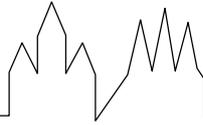


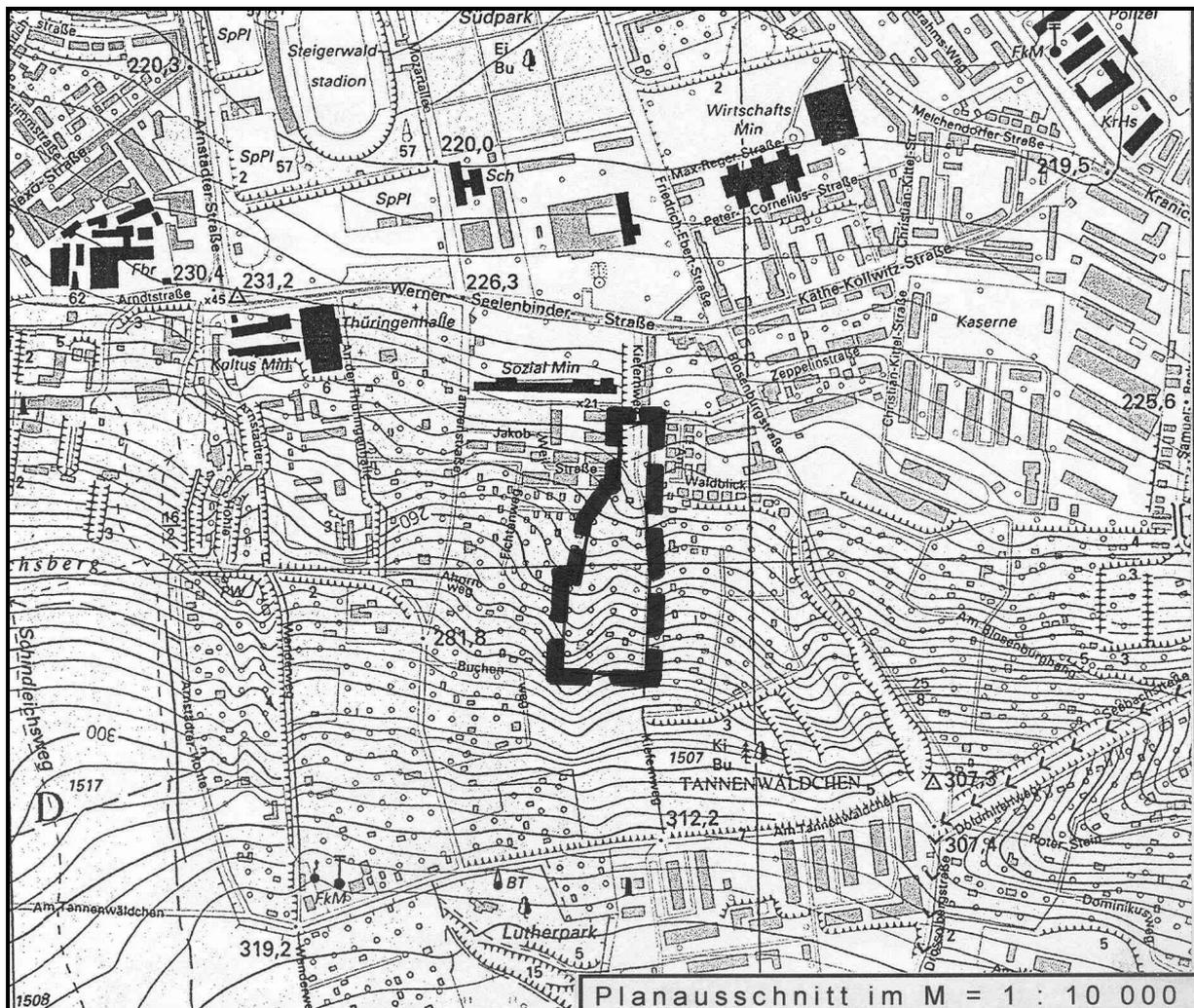
Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung



Dezernat Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan BP LOV 509 "Wohngebiet Kiefernweg"

Begründung



Stand 03.01.2006

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	3
1.1.	Planerfordernis und Planungsziele	3
1.1.1	Erfordernis der Planung	3
1.1.2	Planungsziele, Leitbilder und Entwicklungsstrategie	3
1.1.3	Planungsalternativen und Konfliktanalyse	5
1.2	Verfahrensablauf	7
1.2.1	Einleitung des Planverfahrens	7
1.2.2	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung	7
1.2.3	Bebauungsplanentwurf und öffentliche Auslegung	7
1.2.4	Förmliche Abwägung	7
1.2.5	Umweltverträglichkeitsprüfung	8
1.3	Übergeordnete Planungen	8
1.3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.3.2	Flächennutzungsplanung	9
1.4.	Charakteristik des Plangebietes	9
1.4.1	Größe, Lage und räumliche Einordnung des Plangebietes	9
1.4.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse	9
1.4.3	Naturräumliche Gliederung	10
1.4.4	Aktuelle Flächennutzung und vorhandene Erschließungsanlagen	11
1.4.5	Umweltsituation und Naturraumpotentiale	11
1.4.6	Orts- und Landschaftsbild	13
1.4.7	Erholungsnutzung	15
2.	Begründung der Festsetzungen	15
2.1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
2.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
2.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	16
2.1.5	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäude	17
2.1.6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
2.1.7	Grünflächen	18
2.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	19
2.1.9	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	20
2.1.10	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	20

2.1.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
2.1.12	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	20
2.1.13	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden	21
2.2	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO	22
2.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	22
2.2.2.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	22
2.2.3.	Art und Höhe der Einfriedungen	23
2.2.4	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	23
3.	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB	24
3.1	Naturdenkmale	24
4.	Flächenbilanz	24
4.1	Teilgebiet 1	24
4.2	Teilgebiet 2	25
5.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	25
6.	Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung	26
6.1	Investitionskosten	26
6.2.	Unterhaltungskosten	26
6.3	Bodenordnung	27
7.	Hinweise zum Planvollzug	27
7.1	Erdaufschlüsse	27
7.2	Munitions- und Bombenfunde	27
7.3	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	27
7.4	Lärmvorbelastung	27

Anhang: - Grünordnungsplan einschließlich Eingriffsausgleichsbilanz
- Faunistisch-floristisches Gutachten
- Gestaltungsleitfaden

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis und Planungsziele

1.1.1 Erfordernis der Planung

Das Planerfordernis besteht in der Schaffung von Baurecht für ein Wohngebiet, welches entsprechend der gemeindlichen Entwicklungskonzeption das spezifische Nachfragepotential im "exklusiven" Marktsegment bedienen soll.

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt gegenwärtig über kein ausreichendes Angebot an exklusiven Wohnungsbaustandorten, weder im bebauten Stadtgebiet noch in bereits erschlossenen Neubaugebieten in Stadtrandlage. So findet man beispielsweise innerhalb der bestehenden Villengebiete (entlang des Flutgrabens und dessen Umfeld, an den Südhängen Hochheims sowie südlich des Steigerwaldes zwischen Parkstraße und Goethestraße) heute kaum noch Baulücken. Die wenigen noch unbebauten Flächen im bebauten Stadtgebiet weisen darüber hinaus nur bedingt Standortqualitäten für "exklusives" Wohnen auf. Die im Stadtumbau zugrunde gelegten Nachnutzungspotentiale sind in erheblichem Maß vom weiteren Verlauf des Stadtumbauprozesses und insbesondere der Flächenverfügbarkeit in den Großwohnsiedlungen industrieller Bauweise abhängig und stehen deshalb ebenfalls zeitnah nicht zur Verfügung.

Damit verfügt die Stadt Erfurt selbst inklusive des vorliegenden Bebauungsplanes nur über ein Neubaupotential von ca. 80 WE in exklusiv zu bewertenden Wohngebieten. Ein Angebot, das noch nicht einmal einem Prozent des für die nächsten 20 Jahre für die Stadt Erfurt angenommenen Gesamtneubaupotentials entspricht.

Das Wohngebiet "Kiefernweg" stellt deshalb gegenwärtig eines der wenigen realistischen Flächenangebote zur Entwicklung eines "exklusiven" Wohnstandortes dar. Das Gebiet begeistert durch seine Lage am Nordrand des Steigers und durch die attraktive Aussicht über die Stadt Erfurt bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Mit diesen Standortfaktoren sowie dem städtebaulichen Gesamtkonzept ist das Gebiet prädestiniert, sich zu einem attraktiven und extensiven Wohnstandort zu entwickeln.

1.1.2 Planungsziele, Leitbilder und Entwicklungsstrategie

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes auf der Grundlage eines dem Standort angemessenen und eigenständigen städtebaulich-architektonischen und landschaftsplanerischen Leitbildes geschaffen werden. Dabei soll ein "exklusives" Wohngebiet mit großzügig geschnittenen Grundstücken im Grünen (Villencharakter) und einmaligem Ausblick auf das Stadtgebiet entwickelt werden, welches dem naturräumlich sensiblen Standort am Rande des Steigerwaldes gerecht wird und sich durch seine Architektursprache in der Tradition des "Neuen Bauens" von anderen herkömmlichen Wohngebieten unterscheidet.

Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen ist die LEG Thüringen, welche das Gebiet entwickelt und vermarktet.

Das städtebaulich-architektonische Leitbild wurde vom Architekturbüro Mann & Nolte aus Erfurt entwickelt, das landschaftsplanerische Leitbild vom Landschaftsplanungsbüro Dane aus Weimar. Hauptziel ist dabei, dass jedes Bauvorhaben in seiner Qualität den städtebaulich-architektonischen und landschaftsplanerischen Ansprüchen gerecht wird und durch die Summe aller Einzelvorhaben ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Zur Steuerung und Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen und architektonischen Qualität wurde ein "Gestaltungsbeirat" gegründet, welcher sich aus drei freien Architekten, einem Vertreter des Stadtplanungsamtes sowie einem Vertreter der LEG zusammensetzt.

Der Gestaltungsbeirat hat beratende Funktion sowohl bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und Fortentwicklung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes als auch bei der Erarbeitung der einzelnen Bauentwürfe durch die jeweiligen Bauherrn und deren Architekten. Die Beratung durch den Gestaltungsbeirat erfolgt auf der Grundlage eines Gestaltungsleitfadens (siehe Anhang), der zur Orientierung bei der Bewertung der einzelnen Bauentwürfe dient.

städttebaulich-architektonisches Leitbild

Das Wohngebiet soll durch eine geringe bauliche Dichte, freistehende Einzelbaukörper (Villen) und einen großen Anteil an Freiflächen geprägt werden. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper werden nicht mehr "Straßenräume" und "Gartenbereiche" gebildet, sondern eine vernetzte Struktur von fließenden Räumen. Angestrebt wird eine klare und von der Funktion bestimmte Architektur, wobei der Proportion des Baukörpers und der Qualität seiner Einbindung in die Topografie eine besondere Bedeutung zuerkannt wird.

landschaftsplanerisches Leitbild

Der hohe Grünflächenanteil im Baugebiet 1 soll den Übergang zwischen den südlichen Waldflächen und den stärker bebauten nördlichen Bereichen herstellen. Ziel ist es, den Stadtrandcharakter zu stärken und keinen abrupten Wechsel der Flächengestalt zuzulassen. Wesentliche Festlegungen des Gestaltungsleitfadens sind auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung eines hohen ökologischen Wertes des Baugebietes ausgerichtet.

Wie bei der Architektur soll die Freiflächengestaltung der Grundstücke ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Die Gestaltung und Nutzung der Gärten soll von Klarheit und optischer Ruhe geprägt sein. Kleinarchitektur, Ausstattungsgegenstände und die Bepflanzung sollten nur sparsam und in einfacher, klarer Formensprache eingesetzt werden.

naturschutzfachliches Leitbild

Das Plangebiet hat als Puffer- und Übergangsbereich zwischen Steigerwald und der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und Strukturvielfalt eine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsnutzung.

Es werden deshalb folgende naturschutzfachlichen Ziele formuliert:

- Erhalt oder Wiederherstellung und Entwicklung wertvoller, für den Steigernordrand charakteristischer Vegetationsstrukturen.

-
- Gewährleistung von Biotopvernetzungen zu den angrenzenden Gärten und den Steigerwald durch Erhalt bzw. Wiederherstellung von naturnahen und zusammenhängenden Gehölzriegeln.
 - Erhalt bzw. Schaffung einer charakteristischen Durchgrünung auf den Baugrundstücken.
 - Sicherung einer lockeren Bebauung auf großen Grundstücken in streng abgegrenzten Baufeldern.
 - Erhalt bzw. Wiederherstellung tragender Gestaltmerkmale des Landschaftsbildes (z.B. Hohlwege und Obstgärten).
 - Erhalt und Ausbau des Erholungswegenetzes.
 - Begrenzung der Bodenversiegelung sowie der Erschließung auf ein notwendiges Minimum.
 - Begrenzung der Nutzungsintensität durch vorwiegend extensive Gartennutzungen.
 - Verwendung von ausschließlich standortgerechten Gehölzen.

1.1.3 Planungsalternativen und Konfliktanalyse

Aufgrund der spezifischen Standortbedingungen sind durch die Planung insbesondere die Belange des Klimaschutzes, des Arten- und Biotopschutzes, des Orts- und Landschaftsbild sowie der Erholungsnutzung betroffen.

Um eine nach den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) gerechte Abwägung zu ermöglichen, wurden im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs Varianten und Möglichkeiten zur Minimierung der Eingriffe geprüft. Dabei wurde ein faunistisch-floristisches Gutachtens zugrunde gelegt, welches folgende Empfehlungen beinhaltet:

- Eine "maßvolle" Bebauung ist grundsätzlich möglich, sofern die natürlichen Besonderheiten des Gebietes (Arten- und Strukturvielfalt) erhalten bleiben.
- Zum Erhalt der Arten- und Strukturvielfalt ist die Flächengröße der Grundstücke und deren Nutzungsintensität sowie der Biotopverbund durch Altgehölzbestand von entscheidender Bedeutung.
- Deshalb sollten ausreichend große Grundstücke (1.500 m² - 3.500 m² je Empfindlichkeit) vergeben werden und die zusammenhängenden Gehölzriegel, die Geländeform sowie der Altbaumbestand erhalten bleiben.
- Die verkehrstechnische Erschließung sowie sonstige Versiegelungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken, bestehende Wege erscheinen ungeeignet.

Mit dem Ziel, den Charakter des Kiefernweges als "Hohlweg" zu erhalten sowie die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, wurde eine mittige Erschließungsvariante geprüft, die den jetzigen Kiefernweg nur teilweise berührt.

Diese Variante wurde trotz geringfügiger Vorteile hinsichtlich des quantitativen Eingriffumfangs verworfen, da sie entsprechend der naturschutzfachlicher Bewertung keine qualitative Verbesserung hinsichtlich des Erhalts der natürlichen Besonderheiten des Gebietes (strukturelle Vielfalt) darstellt. Durch die mittige Erschließung wird eine zusätzliche Erschließungsachse erzeugt, die ihrerseits vorhandene Vegetationsstrukturen (Biotopverbund Ahornweg) und Geländeformen nachhaltig negativ verändert. Durch das Verlassen gewachsener Wege und Geländestrukturen entstehen topografische und räumliche Eingriffe, die das Landschaftsbild negativ beeinflussen und die städtebaulich-räumliche Qualität des Baugebietes mindern.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungs- und Erschließungsvariante stellt eine Optimierungsvariante zum Konzept des Bebauungsplanvorentwurfs dar. Mit dieser Variante wird das Ziel verfolgt, unter Wahrung wesentlicher städtebaulich-räumlicher Leitbilder die Belange des Naturschutzes sowie des Landschaftsbildes stärker zu berücksichtigen.

Folgende Änderungen wurden deshalb gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen:

1. Erhalt des Ahornweges und seiner Gehölzstrukturen zur Biotopvernetzung und als Fußwegeverbindung.
2. Reduzierung der Bauplätze auf insgesamt 13 Grundstücke durch Wegfall eines Wohngrundstücks und damit Vergrößerung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen auf 1.200 m².
Auf Grund der unterschiedlichen natürlichen Qualitäten des nördlichen und südlichen Planbereichs hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung wurde durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Lage der Verkehrsflächen und den Baufeldern eine Trennung des Gesamtgebietes hinsichtlich der Eingriffsintensität und Grundstücksgrößen erreicht.
Mit dieser Trennung wurde den gutachterlichen Empfehlungen inhaltlich weitgehend entsprochen, indem in den naturschutzfachlich wertvolleren Bereichen im Süden des Planbereiches (WR 2) Grundstücksgrößen von 1.200 m² bis 2.200 m² vorgesehen wurden, während die kleineren Grundstücksgrößen von 700 m² bis 1.000 m² in den strukturärmeren Bereichen im Norden des Planbereiches konzentriert wurden.
3. Erhalt und Schaffung von "Pufferflächen" und "Trittsteinen" am südlichen und westlichen Baugebietsrand als Rückzugsgebiet für gefährdete Tierarten und Bindeglied zu den angrenzenden Nutzungen (Wald und Gärten).
4. Aufbau eines Erschließungsnetzes zur Erholungsnutzung getrennt von der Wohngebietserschließung.
5. Verkürzung der Anliegerwege auf das zwingend erforderliche Maß.

Im Gegensatz zum Vorentwurf können die baulichen Eingriffe mit einem Biotopwert von 16.260 m² auf 13.600 m² reduziert werden. Dementsprechend geringer ist der Ausgleichsumfang (Reduzierung von ursprünglich 16.266 m² auf rund 13.000 m²).

Verluste von Strukturelementen, insbesondere durch Eingriffe im Bereich des Kiefernweges sowie der baulichen Dichte im Bereich nördlich des Ahornweges (WR 1), können auch bei dieser Variante nicht vermieden werden. Dennoch stellt diese Variante hinsichtlich der Gestaltung des Landschaftsbildes und der Sicherung wesentlicher Strukturelemente (Erhalt des Ahornweges), der Vergrößerung der Baugrundstücke im südlichen Bereich (WR 2), Verzicht auf einen Bauplatz sowie der Minimierung der Erschließungsflächen eine qualitative Verbesserung hinsichtlich der Belange des Umwelt- und Naturschutzes dar. Diese Variante wurde deshalb als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf weiter verfolgt. Sie entspricht der im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitbild formulierten Planungsidee.

Durch die umfassenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Erhalt bzw. Erneuerung der natürlichen Besonderheiten des Plangebietes wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass sich nach Durchführung der Baumaßnahmen, insbesondere auf den großen Grundstücken im südlichen Baugebiet WR 2, Flächen von hoher Qualität und hoher Bedeutung für den Artenschutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten entwickeln können.

1.2. Verfahrensablauf

1.2.1 Einleitung des Planverfahrens

Die Einleitung des Planverfahrens erfolgte mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Billigung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger vom 20.12.2000 (Beschluss Nr. 243/2000), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 19.01.2001.

Nach § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) wird dieses Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB abgeschlossen.

1.2.2 Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 243/2000 vom 20.12.2000 im Zeitraum vom 29.01.2001 bis 02.03.2001 durch Offenlage des Bebauungsplanvorentwurfs (Planungsstand 20.11.2000). Es haben sich 6 Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2001, die Naturschutzverbände mit Schreiben vom 19.02.2001 ebenfalls frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Geäußert haben sich 26 Träger öffentlicher Belange und 3 Naturschutzverbände.

1.2.3 Bebauungsplanentwurf und öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (Planungsstand 05.07.2001) wurde auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 181/01 vom 26.09.2001 im Zeitraum vom 22.10.2001 bis 23.11.2001 durchgeführt.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange sowie anerkannter Naturschutzverbände erfolgte mit Schreiben vom 05.10.2001.

Insgesamt haben sich 26 Träger öffentlicher Belange, 5 Naturschutzverbände sowie 9 Bürger durch schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf geäußert.

1.2.4 Förmliche Abwägung

Die im Rahmen der Beteiligung der Bürger, der anerkannten Naturschutzverbände sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden der bauleitplanerischen Abwägung unterzogen. Das Ergebnis des bauleitplanerischen Abwägungs- und Entscheidungsprozesses, in welchem insbesondere die naturräumlichen Anforderungen an den Standort gegen die baulichen Nutzungsansprüche auszugleichen waren, wurde im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs werden weder die Grundzüge der Planung noch nachbarliche Interessen berührt, sodass ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich war.

Der Abwägungsbeschluss Nr. 036/2002 wurde am 20.03.2002 als Grundlage für die Beantragung der vorzeitigen Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Bestätigung des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur vorzeitigen Planreife liegt seit dem 27.02.2003 vor.

1.2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß §§ 3b ff Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist für den Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

Im Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde nicht festgestellt, dass keine UVP durchgeführt wird. Die Verletzung der Formvorschrift ist nach § 214 Abs. 1 Nr.1 BauGB unbeachtlich. Im Einführungserlass zur UVP in der Bauleitplanung (Thüringer Staatsanzeiger 46/2001) wird unter 4.6. klargestellt, dass eine Wiederholung von Verfahrensschritten nur dann zwingend geboten ist, wenn eine Vorprüfung erforderlich gewesen wäre und deren Nachholung eine UVP-Pflicht ergäbe. Dies bedeutet, dass die Verwaltungsbehörde im Verfahren der Planreifebestätigung bzw. dem Genehmigungsverfahren den Gemeinden unter den genannten Umständen diesen Formfehler nicht entgegenhalten wird.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen (RROP-MT) nimmt die Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum die zentrale Funktion in der Region ein und soll ein nach Art, Größe und Ausstattung bedarfsgerechtes, differenziertes und vielfältiges Angebot an Eigenheimen und Geschosswohnungsbau mit Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen in ausreichendem Maße vorhalten (RROP-MT/11.6.2.2).

Nach der Karte Raumnutzung/Landschaftsrahmenplan des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringens bestehen zum Planbereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche.

Es bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

1.3.2. Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, in welchem das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und mit dem Bedarf an "exklusiven" Wohnungsbaustandorten begründet wird.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde hat der Stadtrat diese Entwicklungsziele durch Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan vom 13.07.2005 bestätigt.

1.4. Charakteristik des Plangebietes

1.4.1 Größe, Lage und räumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Landeshauptstadt Erfurt, am "Steigernordrand" und umfasst eine Fläche von ca. 2,71 ha.

Im Westen und Osten grenzen private Erholungsgärten an das Planungsgebiet.

Im Norden erstreckt sich die Wohnbebauung für Bundesbedienstete zwischen Tannenstraße und Kiefernweg sowie die Einfamilienhausbebauung an der Blosenburgstraße.

Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an den Stadtwald "Tannenwäldchen", im Südosten an die Kleingartenanlage "Am Tannenwäldchen".

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Straßenbahnlinie 4. Die Haltestelle Thüringenhalle ist flussläufig binnen ca. 10 min. zu erreichen.

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Werner-Seelenbinder-Straße, die ca. 200 m nördlich des Plangebietes verläuft und eine der wichtigsten verkehrlichen Ost-West-Verbindungen der Stadt darstellt.

In einer Entfernung von ca. 200 m südlich des Plangebietes befindet sich der Standort der Steigerkaserne, welche als "Behördenzentrum des Bundes" umgenutzt werden soll.

1.4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes LOV 509 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Norden:

durch die südliche Fahrbahnkante der Straße am Waldblick

im Osten:

durch die östliche Grenze der Flurstücke 107/11 sowie 107/10

im Süden:

durch die südliche Grenze des Flurstücks 98

im Westen:

durch die westliche Grenze der Flurstücke 121, 122 und 107/10

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt, Flur 17:

107/10, 107//11, 98 und 107/6 teilweise, 122, 121 46/2, 46/1, 46/3, 97, 45 und 47 (Stand des Liegenschaftskatasters vom 13.04.2000)

Bis auf die städtischen Grundstücke 121, 122, 97, 98, 107/11 und 107/10 befinden sich alle weiteren Flächen in privatem Eigentum.

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen am "Steigernordrand" und beschränkt sich dabei auf die Grundstücke, die über den Kiefernweg erschlossen werden können und die zu einem architektonisch einheitlichen Wohngebiet entwickelt werden sollen.

Im Geltungsbereich befinden sich darüber hinaus die zur Erschließung notwendigen Grundstücke (Kiefernweg) sowie die südlich und westlich an die privaten Baugrundstücke grenzenden Grundstücke in städtischem Eigentum.

Die Ausweitung des Geltungsbereiches auf diese städtischen Grundstücke dient zum Verständnis der grünordnerischen Planungsziele sowie zur Festsetzung der Abgrenzung von Bauflächen und öffentlichen Grünflächen.

1.4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am nördlichen Abhang des Steigerplateaus und ist Bestandteil der Naturraumeinheit "Steiger - Drosselberg - Zeisigberg - Kalksteinplateau", welche dem "Erfurt - Kranichfelder Hügelland" zugeordnet wird.

Der Nordabhang des Steigerplateaus weist einen Höhenunterschied von ca. 70 – 80 m auf, wobei der Unterhangbereich zwischen Werner-Seelenbinder-Straße und der 245 m-Isohypse eine mittlere Hangneigung, der Hangabschnitt darüber eine starke Hangneigung aufweist.

Gegliedert wird die Hangzone durch 3 Süd-Nord verlaufende kerbförmige Eintalungen unterschiedlicher Tiefe und Länge.

1.4.4 Aktuelle Flächennutzung und vorhandene Erschließungsanlagen

Bis auf ein bebautes Wohngrundstück war die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch extensive Gartennutzungen geprägt. Seit Mitte 2002 ist das Baugebiet vollständig erschlossen. Im WR 1 sind bereits 5 Parzellen mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Flächen im WR 2 liegen derzeit brach, die ursprünglich vorhandenen Gartenhäuser wurden bereits abgebrochen.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung der Kiefernweg, der bis zur Planstraße C ausgebaut wurde und zur Erschließung des neuen Baugebietes sowie der angrenzenden Gartengrundstücke dient. Dieser Weg ist eine für den öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche gemäß Thüringer Straßengesetz.

In Ost-West-Richtung verläuft in der Mitte des Plangebietes der Ahornweg, der zur Erschließung des Naherholungsgebietes "Steigerwald" sowie zur Anbindung der angrenzenden Gärten dient. Der Ahornweg ist keine für den öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche im Sinne des § 2 Abs. 1 Thüringer Straßengesetz, sondern stellt einen Privatweg (Wanderweg) dar.

Das Plangebiet kann grundsätzlich mit allen Medien versorgt werden. Zur zeitlichen Einordnung und Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen wurden entsprechenden Abstimmungen und Verträge mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen getroffen.

1.4.5 Umweltsituation und Naturraumpotentiale

Lärm

Belastungen durch Straßenverkehrslärm sind aufgrund der ausreichenden Entfernung zur Hauptverkehrsstraße Werner-Seelenbinder-Straße nicht zu erwarten.

Eine tatsächliche Lärmvorbelastung des Plangebietes (Teilgebiet 1) liegt durch die westlich an der Arnstädter Hohle gelegene Hundestaffel der Polizeiinspektion vor. Auf der Grundlage eines Lärmgutachtens vom 07.12.2001, welches die Geräuschimmissionen an der vorhandenen Wohnbebauung beurteilt, ist davon auszugehen, dass der durch das Hundegebell erzeugte Geräuschpegel die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete überschreiten kann.

Die Hundestaffel soll aus dienstorganisatorischen Gründen an einen neuen Standort an der Kranichfelder Straße verlagert werden. Die Entscheidungsfindung dazu wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Polizeidienststellen Kranichfelder Straße" erfolgen und steht bislang noch aus.

Sollte eine Verlagerung der Hundestaffel nicht möglich sein, sind umfangreiche Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen am bestehenden Standort Arnstädter Hohle erforderlich. Durch günstigere Anordnung und Ausrichtung der Zwingeranlagen könnten in diesem Zusammenhang die Geräuschimmissionen reduziert werden.

Südlich des Plangebietes (Teilgebiet 1) befindet sich die ehemalige Steigerkaserne. Die Kasernennutzung wurde seit dem Jahr 2001 aufgegeben, die Fläche wurde entwidmet. Eine Nachnutzung der Liegenschaft ist als Behördenzentrum des Bundes geplant.

Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor.

Wasser und Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Grenze des Wasserschutzgebietes III verläuft mit Inkrafttreten der 7. Thüringer Verordnung zur Aufhebung eines Wasserschutzgebietes in der Stadt Erfurt (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 17/2004 vom 26.04.2004) südlich des Plangebietes.

Klima

Der gesamte Untersuchungsbereich befindet sich nach dem Klimagutachten der Stadt Erfurt in der Klimaschutzzone 2. Diese Flächen sind aufgrund ihrer Topografie von großer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung in der Stadt. Das gesamte Gebiet ist als wichtiges Frischluftentstehungsgebiet mit Abflussrichtung nach Norden einzustufen.

Klimarelevante Optimierungsmaßnahmen (Rücknahme von Bauten und Versiegelungen, Durchsetzung von Grünstrukturen und Dachbegrünung) werden nach Abwägungskriterien im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten und in Anlehnung an das faunistisch-floristische Gutachten im Bebauungsplan berücksichtigt.

Boden und Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der gut tragfähigen Gesteine des Oberen Muschelkalks (Kalkstein im Wechsel mit Mergelsteinen) im südlichen Bereich sowie der Gesteine des Unteren Keupers (Ton- und Schluffstein im Wechsel mit Sand-, Dolomit- und Kalkstein) im nördlichen Bereich. Diese fallen hangparallel in südliche bis südwestliche Richtung ein. Somit besteht bei künstlichen Hangeinschnitten ein potentiell Risiko des Auftretens von Hangrutschungen.

Mit dem Auftreten von Schichtenwasser ist zu rechnen.

Durch kleinflächige Aufschüttungen sind im Bereich der Gärten vereinzelt anthropogene Überprägungen der Bodenprofile vorhanden.

Das Relief ist gekennzeichnet durch nordexponierte Hangbereiche mit eingeschnittenen Hohlwegen.

Arten- und Lebensräume

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine große Arten- und Strukturvielfalt. Entsprechend der Bestandserfassung im Grünordnungsplan sind folgende Strukturen besonders hervorzuheben.

- geschlossener Gehölzstreifen aus Obstbäumen und Laubgehölzen im Südwesten (Grundstück Nr. 122)

-
- der Graben im Nordwesten mit zum Teil dichtem Bestand aus Obst- und Laubgehölzen (Grundstück 122)
 - einige markante Einzelbäume
 - der Kiefernweg einschließlich der Böschungen und Gehölzstreifen
 - der erweiterte Waldrand im Süden (Grundstück 45)
 - der Gehölzstreifen beiderseits des Ahornweges sowie
 - die Obstbaumbestände

Die Biotopausstattung ist durch langjährige Nutzungen mehr oder weniger stark anthropogen geprägt und spiegelt einen typischen Übergang vom besiedelten Bereich zur freien Landschaft wider.

Biotope gemäß § 18 ThürNatschG befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Zwar sind naturnahe Flächen (hohlwegartiger Charakter Kiefernweg, Obsthochstämme) vorhanden, welche jedoch nicht den Kriterien der Verwaltungsrichtlinie zur Einstufung von § 18-Biotopen vom 25.10.1995 entsprechen.

Altgehölze und strukturreiche Gärten mit hohem Altbaumbestand sind die wichtigsten Strukturelemente als Lebensraum für bedrohte Vogel- und Käferarten.

Für die Artenerfassung im Plangebiet wurde ein faunistisch-floristisches Fachgutachten vom Büro Sparmberg erarbeitet. Untersuchungsschwerpunkte der Erfassung waren höhere Pflanzen, xylobionte Käfer und Vögel, Heuschrecken und Nachtfalter. Insgesamt konnten 132 Pflanzen- und 227 Tierarten registriert werden, von denen 14 nach der Roten Liste Thüringens gefährdet sind.

Das vorgefundene Artenspektrum an Pflanzen, Heuschrecken und Tag-/Nachtfaltern hebt sich in Quantität und Qualität nicht von ähnlich strukturierten Gartenanlagen im Stadtrandbereich ab. Es kommen Arten vor, die überall im Stadtgebiet bzw. Steigerwald verbreitet und ungefährdet sind.

Die Brutvogelfauna ist artenreich, allerdings brüten nur die wenigsten gefährdeten Arten direkt in den Gartenanlagen. Die Gartenanlagen dienen bevorzugt als Nahrungsraum.

Außergewöhnlich ist die Käferfauna des Plangebietes. 13 zum Teil hoch gefährdete Arten wurden nachgewiesen. Viele von ihnen haben eine enge Bindung an typische Lebensräume extensiv genutzter Gärten (Holzstapel, Komposthaufen, Totholz etc.). Ein Großteil der Artengemeinschaft steht in engen Wechselbeziehungen mit den Artengemeinschaften des Steigerwaldes (Biotopverbund).

1.4.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird bestimmt durch eine hohe Vielfalt an landschaftsbildprägenden Elementen mit Gehölzstrukturen, Gebüsch, Obstwiesen, extensiv genutzte Gärten und Hohlwegen auf dem bewegten Relief des Hanges.

In den Randbereichen des Plangebietes befindet sich ein Graben mit markanten Gehölzstrukturen sowie der Kiefernweg mit hohlwegartigem Charakter.

Die Eigenart der Landschaft ist hoch einzustufen mit hoher visueller Verletzbarkeit durch Verlust von Einzelstrukturen.

Die sichtbare Hangkante wird als landschaftliche Leitlinie wirksam.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Höhenlage Fernwirkung in Richtung Stadtgebiet.

1.4.7 Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat als Bereich zwischen Siedlungsgebiet und Steigerwald große Bedeutung für die Naherholung.

Die wichtigsten Elemente für die Naherholung sind das Gartenland der Wochenendgrundstücke und Erholungsgärten sowie die öffentlichen Wanderwege.

Im Plangebiet befinden sich gegenwärtig 6 durch Zäune abgegrenzte Erholungsgärten. Über den Kiefernweg, den Ahornweg sowie den Weg im nordwestlichen Grabenbereich ist das Gebiet für die öffentliche Erholungsnutzung erschlossen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend werden zur Umsetzung des Nutzungs- und Raumkonzeptes die Bauflächen als Reine Wohngebiete festgesetzt.

Die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung ist Wohnen. Eine Funktionsmischung mit Nutzungen, von denen Störungen durch zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehen würden, ist nicht beabsichtigt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes am Rand des Erholungsgebietes "Steigerwald" als auch den gehobenen Ansprüchen an einen attraktiven Wohnstandort Rechnung getragen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Reinen Wohngebieten durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild sowie aus städtebaulich-räumlichen Gründen wird insgesamt ein geringes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen entsprechen der beabsichtigten und aus den naturräumlichen Bedingungen abgeleiteten Zonierung der baulichen Dichte, welche sich in zwei Gebiete gliedert:

WR 1 (nördlich des Ahornweges (GRZ 0,3)

WR 2 (südlich des Ahornweges (GRZ 0,2)

Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen unterhalb der Höchstwerte soll eine aufgelockerte Bebauungsdichte erreicht werden, die den naturräumlichen Gegebenheiten im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum Rechnung tragend eine städtebauliche Qualität für "exklusiven" Wohnungsbau sichert.

Der nördliche Bereich besitzt Standortbedingungen, die sich von der südlichen Zone unterscheiden (geringeres Gefälle, Nähe zur vorhandenen dichten Bebauung am Kiefernweg, geringere naturräumliche Ausstattung). Die GRZ im WR 1 wird deshalb mit einem höheren Maß (0,3) als im WR 2 festgesetzt.

Ein Ausschöpfen der Obergrenzen der BauNVO wird aufgrund der städtischen Randlage sowie der naturschutzfachlichen Zielstellung nicht angestrebt.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen leiten sich aus der städtebaulich gewünschten Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen ab und berücksichtigen die Möglichkeiten einer flexiblen Grundriss- und Raumhöhengestaltung in Anlehnung an die Hanglage des Standortes.

Durch die Wahl der oberen und unteren Bezugspunkte soll entsprechend des hängigen Geländeverlaufs eine Splittung des Höhenniveaus ab einer bestimmten Gebäudetiefe und damit Anpassung der Bebauung an die Topographie erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Fernwirkung des Gebietes wird eine höhere Bebauung als unverträglich eingeschätzt.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Zur Umsetzung der gewünschten Bebauungsdichte sowie des erarbeiteten Raumkonzeptes, das auf die Schaffung von vernetzten Außenräumen abzielt und eine punktuelle Anordnung der Gebäude im städtebaulichen Raum anstrebt, werden die Standorte der Gebäude durch eng begrenzte Baufelder definiert und die Festsetzung der Bauweise als Einzelhausbebauung festgesetzt. Damit soll eine Reihung von Gebäuden mit und ohne Grenzabstand sowie die Bildung einer Bauflucht verhindert werden.

Die Wahl der Bauplätze orientiert sich an den optimalsten Blickbeziehungen in Richtung Stadtgebiet sowie an den Erschließungsbedingungen.

Zur Gewährleistung gestalterischer und architektonischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Überschreitungen der Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO eingeräumt, die jedoch das strenge Raumgerüst nicht stören.

2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist in den Reinen Wohngebieten hinsichtlich Lage und Größe beschränkt. Diese Festsetzung dient zur Minimierung des städtebaulich-räumlichen Störgrades auf die strenge Raumstruktur.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür festgesetzten Flächen, Stellplätze darüber hinaus in deren Zufahrtsbereichen zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen durch räumliche Verknüpfung der Nebennutzungen mit den Hauptnutzungen. Dabei sollen Garagen als "Gebäude" in einer architektonischen Einheit mit dem Wohnhaus errichtet werden. Überdachte Stellplätze (Carpools) sind deshalb ausgeschlossen.

2.1.5 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei WE pro Wohngebäude soll einerseits die Gebietstypik einer Einfamilienhausbebauung sichern andererseits soll dadurch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden. Ein Stellplatzbedarf, der über das Maß eines Einfamilienhausgebietes hinaus geht, zieht erhebliche bauliche Eingriffe in die Topographie des Hangs sowie Geländeänderungen nach sich, die sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würden.

2.1.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen.

Den festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen liegt eine Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro ERCOSPLAN zugrunde.

Ziel der Erschließungsplanung ist eine auf das zwingend notwendige Maß beschränkte Flächeninanspruchnahme sowie Minimierung der notwendigen Geländeänderungen. Aufgrund der starken Neigungen des Kiefernweges, insbesondere ab dem Ahornweg in südliche Richtung (teilweise bis zu 22 %) sind in diesem Bereich erhebliche Aufschüttungen sowie in den Einmündungsbereichen der geplanten Anliegerwege erhebliche Geländeeinschnitte erforderlich. Der Gradient des "neuen Kiefernweges" wurde so gewählt, dass am Ende des Ausbaus Kiefernweg eine niveaugleiche Anbindung an den vorhandenen Weg erfolgen kann.

Die Wendeanlagen am Ende der Anliegerwege sind in Anbetracht des geringen LKW-Verkehrs und der geringen Straßenlänge für das Wenden von Personenkraftwagen dimensioniert.

Das Wenden von Lastkraftwagen (z.B. Möbelwagen) wird am Ende des neuen Kiefernweges im Einmündungsbereich der Planstraße C ermöglicht.

Auf Grund der Probleme beim Wenden des Müllfahrzeuges am Ende des Kiefernweges (zu starkes Straßengefälle) wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Erfurt, Stadtwirtschaft GmbH ein Übergabestandplatz im Bereich Kiefernweg / Straße am Waldblick festgesetzt, der bei Bedarf im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen realisiert werden soll. Das Befahren des Kiefernweges wäre mit dieser Lösung nicht erforderlich. Mit der Festsetzung des Mülltonnenübergabeplatzes soll die satzungskonforme Müllentsorgung gemäß § 8 Abs. 6 Abfallwirtschaftssatzung planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Beschränkung der Zufahrtsbereiche auf die Anliegerstraßen durch Verbot der Ein- und Ausfahrt vom Kiefernweg wird aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen getroffen. Entlang des Kiefernweges soll ein geschlossener Gehölzsaum ausgebildet werden, der nicht durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen wird. Die zwingend festgesetzten Einfahrten dienen der Bündelung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (z.B. Nutzung des Wendehammers als Grundstücks- und Garagenzufahrt).

Die östlich des Kiefernweges festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) dient der separaten Fußgängererschließung des Baugebietes. Aufgrund der Straßenneigung des Kiefernweges stellt dies eine verkehrsplanerische Forderung hinsichtlich der Sicherheit von Fußgängern dar.

Im nördlichen Abschnitt dieses Fußweges soll mit der Festsetzung "Mischverkehrsfläche" die Überfahrt für die Anlieger der Grundstücke 57/6 und 57/7 gesichert werden, auf denen sich je eine Garage befindet. Die Garage auf dem Grundstück 56/3, welche gegenwärtig auch über den o.g. Fußweg erschlossen ist, soll bei Ausbau des Kiefernweges direkt über die Straßenverkehrsfläche angebunden werden.

Die festgesetzten Wanderwege dienen der Erholungsnutzung und dem Zugang zum Tannenwäldchen und Steigerwald. Für die fußläufige Erschließung der Wohngebiete sind diese nicht erforderlich und werden deshalb nicht als "Fußweg" im Sinne einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Fläche entsprechend Thüringer Straßengesetzes festgesetzt.

2.1.7 Grünflächen

Die Grünflächen westlich, südlich, südöstlich und nordöstlich der Wohngebietsflächen dienen der Nutzung durch die Öffentlichkeit und werden als öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der integrierten Wanderwege dienen der Erholungsnutzung für Wanderer und Erholungssuchende und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur. Sie sichern die Vernetzung mit angrenzenden Grün- und Waldbereichen. Die Festsetzung einer Zweckbestimmung ist nicht erforderlich, da über die wegebegleitende und ökologische Funktion kein spezieller Nutzungszweck vorgesehen ist.

Die Festsetzungen als öffentliche Grünflächen werden ergänzt durch die im Grünordnungsplan vorgesehenen Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen östlich und westlich des nördlichen Abschnitts des Kiefernweges dienen nicht der öffentlichen Nutzung. Die private Grünfläche östlich des Kiefernweges hat die Zweckbestimmung "Erholungsgärten", da sie im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohngrundstücken an der Straße am Waldblick als Gärten genutzt werden. Die Festsetzung orientiert sich am jetzigen Bestand, der gesichert werden soll.

Die private Grünfläche westliche des Kiefernweges gehört zur Wohnanlage für Bundesbedienstete und wird als Böschungs- und Begleitgrün der Fußwege genutzt. Eine Zweckbestimmung wird nicht festgesetzt, da auch hier kein spezieller Nutzungszweck beabsichtigt wird.

2.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

Versiegelungsbeschränkungen

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

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, wird im Bebauungsplan die vollständige Versiegelung von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen unterbunden. Damit wird einerseits eine direkte Versickerung des Regenwassers ermöglicht, andererseits fallen geringere Mengen an abzuleitenden Oberflächenwässern an, die in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden müssen.

Versickerung

Ebenfalls zur Anreicherung des Grundwasserhaushaltes und zum Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt wird eine Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern festgesetzt. Damit kann und soll das öffentliche Kanalnetz entlastet werden.

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

Wurzelschutz

Die Festsetzung 7.4 dient der Sicherung optimaler Wachstumsbedingungen für zu erhaltende Bäume.

Dachbegrünung

Die Festsetzung von Dachbegrünungen dient der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses.

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

Die festgesetzten Maßnahmen M1 und M2 (Anlage von Streuobstwiese, Waldsaum, Feldgehölzen und Extensivwiese) am Walterslebener Sumpf sollen Eingriffe in wegebegleitende Gehölzstrukturen, in flächige Streuobstbestände, Gras- und Staudenfluren kompensieren und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes am Kiefernweg minimieren.

Ziel ist es dabei *gleichartige* Funktionen der betroffenen (gestörten) Wert- und Funktionselemente wiederherstellen. Die ausgleichenden Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Wert- und Funktionselemente erfolgt daher über die Entwicklung bestimmter *gleichartiger* Zielbiotope.

Das naturschutzfachliche Ziel für die Flächen am Walterslebener Sumpf besteht in der Entwicklung von Biotopinseln zu einem Biotopverbund zwischen den beiden nördlich, östlich und westlich angrenzenden Waldbereichen.

Der Sumpfbereich selbst einschließlich der ihn umgebenden Feuchtwiesen soll von Maßnahmen freigehalten werden. Durch eine Aufwertung der Biotopstruktur und Nutzungsextensivierung der angrenzenden Flächen werden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Verinselung, Ruderalisierung und Nährstoffeintrag durch die Landwirtschaft gemindert.

2.1.9 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Zwischen den Anknüpfungspunkten P1 und P2 wird eine mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Fläche soll als weiteres Angebot für die Durchwegung des Plangebietes zwischen Stadtgebiet und Steiger auf Höhe der Wohnbebauung für Bundesbedienstete dienen. Die Festsetzung der genauen Lage dieser Wegeverbindungen ist nicht erforderlich.

2.1.10. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Smoggefährdungsgebiet und als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des CO₂-Ausstoßes.

2.1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sowohl die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als auch das Erhaltungsgebot einschließlich der jeweiligen Maßnahmen dienen der Sicherung der Biotopvernetzung im Gebiet sowie der Schaffung von Pufferflächen und "Trittsteinen" im Übergang zu den angrenzenden Gärten und Waldflächen.

Darüber hinaus schaffen die Flächen zum Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Möglichkeit zur Entwicklung von vielfältigen Kleinlebensräumen.

Die Festsetzung des Umfangs der Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen entspricht den Festsetzungen des Grünordnungsplanes und folgt den Grundsätzen, den Stadtrandcharakter zu stärken und keinen abrupten Wechsel der Flächengestalt zuzulassen. Dementsprechend soll die Dichte der Bepflanzung von Süd nach Nord abnehmen.

2.1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Interesse einer Integration der o.g. Flächen in die Gestaltung der privaten Freiflächen sowie der Nutzung und Pflege dieser durch die Grundstückseigentümer werden die o.g. Flächen auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Die Bauwerke (Stützmauern und Böschungen) auf o.g. Flächen sind Bestandteil des Straßenkörpers und sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Eingriffe und Veränderungen dieser Anlagen sind genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Straßenbaubehörde im Tiefbauamt der Stadt Erfurt.

2.1.13 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden wird.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe werden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wird in der Abwägung gegenüber anderen Belangen ein weitestgehender Ausgleich bzw. Ersatz für die vorgenommenen Eingriffe als erforderlich angesehen. Gründe dafür sind die Lage des Plangebietes innerhalb eines naturräumlich sensiblen Bereiches am Rande des Landschaftsschutz- und Erholungsgebietes Steigerwald und dessen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Rund 14.000 m² urban beeinflusste Offenlandbiotope sowie gehölzreiche Biotope gehen durch die Neuversiegelung und Neugestaltung von Grünflächen verloren. Dies entspricht gemäß Grünordnungsplan einem Biotopwert von ca. 13.600 m² auszugleichender Fläche für gehölzreiche Biototypen sowie Biototypen der Gras- und Staudenfluren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilgebiet 1) kann davon ein Biotopwert von ca. 3.800 m² ausgeglichen werden.

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilgebiet 1) sowie in dessen näherem Umfeld nicht ausgeglichen werden können (keine Flächenverfügbarkeit, keine Aufwertungsmöglichkeiten bereits hochwertiger Flächen), sind für den Ausgleich Flächen außerhalb des Eingriffsgebietes erforderlich. Ein externer Ersatz kann durch die Anlage von rund 10.000 m² gehölzreicher Biototypen sowie Biototypen der Gras- und Staudenfluren auf den im Teilgebiet 2 am Walterslebener Sumpf dargestellten Flächen M1 und M2 erfolgen. Ersatzflächen für verlorengegangene Lebensräume gefährdeter, am Steigerrandrand speziell angepasster Arten sind nur im erweiterten Umfeld des Steigerrandes zu finden, da nur hier funktionale Zusammenhänge bezüglich kleinstrukturierter gehölzprägender Lebensräume bestehen. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich aufgrund ihrer Lage in einem räumlichen und funktionalen Bezug zum Eingriffsgebiet. Es wird erwartet, dass diese Lebensräume mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eine Besiedlung mit den o.g. Arten ermöglichen.

Das naturschutzfachliche Ziel der Ausgleichsmaßnahmen am Walterslebener Sumpf besteht darin, gleichartige Funktionen der betroffenen (gestörten) Wert- und Funktionselemente im räumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche wiederherzustellen. Die auszugleichenden Beeinträchtigungen erfolgen deshalb über die Entwicklung gleichartiger Zielbiotope auf der Fläche am Walterslebener Sumpf (Streuobstwiesen, Feldgehölze und Extensivwiesen).

Zuordnung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

In der ergangenen Rechtsprechung ist neben der Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen alternativ die Möglichkeit der "Zuordnung" durch vertragliche Regelungen festgestellt worden. Maßgebend sei nicht das gewählte rechtstechnische Instrument sondern der tatsächliche Erfolg der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme. Im Rahmen der abwägenden Entscheidung muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf diesem Weg umgesetzt werden. Die Gemeinde hat jedoch die Gründe darzulegen, warum sie sich zur vertraglichen Regelung entschlossen hat.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde aus folgenden Gründen auf die Zuordnungsfestsetzungen verzichtet:

Das Baugebiet wird über einen Erschließungsträger entwickelt und vermarktet, welcher die Erschließungsanlagen einschließlich der dadurch verursachten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herstellt und die Kosten über den Kaufpreis der Grundstücke an die Grundstückserwerber weitergibt.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die zum Ausgleich der baulichen Eingriffe innerhalb der Baugebiete WR 1 und WR 2 dienen, sind durch die einzelnen Grundstückserwerber umzusetzen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen. Damit ist eine Zuordnung der Maßnahmen und Unterscheidung für Eingriffe durch Erschließungsanlagen oder durch Baugrundstücke entbehrlich.

2.2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. ThürBO

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Gebiet dem städtebaulich-architektonischen und landschaftsplanerischen Leitbild gerecht wird und hinsichtlich der so entstehenden Baukörper und Dachlandschaften ein einheitliches Gesamtbild entstehen kann (siehe Gestaltungsleitfaden im Anhang).

Die Integration der Garagen in bzw. an die Hauptbaukörper dient zur Minimierung des städtebaulich-räumlichen Störgrades auf die strenge Raumstruktur.

2.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Leitbild geht von einem harmonischen Einfügen der baulichen Anlagen in das vorhandene Gelände aus. Mit den Festsetzungen zu Geländeänderungen, Rampen und Zufahrten sollen starke Überformungen der wohnnahen Freiräume verhindert und damit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden.

2.2.3 Art und Höhe der Einfriedungen

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Leitbild sieht die Einordnung der baulichen Anlagen in den sich großräumig darstellenden Landschaftsraum vor, in dem die Außenräume miteinander vernetzt sind. Einfriedungen sollen deshalb in ihrer Höhe beschränkt werden, um diesem Planungsziel gerecht zu werden.

Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind nicht zu vermeiden. Da sich diese Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken befinden, stellen sie einen Teil der Grundstückseinfriedungen dar und sind deshalb in das Gesamtbild und die Höhenfestsetzungen zu integrieren.

2.2.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Vorgärten stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild negativ und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Naturdenkmale

Durch die Verordnung über Naturdenkmale in der Stadt Erfurt vom 11.03.1996 wird der Walterslebener Sumpf als Naturdenkmal unter Schutz gestellt. Die Grenzen des Schutzgebietes sind in der Planzeichnung (Teilgebiet 2) dargestellt und umfassen das Feuchtgebiet und dessen Randzonen.

Zweck der Festsetzung als Naturdenkmal ist:

- das Feuchtgebiet mit seiner hohen ökologischen Bedeutung in seiner heutigen Form zu erhalten und zu entwickeln,
- das Feuchtgebiet als Lebensraum für gefährdete Arten sowie als Amphibienlaichgewässer zu sichern.

Nach § 16 Abs. 3 ThürNatschG sind die Beseitigung der Naturdenkmale sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Naturdenkmale oder ihrer geschützten Umgebung führen können verboten.

Das Naturdenkmal stellt gegenwärtig eine Biotopinsel zwischen den beiden nördlich, östlich und westlich gelegenen Waldgebieten dar. Mit den festgesetzten Maßnahmen M1 und M2 sollen die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Verinselung, Ruderalisierung und Nährstoffeintrag durch die Landwirtschaft gemindert werden.

4. Flächenbilanz

4.1 Teilgebiet 1

Flächenkategorie	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen		
Reine Wohngebiete WR1 und WR2	1,70	63 %
Summe	1,70	63 %
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	0,28	10 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
verkehrsberuhigter Bereich	0,05	2 %
Fußweg	0,02	1 %
Wanderweg	0,10	4 %
Summe	0,45	17 %
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen	0,40	14 %
Private Grünflächen	0,16	6 %
Summe	0,56	20 %
Gesamtgebiet	2,71	100 %

4.2 Teilgebiet 2

Flächenkategorie	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Naturdenkmal Walterslebener Sumpf	0,20	
Summe	0,20	13 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
M1	0,76	49 %
M2	0,57	36 %
Summe	1,33	85 %
landwirtschaftlicher Weg (nicht festgesetzt)	0,03	2 %
Gesamtgebiet	1,56	100 %

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Teilgebiet 1) ist durch die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz im Bereich des nördlichen Kiefernweges gesichert.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, wobei sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanal an den Mischwasserkanal im nördlichen Bereich des Kiefernweges angebunden werden.

Für die hangabwärtsgelegenen Grundstücke können Probleme bei der Sicherung der Rückstauenebene entstehen. D.h., das Abwasser muss unter Umständen auf dem Grundstück gehoben werden.

Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Für die stadttechnische Versorgung (Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation) des Baugebietes bestehen ebenfalls ausreichende Anschlussmöglichkeiten im Nördlichen Bereich des Kiefernweges. Für die Stromversorgung des Gebietes ist ein weiterer Stationsstandort erforderlich. Die Lage der Station wurde im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Müllentsorgung

Aufgrund der für die Entsorgungsfahrzeuge der Stadtwirtschaft unzureichenden Verkehrserschließung (Straßengefälle) können die Baugrundstücke im Plangebiet (Teilgebiet 1) voraussichtlich nicht im Holsystem entsorgt werden. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag entsprechend Abfallwirtschaftssatzung § 8 Abs. 6 auf dem Übergabepplatz bereitzustellen.

Inwieweit durch Einsatz eines zweiachsigen Müllfahrzeuges oder anderer Entsorgungsfahrzeuge eine Sicherung der Müllentsorgung von der Grundstücksgrenze durch die Stadtwerke Erfurt, Stadtwirtschaft GmbH möglich ist, ist im Vollzug des Bebauungsplanes abschließend zu klären bzw. durch privatrechtliche Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Stadtwerke Erfurt, Stadtwirtschaft GmbH zu sichern.

6. Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung

6.1 Investitionskosten

Die Investitionskosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Abwasserentsorgungsanlagen) einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden von der LEG Thüringen als Entwickler der Fläche übernommen. Der Stadt Erfurt entstehen durch die Planung keine Investitionskosten. Die Stadt Erfurt kann dadurch keine Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge von den angrenzenden Grundstücken erheben.

6.2. Unterhaltungskosten

Die Unterhaltskosten, die der Stadt durch die Realisierung der Planung entstehen, setzen sich zusammen aus Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen, für die öffentlichen Grünflächen sowie für die Straßenbeleuchtungsanlagen.

Die zu erwartenden Unterhaltungskosten (Stand Juni 2001) wurden durch die jeweiligen Fachämter ermittelt und sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Die ermittelten Werte tragen unverbindlichen Charakter, da erst im Rahmen der Ausführungsplanung konkrete Aussagen zur Gestaltung der Maßnahmen vorliegen und etwaige Preissteigerungen nicht eingeplant werden können.

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert)
Verkehrsflächen	3.600 €
öffentliche Grünflächen einschließlich Wanderwege	3.380 €
Ausgleichsflächen am Walterslebener Sumpf	6.250 €
Stadtbeleuchtung (Energie und Wartungskosten)	2.100 €
Summe	15.330 €

Für die Stadt Erfurt entstehen durch die Planung schätzungsweise 15.330 € jährliche Unterhaltskosten.

6.3 Bodenordnung

Das Baugebiet kann durch eine private Bodenordnung entwickelt werden. Die Durchführung eines öffentlichen Umlegungsverfahrens ist deshalb weder sinnvoll noch möglich.

7. Hinweise zum Planvollzug

7.1 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlage dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" (Lagerstättengesetz) in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16, S.502 ff.)

7.2 Munitions- und Bombenfunde

Das Bebauungsplangebiet ist nicht als kampfmittegefährdeter Bereich bekannt. Grundsätzlich sind Munitions- und Bombenfunde jedoch bei Erdarbeiten nicht auszuschließen.

7.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für das Bebauungsplangebiet liegen gegenwärtig keine Unterlagen zu altlastenverdächtigen Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen vor. Dieser Sachverhalt schließt jedoch das Antreffen kontaminierter Medien nicht generell aus. Werden bei den Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten im Staatlichen Umweltamt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7.4 Lärmvorbelastung

Eine Lärmvorbelastung des Plangebietes (Teilgebiet 1) liegt derzeit durch die westlich an der Arnstädter Hohle gelegene Hundestaffel der Polizeiinspektion vor. Auf der Grundlage eines Lärmgutachten vom 07.12.2001, welches die Geräuschimmissionen an der vorhandenen Wohnbebauung beurteilt, ist davon auszugehen, dass der durch das Hundegebell erzeugte Geräuschpegel auch im geplanten Wohngebiet Kiefernweg die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete überschreiten wird.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wird unter Zugrundelegung der sonstigen Standortvorteile des

Plangebietes für die Entwicklung eines exklusiven Wohnungsbaustandortes (Lage am Steigerrand, exklusive Blickbeziehungen zum Stadtgebiet, gute verkehrliche Anbindung zum Stadtgebiet) sowie der "spontanen", sprich: sehr stark von dienstorganisatorischen und sonstigen äußeren Rahmenbedingungen abhängigen Lärmquelle (Hundegebell) als mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vereinbar erachtet.

Die Hundestaffel soll nach derzeitigen Planungen des Betreibers aus dienstorganisatorischen Gründen an einen neuen Standort an der Kranichfelder Straße verlagert werden. Die Entscheidungsfindung dazu steht jedoch bislang noch aus. Verbleibt die Anlage am bisherigen Standort sind umfangreiche Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Durch günstigere Anordnung und Ausrichtung der Zwingeranlagen könnten in diesem Zusammenhang die Geräuschemissionen reduziert und der Lärmkonflikt zum geplanten Wohngebiet am Kiefernweg minimiert werden.