



Begründung der 2. Änderung

Bebauungsplan KER 245 „Am Neuen Schwerborner Weg“ in Erfurt-Kerspleben

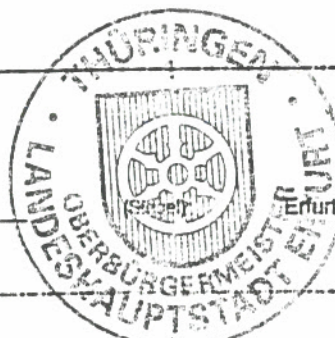
Beschluss des Stadtrates Erfurt vom 30. 10. 2002
Beschluss Nr. 169/2002 Punkt 04

Manfred R u g e
Oberbürgermeister

erarbeitet unter Mitwirkung
des Stadtplanungsamtes Erfurt
Stand: 10. Juni 2002

Ausfertigung:

M. Ruge
Oberbürgermeister



Erfurt, den 24.3.03



Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Telefon: 0361/5603-0
Telefax: 0361/5603-333



Projektentwicklung GmbH
Fichtenweg 39
99193 Erfurt-Kerspleben
Telefon: 036203/690-0
Telefax: 036203/690-22

Gliederung

1. Planungsrecht

2. Anlass zur 2. Änderung

- 2.1. Veränderte Vorgaben als Grundlage zur Änderung des MI-Gebietes im 1. Teilbereich des Bebauungsplanes
- 2.2. Veränderte Vorgaben als Grundlage zur Änderung der WA-Gebiete im 2. Teilbereich des Bebauungsplanes
- 2.3. Planerischer Inhalt der Änderungen des MI-Gebietes im 1. Teilbereich des Bebauungsplanes
- 2.4. Planerischer Inhalt der Änderungen für das WA-Gebiet im 2. Teilbereich des Bebauungsplanes

3. Erschließung

- 3.1. Verkehrliche Erschließung
 - 3.1.1. Änderungsbereich 1. Teilbereich (MI-Gebiet)
 - 3.1.2. Änderungsbereich 2. Teilbereich (WA-Gebiet)
 - 3.1.3. Mischverkehrsflächen in Verbindung mit Vorgärten

4. Ver- und Entsorgung

- 4.1. Wasserversorgung
- 4.2. Abwasserentsorgung
- 4.3. Stromversorgung
- 4.4. Fernmeldetechnische Versorgung
- 4.5. Trassenführung
- 4.6. Altlastenbeseitigung / Abfallentsorgung
 - 4.6.1. Altlastenbeseitigung
 - 4.6.2. Abfallentsorgung

5. Ökologischer Ausgleich

- 5.1. Verkehrsflächen
- 5.2. Wohnbebauung

6. Begründung der Festsetzungen

- 6.1. Geltungsbereich
- 6.2. Art der Nutzung
- 6.3. Maß der baulichen Nutzung
- 6.4. Zulässige Zahl der Wohnungen
- 6.5. Garagen, Carports und Stellplätze
- 6.6. Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum
- 6.7. Einschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- 6.8. Grundrissorientierung
- 6.9. Grünflächen
- 6.10. Kinderspielplatz
- 6.11. Einfriedung
- 6.12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- 6.13. Erdgeschossfußbodenhöhe

Anlage 1 Pflanzenlisten

Anlage 2 Flächenbilanz

1. Planungsrecht

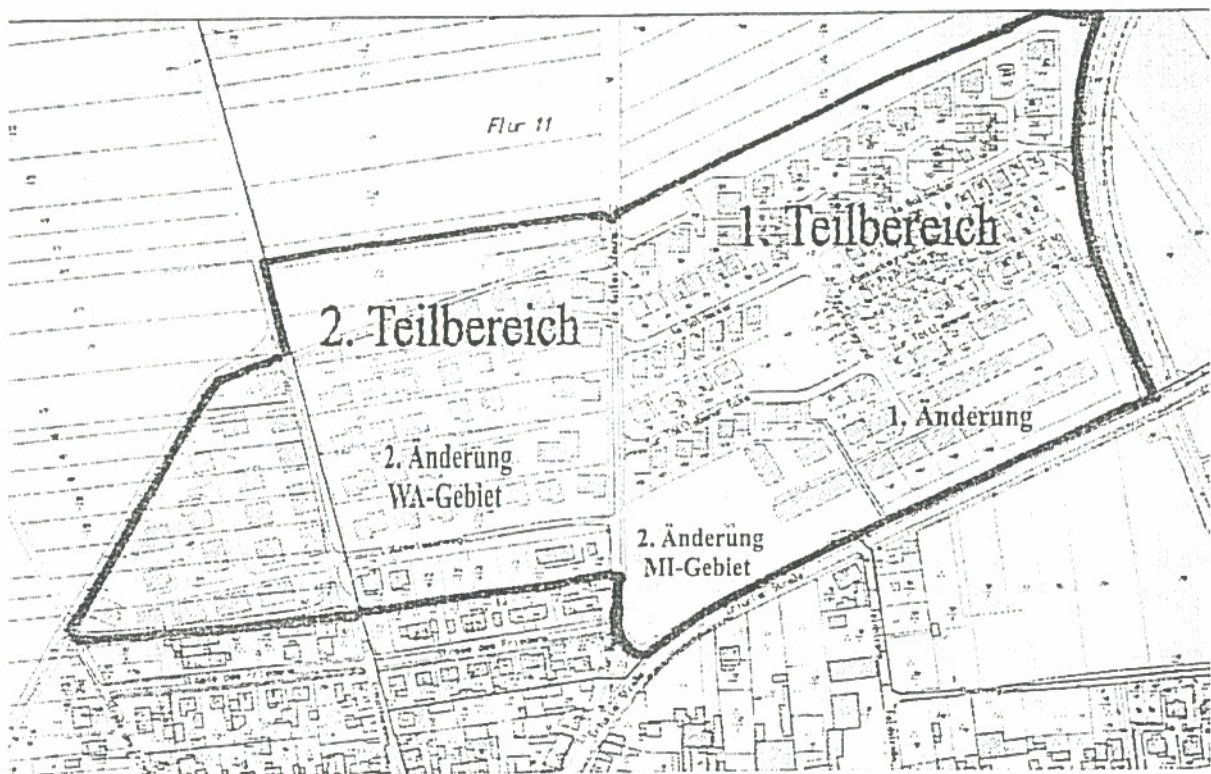
Der Bebauungsplan ist seit dem 15.02.1993 rechtskräftig.

Um den Bebauungsplan der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt anzupassen, wurde er 1997 auf dem Weg einer vereinfachten Änderung in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung im 1. Teilbereich geändert.

Aufgegeben wurde dabei auch ein Teilbereich der Mischgebietsausweisung welcher u. a. die Anlage von Anlagen zu sportlichen Zwecken, wie Tennis, zuließ.

Diese 1. vereinfachte Änderung des Planes KER 245 wurde am 12.12.1997 rechtskräftig.

Gemäß §§ 3b ff. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 i.V.m. § 245c Absatz 2 BauGB wird für die 2. Änderung des Bebauungsplanes KER 245 keine allgemeine Vorprüfung und keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da der Geltungsbereich und die festgesetzte Größe der Grundfläche in Folge der 2. Änderung nicht vergrößert wurden.



2. Anlass zur 2. Änderung

Die Grundstücke des 1. Teilbereiches, der Bereich östlich der Straße „Zur weißen Scheune“, sind durch die AIP Projektentwicklung GmbH erschlossen, fast vollständig veräußert und durch die Bauherren mit Eigenheimen bebaut worden.

Bis auf wenige Baulücken, einschließlich der im Bereich der 1. Änderung liegenden Baugrundstücke, wurden im 1. Teilbereich 124 Eigenheime errichtet.

Es besteht jedoch weiterhin Bedarf in Erfurt und besonders im Ortsteil Kerspleben an preiswertem Wohnbauland.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf 2 Bereiche:

1. Teilbereich (östlich der Straße „Zur weißen Scheune“): Mischgebiet TG 1a und 1b
Die derzeit als MI-Gebiet ausgewiesenen Grundstücke, befinden sich vollständig im Eigentum der AIP Projektentwicklung GmbH.

2. Teilbereich (westlich der Straße „Zur weißen Scheune“): WA-Gebiet
In dem derzeit ausgewiesenen WA-Gebiet befinden sich die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Baugrundstücke, bis auf einige bereits bebaute Grundstücke, im Eigentum der LEG Thüringen, die ausgewiesenen öffentlichen Flächen zum Teil im Eigentum der Stadt Erfurt.

2.1. Veränderte Vorgaben als Grundlage zur Änderung des MI-Gebietes im 1. Teilbereich des Bebauungsplanes

Die MI-Fläche im Teilbereich 1 ist bisher noch nicht weiter entwickelt worden. Die damals angedachte Nutzung mit Nahversorgung und Tankstelle durch die ursprünglichen Eigentümer, kann aus betriebswirtschaftlichen Gründen der Betreiber nicht verwirklicht werden.

In Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohner in Kerspleben ist beabsichtigt, über eine innere Erschließung Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der 8088 m² große Mischgebietsfläche der Flur 11, Flurstück 1475/13, durch Kleingewerbe, Dienstleister, Einzel- und Großhandel zu schaffen.

Aktuelle Interessenten sind:

Kunstgewerbler, Mediziner, Physiotherapeuten, gastronomische Betriebe, diverse Einzel- und Großhändler (z. B. Großhandelsagentur für Verpackungsmaterialien), Wohnungen (vorwiegend für die dann ansässigen Gewerbetreibenden) Freiberufe (Rechtsanwalt, Notar), Steuerberater, Makler / Hausverwalter, Frisör.

Südlich der geplanten neuen Erschließungsstraße ist auf einer ca. 2.500 m² großen Fläche ein kleiner SB-Markt mit ca. 300 m² Verkaufsfläche (VK) sowie ein Drogerie-Markt mit ca. 150 m² VK vorgesehen.

Nach einem abzuschließenden Erschließungsvertrag sollen alle Erschließungskosten nach BauGB vom Erschließungsträger, der Firma AIP, übernommen werden, so dass auf die Stadt Erfurt keine Kostenanteile zukommen.

Es ist für die Versorgung des Ortsteiles Kerspleben von wesentlicher Bedeutung, dass für verloren gehende Einkaufsmöglichkeiten baldmöglichst Ersatz geschaffen wird, denn es ist abzusehen, dass der derzeitige Lebensmittelladen in absehbarer Zeit geschlossen wird. Die notwendige Nahversorgung des Ortsteiles soll mit dem geplanten Neubau im MI-Gebiet geschaffen werden.

2.2. Veränderte Vorgaben als Grundlage zur Änderung der WA-Gebiete im 2. Teilbereich des Bebauungsplanes

Die 1993 ermittelten Grundlagen für die Planung der dörflichen Gemeinde Kerspleben entsprechen nicht mehr den durch die kommunale Neuordnung entstandenen Gegebenheiten. Um dem bestehenden heutigen Bedarf gerecht zu werden, müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der festgesetzten Geschossigkeiten, der angedachten Grundstücksaufteilungen, den zur Zeit anstehenden Bedürfnissen nach kleinteiligem Wohnungsbau und der überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden.

In Kerspleben wird heute die Wohnqualität durch das dörfliche Umfeld und die überwiegend eingeschossige Bauweise mit Eigenheimen geprägt. Vorsorge für Flächen für einen darüber hinausgehenden Geschosswohnungsbau muß, wie ursprünglich geplant, nicht mehr getroffen werden.

Durch technische Vorausleistungen für eine wirtschaftliche Erschließung und Anbindung des Wohngebietes wurden über den 1. Teilbereich bereits wesentliche Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Mit dem Endausbau der Einmündung an die Landstraße LIO 55 ist das Baugebiet bereits an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Der Entwässerungsanschluß an eine 1994 errichtete neue Kläranlage ist vorhanden.

Der abgeschlossene Erschließungsvertrag regelt, dass die Erschließungskosten nach BauGB vom Erschließungsträger, der LEG, übernommen werden, so dass auf die Stadt Erfurt keine Kostenanteile zukommen.

Die zum Ausbau der öffentlichen Straßen notwendigen Grundstücksflächen wurden, so weit möglich, bereits kostenfrei von der Stadt Erfurt an die LEG übertragen.

Durch weitere Ansiedlung von etwa 300 Bürgern im Ortsteil Kerspleben könnte ein wesentlicher Beitrag für den Fortbestand der Grund- und Regelschule, der Kindertageseinrichtung, der Sportanlagen, der öffentlichen Freizeiteinrichtungen im Ort sowie die Bestandssicherung des geplanten Nachbarschaftslebensmittelmarktes mit Dienstleistungsangeboten und weiteren kleinen Läden in den Teilgebieten TG 1a und 1b geleistet werden.

In diesem Änderungsbereich gab es ca. 73 Grundstücke. Neben solchen, geeignet für Einzel- und Doppelhäuser, waren entlang der Haupteerschließungsstraße des neuen Schwerborner Weges Grundstücke geplant, die den Bau von Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise zuließen.

Für die damals eigenständige Gemeinde Kerspleben war es sinnvoll bzw. notwendig, für den Bedarf der sich aus ihrem großen Gewerbegebiet entwickeln konnte, auch hierfür geeignete Grundstücke vorzuhalten.

Durch die kommunale Neuordnung sind diese Vorgaben für den Geschosswohnungsbau entfallen. Ein möglicher Bedarf für einen Geschosswohnungsbau kann an anderer Stelle im Stadtgebiet besser gedeckt werden.

Im Ortsteil Kerspleben soll dem Eigenheimbau der Vorrang eingeräumt werden, daher wurden die Grundstücksgrößen im Änderungsbereich diesem Planungsziel anpasst.

2.3. Planerischer Inhalt der Änderungen des MI-Gebietes im 1. Teilbereich des Bebauungsplanes

Maß der baulichen Nutzung

Die bisher zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird im Hinblick auf die angestrebte veränderte kleinteilige Aufteilung der Baugrundstücke auf das nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Maß von 0,6, die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 angehoben. Dieses ist erforderlich, um dem gegebenenfalls erforderlichen Bedarf an privaten Stellplätzen, angerechnet auf die bauliche Nutzung, gerecht zu werden. Da aus wirtschaftlichen Überlegungen und zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden der öffentliche Verkehrsraum auf das verkehrlich bedingte Mindestmaß beschränkt wird, sollen für den zu erwartenden Besucherverkehr die hierfür erforderlichen Parkplätze auf den privaten Grundstücken mit vorgehalten werden.

Bauweise

Die beabsichtigten Nutzungen des Mischgebietes durch vorgenannte Interessenten für das kleine Nahversorgungszentrum verlangen eine bestimmte Gliederung nach Art der Nutzung und Größe der Baugrundstücke.

Zu diesem Zweck wird das MI-Gebiet in die Teilbereiche TG 1a und 1b mit entsprechender Zuordnung zulässiger Nutzungen aufgeteilt.

Da durch die generelle Zulässigkeit von Wohngebäuden in einem MI-Gebiet dieses sich in Teilbereichen oder in der Gesamtheit zu einem WA-Gebiet entwickeln kann, werden durch textliche Festsetzungen bestimmte Nutzungsbeschränkungen (Unzulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss TG 1a) vorgenommen, um der planerischen Zielsetzung für dieses MI-Gebiet nachzukommen.

Teilgebiet TG 1a - Bereich südlich der Planstraße G

Hier ist eine größere zusammenhängende überbaubare Fläche vorgesehen, welche gleichzeitig ausreichende Parkmöglichkeiten für den SB- und Drogeriemarkt bietet.

Dieser Markt orientiert sich optisch zur Landstraße und wird mit seinen Baulichkeiten gleichzeitig dazu beitragen, die weiter zurückliegende Wohnnutzung lärmäßig zu entlasten.

Zur Standortsicherung von gewerblichen und anderen zusätzlichen Nutzungen im MI-Gebiet wird die zulässige Nutzung für Wohnzwecke im Erdgeschoss im TG 1a ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Lärmbelastung durch die Kersplebener Chaussee werden zum Schutz einer Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

So sind bei einer geplanten Nutzung zu Wohnzwecken die Grundrisse so zu gestalten, dass die Schlafräume nach Möglichkeit auf den von der Schallquelle (LIO 55) abgewandten Seiten liegen. Sie sind auch nur dann zulässig, wenn straßenseitig keine Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern angeordnet werden.

Teilgebiet TG 1b - Bereich nördlich der Planstraße G

Damit für die Gewerbetreibenden, Dienstleister, Freiberufler etc. mit unterschiedlichsten Wünschen und wirtschaftlichen Möglichkeiten genügend planerischer Spielraum verbleibt, sich aber erst nach Rechtskraft der Planänderung Ansiedlungswünsche konkretisieren lassen, wird auch hier keine kleinteilige sondern eine zusammenhängende größere überbaubare Fläche ausgewiesen.

Pflanzgebote

Entsprechende Pflanzgebote bleiben gegenüber der benachbarten Wohnbebauung bestehen, gleichfalls zur Landstraße LIO 55. Entlang der Straße „Zur weißen Scheune“ und die Einmündung derselben in die Landstraße werden die mit Pflanzgeboten versehenen Flächen der Überplanung angepasst. Die Größenordnung der mit Pflanzgeboten versehenen Flächen wird nicht verändert.

2.4. Planerischer Inhalt der Änderungen für das WA-Gebiet im 2. Teilbereich des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den bisherigen Einschränkungen wird beibehalten. In der eingeschossigen Bauweise wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 und in der maximal zulässigen zweigeschossigen Bauweise die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenzen wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Dies dient der angestrebten aufgelockerten Bebauungsdichte - wie für einen Übergangsbereich vom Siedlungs- in den Landschaftsraum verträglich - sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bauweise

Die offene Bauweise bleibt bestehen. Es können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, um den unterschiedlichen Wünschen im Eigenheimbau Rechnung tragen zu können. Um den Charakter des Eigenheimgebietes zu wahren, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück auf 2 beschränkt.

Grundstücksgrößen

Die Größe der parzellierten Baugrundstücke im Änderungsbereich liegt zwischen 340 und 800 m². Nach diesem Konzept wurden in diesem Erschließungsabschnitt ca. 80 neue Baugrundstücke gebildet.

Verkehrsführung

Entgegen der bisherigen Konzeption, die u. a. auch die verkehrliche Erschließung über Stichstraßen und -wege vorsah, werden letztere aufgegeben und die einzelnen neuen Planstraßen miteinander verbunden. Hierdurch wird die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erleichtert.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird um die landwirtschaftliche Fläche reduziert. Sie wird für ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht benötigt. Gleiches gilt für die westliche Grabenparzelle, Flurstück 669 der Flur 7, welche für die Entwässerung nicht von Bedeutung ist, da nur in geringem Umfang Oberflächenwasser in den Graben eingeleitet wird.

3. Erschließung

3.1. Verkehrliche Erschließung

Wie im bestehenden Bebauungsplan soll der Ausbau im Sinne einer Verkehrsberuhigung und positiven Gestaltung des Wohnumfeldes erfolgen.

Das Erschließungssystem des rechtskräftigen B-Planes KER 245 wird in den einzelnen neu zu erschließenden Abschnitten verändert.

3.1.1 Änderungsbereich 1. Teilbereich (MI-Gebiet)

Entsprechend dem neuen Nutzungskonzept müssen zur inneren Erschließung des Gebietes öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Das MI-Gebiet wird lediglich über die Stichstraße (Planstraße G) an die Straße „Zur weißen Scheune“ angebunden, um Durchgangsverkehr in das angrenzende Wohngebiet zu vermeiden. Der Ausbau erfolgt im Hinblick auf den hier zu erwartenden Verkehr nicht als Mischverkehrsfläche. Die Fahrbahn, in einer Breite von 6,00 m lässt einen Begegnungsfall von Lkw/Lkw zu.

Südlich der Fahrbahn wird ein Bürgersteig angeordnet, er ist angebunden an den Fuß- und Radweg aus dem angrenzenden Teilgebiet TG 2 und die Straße „Zur weißen Scheune“.

3.1.2 Änderungsbereich 2. Teilbereich (WA-Gebiet)

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden weitgehend übernommen, soweit sinnvoll, aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beim Ausbau in der Breite auf ein verkehrstechnisch erforderliches Mindestmaß reduziert.

Die bisherige Erschließung beinhaltet u. a. Stichstraßen, welche in der Überplanung aufgegeben werden. Des Weiteren werden verbindende Fußwege durch Mischverkehrsflächen ersetzt. Diese Planungsmöglichkeit ergab sich durch die neuen Zielsetzungen und Vorgaben für die Wohnbebauung und damit verbunden durch die Aufgabe des Kinderspielplatzes.

Aus verkehrstechnischer Sicht wird für die neuen Straßen (Wiesrain, Falkenweg, Schluftergraben, Lützewiesenweg - zwischen Kreuzchensweg u. Wendestelle am westlichen Ausbauende -) beim Ausbau als Mischverkehrsfläche eine Breite von 4,75 m mit beidseitig 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen zur Einordnung von Beleuchtung und Beschilderung für ausreichend erachtet.

Bisher festgesetzte, nicht benötigte öffentliche Verkehrsflächen werden den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Der Katzenbergblick und der Lützewiesenweg - zwischen Kreuzchensweg u. Zur weißen Scheune sowie am westlichen Ausbauende - werden als Sammelstraße mit 5,50 m Breite und beidseitig 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen angelegt. Sie ermöglichen in dieser Form einen Begegnungsverkehr von Lkw/Lkw. Der Kreuzchensweg wird in einer Breite von 6,00 m mit beidseitig 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen ausgebaut.

Der Nachweis von notwendigen Stellplätzen, mindestens 2 Stellplätze/WE, muss auf allen Baugrundstücken erbracht werden. Besucherparkplätze werden im öffentlichen Verkehrsraum in einer Größenordnung von 0,2 pro WE vorgesehen. Insgesamt reduzieren sich die öffentlichen Verkehrsflächen, der Verkehrsablauf muss jedoch mit Wegfall der Stichstraßen geändert werden.

3.1.3. Mischverkehrsflächen in Verbindung mit Vorgärten

Aus „kosten - und flächensparenden“ Gründen wurden Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß reduziert. Als Mischflächen erhalten die öffentlichen Verkehrsflächen eine besondere Zweckbestimmung.

Die für den Verkehr bestimmte befestigte Fläche hat als Mindestmaß eine überfahrbare Breite von 4,75 m. Diese Breite ist bei herabgesetzter Geschwindigkeit ausreichend für den Begegnungsfall Pkw/Lkw. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist diese Mindestbreite nur vertretbar, wenn ein angrenzender, beidseitiger Sicherheitsstreifen von 0,50 m dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet wird.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die Haupttrinkwasserleitung des Gesamtgebietes angebunden.

4.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an das Entwässerungssystem des Gesamtgebietes angebunden.

4.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die Hauptenergieleitung des Gesamtgebietes. Notwendige Trafostationen sind an zulässigen Orten zu installieren.

4.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Das Planungsgebiet wird an das Hauptfernmeldenetz des Gesamtgebietes angebunden.

4.5 Trassenführung

Die Festlegung der Trassen für Versorgungsleitungen erfolgt im Rahmen des beim Tiefbauamt der Stadt Erfurt zu beantragenden Koordinierungsbescheides. Korrekturen der bisherigen Aussagen zur Erschließung sind daher im Detail möglich.

4.6 Altlastenbeseitigung / Abfallentsorgung

4.6.1 Altlastenbeseitigung

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. die altlastenverdächtigen Flächen i. S. § 16 Abs. 1 und 2 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) vom 31.07.1991 (GVBl. S.273) darstellen, sind derzeit nicht bekannt.

4.6.2 Abfallentsorgung

Innerhalb des geplanten Wohnbereiches werden Hausmüll und Wertstoffe anfallen, die gemäß der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt in der jeweils gültigen Fassung zu entsorgen sind. Im Bebauungsplan ist ein Standorte für Wertstoffcontainer auf einer bereits vorhandenen öffentlichen Fläche an zentraler Stelle vorhanden und soll dort auch beibehalten werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind so angelegt, dass die individuellen Hausmüllbehälter an den vorgesehenen Abholtagen der Müllentsorgung durch die jeweiligen Hauseigentümer auf ihren Grundstücken an die Straße zur dort stattfindenden Entleerung gebracht werden können.

5. Ökologischer Ausgleich

5.1. Verkehrsflächen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes gibt es durch die Veränderungen der öffentlichen Verkehrsflächen keine maßgeblichen Auswirkungen auf einen neu herbeizuführenden ökologischen Ausgleich.

Im 2. Teilbereich trägt die Minimierung der Straßenquerschnitte sogar zu einer Verbesserung der Ausgangswerte bei.

Die Veränderungen im 1. Teilbereich, dem Mischgebiet TG 1a und 1b, sind im Vergleich zu den ausgewiesenen Möglichkeiten im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht von Erheblichkeit, so dass sie nicht besonders ins Gewicht fallen.

Im 2. Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren im öffentlichen Verkehrsraum 49 Straßenbäume festgesetzt.

Durch die Planänderung wurden aus Kosten sparenden Gründen die Verkehrsflächen und Straßenprofile minimiert.

Als Ersatz für die auf öffentlichen Verkehrsflächen entfallenden Straßenbäume wird für die Teilgebiete TG 14 - 15g im WA-Gebiet die Festsetzung getroffen, dass pro Grundstück im Vorgartenbereich ein Baum (2. Ordnung) entsprechend der Pflanzliste oder ein Solitärgehölz zu pflanzen ist.

5.2. Wohnbebauung

Durch den Verzicht auf Geschosswohnungsbau, d. h. Zulässigkeit von maximal 2 WE / Grundstück wird eine Verbesserung gegenüber der ursprünglich beabsichtigten Bebauungsform eintreten.

Bei der Gegenüberstellung der baulichen Nutzung und der Bilanz der Flächen vor und nach der Umplanung, ergibt sich ein positiver Saldo zu Gunsten der zu bepflanzenden und gärtnerisch zu unterhaltenden Flächen. Hinzu kommt, dass diese unbebauten Flächen in Hausgärten von Eigenheimen weit gehend intensiver genutzt und bepflanzt werden als beispielsweise bei Mehrfamilienhäusern oder auf einem rein gewerblich genutzten Grundstück.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1. Geltungsbereich

Der 2. Teilbereich wird im Geltungsbereich um die landwirtschaftliche Fläche reduziert, um der Zweckbestimmung eines Wohngebietes zu entsprechen. Sie übernimmt auch keine Funktion für einen ökologischen Ausgleich.

Die westliche Grabenparzelle, Flurstück 669 der Flur 7, wird aus dem Plangebiet herausgenommen. Sie dient nur in einem geringem Umfang der Oberflächenentwässerung von einigen Grundstücken.

6.2. Art der Nutzung

Die Nutzung als Mischgebiet mit den bisherigen Einschränkungen wird beibehalten, jedoch durch die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten erweitert. Diese würden dem Charakter des angrenzenden Wohngebietes und dem kleinen örtlichen Nahversorgungszentrum widersprechen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl richtet sich im MI-Gebiet nach den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,6), im WA-Gebiet wird die GRZ auf 0,4 in der zweigeschossigen und auf 0,3 in der eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenzen ist aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Dies dient der angestrebten aufgelockerten Bebauungsdichte - wie für einen Übergangsbereich vom Siedlungs- in den Landschaftsraum verträglich - sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich des WA-Gebietes auf 0,8 bzw. 0,6 begrenzt, um eine städtebauliche Einbindung an die im Ortskern vorhandene Bebauung zu erzielen.

Im MI-Gebiet erfolgt eine Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,2, um die geplante Umgestaltung des Gebietes als kleines Nahversorgungszentrum mit zum Teil kleinteiliger Bebauung zu ermöglichen.

6.4. Zulässige Zahl der Wohnungen

Um den Charakter eines Eigenheimgebietes zu wahren ist festgesetzt, dass je Wohngebäude und Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

6.5. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine Aufenthaltsqualität auf den verbleibenden Freiflächen der Grundstücke zu gewährleisten. Ausnahmsweise sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen.

Mit der Festsetzung der Mindestforderung von zwei Stellplätzen je Grundstück wird den Anforderungen der Thüringer Bauordnung im Zusammenhang mit der Entwicklung der Mobilität Rechnung getragen.

6.6. Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum

In den Teilgebieten TG 1a, 1b und TG 14 - 15g werden die Besucherparkplätze ohne gesonderte Ausweisung, Materialwechsel u. a. auf den Fahrbahnen untergebracht, um eine freie bedarfsgerechte Verteilung des ruhenden Verkehrs im Gebiet zu ermöglichen.

6.7. Einschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Verbrennen von Abfällen sowie festen und flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist ein Verwendungsverbot von flüssigen und festen Brennstoffen, das sich aus der geografischen Lage der Stadt Erfurt begründet. Mit der Tallage der Stadt sind besondere Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern u. a. wegen der höheren CO₂-Emission der Heizstoffe. Die Stadt Erfurt hat sich mit Beschluss 191/98 dazu bekannt, aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung die CO₂-Emissionen im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu senken.

6.8. Grundrissorientierung

Für den Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Verkehrslärms, ausgehend von der unmittelbar angrenzenden LIO 55 eine schalltechnische Untersuchung (Ergänzung) der Firma INVER im März 1997 durchgeführt. In deren Ergebnis wurde ein Emissionspegel von 62,7 dB(A) am Tag und 53,9 dB(A) in der Nacht ermittelt. Danach resultiert an der südlichen Baugrenze des Mischgebietes ein Immissionspegel von 60 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 tagsüber von 60 dB(A) wird erreicht. Für den Beurteilungszeitraum Nacht beträgt dieser 50 dB(A). Der ermittelte Immissionspegel überschreitet somit den Orientierungswert um 1 dB(A).

Zur Gliederung des Mischgebietes sowie aus Immissionsschutzgründen wird die Nutzung zu Wohnzwecken im Teilgebiet TG 1a entlang der Kersplebener Chaussee eingeschränkt. So ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig. Die Wohnnutzung verlangt außerdem, dass straßenseitig entlang der Kersplebener Chaussee keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. Die Grundrisse sollten daher zweckmäßig so gestaltet werden, dass die Schlafräume nach Möglichkeit auf den von der Schallquelle (LIO 55) abgewandten Seiten liegen.

6.9. Grünflächen

Die Grünfläche am nördlichen Rand des Wohngebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Sie sichert einen räumlichen Abschluss von der Bebauung in die freie Landschaft.

6.10. Kinderspielplatz

Nach Abstimmung innerhalb der Verwaltung mit dem zuständigen Jugendamt wird im Hinblick auf die veränderte Struktur der geplanten Wohnbebauung (Verzicht auf Mehrfamilienhäuser, Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit und Begrenzung der Anzahl von zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück auf maximal zwei) auf den zweiten Kinderspielplatz innerhalb des Baugebietes verzichtet, da von einer geringeren Einwohnerzahl, als die ursprüngliche Planung ermöglicht hätte, ausgegangen wird.

6.11. Einfriedung

Zur Vorgartengestaltung und aus Sicherheitsgründen wird die Zulässigkeit der Einfriedung von Vorgärten und Gärten an öffentlichen Verkehrsflächen erweitert.

6.12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

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

Der im nördlichen Randbereich des Wohngebietes gelegene Graben ist gemäß § 2 ThürWG ein Gewässer II. Ordnung, dessen Uferbereich gem. § 78 ThürWG zu schützen ist. Auf den betroffenen Grundstücken sind deshalb in einer Breite von 5,0 m landseits der Böschungsoberkante des Grabens bauliche Anlagen unzulässig.

6.13. Erdgeschossfußbodenhöhe

Im Bebauungsplangebiet wurden die Straßengradienten deutlich über dem Geländeniveau angehoben, d. h. die Geländehöhe des Grundstückes liegt unter dem Straßenniveau.

Um Probleme für die Entwässerung zu vermeiden, wurden in die textlichen Festsetzungen Regelungen für die zulässige maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) aufgenommen.

Pflanzenlisten

Artenliste A	Baumarten 1. Ordnung	
Stieleiche		(<i>Quercus robur</i>)
Bergahorn		(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn		(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche		(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde		(<i>Tilia cordata</i>)
Feldulme		(<i>Ulmus minor</i>)
Flatterulme		(<i>Ulmus laevis</i>)
Rotbuche		(<i>Fagus sylvatica</i>)
Hinweis:	Bei Stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbs- oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.	

Artenliste B	Baumarten 2. Ordnung	
Hainbuche		(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn		(<i>Acer campestre</i>)
Wildkirsche		(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel		(<i>Malus silvestris</i>)
Wildbirne		(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Elsbeere		(<i>Sorbus torminalis</i>)
Mehlbeere		(<i>Sorbus aria</i>)
Eberesche		(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hochstämmige Obstbäume wie :		
Gartenapfel		(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne		(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche		(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Zwetschge		(<i>Prunus domestica</i>)
Mirabelle		(<i>Prunus domestica</i> x <i>cerasifera</i>)
Sauerkirsche		(<i>Prunus cerasus</i>)
Hinweis:	Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbs- oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.	

Artenliste C	Straucharten	
Hartriegel		(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel		(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen		(<i>Eunonymus europaeus</i>)
Hundsrose		(<i>Rosa canina</i>)
Bibernellrose		(<i>Rosa spinosissima</i>)
Schlehe		(<i>Prunus spinosa</i>)
Weißdorn		(<i>Crataegus monogyna</i> , Cr. <i>oxyacantha</i>)
Heckenkirsche		(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Berberitze		(<i>Berberis vulgaris</i>)
Kornelkirsche		(<i>Cornus mas</i>)
Hinweis :	Stark wachsende Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbs- oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.	

Gehölze für den Vorgartenbereich		
Zier-Kirsche		(<i>Prunus</i> in Sorten)
Zier-Apfel		(<i>Malus</i> in Sorten)
Goldglöckchen		(<i>Forsythia intermedia</i> in Sorten)
Spierstrauch		(<i>Spiraea arguta</i> , <i>Spiraea Grefsheim</i> , <i>Spiraea vanhouttei</i>)
Schneeball		(<i>Viburnum burkwoodii</i> , <i>Viburnum carlcephalum</i> , <i>Viburnum fragans</i>)
Flieder		(<i>Syringa</i> in Sorten)

Empfohlene Gehölze**Pflanzenliste Hecke**

Pappel	Populus tremula	Hei,	2xv,	150 - 200
Späte Traubenkirsche	Prunus serotina	Str.,	2xv,	60 - 100
Schlehe	Prunus spinosa	Str.	2xv,	60 - 100
Goldbeere	Ribes aureum	Str.	2xv, 8-12,	60 - 100
Rose	Rosa canina	Str.	2xv,	60 - 100
Rose	Rosa multiflora	Str.	2xv,	60 - 100
Rose	Rosa rubiginosa	Str.	2xv,	60 - 100
Brombeere	Rubus fruticosus	2 jähr.Ausläufer		60 - 100
Weide	Salix cinera	Str.	2xv,	60 - 100
Weide	Salix caprea	Str.	2xv,	60 - 100
Weide	Salix viminalis	Str.	2xv,	60 - 150
Holunder	Sambucus nigra	Str.	2xv.	60 - 100
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Str.	2xv.	60 - 100
Roseum	Viburnum opulus	Str.	2xv. 5/7	60 - 100

Pflanzenliste Graben**Bäume Graben**

Feldahorn	Acer campestre	He,	2xv.	125 - 150
Hainbuche	Carpinus betulus	He,	2xv w oB	100 - 125
Sandbirke	Betula pendula	Hei,	2xv mB	125 - 150

Pflanzenliste Hecke**Bäume Hecke**

Feldahorn	Acer campestre	He,	2xv.	150 - 175
Spitzahorn	Acer platanoides	He,	2xv	150 - 175
Hainbuche	Carpinus betula	He	2xv.	150 - 175
Esche	Fraxinus excelsior	Hei,	2xv.	150 - 200
Süßkirsche	Prunus avium	Hei.	2xv.	125 -
150				
Stieleiche	Quercus robur	Hei.	2xv. oB.	200 - 250
Winterlinde	Tilia cordata	H	3xv. mk.d.Ltr. mB	10-12

Sträucher Hecke

Kupferfelsenbirne	Amelanch. lamarckii	Str.	2xv,	60 - 100
Hartriegel	Cornus alba	Str.	2xv.	100 - 150
Hartriegel	Cornus mas	Str.	2xv.	60 - 100
Hartriegel	Cornus sanguinea	Str.	2xv	60 - 100
Haselnuß	Corylus avellana	Str.	2xv.	60 - 100
Dorn	Crataegus monogyna	Str.	2xv	60 - 100
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str.	2xv.	60 - 100
Liguster	Ligustrum vulgare	Str.	1 xv 3 j.	50 - 80
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str.	2xv. mTB/Co	60 - 100
Dorn	Crataegus monogyna	Str.	2xv.	60 - 100
Esche	Fraxinus excelsior	Hei.	2xv.	150 - 200
Süßkirsche	Prunus avium	Hei,	2xv.	125 - 150
Traubenkirsche	Prunus padus	Str.	2xv. 0B	125 - 150

Sträucher Graben

Hartriegel	Cornus mas	Str.	2xv.	60 - 100
Haselnuß	Corylus avellana	Str.	2xv.	60 - 100
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str.	2xv.	60 - 100
Traubenkirsche	Prunus padus	Str.	2xv.	60 - 100
Rose	Rosa canina	Str.	2xv.	60 - 100
Rose	Rosa multiflora	Str.	2xv.	60 - 100
Weide	Salix alba	Hei.	2xv	100 - 150
Weide	Salix daphnoides	Str.	2xv.	100 - 150
Weide	Salix caprea	Str.	2xv.	60 - 100
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Str.	2xv	60 - 100
Roseum	Viburnum opulus	Str.	2xv. 5/7 tr.	60 - 100

**1. Planstatistische Daten
zum Bebauungsplan KER 245 "Am Neuen Schwerborner Weg"
in Erfurt-Kerspleben
- Bereich der 2. Änderung -**

Grundstücksgrößen:	Stand nach 1. Änderung	2. Änderung
1. Teilbereich gesamt	85.900 m ²	85.900 m ²
2. Teilbereich gesamt	62.727 m ²	57.552 m ²
B-Plan-Gebiet gesamt	148.627 m ²	143.452 m ²

Durch die 2. Änderung des B-Planes reduziert sich die Gesamtfläche des Plangebietes um die des westlichen Grabens und die ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft, zusammen um 5.175 m².

Die in die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung eingehende Flächengröße beträgt nach der 2. Änderung 143.452 m².

2. Bewertungsgrundlagen für die Eingriffsbilanzierung

Die Beurteilung der ökologischen Situation mit dem Stand der 1. Änderung und entsprechend dem der 2. Änderung, erfolgt auf der Grundlage von Flächenberechnungen in Verbindung mit einer Gegenüberstellung der alten und neuen Nutzungen mit den gleichen Bewertungskriterien.

Als Bewertungsrahmen für die Untersuchung wurde die rechtskräftige 1. Änderung des B-Planes mit der vorliegenden Änderung zu Grunde gelegt.

Die Bewertung der genehmigten 1. Änderung sowie der 2. Änderung erfolgte unter Benutzung der im Gutachten Adam / Nohl / Valentin / Marl von 1987 ermittelten Wertfaktoren bzw. Ökowerten von 0 - 10 Punkten.

3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Verrechnungseinheiten (VE) = Fläche x Ökower

	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan			Bebauungsplan – 2.Änderung		
	Fläche	Ökower	VE	Fläche	Ökower	VE
3.1 zulässige überbaubare Fläche	Überbaubare Flächen			Überbaubare Flächen		
3.1.1 Bauflächen GRZ 0,3 2. Teilbereich				13 170 m ² x 0,3 = 3 951 m ²	x 0	= 0
3.1.2 Bauflächen GRZ 0,4 - 1. Teilbereich	63 599 m ² x 0,4 = 25 440 m ²	x 0	= 0	56 361 m ² x 0,4 = 22 544 m ²	x 0	= 0
- 2. Teilbereich	45 190 m ² x 0,4 = 18 076 m ²	x 0	= 0	33 374 m ² x 0,4 = 13 350 m ²	x 0	= 0
3.1.3 Bauflächen GRZ 0,6 1. Teilbereich				7 238 m ² x 0,6 = 4 343 m ²	x 0	= 0
3.2 Verkehrsflächen und sonstige öffentliche Fläche						
- 1. Teilbereich, Straßen	9 955 m ²	x 0	= 0	10 805 m ²	x 0	= 0
- 1. Teilbereich, Spielplatz	1 802 m ²	x 2	= 3 604	1 802 m ²	x 2	= 3 604
- 2. Teilbereich, Straßen	6 710 m ²	x 0	= 0	5 410 m ²	x 0	= 0
- 2. Teilbereich, Spielplatz	841 m ²	x 4	= 3 364			
3.3 Grünflächen						
- 1. Teilbereich, Gartenflächen	22 301 m ²	x 5	= 111 505	29 539 m ²	x 5	= 147 695
- 2. Teilbereich, Gartenflächen	17 537 m ²	x 5	= 87 685	11 465 m ²	x 5	= 57 325
Summe VE			206 158			208 624

Bei Betrachtung des Ergebnisses der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird festgestellt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen eine positive Bilanz von 2 466 Verrechnungseinheiten zu verzeichnen ist.