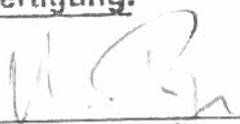


Bebauungsplan GIS 488 „Wohngebiet Premnitzer Straße“

Begründung

Erarbeitet im Auftrag und unter
Mitwirkung des Stadtplanungsamtes
Erfurt

Ausfertigung: 		24. Mai 2006
M. Ruge Oberbürgermeister		

Bearbeitet durch:

FIRU

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach-
und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631/36 24 50

Telefax: 0631/36 24 599

Stand: 23. Januar 2006

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
I ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG.....	4
1 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUND-SÄTZE	4
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.3 Planungsgrundsätze	5
1.4 Planungsalternativen	5
1.5 Flächenbilanz	6
2 VERFAHRENSABLAUF	6
2.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	6
2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger.....	6
3 PLANGEBIET.....	6
3.1 Lage und Größe des Plangebiets.....	6
3.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
3.3 Bestandsdarstellung	7
3.4 Umweltsituation	8
3.5 Siedlungsstruktur und Landschaftsbild	8
3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
3.7 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	9
3.7.1 Bebauungspläne.....	9
3.7.2 Leitungen	9
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEIT-PLANUNG.....	9
4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	9
4.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)	10
II BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
1.1 Art der baulichen Nutzung	11
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
1.3 Garagen und Stellplätze	12
1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	12
1.5 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	12
1.6 Grünflächen.....	12
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14

2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
3	HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	15
3.1	Grundwasser-/Gewässerschutz bei Hochwasserereignissen	15
3.2	Regenwasserhauptsammler 32 DN 1200	15
3.3	Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen	15
3.4	Verfahren der Kampfmittelondierung	16
3.5	Archäologische Denkmalpflege	16
3.6	Bodenverunreinigungen.....	16
III	WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
1	Verkehrerschließung.....	16
2	Leitungen	17
3	Naturschutz und Landschaftspflege	17
4	Immissionsschutz	18
5	Ver- und Entsorgung	18
IV	FOLGEKOSTEN.....	19
V	ANLAGEN.....	20

I ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. In Verbindung mit der Entwicklung der Flächen der ehemaligen Möbelfabrik westlich des Plangebiets (Flurstück 242/1) als allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan GIS 473 „Wohngebiet Grimmaer Straße“) sieht die Landeshauptstadt Erfurt in der Aufstellung des Bebauungsplans GIS 488 „Wohngebiet Premnitzer Straße“ eine sinnvolle und notwendige Maßnahme zur Ortsabrundung des Stadtteils Gispersleben nach Norden, mit dem Ziel der Ausbildung einer klaren Siedlungsgrenze. Zudem sollen die für die geplanten Wohngebiete notwendigen Infrastrukturmaßnahmen gebündelt werden.

Der Vorhabenträger, S.K.E.T. GmbH Montabaur, beabsichtigt als Eigentümer des Flurstücks 456 die Entwicklung einer brachliegenden Ackerfläche als Wohnbauland östlich der Premnitzer Straße im Stadtteil Gispersleben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan GIV 161 von 1994 des damaligen Investors Dobau Immobilien GmbH wurde 2001 aufgehoben.

In den Bebauungsplan wird in Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Erfurt und nach Abstimmung mit den Eigentümern das nördlich an die Parzelle 456 angrenzende Flurstück 457 einbezogen, um einen sinnvollen Ortsrandabschluss zu erzielen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie zugehörige Planungen und Verfahrensschritte sind Gegenstand eines zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und dem Vorhabenträger S.K.E.T. GmbH, später Rainer Dommermuth Objekt Gispersleben GmbH, abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bereichs östlich der Premnitzer Straße als Wohnbaufläche mit den zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen, Flächen für den Eingriffsausgleich sowie Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen zu schaffen.

Es sollen ca. 46 Wohnhäuser in Doppel- oder Einzelhausbauweise realisiert werden. Dabei soll aus ökologischen und ökonomischen Gründen flächensparend mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden umgegangen werden.

Weiterhin soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Süden (Schwedter Straße, Premnitzer Straße) und dem angrenzenden Landschaftsraum im Norden sichern sowie die Freiraumstrukturen erhalten und verbessern. Dabei sind insbesondere auch Aspekte des Lärmschutzes gegenüber einer im Osten angrenzenden Bahnlinie der Deutsche Bahn AG zu beachten.

1.3 Planungsgrundsätze

Dem Bebauungsplan GIS 488 „Wohngebiet Premnitzer Straße“ werden folgende Planungsgrundsätze zugrundegelegt:

- Entwicklung als Wohnbaufläche mit Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan (Entwurf) der Landeshauptstadt Erfurt als „vorzeitiger Bebauungsplan“ gem. § 8 Abs. 4 BauGB,
- Hapterschließung über die Premnitzer Straße,
- Innere Erschließung über Schleifen- oder Stichstraßen,
- Anlage eines Lärmschutzwalles im Nord-Osten entlang der Bahnlinie Erfurt-Kühnhausen,
- Durchlaufendes Landschaftsgrün zwischen Bahnlinie und geplanter Wohnbebauung,
- Einzel- und Doppelhausbebauung mit Grundstücksgrößen von ca. 400 bis 550 m², im Bereich des Lärmschutzwalls sollen teilweise größere Grundstücke möglich sein,
- Anschluß an die Ortslage im Süden und Süd-Westen,
- Ausbildung eines siedlungsstrukturellen Ortsrandabschlusses unter Berücksichtigung der Planungen des Wohngebietes westlich der Premnitzer Straße (Bebauungsplan GIS 473 „Wohngebiet Grimmaer Straße“).

1.4 Planungsalternativen

Im Zuge von städtebaulichen Vorüberlegungen zum Bebauungsplan wurden in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Erfurt verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten zur Prüfung der Bebaubarkeit des Plangebiets entwickelt. Dabei wurden die vorgenannten Planungsgrundsätze zugrunde gelegt.

Variante 1 sah eine Erschließung des Plangebiets durch eine Stichstraße in West-Ost-Orientierung sowie eine Stichstraße in Süd-Nord-Orientierung vor. Diese Variante wurde jedoch aufgrund von ungünstigen Grundstückszuschnitten sowie der Ausbildung einer indifferenten und von der umgebenden Bebauung losgelösten Baustruktur verworfen.

Variante 2 sah eine Erschließung des Plangebiets durch zwei Stichstraßen in West-Ost-Orientierung vor. Unter städtebaulichen, funktionellen, verkehrlichen, ökonomischen und umweltbezogenen Gesichtspunkten wurde diese Variante zur weiteren Detaillierung im Bebauungsplanverfahren bevorzugt.

Variante 3 sah eine Erschließung des Plangebiets durch eine Schleifenstraße vor. Dabei zeigten sich bei einer städtebaulich positiven Grundstruktur - im Hinblick auf die Einbindung in die angrenzende bzw. geplante Baustruktur - jedoch Defizite in den Grundstückszuschnitten sowie der verkehrlichen Erschließung.

Der dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf sieht in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Erfurt eine Erschließung des Plangebiets durch eine Schleifenstraße

als Anliegerstraße sowie durch Stichstraßen vor. Insofern wurde eine optimierte Kombination der Varianten 2 und 3 zur Ausbildung eines städtebaulich attraktiven Ortsrandes umgesetzt.

1.5 Flächenbilanz

Aus dem Entwurf des Bebauungsplans GIS 488 mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 2,9 ha werden folgende Flächengrößen ermittelt:

- Wohnbauflächen: ca. 18.800 m², davon maximal ca. 7.500 m² überbaubar
- Private Grünflächen: ca. 6.200 m²
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen: ca. 4.000 m²

2 VERFAHRENSABLAUF

2.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Rates der Landeshauptstadt Erfurt vom 20.01.1999 eingeleitet. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 3 vom 19.02.1999.

2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte durch eine Offenlage des Planvorentwurfs vom 01.03.1999 bis zum 01.04.1999 im Informations- und Ausstellungszentrum der Bauverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.02.1999.

Auf Grundlage der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans zum Entwurf (Offenlagefassung) weiterentwickelt. Die Offenlage des Planentwurfs erfolgte dann im Zeitraum vom 09.10.2000 bis zum 10.11.2000.

Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m.§ 13 Nr.2 BauGB a.F. mit der erneuten Beteiligung des Eigentümers des Flurstücks 457.

3 PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans GIS 488 „Wohngebiet Premnitzer Straße“ liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Gispersleben der Landeshauptstadt Erfurt auf der Gemarkung Gispersleben-Viti und umfaßt eine Fläche von ca. 2,9 ha.

3.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan umfaßt in der Gemarkung Gispersleben-Viti, Flur 6, in seinem räumlichen Geltungsbereich die Flurstücke 456 und 457 vollständig sowie das Flurstück 260 teilweise.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 457, im Nordwesten von der Premnitzer Straße und dem Ricarda-Huch-Weg (westliche Straßenbegrenzungslinie), im Nordosten von der Bahnlinie Erfurt-Kühnhausen und dem Flurstück 467 sowie im Süden südliche Grenze des Flurstücks 457.

Im Hinblick auf die Sanierung der technischen Infrastruktur wird ein Teil der Premnitzer Straße bis zur Einmündung in die Schwedter Straße Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500.

3.3 Bestandsdarstellung

Das Plangebiet wurde früher als Ackerfläche genutzt, liegt jedoch seit geraumer Zeit brach, eine Nutzung findet zur Zeit nicht statt. Im Plangebiet sind nur wenige Einzelgehölze vorhanden, es dominieren ruderale Wiesenstandorte sowie teilversiegelte Schotterflächen.

Den größten Teil des Planungsgebietes nehmen anthropogen stark beeinflusste urbane Biotope ein. Dies sind in verschiedenem Maß versiegelte, für Pflanzen und Tiere weitgehend schwer oder unbesiedelbare, in ihrer ökologischen Funktion stark eingeschränkte Verkehrsflächen. Schotterdecken und offener Boden können in abgestuftem Grad Wasser versickern sowie von Tieren und Pflanzen besiedelt werden. In den Randbereichen sind Ruderalfluren sowie Arten der Trittfluren Breit-Wegerich (*Plantago major*), Schutt-Kresse (*Lepidium ruderales*) und Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) festzustellen.

Die verschiedenen Ruderalfluren sind als relativ artenreich anzusehen und setzen sich überwiegend aus ein-, zwei- und nur wenigen mehrjährigen, meist hochwüchsigen Stauden, der Glanzmeldenflur und der Möhren-Bitterkraut-Flur zusammen. Hecken und Feldgehölze haben derzeit im Untersuchungsgebiet eine untergeordnete Bedeutung. Lediglich im südlichen Teilbereich befindet sich eine artenreiche Obstbaumhecke mit einer Gesamtlänge von etwa 25 m.

Schutzwürdige Biotope gemäß ThürNatG sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Kleingartenanlage, westlich liegt das Wohngebiet Grimmaer Straße. Der südliche Geltungsbereich grenzt an die bereits mit mehrgeschossigen Wohngebäuden zusammenhängend bebaute Ortslage an. Nordöstlich des Plangebiets verläuft eine eingleisige Bahnlinie der Deutschen Bahn AG, hinter dieser Bahnlinie befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. gewerbliche Entwicklungsbe-
reiche (Bebauungsplanentwurf GIV 113).

3.4 Umweltsituation

Es ist nicht bekannt, daß das Gelände mit Altablagerungen oder Altlasten kontaminiert ist. Mit Munitionsfunden ist nicht zu rechnen.

Das Plangebiet wird durch Schallemissionen des Schienenverkehrs auf der nord-östlich verlaufenden Bahnlinie belastet.

Durch aufgetretene Hochwasserereignisse gilt das Plangebiet als hochwassergefährdet. Dabei ist weniger mit Überschwemmungen durch Starkregen, als vielmehr mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 80 ThürWG sind jedoch im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. Die geohydrologischen Verhältnisse und die relativ geringen Niederschläge schränken die Möglichkeit der Wassergewinnung im Gebiet stark ein.

Geologisch wird das Plangebiet durch alluviale Ablagerungen sowie untergeordnet durch den Keuper des Thüringer Beckens gekennzeichnet. Das Gebiet des Bebauungsplans ist überwiegend mit lehmigen Sandböden überdeckt. Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form von Mulden- oder Rigolenversickerungen zu.

3.5 Siedlungsstruktur und Landschaftsbild

Die standörtlichen landschaftsbezogenen Gegebenheiten im Plangebiet und seiner Umgebung werden durch das flachwellige „Thüringer Becken“ gekennzeichnet. Das Plangebiet wird in nördlicher und östlicher Richtung durch den angrenzenden Landschaftsraum beeinflusst. Demgegenüber wird es seit Jahrhunderten durch die in westlicher und südlicher Richtung unmittelbar anschließende Siedlungstätigkeit (Wohnen und Gewerbe) mit teilweise großflächiger Überbauung geprägt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet derzeit keine Erholungsnutzung statt. Die Fläche ist jedoch Bestandteil einer Stadt- und Kulturlandschaft, die in ihrer Gesamtheit Erholungsfunktionen für das Wohnumfeld zu erfüllen hat.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Flurstücke 456 und 457 im privaten Eigentum.

Des weiteren liegt das Flurstück 260 als Straßenverkehrsfläche im Eigentum der Stadt Erfurt.

3.7 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

3.7.1 Bebauungspläne

Westlich der Premnitzer Straße erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans GIS 473 „Wohngebiet Grimmaer Straße“. Hier ist auf einer Fläche von ca. 1,9 ha auf dem Gelände einer ehemaligen Möbelfabrik ein Wohngebiet vorwiegend in Einfamilien- und Doppelhausbauweise entstanden.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans GIS 473 und des vorliegenden Bebauungsplans GIS 488 überlagern sich auf dem Flurstück 260 der Flur 6 der Gemarkung Gispersleben-Viti zwischen der westlichen und östlichen Straßenbegrenzung (Verlängerung der Premnitzer Straße) auf einer Länge von ca. 115 m im Bereich der nördlichen Begrenzung des Flurstücks 457 bis zum Eugenie-Marlitt-Weg.

Östlich der Bahnlinie Erfurt-Kühnhausen liegt der zur Zeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan GIV 113 „Bernauer Straße“ (Vorentwurf), welcher gewerbliche wie auch industrielle Nutzungen beinhaltet. Zwischen dem Bahnkörper und den geplanten Gebäuden wird die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geprüft. Es ist vorgesehen, im Bereich dieses Bebauungsplans eine flächenhafte Zonierung der Nutzung vorzunehmen, die unter Wahrung möglichst weitgehender gewerblicher und industrieller Entwicklungsmöglichkeiten die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Schutzes vorhandener und geplanter Wohnbebauungen sicherstellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans GIS 488 wurde zur Bahnlinie ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne GIS 488 und GIV 113 berühren sich nicht; allerdings stehen die in diesen Geltungsbereichen festgesetzten Nutzungsarten in Wechselwirkung zueinander.

3.7.2 Leitungen

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans GIS 488 verläuft in West-Ost-Richtung ein Regenwasserhauptsammler DN 1200, welcher nicht überbaut werden soll. Dieser Tatsache wird im vorliegenden Bebauungsplan durch eine Straßenüberbauung und ein Fahr- und Leitungsrecht Rechnung getragen.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Landesentwicklungsplan von 2004 wird der Landeshauptstadt Erfurt mit ihren Ortsteilen die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

Als Hauptziele werden im Landesentwicklungsplan unter anderem formuliert:

- Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklungspotentiale und Besonderheiten,
- Bewahrung der Identität der Thüringer Landschaften (Städte, Dörfer, historisch-kulturelles Erbe, Vielfalt der Naturausstattung),
- Schnellstmögliche Entwicklung aufgrund der günstigen wirtschaftsstrategischen Lage, des breitgefächerten Industrie- und Gewerbeangebotes und des kulturellen Reichtums ohne ökologisch nachteilige Folgen,
- der besondere Schutz der Ressourcen Boden und Wasser.

Hinsichtlich Raumplanung und Ortsentwicklung wird einerseits die Zersiedlung der Landschaft abgelehnt und die Bewahrung, Weiterentwicklung bzw. Wiederherstellung der baulich gestalterischen Identität als Ziel formuliert, andererseits den zentralen Orten eine bauliche Entwicklung mit Verdichtung zugestanden.

Als Bedingungen dafür werden die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Dimensionierung entsprechend der vorhandenen Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum gestellt.

Zur Freiraumsicherung wird die Verbindung von Landschaftsstrukturen und Grünbeständen zu einem System von Grünzügen mit Anbindung an die freie Landschaft sowie die Schaffung neuer Grünflächen für Bereiche mit städtebaulicher Verdichtung gefordert. Bei Bauvorhaben sind bewachsene Flächen in größtmöglichem Umfang zu erhalten und neu zu schaffen. Unter siedlungsökologischen Gesichtspunkten wird gefordert, den Luftaustausch für Siedlungsgebiete zu sichern und zu verbessern.

Der Bebauungsplan GIS 488 entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen.

4.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)

Da ein wirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan GIS 488 „Wohngebiet Premnitzer Straße“ um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches. Diesem Sachverhalt wird im vorliegenden Bebauungsplan aus den Vorgaben des vorliegenden Arbeitsstandes zum Flächennutzungsplan, welcher Wohnbauflächen sowie eine im östlichen Geltungsbereich verlaufende Grünfläche vorsieht, Rechnung getragen.

II BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden die Baugebiete in Anpassung an Nutzungen der umgebenden Nachbarschaft als „allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung ist Wohnen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen durch ihre Ansprüche an die Gestaltung der Baukörper sowie der benötigten Freiflächen in Verbindung mit dem induzierten Verkehr der angestrebten Charakteristik eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl richtet sich nach den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO (GRZ 0,4). Eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenzen ist aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Dies dient der angestrebten, aufgelockerten Bebauung im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 bzw. 0,8 im südlichen Bereich begrenzt, um eine städtebauliche Anpassung an die westlich geplante und südlich vorhandene Bebauung zu gewährleisten und um einen Ortsrandabschluß mit maximal eingeschossigen Wohngebäuden zu erzielen.

Für die baulichen Anlagen wird die Traufhöhe von 4,20 m als Höchstgrenze, gemessen über der nächstgelegenen Erschließungsstraße, bestimmt. Diese festgesetzte Maximalhöhe leitet sich aus der städtebaulich gewünschten Geschossigkeit von einem Vollgeschoß mit der Möglichkeit zum Ausbau eines Dachgeschosses, welches jedoch nicht als Vollgeschoß zählen darf, ab. Eine Ausnahme bildet auch hier der südliche Bereich, für den eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden soll.

Weiterhin können durch den festgesetzten Lärmschutzwall zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Schienenverkehr nur bei einer Festsetzung von 4,20 m Traufhöhe die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an einem Immissionsort in ca. 5,70 m Höhe – dies entspricht in etwa der Lage eines Fensters in einem ausgebauten Dachgeschoß der geplanten Bebauung bis auf Parzelle 44 – in der Nacht sicher eingehalten werden.

Die Festsetzung der Höhe der Erdgeschossfußböden von mindestens 0,40 m über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche ergibt sich aufgrund der Hochwassergefährdung im Plangebiet.

1.3 Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Vorgartenbereich von Pkw's und baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von zwei Stellplätzen je Grundstück wird den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift Rechnung getragen.

1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb der Sichtbereiche an den Knotenpunkten sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit sichtbehindernde bauliche Anlagen sowie Strauchpflanzungen über 0,60 m Höhe ausgeschlossen werden.

1.5 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Eine Beschränkung der Zufahrtsbreiten zu den privaten Stellplätzen und Garagen wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen getroffen. Damit soll vermieden werden, daß auf den Grundstücken großflächige Zufahrten ohne die gewünschte Begrünung zum öffentlichen Straßenraum angelegt werden. Der innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrten dient der bedarfsgerechten Einordnung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum.

1.6 Grünflächen

Die Grünfläche nord-östlich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Bahnlinie wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ festgesetzt. Sie sichert einen übergreifenden Grünzug vom Ortsteil Gispersleben in die freie Landschaft. Weiterhin ist der Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie integriert.

Die private Grünfläche dient einerseits als notwendige Fläche zum Ausgleich der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, andererseits als notwendiger Erholungs- und Spielraum den Bewohnern des westlich angrenzenden Wohngebietes.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.7.1 Versiegelungsbeschränkung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt planerisch vorbereitet. Ein wesentlicher Eingriff stellt die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen dar.

Um, wie im § 8a Bundesnaturschutzgesetz gefordert, die Eingriffe in den Naturhaushalt, zu minimieren, wird im Bebauungsplan die vollständige Versiegelung von öffentlichen wie privaten Stellplätzen sowie von privaten Verkehrsflächen unterbunden. Damit wird einer-

seits eine direkte Versickerung des Regenwassers ermöglicht und dem Grundwasserkreislauf zugeführt, andererseits fallen geringere Mengen an abzuleitendem Oberflächenwasser an.

1.7.2 Versickerung von Oberflächenwässern

Ebenfalls zur Anreicherung des Grundwasserhaushaltes und zum Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt wird eine Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern von Dachflächen und versiegelten Flächen festgesetzt. Es sind aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nur Versickerungen in Mulden oder Rigolen zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig, da in einer gewissen Tiefe Grundwasser anstehen kann.

Eine Versickerung von Oberflächenwässern der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht vorgenommen, da hier eine Schadstoffbelastung nicht auszuschließen ist.

1.7.3 Begrünungsmaßnahmen

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der gekennzeichneten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen erfüllt.

Es wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen, welcher ihnen durch die Überbauung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans GIS 488 entzogen wurde. Weiterhin werden durch die Begrünungsmaßnahmen kleinklimatische Funktionen gesichert, welche direkt dem Plangebiet sowie dessen Umgebung zugute kommen.

Einen wesentlichen Faktor stellt die Ausbildung des Grünzuges zur Biotopvernetzung aus dem freien Landschaftsraum in die Ortslage Gispersleben dar. Dabei wird auch der harmonische Übergang der Bebauung zur freien Landschaft erreicht. Durch die festgesetzte Begrünung von 50 % der Fläche wird ein Großteil der für die allgemeinen Wohngebiete zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen realisiert, da ein Ausgleich der Eingriffe nur zu einem geringen Teil auf den einzelnen Baugrundstücken selbst erbracht werden kann.

1.7.4 Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans GIS 488 die durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden können, wird die Umwandlung von 3.300 qm intensiv genutzter Ackerflächen in Grünland auf kommunalem Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches (Gemarkung Erfurt Bindersleben, Flur 1, Flurstück 350/1) festgesetzt. Hierdurch werden die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB in vollem Umfang kompensiert.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der die privaten Grünflächen in Ost-West-Richtung durchquerende Regenwasser-Hauptsammler wird durch Festsetzung eines Fahr- und Leitungsrechtes in seinem Bestand gesichert. Die fußläufige Verbindung des Eugenie-Marlitt-Weges mit der Eilenburger-Straße

und ein Gehrecht entlang des Lärmschutzwalls auf Flurstück 456 wird zur Vernetzung der Fußwege als erforderlich angesehen.

1.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Wegen der Kessellage der Landeshauptstadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, welche eine Verminderung von luftverunreinigenden Emissionen aus Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Die Landeshauptstadt Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Ein Ausschluß flüssiger Brennstoffe erfolgt primär nicht aufgrund des Schwefelgehaltes, als vielmehr aufgrund sonstiger Schadstoffemissionen, wie z.B. CO oder Staub.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch Emissionen der unmittelbar nord-östlich vorbeiführenden Bahnlinie Erfurt-Kühnhausen vorbelastet. Um eine Nutzung des Plangebiets als Wohnbaufläche zu ermöglichen, sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Aus diesem Grund wurde auf Grundlage von Belegungszahlen der Bahnstrecke mit Stand März 1998 sowie der vorgesehenen Bebauungsstruktur und Gebäudehöhe eine schalltechnische Beurteilung zur Dimensionierung eines Lärmschutzwalles erarbeitet¹. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung der aktuellen Belegungszahlen der Bahnstrecke ohne aktive Lärmschutzeinrichtungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht erreicht werden. Der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten von nachts 45 dB(A) und tags 55 dB(A) wird ohne Lärmschutzeinrichtungen somit um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die aus schalltechnischer Sicht erforderlichen Mindesthöhen des Lärmschutzwalls werden durch die festgesetzten Höhen nicht unterschritten. Außerdem wird festgesetzt, dass auf der von diesem Lärmschutzwall nicht vollständig geschützten Parzelle 44 (gem. Planzeichnung) weitere Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken haben im wesentlichen die Funktion einer geschlossenen Sichtschutzbepflanzung zwischen den Grundstücken sowie zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes.

Die innerhalb der Verkehrsflächen textlich und zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind ein wesentliches Element zur Verbesserung des Kleinklimas im Straßenraum (Beschattung, Staubfilterung) sowie zur stadtgestalterischen Gliederung der Premnitzer Straße.

¹ FIRU mbH: Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan GIS 488 „Wohngebiet Premnitzer Straße“ in Erfurt Gispersleben, Kaiserslautern, September 1998.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne des § 83 ThürBO (örtliche Bauvorschrift) werden die wesentlichen Anforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude festgelegt. Die stadtgestalterische Einbindung der Neubebauung in das Siedlungsbild wird durch Vorgabe der Dachformen und –neigungen gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund wird die Dachneigung von 35° bis 45° vorgeschrieben. Als Dachform sind Satteldächer auszubilden. Damit wird das Neubaugebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild integriert.

Mit den Festsetzungen zur Dachfarbe (Rot- bis Rot-Braun-Töne) sowie zur Fassadengestaltung sollen aus stadtgestalterischen Gründen ortsuntypische Materialien und Farben ausgeschlossen werden. Die Anbringung von Solarkollektoren oder –zellen auf den Dachflächen widerspricht diesen Festsetzungen nicht, da diese Anlagen aus Gründen des Wirkungsgrades vorzugsweise nach Süden bzw. Westen, also auf der von der freien Landschaft abgewandten Dachhälfte, installiert werden.

Zur Bildung von Raumkanten entlang der Straßenräume werden Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sowie zur Gestaltung der Vorgärten getroffen.

3 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

3.1 Grundwasser-/Gewässerschutz bei Hochwasserereignissen

Durch aufgetretene Hochwasserereignisse gilt das Plangebiet als hochwassergefährdet. Dabei ist weniger mit Überschwemmungen durch Starkregen, als vielmehr mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen, was zu Auswirkungen auf die Kellergeschosse der Gebäude führen kann. Auf geeignete Schutzmaßnahmen und ein Lagerungsverbot für wassergefährdende Stoffe wird auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes Erfurt und der Unteren Wasserbehörde besonders hingewiesen.

3.2 Regenwasserhauptsammler 32 DN 1200

Der Regenwasserhauptsammler 32 DN 1200 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und als Leitungstrasse festgesetzt. Es wird besonders darauf hingewiesen, daß keine Überbauung zulässig ist und bei Baumpflanzungen die technischen Richtlinien beachtet werden müssen. Innerhalb der privaten Grünflächen wird die Leitung durch Festsetzung eines Leitungsrechts, verbunden mit Fahrrecht zu den Schächten, gesichert.

3.3 Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen

Auf Anregung der Thüringer Landesanstalt für Geologie wird darauf hingewiesen, daß größere Erdaufschlüssen wie Probebohrungen, Grundwassermeßstellen etc. anzuzeigen sind. Dies geschieht vor dem Hintergrund des wissenschaftlichen Interesses an der weiteren Erkundung der Bodenbeschaffenheit und -schichtung in Thüringen.

Gleichzeitig sind diese Maßnahmen auch der zuständigen Wasserbehörde gem. § 55 ThürWG anzuzeigen.

3.4 Verfahren der Kampfmittelsondierung

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet nicht als kampfmittelgefährdet anzusehen ist. Bei eventuell auftretendem Kampfmittelverdacht ist eine in Thüringen zugelassene Räumfirma zu beauftragen.

3.5 Archäologische Denkmalpflege

In der Umgebung des Plangebietes sind zahlreiche archäologische Funde zutage getreten, so daß auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchaus mit entsprechenden Funden gerechnet werden kann. Aus diesem Grund wird auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen hingewiesen, nach denen bei Auftreten archäologischer Funde das Thüringische Landesamt für Archäologie unverzüglich zu benachrichtigen und diesem Gelegenheit zur Untersuchung zu geben ist.

3.6 Bodenverunreinigungen

In der Umgebung des Plangebietes sind Altablagerungen vorhanden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selber konnte ein derartiger Verdacht allerdings nicht verifiziert werden. Vorsorglich wird dennoch auf das Verfahren bei Auftreten von Bodenverunreinigungen hingewiesen.

III WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Verkehrserschließung

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Verlängerung der Premnitzer Straße. Sie besitzt am Anschluß zur Schwedter Straße eine Ausbaubreite von 12,25 m einschließlich Fußwegen. Diese wird südlich des Flurstückes 456 durch Verziehung auf einen Querschnitt von 9,00 m (Fahrbahn 5,50 m, Fußweg westlich 1,50 m, Fußweg östlich 2,00 m mit Baumstandorten) reduziert. Ab der Stichstraße auf Flurstück 457 ist eine Breite von 7,35 m vorgesehen.

Die Erschließung des Flurstücks 456 erfolgt hauptsächlich über eine Anliegerstraße, sie wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Ausbaubreite von 5,75 m festgesetzt (4,75 m plus beidseitig 0,5 m Freihaltebereich). Diese Ausbaubreite ist vor dem Hintergrund der nur geringen verkehrlichen Belastung (Erschließungsfunktion für jeweils unter 20 Grundstücke

je Anbindung – Belastung in der Spitzenstunde max. 30 – 35 Fahrzeuge) und der untergeordneten Verkehrsfunktion der Anliegerstraße ausreichend und zur Umsetzung einer flächen- und kostensparenden Erschließung des Baugebietes sinnvoll. Die Befahrbarkeit mit dem Bemessungsfahrzeug (Müllfahrzeug der Stadtwerke Erfurt) ist gewährleistet.

Die südlich des Eugenie- Marlitt-Weges geplanten Stichstraßen werden auf eine Breite von 4,00 m (3,00 m plus beidseitig 0,50 m Freihaltebereich) festgesetzt. Sie dienen lediglich zur Erschließung von jeweils zwei Baugrundstücken. Die den Grundstücken zugewandten Einfahrtsbereiche werden zur Sicherung der Erschließung auf eine Breite von 6,00 m aufgeweitet.

Die Anliegerstraße auf Flurstück 457 wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Ausbaubreite von 4,50 m (3,50 m plus beidseitig 0,50 m Freihaltebereich) festgesetzt.

2 Leitungen

Leitungen der technischen Infrastruktur liegen alle in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Bei Pflanzmaßnahmen in Leitungsnähe sind die technischen Richtlinien (z. B. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen) zu beachten.

Im Plangebiet ist der Regenwasserhauptsammler 32 DN 1200 vorhanden. Sein Bestand wird, sofern er nicht innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen verläuft, durch ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Erfurt, Entwässerungsbetrieb, gesichert. Der Zugang zu den Schächten ist damit jederzeit gewährleistet.

3 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan GIS 488 „Wohngebiet Premnitzer Straße“ wurden die im geplanten Eingriffsraum auftretenden Biotoptypen kartiert und nach ihren ökologischen Funktionen bewertet. Dazu wurde der für das Bundesland Thüringen empfohlene Bewertungsrahmen entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung herangezogen.

Im Grünordnungsplan wurde eine Unterscheidung in den südlichen Teilbereich (Flurstücke 456, anteilig 260) und in den nördlichen Teilbereich (Flurstücke 457, anteilig 260) aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse getroffen.

Dementsprechend können die Maßnahmen den jeweiligen Grundstücken gemäß § 8a BNatSchG zugeordnet werden. Dies kann im Rahmen von abzuschließenden Erschließungsverträgen erfolgen.

Insgesamt können die durch den Bebauungsplan zu erwartenden bzw. durch ihn vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Den rechtlichen Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem Baugesetzbuch wird genügt. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt umfassend.

4 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan wird den Empfehlungen des Schallgutachtens mit der Festsetzung eines Lärmschutzwalls und besonderen Schutzbedingungen für die in der Planzeichnung dargestellte Parzelle 44 im Norden des Geltungsbereichs gefolgt. Damit erfolgt im Bebauungsplan eine vollständige Konfliktbewältigung bezüglich der Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr.

5 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die geordnete Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Aus funktionalen, stadtgestalterischen, erschließungsökonomischen und ökologischen Gründen sind die kurzen Anliegerstraßen im Süden des Geltungsbereiches sparsam dimensioniert und mit 3-achsigen Müllfahrzeugen nur rückwärts befahrbar (keine Wendemöglichkeit). Die Übergabe der Abfallgefäße erfolgt auf geeigneten Standflächen am Eugenie-Marlitt-Weg.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Kanalnetz zum Klärwerk Kühnhausen. Die Kanalisationsanlagen sind hydraulisch mit Sicherheitszuschlägen zu dimensionieren, so dass bei Starkregen oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser aufgenommen werden kann.

Bei der entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebiets im Mischsystem ist der Regenwasser-Hauptsammler 32, der in seinem Bestand zu erhalten ist, zu berücksichtigen. Aufgrund seiner Lage und Höhe ergibt sich für die unmittelbar nördlich dieser Leitung gelegenen Grundstücke ein entwässerungstechnischer Zwangspunkt in der Hinsicht, dass die Entwässerung dieser Grundstücke im freien Gefälle (Freispiegelleitung) nur bis zur festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen kann. Die Entwässerung der Kellergeschosse kann nur über geeignete technische Maßnahmen (Pumpen) vorgenommen werden. Dieser zusätzliche technische Aufwand zur Entwässerung stellt sich gegenüber möglichen Alternativen (Verlegung zusätzlicher Schmutzwasserkanäle innerhalb der privaten Grundstücksflächen, Umlegung des Regenwasserhauptsammler 32) als unaufwendigste und preisgünstigste Lösung dar.

IV FOLGEKOSTEN

Die Kosten zur Herstellung der inneren und äußeren Erschließung werden dem Entwickler der Fläche durch Erschließungsvertrag zugeordnet.

Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen als Ausgleich bzw. Ersatz für vorgenommene Eingriffe sowie plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen werden dem Entwickler der Fläche durch Erschließungsvertrag zugeordnet.

V ANLAGEN

FIRU mbH: Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan „Premnitzer Straße“ in Erfurt Gispersleben, Kaiserslautern, September 1998.

RoosGrün Planung: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan GIS 488 „Premnitzer Strasse“ Erfurt-Gispersleben, Denstedt, 23.1. 2006.