Wert des Gebietes für das **Klimapotential** auf **mittel**.
- Das Gebiet bietet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung sowie den von der Weimarischen Straße ausgehenden Störungen kaum Lebensräume für wildlebende Pflanzen und Tiere, die vorhandenen naturnäheren Strukturen sind inselartig im Gebiet verteilt, ein Populationsaustausch zwischen verschiedenen Biotopen ist praktisch nicht möglich. Hier sind nur ubiquistische (überall anzutreffende) Arten zu finden. Die Bedeutung für den **Arten- und Naturschutz** ist **gering**!
- Da das Erscheinungsbild auf der Fläche selbst unattraktiv und auch die optische Wirkung nach außen wenig ansprechend ist, kann die jetzige Bedeutung des Gebietes für das **Landschaftsbild** als **gering** angesehen werden.
- Die Bedeutung für eine Freizeit- und Erholungsnutzung hängt sehr stark vom ästhetischen Reiz der Landschaft sowie vom Angebot an entsprechender Infrastruktur (Wege, Bänke u.a.) ab. Da beide Faktoren hier zu vernachlässigen sind, muß der Wert des Gebietes für **Freizeit und Erholung** als **gering** beschrieben werden.



Insgesamt ist festzuhalten, daß die **landschaftsökologische Wertigkeit** des Planbereiches **gering bis mittel** ist. Auch die wenigen wertvolleren Strukturen vermögen dieses Gesamtbild nicht zu verbessern, weil sie nur sehr vereinzelt vorkommen und durch den Nutzungsdruck ihrer Umgebung (Gewerbegebiet, Acker, Weimari-sche Straße) Beeinträchtigungen unterliegen.

5.4 Mängel-/ Konfliktanalyse

Probleme / Mängel durch bestehende Nutzungen

Bestehende Mängel im Planungsgebiet werden aufgezeigt, um sowohl auf Probleme aufmerksam zu machen, die sich für eine Erschließung und Bebauung ergeben, als auch Ansatzpunkte für sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten. Folgende Mängel sind im Gebiet vorhanden:

- Die Wohnnutzung im Gebiet ist durch Lärmemissionen von Gewerbebetrieben, Straße und Bahn stark beeinträchtigt;
- Weite Teile des Gebietes besitzen keinerlei Vernetzungselemente, die Tierwanderungen ermöglichen und das Gebiet gliedern würden;
- Die vorhandenen als Gewerbeflächen genutzten Bereiche, die weitgehend ungegliederten Seitenräume der Weimari-schen Straße sowie die oberirdisch verlaufenden Fernwärmeleitungen hinterlassen einen städtebaulich und optisch unbefriedigenden Eindruck;
- Die Uferzonen der Teiche sind zu steil und zum Teil stark erodiert, so daß sich kein natürlicher Ufersaum entwickeln kann;
- Von Müll- und Bodenablagerungen gehen optische Störungen sowie evtl. auch Gefährdungen der Verschmutzung von Boden und Grundwasser aus;
- Quer zur Luftströmungsbahn angeordnete Gewächshäuser und Gewerbebauten wirken als Strömungshindernis.

Konflikte mit geplanten Nutzungen; Eingriffsdarstellung und -bewertung

Durch die Bebauungsplanung werden umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Eingriffe:

- Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen, damit verbunden Verluste an gewachsenem Boden, der wiederum Standort von Nahrungsmittel- und Pflanzenproduktion ist.
- Die mit der Überbauung verbundenen Bodenversiegelungen haben nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Versickerungsmöglichkeiten für Niederschläge, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung und Verstärkung von Hochwasserspitzen).
- Kaltluftproduzierende Flächen werden durch Bebauung und Versiegelung zu Wärmeflächen umgewandelt;
- Die Überbauung und Versiegelung von Flächen führt zu einem Verlust an potentiellen Lebensräumen von wild wachsenden Pflanzen und wildlebenden Tieren.
- Veränderung des Landschaftsbildes durch weitere Überformung der Feldflur.

Der Eingriffsumfang bzw. die Eingriffsintensität bezogen auf die einzelnen Landschaftspotentiale läßt sich für das Bebauungsplangebiet folgendermaßen beschreiben:

- Durch umfangreiche Bodenarbeiten treten Störungen der vorhandenen Bodenstruktur und Bodenarten-abfolge auf. Dies hat zur Folge, daß der Boden seine Funktion als Filter- und Pufferkörper gegenüber Schadstoffen noch weniger als bisher wahrnehmen können. Die Beeinträchtigungen des Boden-haushalts sind angesichts der bestehenden Vorbelastungen **mittel**.
- Die Eingriffe durch Bodenversiegelungen sind hoch, Maßnahmen zu ihrer Minimierung können in be-grenztem Umfang erfolgen (Befestigungsart bei Verkehrsflächen, Rückhaltung und Verwendung von Dachniederschlagswasser). Die Eingriffe in den örtlichen **Wasserhaushalt** müssen als **mittel** angesehen werden!
- Das örtliche Mikroklima und die Bedeutung des überplanten Gebietes für die Kaltluftproduktion werden entscheidend verändert. Minimierungsmaßnahmen können durch entsprechend dimensionierte und orientierte Bauweise sowie in Form von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen und Baumpflan-zungen vorgenommen werden. Die Beeinträchtigung des **Klimapotentials** wird trotzdem **mittel** sein.
- Die floristische und faunistische Qualität der in Anspruch genommenen Flächen ist eher gering, weil es sich hauptsächlich um Ackerflächen bzw. um bereits gewerblich genutzte Flächen handelt. Somit ist der Verlust für den Arten- und Naturschutz als **gering** zu bewerten.

- Das Landschaftsbild erfährt aufgrund der z.T. großvolumigen Bauweise eine weitere Beeinträchtigung, wobei die leichte Hanglage die störende Wirkung verstärkt. Als Vorbelastung dürfen allerdings die angrenzenden und im Gebiet vorhandenen bebauten Bereiche und die Trasse der Weimarischen Straße nicht außer acht gelassen werden. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann insgesamt als **mittel** beschrieben werden.
- Da die Bedeutung des Planungsgebietes für Freizeitaktivitäten vernachlässigbar klein ist, bringt die Planung praktisch keine Beeinträchtigung für **Freizeit und Erholung**.

5.5 Planungskonzept

Landschaftliche Rahmenbedingungen

Das geplante Gewerbegebiet muß wegen seiner exponierten Lage und der vorgesehenen Flächengröße möglichst gut in die Landschaft integriert werden. Dazu gehört zum einen der sorgsame Umgang mit den Naturgütern Boden und Wasser, zum anderen aber auch die Schonung vorhandener von den Baumaßnahmen nicht unmittelbar betroffener Landschaftselemente (Gartenflächen, Gehölzstrukturen). Außerdem sind Störungen der landschaftlichen Gegebenheiten durch geeignete Maßnahmen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu kompensieren.

Landschaftliche Zielsetzungen und Forderungen

Die oben beschriebenen Eingriffe können nur durch umfangreiche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich kompensiert werden. Mit dem folgenden landschaftsplanerischen Konzept werden solche Maßnahmen beschrieben und dienen als Anhaltspunkte sowohl für die Festsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen im Bebauungsplan als auch für die einzelnen Bauanträge. Als Konsequenz aus den Forderungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich werden für das Bebauungsplangebiet folgende Ziele entwickelt :

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß;
- Sicherung möglichst großer, zusammenhängender Freiflächen;
- Intensive Bepflanzung der Freiflächen mit Arten der heimischen Flora;
- Entwicklung von Vernetzungs- und Gliederungsstrukturen durch Pflanzung von Gehölzen;
- Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser;
- Großflächige Fassadenbegrünung zur Minderung des Aufheizeffektes durch Gebäude und Verkehrsflächen;
- Pflanzung von großkronigen Straßenbäumen zur Abmilderung der Auswirkungen der baulichen Konzentration auf das Landschaftsbild;

Diese Ziele werden im folgenden auf Maßnahmenebene konkretisiert dargestellt und bewertet.

5.6 Grünordnungsplan

Grünordnerische/landschaftspflegerische Maßnahmen

Die meisten der nachgenannten Maßnahmen können durch textliche oder zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden, andere können nur als Vorschlag und Anregung für jeden Bauwilligen zur Minderung der Auswirkungen von baulichen Tätigkeiten genannt werden:

• Bäumepflanzungen im Straßenraum

Das Bebauungsplangebiet soll noch stärker als bisher durch den Verlauf der Weimarischen Straße gegliedert werden. Dies geschieht durch eine intensive Baumbepflanzung, die den Straßenverlauf auch in der Höhe ver-räumlicht. Hier soll nach dem Straßenum- bzw. -ausbau eine dreireihige Allee entstehen, in der die bestehenden Bäume durch Neupflanzungen ergänzt werden. Diese neuen Bäume sind im Zuge des Straßenbaus zu pflanzen. Sie sollen einen Stammumfang von min. 20 cm haben und in einem Abstand von ca. 15 m gepflanzt werden. Für den Verlauf der Weimarischen Straße ist ausschließlich die Kaiser-Linde (*Tilia x europaea* 'Pallida') zu verwenden.

Die Baumstreifen sollen entweder mit Rasen oder als Kalkschotterdecke angelegt werden. Die Fuß- und Radwege sollen gepflastert werden.

Die Nebenerschließungsstraßen sind teilweise durch Pflanzung von Bäumen (jeweils eine Art und Größe) auf den Privatgrundstücken räumlich zu fassen. Kfz-Stellplätze sollen befestigt (wassergebundene Decke, Schotterrasen) oder mit teilversiegelter (breitfugiges Rasenpflaster) Oberfläche hergestellt werden.

• Südlicher Grüngürtel

Am südlichen Plangebietsrand ist ein breiter Grüngürtel vorgesehen. Hier sollen verschiedene Grünstrukturen entwickelt werden. Zum einen sollen Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation entstehen (siehe Pflanzenliste im Anhang), die im 1,5 x 1,5 m - Verband zu pflanzen sind. Zum anderen sollen Streuobstwiesen angelegt werden und zwar mit hochstämmigen Obstbäumen, die auf extensiv genutzten



und gepflegten Wiesenflächen stehen.

Dort, wo die Privatgrundstücke direkt an die weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen stoßen, ist mit Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken für eine randliche Eingrünung und damit bessere Einbindung der Gewerbebetriebe in die Umgebung zu sorgen.

• Grundstücksfreiflächen

Auf den Freiflächen der Gewerbebauflächen sind die Möglichkeiten durch die meist intensive Nutzung beschränkt, hier ökologisch wertvolle Potentiale zu sichern. Sie liegen hier vor allem im Bereich der Vegetationsauswahl (Verwendung heimischer standortgerechter Arten) und der extensiveren Pflege der Rasenflächen. Im Traufbereich der Baum- und Gehölzgruppen können sich so z.B. Wildstaudensäume bilden. Mit diesen Maßnahmen können auch beschränkt Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die einheimische Fauna geboten werden. Vor allem für die Vogelwelt sind die positiven Auswirkungen solcher Maßnahmen durch eine festgestellte höhere Artenvielfalt belegt. Auf je 100 m² Freifläche (nicht überbaubare und nicht mit Nebenanlagen belegten Grundstücksflächen) und je 4 Kfz-Stellplätze soll ein großkroniger Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Vor allem entlang der Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Hecken mit Wild- und Blütensträuchern sowie Bäumen angelegt werden, um Gliederungs- und Vernetzungsstrukturen innerhalb des Gebietes zu erreichen.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune und lebenden Hecken nur in mind. 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig. Die Vorflächen zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedung sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken, Zäune und landschaftstypische standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen Mauern zugelassen werden, die dann mit immergrünen Gewächsen zu beranken sind. Zäune sind mit immergrünen Gewächsen zu beranken. Die Höhe der Einfriedungen dürfen 2 m nicht überschreiten. Entlang der Straßen ist an den Ecken die Sichtbeziehung zu gewährleisten.

Mülltonnenstandplätze oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen, im Freien durch Ummauerung oder gleichartiger Einfassung der Sicht zu entziehen und zu begrünen.

Die auf den Grundstücken durch Planeinzeichnung festgesetzten Bäume dienen vornehmlich gestalterischen Zwecken (Baumreihen entlang Straßen) und sind von den Grundstückseigentümern zu pflanzen. Wünschenswert ist hierbei eine Abstimmung der Grundstückseigentümer bezüglich Baumart und -größe sowie Pflanzzeitpunkt, um Baumreihen mit einheitlichem Erscheinungsbild zu erhalten.

Für den Wasserhaushalt und aus klimatischen Gründen ist die Verwendung von durchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze und Lagerplätze wesentlich. Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Kfz-Stellplätze sowie als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig; sie sind -soweit funktional und wasserrechtlich möglich- mit breitflügeltem Pflaster, Schotterrassen oder Rasenpflaster herzustellen.

Bäume auf den gesamten Grundstücken sind gegebenenfalls durch entsprechend positionierte Felsbrocken o.ä. vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Die Pflanzscheiben der Bäume dürfen nicht befahren oder als Abstell-/Lagerfläche genutzt werden.

Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und an Verkehrsflächen müssen eine End-Wuchshöhe von 15 m erreichen können.

• Dach- und Fassadenbegrünung / Niederschlagswassernutzung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer soll in unterirdischen Zisternen aufgefangen, als Brauchwasser der Betriebe und für die Bewässerung der Grünflächen sowie vor allem der Straßenbäume verwendet werden. Überschüssige Dachabwässer sollen dem geplanten Graben zugeleitet werden.

Eine wirksame Maßnahme zur Minderung des Aufwärmungseffektes durch Bebauung und Versiegelung von Flächen stellt die Begrünung von Dachflächen dar. Begrünte Dächer können durch die Verdunstung der Pflanzen in geringem Umfang Kaltluft produzieren und tragen dazu bei, daß Niederschlagswasser nicht so schnell vom Dach abgeleitet wird und das Wasser bereits auf dem Dach einmal gefiltert wird. Für die Dachbegrünung soll eine geringe und damit leichte Substratschicht mit speziellen anspruchslosen Pflanzen verwendet werden. Flachdächer sollen zu mindestens 30 % begrünt werden.

Alle öffnungslosen Fassaden ab einer Fläche von 100 m² sollen mit Klettergehölzen begrünt werden. Diese Fassadenbegrünung hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima und bietet sommers wie winters einen wirksamen Schutz des Gebäudes vor der Witterung.

Die Mehrkosten für Dach- und Fassadenbegrünung machen sich durch den Schutz des Gebäudes vor der Witterung und der damit verbundenen längeren Haltbarkeit der Materialien bezahlt.

• Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf Flächen mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft müssen alle zur Anpflanzung kommenden Arten den Standortbedingungen gewachsen und im Gebiet heimisch sein. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

• Grundsätze der Bepflanzung und Pflege von Grünflächen

Die Anwendung von Bioziden ist grundsätzlich verboten. Düngungsmaßnahmen sind nur gezielt bei den gepflanzten Bäumen während der ersten 5 Jahre zulässig. Die Pflanzungen auf den Grundstücken sind durch einen Freiflächenplan zum jeweiligen Bauantrag mit der Stadt Erfurt abzustimmen: Die in der Baugenehmigung enthaltenen Pflanzungen sind unmittelbar nach Ausführung der jeweils genehmigten Hochbau- bzw. Tiefbau-maßnahmen vorzubereiten und mit der nächsten Pflanzperiode durchzuführen. Alle im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sollen nach Möglichkeit erhalten und in die Planung eingebunden werden. Eine sachgerechte, dauerhafte Pflege ist sicherzustellen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ist zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Gegenüber dem früheren Bestand im Plangebiet sind mit den aktuellen Planungswünschen der Stadt Änderungen von Nutzungen verbunden, die zu Veränderungen innerhalb der Naturhaushaltsqualitäten führen. Mit der nachfolgenden Bilanzierung des Bestandes sowie des zukünftigen Wertes des Naturhaushaltes des Gebietes soll nachgewiesen werden, inwieweit die verursachten Eingriffe ausgeglichen werden können.

Durch die in der folgenden Tabelle zusammengefaßte Gegenüberstellung der Flächenveränderung wird deutlich, daß der Schwerpunkt der Eingriffe in der Versiegelung von Flächen durch Bebauung und Straßenbau besteht. Da der Flächenversiegelung kaum Entsiegelungsmaßnahmen gegenübergestellt werden können, sind die zu erwartenden Eingriffe nur durch Minimierungsmaßnahmen (wie Optimierung der Regenwasserversickerungspotentials) sowie Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken oder an anderer Stelle im Plangebiet zu kompensieren. Bei der Einschätzung der Ausgleichbarkeit von Eingriffen werden solche Kriterien wie der räumliche Bezug zum Eingriffsort, die Verfügbarkeit von Flächen mit geeigneten abiotischen Standortfaktoren, das landschaftliche Leitbild des Naturraumes oder auch die Beachtung von Entwicklungszeiten einer Maßnahme berücksichtigt. Auf der Grundlage des VorlThürNatG, das in § 7 Abs. 2 - 5 eine gleichartige oder zumindest gleichwertige Kompensation der beeinträchtigten Wert- und Funktionselemente verlangt, wurde ein Bilanzierungsverfahren entwickelt. In diesem drückt sich die quantitative und qualitative Kompensation der Eingriffe aufgrund der verbindlichen Bauleitplanung aus. Dabei wird nach der Schwere des Eingriffatbestandes in zwei Blöcke unterteilt. Block A umfaßt alle überplanten Biotope, bei denen nicht alle Schutzgutfunktionen voll ausgeprägt sind und die durch gleichwertige Maßnahmen kompensiert werden können. Block B dagegen geht von bestehenden Biotoptypen aus, bei denen schon allein durch die Veränderung der Vegetationsstruktur von einem Eingriff gesprochen werden muß. Diese verlorengehenden Biotoptypen sind dann durch gleichartige bzw. weitestmöglich entsprechende (soweit sinnvoll herstellbare) Maßnahmen auszugleichen.

Da keine weitreichenden Ausstrahlungseffekte (z.B. Grundwasserabsenkung in der Umgebung) zu erwarten sind, stellt sich die Bilanzierung wie folgt dar:

Es werden die Flächen der Nutzungs- und Biotoptypen vor und nach den zu erwartenden Eingriffen in Bestand und Planung gegenübergestellt und im unteren Bereich der Tabelle als Summen addiert. Aus den jeweiligen Differenzen ergeben sich die durch Eingriffe beanspruchten und somit auszugleichenden Flächen. Es wird ein Verrechnungsmittelwert aufgestellt, der die qualitativen Ansprüche der einzelnen Flächen verdeutlicht und der sich dann in einem daraus entstehenden Kompensationsverhältnis niederschlägt. Durch die Multiplikation der Flächenzahlen mit den Verrechnungsmittelwerten ergeben sich dann die zum Ausgleich der Eingriffe benötigten Flächen. Je nach Art der überplanten Biotope werden die grünordnerischen Maßnahmen in Block A und Block B unterteilt.

Im Block A werden die erforderlichen Ausgleichsflächen der Ackerflächen/Gemüseanbauflächen, Gartenflächen, Ackerbrachen, ruderalen Wiesen und Säume den geplanten Flächen der Gärten/Grundstücke, extensiven Wiesen, Feldgehölze und Gebüsch als Ausgleichsmaßnahmen in Summen gegenübergestellt. Es wird deutlich, daß die Eingriffe mit den geplanten gleichwertigen Maßnahmen mit einem Überschuß von 21.242 m² mehr als ausgeglichen werden können.

Im Block B werden die Flächenzahlen der auszugleichenden Gebüsch und der Obstwiesen mit den geplanten Obstwiesen, Wasserflächen und Hochstaudenfluren an Gewässern verglichen. Daraus ergibt sich, daß die Eingriffe kompensiert und mit einem Überschuß von 4.958 m² ausgeglichen werden können.

Bei Anwendung des beschriebenen Bilanzierungsverfahrens werden die umfangreichen Baumpflanzungen an den Straßen und Wegen im Plangebiet, sowie die Maßnahmen der Fassaden- und Dachbegrünung nicht berücksichtigt. Tatsächlich bedeuten diese Maßnahmen jedoch eine landschaftsökologische Aufwertung insbesondere im Hinblick auf die lokalen Klimabedingungen sowie die grünordnerische Gestaltung des Plangebietes.



Insgesamt bleibt nach dem bewertenden Vergleich des Vorzustandes mit dem Planungszustand festzuhalten:

Die durch den Bebauungsplan EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3" induzierten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die insgesamt vorgesehenen Maßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

Nutzung- /Biototyp	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp			Kompensations- verhältnis	Grünordnerische Maßnahmen			
	vorher	durch Eingriff beanspruchte Fläche	nachher		Block A		Block B	
					erforderliche Ausgleichs- fläche	Ausgleichs- maßnahmen	erforderliche Ausgleichs- fläche	Ausgleichs- maßnahmen
Bestand								
Überbaute und versiegelte Grundstücksflächen	184.891	0	184.891					
versiegelte Verkehrsflächen, Bitumen	23.656	0	23.656					
befestigte Verkehrsflächen, Wirtschaftswege	20.917	16.282	4.635					
Ackerflächen, Gemüseanbauflächen	156.770	115.020	41.750	1 : 0,2	23.004			
Verkehrsgrünflächen	15.442	0	15.442					
Gartenflächen	19.580	16.210	3.370	1 : 0,2	3.242			
Ackerbrachen	86.494	86.494	0	1 : 0,6	51.896			
Ruderales Wiesen und Säume	13.311	11.130	2.181	1 : 0,6	6.678			
Hochstaudenfluren an Gewässern	520	0	520	1 : 1,4			0	
Wasserflächen	5.274	0	5.274	1 : 1,4			0	
Gebüsche	10.330	4.895	5.435	1 : 1			4.895	
Obstwiesen	475	475	0	1 : 1,8			855	
Bäume	100	0	100					
Summe	537.660				84.820		5.750	
Planung								
Überbaute und versiegelte Grundstücksflächen	184.891	100.524	285.415					
versiegelte Verkehrsflächen, Bitumen	23.656	26.349	50.005					
befestigte Verkehrsflächen, Wirtschaftswege	4.635	0	4.635					
Ackerflächen, Gemüseanbauflächen	41.750	0	41.750					
Verkehrsgrünflächen	15.442	5.663	21.105					
Gartenflächen/ Grundstücksfreiflächen	3.370	33.621	36.991			33.621		
Ruderales Wiesen und Säume	2.181	0	2.181					
Hochstaudenfluren an Gewässern	520	1.200	1.720					1.200
Extensive Wiesenflächen	0	52.105	52.105			52.105		
Wasserflächen	5.274	2.358	7.632					2.358
Gebüsche	5.435	20.336	25.771			20.336		
Obstwiesen	0	8.350	8.350					8.350
Bäume	100	410	510					
Summe			537.660			106.062		10.708
Differenz/Ausgleich					Block A	21.242	Block B	4.958

5.8 Umsetzung der Grünordnungskonzeption

• Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die vorstehenden Maßnahmen sind nach den Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Im Bebauungsplan sollen also Festsetzungen nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sowie gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO getroffen werden.

Für die Durchführung der Festsetzungen gilt der Grünordnungsplan als Maßgabe (siehe auch "Artenlisten und Hinweise zur Begrünung des Planungsgebietes" im Anhang).

• Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die einzelnen Eingriffstatbestände gemäß §§ 1a und 135a BauGB erfolgt folgendermaßen:

- Eingriffe durch Maßnahmen zum Ausbau der Weimarischen Straße (B 7)

Die durch den Ausbau der Weimarischen Straße verursachten Eingriffe werden durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Wildgehölzpflanzungen) im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Flur 14, Flurstücke 12/2 und 13/2) in einem Umfang von insgesamt min. 7.500 m² sowie durch straßenbegleitende Baumpflanzungen ausgeglichen.

- Eingriffe durch Maßnahmen der sonstigen öffentlichen Erschließung

Die durch die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen für die Anlage der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes induzierten Eingriffe werden durch die Anlage von extensiven Wiesenflächen in einem Umfang von ca. 4.100 m² im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Flur 14, Flurstücke 12/2, 13/2, 36 und 79) sowie durch straßenbegleitende Baumpflanzungen ausgeglichen.

- Eingriffe durch Maßnahmen auf den Privatgrundstücken.

Die im südlichen Teil des Planungsgebietes festgesetzten Nutzungsregelungen und Maßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den Eingriffen durch Überbauung und Versiegelung der Privatgrundstücke zugeordnet.

Dabei bleiben diejenigen Grundstücke, für die bereits vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes eine Baugenehmigung erteilt wurde, bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen unberücksichtigt.

Aufgestellt - Im Auftrag und unter Mitwirkung

T LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
&

E STADTPLANER Dipl.-Ing. • BDLA SRL

P Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361 - 74671-74 und Fax -75

E Wolfsangerstraße 90 34125 Kassel
Tel. 0561 - 987938-0 und Fax -11



Anhang:

Artenlisten und Hinweise für die Begrünung des Planungsgebietes

Wildgehölzpflanzungen

Wildgehölzpflanzungen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen.

Bäume (Pflanzgröße: Hochstämme, StU 10 - 12 cm) z.B.

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Kleinbäume / Großsträucher (Pflanzgröße: Heister 100 - 150 cm) z.B.

Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>

Sträucher (Pflanzgröße: Sträucher 60 - 100 cm) z.B.

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra/racemosa</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> u.a.	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Ufervegetation der Teiche

Die im Gebiet vorhandenen Teiche sollen ein Grundgerüst aus Ufergehölzen sowie eine als Initialbesatz anzusehende Pflanzung / Ansaat von Stauden erhalten.

Bäume (Pflanzgröße: Hochstämme, StU 10 - 12 cm) z.B.

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Grau-Pappel	<i>Populus canescens</i>	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

Kleinbäume / Großsträucher / Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100 - 150 cm; Sträucher 60 - 100 cm) z.B.

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
versch. Weiden	<i>Salix</i> i.A.		

Wasser-, Röhricht- und feuchtigkeitsliebende Pflanzen (Ansiedlungsart: P = Pflanzung; S = Steckling; A = Ansaat) z.B.

Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i> (P)	Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i> (P)
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i> (P/A)	Schilf	<i>Phragmites communis</i> (P/S)
Rohrkolben	<i>Typha</i> i.A. (P)	versch. Seggen	<i>Carex</i> i.A. (P)
versch. Binsen	<i>Juncus</i> i.A. (P)		

Gärtnerische Anlagen

Die Freiflächen der Gewerbegrundstücke sollen vor allem auf den Grundstücksgrenzen dicht mit freiwachsenden Hecken bepflanzt werden. Als Arten kommen neben den heimischen Wildgehölzen (s.o.) auch Blüten- und Ziergehölze in Frage.

Grundstückseinfriedungen können vor allem in beengten Lagen als geschrittene Hecken ausgebildet werden. Größere öffnungslose Fassaden sollen mit Klettergehölzen versehen werden. Mindestens auf 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche und je 4 Kfz-Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Bäume in befestigten Flächen müssen eine Pflanzscheibe von mindestens 6m² Durchmesser haben.

Kleinbäume / Großsträucher z.B.

Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Holz-Apfelbaum	<i>Malus</i> in Sorten	Rotdorn	<i>Crataegus "Paul's Scarlet"</i>

sowie hochstämmige, vorzugsweise alte Obstsorten: Apfel, Birne, Zwetschge

**Sträucher z.B.**

Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens arboresc.</i>	Feuerdorn	<i>Pyracantha</i> in Sorten
Spierstrauch	<i>Spirea</i> in Sorten	Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Maiblumenstrauch	<i>Deutzia</i> in Sorten	Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Alpenbeere	<i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt'	Forsythie	<i>Forsythia</i> in Sorten
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>		

Geschnittene Hecken z.B.

Liguster	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe in Form von Spalieren, Spanndrähten o.ä. notwendig) z.B.

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i> (K)	Anemonenwaldrebe	<i>Clematis montana rubens</i> (K)
Efeu	<i>Hedera helix</i>	Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Kletterwein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i> (K)	Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i> (K)
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i> (K)	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i> (K)
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i> (K)	Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i> (K)
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i> (K)		

Begrünung der Verkehrsflächen

Für die Bepflanzung der Weimarischen Straße sind ausschließlich Bäume einer Art und Größe (Kaiser-Linde, *Tilia x europaea* 'Pallida', StU min. 20 cm) zu verwenden.

Die übrigen Straßenräume, Kfz-Stellplätze und privaten Verkehrsflächen sind umfangreich mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Baumstreifen und Baumscheiben sind wasserdurchlässig zu gestalten und mit einer Rasen- oder Wiesenmischung anzusäen oder mit geeigneten Stauden oder niedrigbleibenden Sträuchern zu bepflanzen. Es ist darauf zu achten, daß die einzelnen Straßen bzw. Straßenabschnitte mit Bäumen gleicher Art und Größe bepflanzt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Dies betrifft vor allem auch straßenbegleitende Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken. Alle 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Seine Pflanzscheibe muß mindestens 6m² Durchmesser haben.

Großkronige Bäume für den Straßenraum und für Parkplätze (Pflanzgröße: Hochstämme, StU 18 - 20 cm; Kronenansatz mind. 3 m hoch) z.B.

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Kleinkronige Bäume für Rad-/ Fußwegebeepflanzung, Baumreihen auf Privatgrundstücken (Pflanzgröße: Hochstämme, StU 18 - 20 cm) z.B.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Zierapfel	<i>Malus</i> in Sorten	Jap. Blüten-Kirsche	<i>Prunus serrulata</i> 'Kanzan'
Kugelahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kegelhorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'
Apfeldorn	<i>Crataegus lavalleyi</i>	Scharlach-Kastanie	<i>Aesculus x 'Briotii'</i>
Feldulme	<i>Ulmus laevigata</i>	Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>

Unterpflanzungen auf Baumstreifen und Baumscheiben z.B.

Efeu	<i>Hedera helix</i>	Zwerg-Liguster	<i>Lig. vulgare</i> 'Lodense'
Schattengrün	<i>Pachysandra terminalis</i>	Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>	Frauenmantel	<i>Alchemilla mollis</i>
Storchschnabel	<i>Geranium macrorrhizum</i> i.S.	Gold-/ Taubnessel	<i>Lamium galeobd. / macul.</i>

Untersaat

Regelsaatgutmischung RSM 7: Landschaftsrasen

Spezielles Wiesensaatgut auf stark abgemagertem Substrat (z.B. Kalkschotter)