

Stadtverwaltung Erfurt Stadtplanungsamt

Bebauungsplan MAR 413
„Stadtweg“
Teilgebiet aus MAR 013
Entwicklungsbereich Marbach Süd

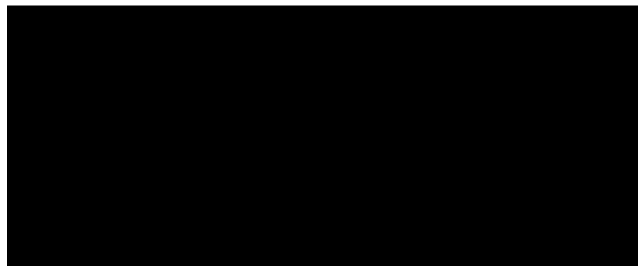
Begründung zum Bebauungsplan

Erfurt, 31. Januar 2006

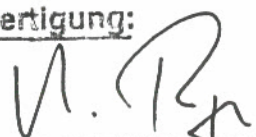

bearbeitet: .

Bebauungsplan:

Planergruppe
Hytek, Thomas, Weyell und Weyell
Freie Architekten und Stadtplaner



im Auftrag und unter Mitwirkung des
Stadtplanungsamtes Erfurt

Ausfertigung: 	 1 LANDESHAUPTSTADT ERFURT OBERBÜRGERMEISTER	20. Juni 2006
M. Ruge Oberbürgermeister		

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	6
	Übersichtsplan	9
	Geltungsbereich Teilplan 1	10
1.4	Übergeordnete Planungen	11
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
1.4.2	Flächennutzungsplan	11
1.5	Bestandsdarstellung	11
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches	11
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung	12
1.5.3	Umweltsituation	12
1.5.3.1	Lärm	12
1.5.3.2	Klima	13
1.5.3.3	Wasser / Geologie / Altlasten	13
1.5.3.4	Naturräumliche Gegebenheiten	13
1.5.4	Technische Infrastruktur	14
1.5.5	Verkehrerschließung	14
1.5.6	Entsorgung	14
1.6	Allgemeine Planungsziele und -prämissen	15
2.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
2.1	Art der baulichen Nutzung	16
2.2	Maß der baulichen Nutzung	17
2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
2.4	Bauweise	19
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	19
2.6	Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten	20
2.7	Verkehrsflächen	20
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
2.9	Wasserflächen	24
2.10	Verwendungsverbot von Brennstoffen und anderen Stoffen	24
2.11	Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	25
2.12	Gestalterische Festsetzungen	28
2.13	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	29
3.	ERSCHLIESSUNGSPLANUNG	31
3.1	Straßenplanung	31
3.2	Abwasserentsorgung, Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser / Oberflächenwasser	31
3.3	Trink- und Löschwasserversorgung	32

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	6
	Übersichtsplan	9
	Geltungsbereich Teilplan 1	10
1.4	Übergeordnete Planungen	11
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
1.4.2	Flächennutzungsplan	11
1.5	Bestandsdarstellung	11
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches	11
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung	12
1.5.3	Umweltsituation	12
1.5.3.1	Lärm	12
1.5.3.2	Klima	12
1.5.3.3	Wasser / Geologie / Altlasten	13
1.5.3.4	Naturräumliche Gegebenheiten	13
1.5.4	Technische Infrastruktur	14
1.5.5	Verkehrerschließung	14
1.5.6	Entsorgung	14
1.6	Allgemeine Planungsziele und -prämissen	15
2.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
2.1	Art der baulichen Nutzung	16
2.2	Maß der baulichen Nutzung	17
2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
2.4	Bauweise	19
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	19
2.6	Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten	20
2.7	Verkehrsflächen	20
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
2.9	Wasserflächen	24
2.10	Verwendungsverbot von Brennstoffen und anderen Stoffen	24
2.11	Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	25
2.12	Gestalterische Festsetzungen	28
2.13	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	29
3.	ERSCHLIESSUNGSPLANUNG	31
3.1	Straßenplanung	31
3.2	Abwasserentsorgung, Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser / Oberflächenwasser	31
3.3	Trink- und Löschwasserversorgung	32

3.4	Elektroenergieversorgung, Gas und Telefon	32
3.5	Abfallentsorgung	32
3.6	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	32
4.	UMWELTASPEKTE	33
4.1	Naturhaushalt und Landschaft	33
4.1.1	Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes	34
4.1.2	Beeinträchtigung der Biotop- und Verbundfunktionen sowie des Landschaftsbildes	35
4.2	Mensch, Natur und Sachgüter	37
5.	BODENORDNUNG	38
6.	PLANVOLLZUG	38
7.	FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE	39
7.1	Folgekosten zum Unterhalt der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen und der Straßenbeleuchtung bei Umsetzung des Bebauungsplanes MAR 413 – Stadtweg	39
8.	FLÄCHENBILANZ, KENNZIFFERN	40
9.	ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG	41

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan MAR 413 für das Gebiet "Stadtweg" wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 14. Juni 2002 rechtskräftig.

In einem Teilbereich hatte der Bebauungsplan durch besondere Festsetzungen der Geschossigkeit und der Dachform sowie der Dachneigung eine Bebauung vorgesehen, in dem hauptsächlich Reihenhäuser, Hausgruppen und Doppelhäuser zur Umsetzung kommen sollten.

Die mangelnde Nachfrage, insbesondere nach Reihenhäusern bzw. Hausgruppen, durch Einzelbauherren und Bauträger hat erkennen lassen, dass der Teilbereich zwischen der Planstraße O (Fingerhutstraße), N und M (Schachtelhalmweg) der aktuellen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhaus) angepasst werden muss. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erfolgt daher in einem Teilbereich eine einfache Änderung des Bebauungsplans.

Der Teilbereich östlich der Fingerhutstraße, in dem die Baugebiete WA 3, WA 4 und WA 5 zu Gunsten der Ausweisung eines WA 1 entfallen sind, ist im Plan „Geltungsbereich Teilplan 1 mit Änderungsbereich“ (siehe Seite 11) dargestellt.

Die zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für die Hausgruppen und Reihenhäuser vorgesehenen textlichen Festsetzungen (z.B. zwingende Zweigeschossigkeit, Pultdach mit max. 10 Grad Neigung als Gründach im WA 4 oder 3 Vollgeschosse als Höchstmaß im WA 3) sind entfallen.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen wurden überprüft und - wenn nötig durch redaktionelle Änderungen - aktualisiert bzw. konkretisiert. Diese Änderungen in den textlichen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die bereits bestehenden bebauten Bereiche, da der Inhalt mit den ursprünglichen Festsetzungen identisch ist. Festsetzungen, die ohne rechtliche Ermächtigung getroffen wurden, sind entfallen.

Das Bebauungsplangebiet ist teilbebaut. Westlich der Planstraße O (Fingerhutstraße) ist die Parzellierung abgeschlossen. Einfamilien- und Doppelhäuser wurden bereits auf vielen Grundstücken errichtet. Die Möglichkeit Hausgruppen zu errichten wurde bisher nicht in Anspruch genommen. Es wurden in diesen Bauabschnitten ca. 100 Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser parzelliert. Westlich des Fingerhutweges wurden bisher 10 Einfamilienhausgrundstücke parzelliert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Auflockerung der Bebauung zwischen Planstraße O (Fingerhutstraße), Planstraße M (Schachtelhalmweg) und Planstraße N erreicht. Durch die Ausweisung eines WA 1 im Änderungsbereich wird die Anzahl der WE insgesamt von max. 156 auf max. 115 reduziert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes MAR 413 bewirkt eine stärkere Orientierung am gegenwärtigen Bedarf an Einzelhäuser. Die bauliche Dichte wird verringert. Weniger Wohnhäuser (WE) und eine geringere Versiegelung wirken sich vorteilhaft auf die Umweltsituation aus. Das aus der Wohnbebauung resultierende Verkehrsaufkommen und die Zahl der notwendigen Stellflächen werden reduziert. Eine erneute Ermittlung des Ausgleichsbedarfes kann somit entfallen.

1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren "MAR 013 - Entwicklungsbereich Marbach Süd" wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 113 - 4/90 vom 19.12.1990 für das Gesamtgebiet Marbach (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 1 am 09.01.1991) eingeleitet.

Der Vorentwurf für den "Entwicklungsbereich Marbach Süd" der Bebauungspläne "Stadtweg" (MAR 413), "Stendaler Straße" (MAR 414) und "Merseburger Straße" (MAR 415) wurde am 14.09.1995 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr gebilligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 22.09.1995 mit einer Auslegung im Zeitraum vom 02.10.1995 - 20.10.1995 im Informationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Schlösserstraße 44, durchgeführt.

Für das B-Plangebiet "Stadtweg" (MAR 413), einer Teilfläche des Entwicklungsbereiches Marbach Süd, lag der B-Plan-Entwurf mit Beschluss Nr. 099/97 vom 23.04.1997 (veröffentlicht im Amtsblatt 11 am 16.05.1997) im Zeitraum vom 26.05.1997 - 27.06.1997 im Informationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Schlösserstraße 44, aus.

Am 27.05.1998 hat der Stadtrat den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.06.1998 - 13.07.1998. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 05.06.1998 von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 18.11.1998 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 83 Abs. 4 ThürBauO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen. Mit Beschluss Nr. 284/98 Pkt. 01 wurde die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschlossen. Die Bürger sowie TÖB wurden mit Schreiben vom 25.11.1998 über die Beschlussfassung des Abwägungsergebnisses in Kenntnis gesetzt. Die Genehmigung erfolgte unter Az.: 210-4621.20 EF-WA/WI „MAR 413“ am 09.03.1999; Ausfertigung am 28.03.1999. Der Bebauungsplan wurde nicht bekannt gemacht und erlangte damit keine Rechtskraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht zur Rechtskraft geführt, sondern auf Grund von Änderungen im städtebaulichen Konzept, die die Grundzüge der Planung berührten, nochmals öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss Nr. 196/01 vom 26.09.2001 hat der Stadtrat den vorliegenden Satzungsbeschluss wieder aufgehoben, den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine 3. öffentliche Auslegung beschlossen.

Für den Bebauungsplan MAR 413 für das Gebiet "Stadtweg", Teilbereich aus MAR 013 im Entwicklungsbereich Marbach Süd wurde am 20.03.2002 die Satzung durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 035/2002).

Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.05.2002, AZ: 210-4621.20-051000-WA/MI-MAR 413 genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 10 vom 14. Juni 2002 rechtskräftig.

Aufgrund der Größe des Entwicklungsbereiches Marbach-Süd (ca. 32 ha), der Erschließungsvoraussetzungen und der Vermarktung der künftigen Bauflächen, hat die Stadt Erfurt entschieden, das weitere Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich in drei getrennten Bebauungsplänen MAR 413, MAR 414 (Rechtskräftig seit 19.08.2005), MAR 415 (noch ohne zeitliche Einordnung) fortzuführen.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans MAR 413 "Stadtweg" Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung wurde durch den Stadtratsbeschluss Beschluss Nr: 195/2005 am 12.10.2005 eingeleitet.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans MAR 413 vom 01.11.2005 bis zum 02.12.2005 erfolgte mit dem Amtsblatt Nr. 21/2005 am 21.10.2005.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände und Vereinen gemäß §45 ThürNatG sowie die innergemeindliche Abstimmung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans MAR 413 erfolgte mit Schreiben vom 19.10.2005.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans MAR 413 tangiert die Grundzüge der Planung nicht. Des weiteren werden keine Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (geplant sind ausschließlich Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhäuser) sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen.

Aus den vorgenannten Gründen kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zum Änderungsverfahren ist vorgesehen, dass daraufhingewiesen wird, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Ergebnisse der im vorangegangenen Bauleitplanverfahren MAR 413 ermittelten Umweltaspekte werden in Punkt 4 der Begründung dargestellt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Stadtweg" (MAR 413) wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert, da die zum Teil geänderten textlichen Festsetzungen ebenfalls für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gültig sind.

Am 12. Februar 2002 wurde durch den Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Erfurt gemäß § 50 Abs. 1 BauGB des Baulandgenehmigungsverfahren Erfurt-Marbach "Oberer Stadtweg" bekanntgemacht. In Folge und nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurde das neue Kataster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angelegt. Es gelten derzeit das am 24.08.2001 bestätigte und das zur Zeit in Neuauflistung befindliche Kataster. Das am 24.08.2001 bestätigte Kataster ist in den Teilen des Bebauungsplanes dargestellt, in denen bisher keine Umlegung stattgefunden hat. In den bereits umgelegten Teilbereichen des Bebauungsplanes ist das neue Kataster mit Stand 20.09.2005 dargestellt.

a. Teilplan 1 (Baufläche):

Im Norden: Die nördliche Straßenbegrenzungslinie Schwarzburger Straße, im weiteren Verlauf die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 403/77, Flur 3, die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 408/77, 351/77, 352/77, 77/2, 77/3 aus Flur 3, die nordöstliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 301/77, 302/77, 303/77 aus Flur 3, die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 303/77, 77/18, 77/17, 77/14, 97/5 aus Flur 3 (Schnitt durch den Oberen Stadtweg), im weiteren Verlauf die westliche Straßenbegrenzungslinie des Oberen Stadtweges in südlicher Richtung auf der westlichen Grenze des Flurstücks 131/1 aus Flur 4, weiter auf den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 596/132, 593/132, 592/132, 591/132, 590/132, 589/132, 588/132, 587/132, 584/132 aus Flur 4 und schneidet die Stendaler Straße (Flurstück 279/1 der Flur 4).

Im Westen: Die westliche Straßenbegrenzungslinie Stendaler Straße (Flurstücke 279/1 der Flur 4 und 125/1 der Flur 3 bis um Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 125/1 der Flur 3), im weiteren Verlauf auf der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Ritterspornstraße (Flurstück 125/1) bis zum Eckpunkt mit der Grenze des Flurstücks 133/1 der Flur 3, weiter im Verlauf auf einer sich aus dem B-Plan ergebenden Linie parallel zu den Höhen, die die westliche bis südliche Grenze der neu gebildeten Flurstücke 133/1, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 196, 197, 198, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, und 223 aus Flur 3 bilden, im weiteren Verlauf die östliche Grenze zur Kleingartenanlage "Erika" auf der westlichen Grenze des Flurstücke 97/4 und 97/1 der Flur 3.

Im Süden: Die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 97/1, Flur 3.

Im Osten: Die westliche Begrenzung der Bahnlinie Erfurt - Nord - Bindersleben (im südlichen Bereich in Entsprechung mit der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 81/28 aus Flur 3). Ab ca. 85 m südlich der südöstlichen Grundstücksecke des Flurstücks 81/27 verläuft die B-Plangrenze auf der unteren Böschungskante des Bahndammes bis zur o. b. Ecke des Flurstücks 81/27, von hier weiter auf der östlichen Grenze dieses Flurstückes bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Schwarzburger Straße.

b. Teilplan 2 (Ausgleichsfläche):

Nördliche Teilfläche des Flurstückes 229 aus Flur 4 (ca. 328 m x 57 m)

c. Teilplan 3 (Ausgleichsfläche):

Bach- und Wegeparzellen im Verlauf des Bachmannsgrabens von der Sonneberger Straße beginnend am westlichen Böschungsfuß der Bahntrasse, Durchörterung der Bahn im Flurstück 81/28, Flurstücke 494/100, Weg Flurstück 85/3, 486/86, 497/101 und 87, der Flur 3 sowie die Flurstücke 403/269; 409/281; Durchörterung der Bahn im Flurstück 240/1 und die Flurstücke 404/269; 408/281 und 406/270 der Flur 2 bis zum Anschluss an die Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes MAR 406.

Von der Bebauungsplanung MAR 413 sind folgende Flurstücke der Gemarkung Marbach betroffen:

Flur 2:

Teilplan 3

Flurstücke 403/269, 404/269, 408/281, 409/281, 240/1, 406/270 (Teilplan 3)

Flur 3:

Teilplan 1

Flurstücke 303/77, 302/77, 301/77, 77/11, 77/12, 77/3, 77/2, 352/77, 351/77, 408/77, 407/77, 406/77, 77/6, 404/77, 403/77, 77/4, 77/5, 77/7, 77/8, 77/15, 77/16, 359/99, 360/98, 98/1, 99/1, 77/9, 77/10, 77/13, 77/14, 77/17, 77/18, 84/2, 233/78, 234/78, 561/78, 560/78, 231/78, 213/78, 212/78, 489/94, 78/4, 78/5, 78/7, 78/8, 78/9, 78/10, 78/11, 367/78, 312/78, 311/78, 310/78, 309/78, 229/78, 701/78, 78/1, 78/2, 78/3, 511/78, 527/78, 703/78, 79, 81/26, 81/25, 455/67, 583/68, 581/68, 584/69, 81/27, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 97/1, 97/4, 97/5, 482/84, 436/20,

Im Zuge der 1. Vorwegnahme der Entscheidung wurden die folgenden Flurstücke rechtskräftig gebildet. Diese Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Erfurt-Marbach „Stadtweg“ (MAR 413).

Flur: 3

Flurstücke 110/1, 111/1, 112/1, 113, 114, 115, 116/1, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123/1, 123/2, 124/1

Nachfolgende Flurstücke, welche durch Beschluss vom 16.04.1999 des Umlegungsausschusses Bestandteile der Baulandumlegung geworden sind, sind davon ganz bzw. teilweise betroffen:

Flur: 3

Flurstücke, 69/1 und 69/4

Teilplan 3

Flurstücke 81/28, 85/3, 87, 486/86, 494/100, 497/101

In Folge des Beschlusses zur Baulandumlegung vom 12. Februar 2002 wurden innerhalb des Umlegungsgebietes folgende Grundstücke neu gebildet:

Flur: 3 Flurstücke 207, 208, 260, 261, 125/1, 204, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132/1, 133/1, 134/1, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147/1, 148/1, 149/1, 150, 151, 152, 153, 154, 155/1, 156/1, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163/1, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188/1, 189, 190, 191, 192, 193, 194/1, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 206/1, 209, 210, 211, 212, 113, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255,

Flur 4:

Teilplan 1

Flurstücke 584/132, 587/132, 588/132, 589/132, 590/132, 591/132, 592/132, 593/132, 594/132, 595/132, 596/132, 131/1, 132/4, 132/3, 132/2, 132/1, 279/1,

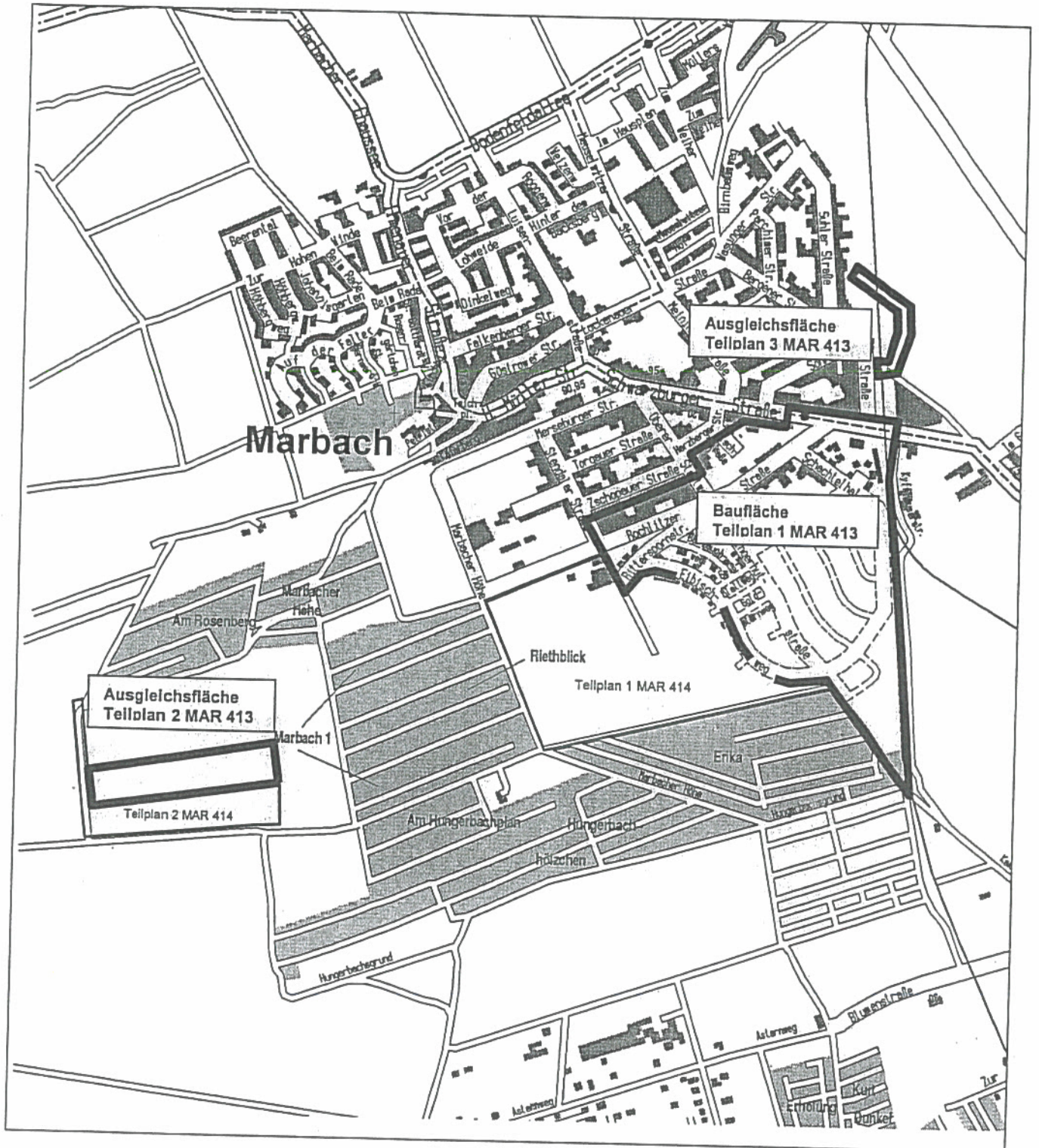
Teilplan 2
Flurstück 229

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Planstraßen O (Fingerhutstraße), M (Schachtelhalmweg) und Planstraße N eingegrenzt (siehe Darstellung Geltungsbereich Teilplan1 mit Änderungsbereich, Seite 10).

Das Änderungsverfahren wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen, der ursprünglichen Wahl des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lagen folgende Überlegungen zugrunde:

- Er umfasst eine eigenständig betrachtbare Teilfläche des Entwicklungsbereiches Marbach Süd, in welchem mit der Wohnbebauung in Marbach Süd begonnen werden soll. Eine abschnittsweise dem Bedarf entsprechende Erschließung und Bebauung des Entwicklungsbereiches Marbach Süd wird somit vorbereitet.
- Die nördlich bestehende Bebauung an der Rochlitzer Straße wurde in den Geltungsbereich integriert, um die klimatisch und landschaftsgestalterisch erforderliche bauliche Zäsur zwischen der alten Ortslage und der geplanten Wohnbauerweiterung zur Freihaltung des "Rochlitzer Kerbtalles" planungsrechtlich zu sichern.
- Außerdem ist der Anschluss an die bestehenden Straßen zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes erforderlich; die angrenzende Schwarzbürger Straße, Rochlitzer Straße, der Obere Stadtweg und die Stendaler Straße werden Bestandteil des Planes.
- Die Ausgleichsflächen (Teilplan 2 Flurstück 229 aus Flur 4 und Teilplan 3 - siehe oben) sind Bestandteil des Planes, um den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich nach zuweisen.

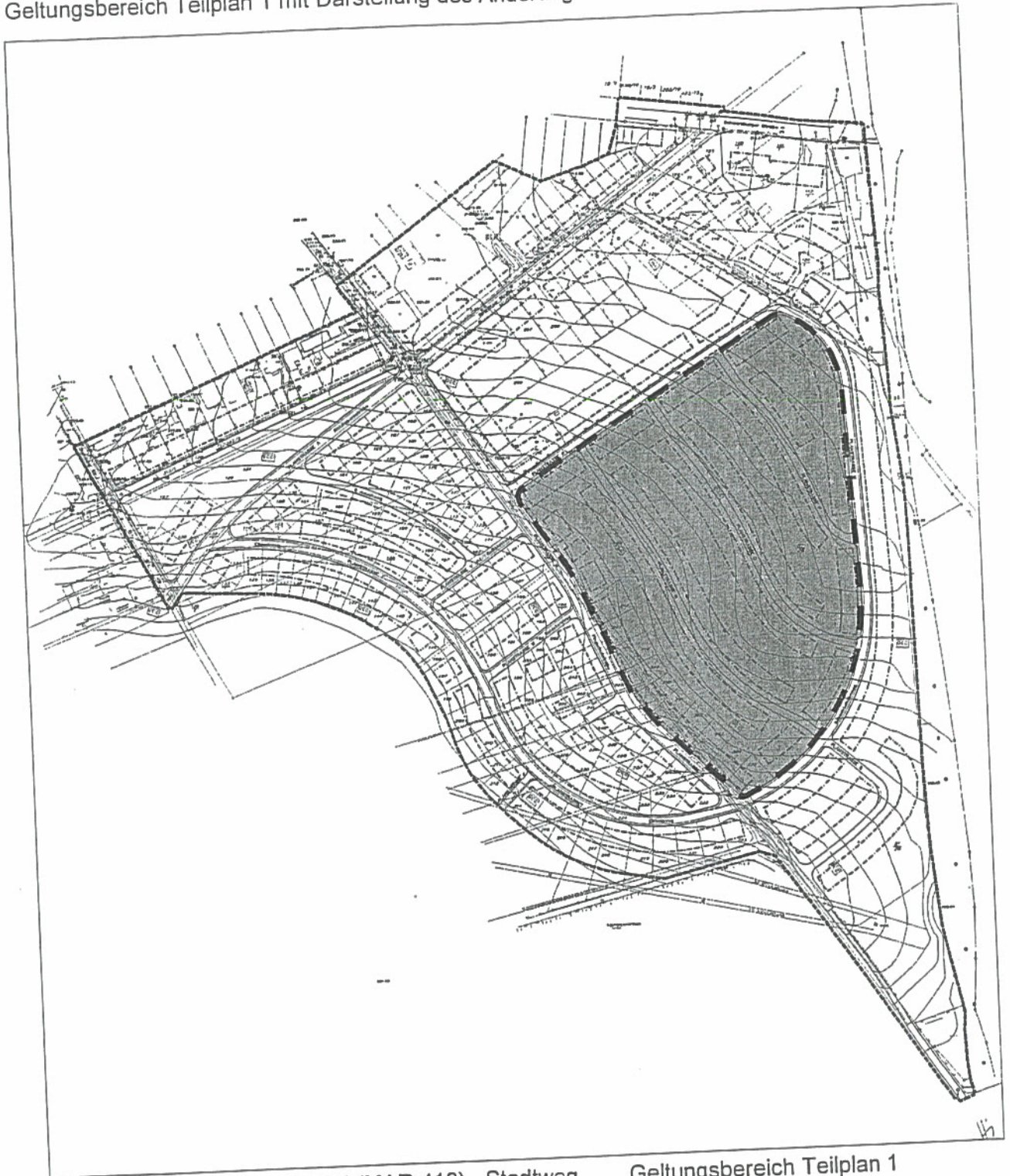
Übersichtsplan



Bebauungsplan Marbach Süd (MAR 413) - Stadtweg
Geltungsbereich Teilplan 1, 2 und 3

Übersicht zum Geltungsbereich – nur zur Information

Grenze des Geltungsbereiches



Bebauungsplan Marbach Süd (MAR 413) - Stadtweg Geltungsbereich Teilplan 1



Grenze des Geltungsbereiches



Änderungsbereich

- Wegfall der Baugebiete WA 3, WA 4 und WA 5 zu Gunsten des Baugebiets WA 1
- Wegfall der textl. Festsetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für die Baugebiete WA 3, WA 4 und WA 5
- Veränderung des Abstandes der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Entwicklung des Gebietes Marbach Süd steht im Einklang mit dem regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen.

Das Angebot an Eigenheimflächen im Plangebiet, infolge der aktuellen Bedingungen und Bedarfsanforderungen, entspricht den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Wohnflächenentwicklung (vgl. Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen - RROP-MT/11.6.2.2).

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05).

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Im FNP der Stadt Erfurt sind die Flächen des Bebauungsplanes mit folgenden Nutzungen dargestellt:

Teilplan 1: Wohnbaufläche und gemischte Baufläche entsprechend Abgrenzung im B-Plan

Teilplan 2: Grünfläche, überlagert mit der Signatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)“

Teilplan 3: Grünfläche

Weitere Vorgaben für die Erarbeitung des B-Planes sind der vom Stadtrat bestätigte Rahmenplan Marbach (MAR 053) (7/1993) und dessen Präzisierung durch den Ortsteilentwicklungsplan Marbach (3/1994, ohne Bestätigung durch den Stadtrat).

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches (siehe Übersichtsplan)

a) Teilplan 1

Die eigentliche Baufläche befindet sich südlich der alten Ortslage und der angrenzenden Siedlungserweiterung Marbach (Bereich Rochlitzer Straße), östlich der ehemaligen Bahnstraße Marbach-Bindersleben und nördlich der Kleingartenanlage „Erika“. Im Westen schließt das Bebauungsplangebiet MAR 414 „Stendaler Straße“ an.

b) Teilplan 2

Die Ausgleichsfläche befindet sich westlich der Kleingartenanlage „Hungerbach“, am Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft.

c) Teilplan 3

Die Ausgleichsfläche „Offenlegung Bachmannsgraben“ befindet sich innerhalb landwirtschaftlicher Nutzfläche, östlich der Bahntrasse.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Teilplan 1

Die unbebauten Grundstücke befanden sich fast vollständig im Eigentum der Kirchen- und Klosterkammer. Einige Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt. Die Entwicklung und Vermarktung dieser Grundstücke wird vom gemeinnützigen Siedlungswerk Frankfurt am Main (GSW) in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Kommunalbau Hessen-Thüringen (GHT) als Geschäftsbesorger der Stadt betrieben.

Westlich der Planstraße O (Fingerhutstraße) und zum geringen Teil östlich der Fingerhutstraße wurde die Neuvermessung der Grundstücke vorgenommen. Diese Grundstücke wurden an die neuen Eigentümer veräußert.

Zahlreiche Grundstücke westlich der Fingerhutstraße wurden bereits im Vollzug des Bebauungsplanes bebaut.

Die Grundstücke nördlich der Rochlitzer Straße und der Planstraße N sind im Eigentum von Privatpersonen. Sie sind zum größten Teil mit Wohnbebauung bebaut oder werden als (Obst-) Gartengrundstücke genutzt. In den als MI vorgesehenen Gebieten sind eine Dachdeckerfirma und eine Motorradwerkstatt angesiedelt.

Das der Bahn AG gehörende Grundstück südlich der Schwarzburger Straße ist durch eine Garagenzeile überbaut. Südlich der Schwarzburger Straße im Bereich zwischen Rochlitzer Straße und Industriebahn und Schachtelhalmweg befinden sich weitere private Grundstücke.

Teilplan 2

Die Fläche ist eine landwirtschaftliche Brache und im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

Teilplan 3

Der alte Grabenverlauf ist östlich der Bahntrasse aufgegeben und landwirtschaftlich genutzt. Die Grabenparzelle befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

1.5.3 Umweltsituation

1.5.3.1 Lärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Flughafens Erfurt prognostizierten Fluglärmbereiche, in denen Konflikte zu erwarten sind. Mit Fluglärmbeeinträchtigungen ist daher nicht zu rechnen.

Nach Mitteilung des Eisenbahn-Bundesamtes wurde eine Genehmigung zur dauernden Einstellung des Betriebes einer Eisenbahninfrastruktur für den zuletzt betriebenen Streckenabschnitt Erfurt-Nord - Erfurt-Marbach (bis Bahn-km 3,77) am 24.06.2003 erteilt.

Eine förmliche Entwidmung der dem Eisenbahnbetrieb gewidmeten Flächen und Anlagen im Bereich der Teilstrecke (Streckenabschnitt Erfurt-Nord - Erfurt-Marbach bis Bahn-km 3,77) ist bisher noch nicht erfolgt.

Der Streckenabschnitt ab km 3,77 - Richtung Süden wurde 1999 stillgelegt. Die Entwidmung der Betriebsanlage der Eisenbahn wurde 1999 vom Eisenbahnbundesamt verfügt (s. auch Anlage 4).

Im Umfeld der vorhandenen Motorradwerkstatt ist evtl. mit einer Lärmbelästigung durch an- und abfahrende Fahrzeuge zu rechnen.

1.5.3.2 Klima

Das Klimagutachten für die Gesamtstadt Erfurt (Plan M 1 : 25.000) von Taraxacum 6/1993 und die Kaltflussberechnung westlich der B 4 von Lohmeyer 9/1994 weisen die westlich von Marbach befindlichen Hänge als hochaktive Kaltluftproduzenten mit sehr guter Frischluftqualität aus. Die Klimadetailuntersuchung (M 1 : 5.000) von Taraxacum 8/1994 weist nach, dass der Bereich Rochlitzer Straße als Ventilationsbahn für die thermische und lufthygienische Entlastung der Erfurter Innenstadt von großer Bedeutung ist (im Plan als Klimaschneise gekennzeichnet mit entsprechenden Festsetzungen zur Überbauung).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Auflockerung der Bebauung erreicht. Dadurch wird die zu erwartende klimatische Situation gegenüber der bisherigen Planung günstiger.

1.5.3.3 Wasser / Geologie / Altlasten

Im Planungsgebiet ist mit Grundwasserandrang erst in größerer Tiefe zu rechnen. Schichten- oder Stauwasser ist in lokaler Verbreitung in Oberflächennähe nicht auszuschließen. Eine Regenversickerung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich.

Von Westen kommend läuft südlich entlang der Rochlitzer Straße der Bachmannsgraben, ein zeitweilig fließendes Gewässer 2. Ordnung, das nach Unterkreuzung des Oberen Stadtweges sich nördlich der Rochlitzer Straße bis an die Schwarzburger Straße fortsetzt. Das Gewässer 2. Ordnung unterliegt dem Thüringer Wasserrecht.

Entsprechend Festsetzung Teilplan 3 wird der heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhandene Abschnitt des Bachmannsgrabens wieder offengelegt. Dazu ist ein wasserrechtliches Verfahren im Vollzug der Planung erforderlich.

Im Entwicklungsgebiet ist Gestein des unteren Keupers anzutreffen. Es handelt sich um vorwiegend Ton- und Schluffgesteine mit Sand-, Dolomit- und Kalkstein, die in Oberflächennähe verwittert sein können. An der Oberfläche sind Lehm- und Lehmlöß abgelagert.

Es ist mit Boden- und Felsklassen 4 - 6 zu rechnen. Die bindigen Lockergesteine und das Verwitterungsmaterial der Festgesteine weisen eine hohe Frostveränderlichkeit auf.

Rohstoffsicherungsinteressen bestehen im Gebiet nicht.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.5.3.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Marbacher Hang ist eine landschaftsprägende Zone innerhalb der mäandrierenden westlichen Uferzone des Urstromtales der Gera. Er ist besonders durch die zur Gera führenden Kerbtäler geprägt.

Im Randbereich des Planungsgebietes, angrenzend an die vorhandenen Dauerkleingärten, sind ausgeprägte Feldgehölze, die zur Schaffung eines Biotopverbundes heranzuziehen sind, vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes befand sich eine Streuobstwiese. Einzelne Bäume wurden auf den Baugrundstücken erhalten. Der Wegfall der Streuobstwiese wurde durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Wertvoll sind die Ruderalvegetationsflächen parallel zur Bahntrasse, die sich direkt an das Planungsgebiet anschließen.

Vertiefende Informationen zu den naturräumlichen Gegebenheiten und zur floristischen Bestandsaufnahme sind im Grünordnungsplan enthalten.

1.5.4. Technische Infrastruktur

Oberirdische und unterirdische Leitungen

Im bereits vorhandenen Straßennetz befinden sich die für die vorhandene Bebauung erforderlichen Versorgungsleitungen. In den bereits gebauten Straßenabschnitten (Rochlitzer Straße zwischen Oberen Stadtweg und Schwarzburger Straße) ist ein Abwassertrennsystem vorhanden. Abwasser / Regenwasser wird über die Sonneberger Straße / Bergener Straße abgeleitet.

Im Straßenabschnitt der Rochlitzer Straße zwischen Oberer Stadtweg und Stendaler Straße ist bisher keine Entwässerung vorhanden. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in den Bachmannsgraben. Von bebauten Grundstücken nördlich der Rochlitzer Straße wird das Oberflächenwasser in den Bachmannsgraben eingeleitet (nur Bestand).

In der Stendaler Straße ist eine 10-kV-Leitung verlegt, die in südlicher Richtung das angrenzende Bebauungsplangebiet MAR 414 quert.

1.5.5 Verkehrserschließung

Die im Planungsgebiet befindlichen Bestandsbereiche sind verkehrlich erschlossen. Das Gebiet wird zukünftig über die Rochlitzer Straße an die Schwarzburger Straße und somit an das Straßenverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Über die Schwarzburger Straße/ Mühlhäuser Straße ist eine günstige Anbindung an die Erfurter Innenstadt gegeben. Eine Anbindung an die B 4 ist über die St.-Florian-Straße geplant.

Das Gebiet ist nicht direkt an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Haltestelle der Buslinie 90 befindet sich in der Schwarzburger Straße. Durch eine geringfügige Veränderung der Streckenführung der Buslinie 90, ist ein sehr guter ÖPNV-Anschluss zu ermöglichen und vorgesehen. Bei einem entsprechenden Besiedlungsstand des neuen Wohngebietes, der für eine Busverbindung durch die Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) vertretbar ist, wird die Buslinie 90 aus der Schwarzburger Straße zwischen der Rochlitzer Straße und dem Oberen Stadtweg herausgenommen und über die beiden letztgenannten Straßen in beide Richtungen neu geführt. Dafür werden bereits jetzt niederflurgerechte Bushaltestellen vorgesehen.

Über den Oberen Stadtweg und die Stendaler Straße erfolgt die Anbindung an den alten Ortskern von Marbach.

Fußwegeverbindungen bestehen darüber hinaus in die freie Landschaft nach Westen und in südlicher Richtung über den vorhandenen Wirtschaftsweg zur Blumenstraße.

1.5.6 Entsorgung

Die Bestandsbereiche des Planungsgebietes sind an das städtische Entsorgungssystem der Stadtwerke Erfurt, Stadtwirtschaft angeschlossen. Der DSD Standplatz ist für die Aufstellung von Glascontainern (3 x 3,5 m³) 5 m breit und 3,6 m tief auszubauen.

1.6 Allgemeine Planungsziele und -prämissen

Marbach soll sich vom Dorf zur Ortschaft von Erfurt für individuelles Wohnen in Einfamilien- und Einfamilien-doppelhäusern entwickeln, durch das Änderungsverfahren werden die allgemeinen Planungsziele- und prämissen nicht tangiert.

Planungsprämissen:

1. Die charakteristischen Merkmale von Marbach als "Dorf vor der Stadt" sind zu erhalten. Das heißt, dass eine Zäsur zwischen Dorf und Erweiterungsflächen durch bewusstes Absetzen der geplanten Siedlungserweiterung Marbach-Süd vom historischen Siedlungskern mit seinen Erweiterungen bestehen bleibt .
2. Die Klimafunktion des Kerbtals Rochlitzer Straße zur Belüftung der Erfurter Innenstadt ist zu erhalten. Damit ist das räumliche Absetzen vom Ortskern und die weitgehende bauliche Freihaltung des Kerbtals nicht nur stadt- und landschaftsgestalterisch erforderlich, sondern auch klimatologisch notwendig.
3. Die charakteristische Hanglage und das anschließende Kerbtal sind bei einer Überbauung zu berücksichtigen. Die Bebauung soll sich in die topographische Situation so einfügen, dass die Hanglage dominant bleibt und das Wohngebiet sich nicht als Fremdkörper heraushebt.
4. Um einen spannungsvollen Kontrast von Ebene und Hang zu erreichen, führen die Haupterschließungsstraße (Planstraße A) und der interne Treppenweg gegen den Hang, interne Erschließungsstraßen schmiegen sich parallel zum Hang. Das bedeutet auch ein bewusstes Absetzen von der orthogonalen Erschließungsstruktur und ein Eingehen auf die besondere landschaftliche Situation. Entlang der Höhenlinien sind charakteristische Raumkanten auszubilden.
5. Die geplante Siedlungserweiterung ist funktionell durch kurze Wegeverbindungen zum Ortskern und durch Anbindung an vorhandene Wegestrukturen am Ortsrand einzubinden. Der entstehende motorisierte Verkehr ist auf kürzestem Wege, ohne den Ortskern zu belasten, über den Oberen Stadtweg auf die Bodenfeldallee bzw. direkt auf die Schwarzburger / Mühlhäuser Straße zu führen. Die Anbindung an die B 4 über die St.-Florian-Straße ist geplant.
6. Nach Süden und Osten ist ein eindeutiger Ortsrand herauszubilden, der sich im Süden zur Landschaft öffnet. Im Westen ist der Anschluss des 2. B-Plangebietes (MAR 414) zu berücksichtigen.
7. Naturräumlich - und grünplanerisch wertvolle Gegebenheiten sind so weit wie möglich zu erhalten und zur Biotopvernetzung heranzuziehen. Nicht zu erhaltende Naturraum-potentiale sind durch sinnvolle Maßnahmen auszugleichen.
7. Die geplante Siedlungserweiterung ist in sich in Wohnbereiche zu gliedern. Der aus dem Planungsgebiet MAR 414 kommende Treppenweg wird im Bebauungsplan MAR 413 aufgenommen. Der Weg endet an der Planstraße O (Fingerhutstraße). Der Endpunkt wird durch eine Baumgruppe und ein in der Achse des Treppengeweges herausgestelltes, giebelständiges Solitärgebäude (Einzelhaus) markiert.
8. Zum Ortsrand im Übergang zur bestehenden Bebauung und im Übergang zur stärksten Hangneigung sind Gebäude zur besseren Einpassung nur mit einer Traufhöhe (TH) von 4,20 m vorgesehen.
9. Die notwendige Wohninfrastruktur ist hauptsächlich im Ortskern von Marbach anzusiedeln. Kleinere Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, die ausschließlich dem

Wohngebiet dienen, können sich gegebenenfalls im Mischgebiet ansiedeln und das Angebot im Plangebiet MAR 413 ergänzen. (Hinweis: Das ursprüngliche WA 3 wurde in der 1. Änderung des B- Planes überplant und entfällt zu Gunsten des Baugebietes WA 1. Wenn Einzelhandel vorgesehen werden soll, sollten diese Einrichtungen auf Grund der geringeren Störwirkungen auf das Wohnumfeld vorzugsweise im MI vorgesehen werden - flächenmäßige oder räumliche Begrenzungen oder einen Ausschluss im WA bzw. MI besteht nicht.)

10. Mit der jetzt vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans MAR 413 durch den Wegfall von Hausgruppen und Reihenhäusern (WA 3 und WA 4 inklusive der dazugehörigen textlichen Festsetzungen) wird zum Einen dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung der dörflichen Siedlungsstruktur sowie zum Anderen der aktuellen Nachfragesituation für das freistehende Einfamilienhaus (Einzelhaus) Rechnung getragen. Eine damit verbundene Reduzierung der Wohneinheiten und eine geringere Anzahl von Bewohnern im Bereich Marbach Süd wirkt sich u.a. positiv auf die Bau- und Grünstruktur im Baugebiet sowie die Verkehrsbelegung der Erschließungsstraßen aus.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Auflockerung der Bebauung zwischen Planstraße O (Fingerhutstraße), Planstraße M (Schachtelhalmweg) und Planstraße N erreicht. Durch die Ausweisung eines WA 1 im Änderungsbereich wird die Anzahl der WE insgesamt von max. 156 auf ca. 100 bis 115 reduziert.

Der Anteil an Einfamilienhäusern wird von 21 auf min. 53 erhöht. Hausgruppen entfallen im Bereich der 1. Änderung des bebauungsplanes vollständig. Der Anteil von Doppelhäusern reduziert sich von 68 auf max. 62. An Stelle von Doppelhäusern können an vielen Standorten Einfamilienhäuser errichtet werden, was die Gesamtzahl der WE nochmals reduzieren würde. Ein weitgehender Verzicht auf Doppelhäuser würde die Bebauung des Änderungsbereiches auf ca. 100 WE verringern. In diesem Fall könnten zwischen 85 bis 95 Einfamilienhäuser sowie zwischen 6 bis 16 Doppelhäuser entstehen.

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der allgemeinen Zielstellung des Bebauungsplanes folgend, wurden im Geltungsbereich überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Lediglich zwei kleine Teilbereiche nördlich der Rochlitzer Straße, zwischen Schwarzburger Straße und Oberer Stadtweg und südlich der Schwarzburger Straße und westlich des Schachtelhalmweges werden wegen der vorhandenen Nutzung entsprechend (Motorradwerkstatt, Haus-Hof-Bebauung mit teilweise gewerblicher Nutzung) als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Flächennutzungsplan.

Gegenüber dem Satzungsplan MAR 413 (Rechtskraft vom 14.06.2002) entfallen durch die Änderung die Baugebiete WA 3 und WA 4 inklusive der dazugehörigen textlichen Festsetzungen vollständig. Das Baugebiet WA 5 wird auf eine Fläche an der Schwarzburger Straße beschränkt.

Zu den Festsetzungen 1.1. und 1.2

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2 und 5) ist es Ziel, vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der allgemeinen Wohnruhe auszuschließen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe stören durch Verkehrslärm die Wohnruhe, ohne dass für die Versorgung der Anwohner erforderlichen Dienstleistungen erbracht werden. Sie werden daher ausgeschlossen.

Tankstellen fügen sich nicht in die geplante Struktur ein und es würden erhebliche Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm durch sie ausgehen. Sie werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Im WA können sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sollen dem Ortsteil Marbach für dienende Versorgungs- und Dienstleistungen vorbehalten sein und die Möglichkeit bieten, im näheren Wohnumfeld Arbeitsplätze zu schaffen. Die Ansiedlung von ausnahmsweise zulässigen sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben und Anlagen der Verwaltung soll vorzugsweise parallel zu den Haupteerschließungsachsen des Gebietes, die durch ihre Lage und Erschließungsfunktion besonders durch die Anwohner frequentiert werden, erfolgen.

Wegen des allgemeinen Gebietscharakters, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Gewerbliche Solitärebauten über mehr als ein Geschoss sind aufgrund des Charakters des Gebietes und seiner räumlichen Typik, die zu entwickeln ist, nicht erwünscht.

Mit der Festsetzung der Mischgebiete (MI) greift der B-Plan die Zielstellung des FNP auf; diese Flächen sind heute überwiegend bebaut. Die Festsetzung soll die bestehenden Gewerbebetriebe im Bestand erhalten und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten sicherstellen. Die Charakteristik des Mischgebietes bleibt auch bei einer Entwicklung der noch freien Grundstücke hin zu reinen Wohn- oder Gewerbenutzungen auf Grund der bestehenden Bebauung und Nutzung gewahrt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Traufhöhe in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird den Anforderungen der Gebiete entsprechend in der Nutzungsschablone festgesetzt:

- ⇒ Für die Einzel- und Doppelhäuser in den WA 1, WA 2 und WA 5 - Gebieten wird eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 0,8 festgesetzt.
- ⇒ Für die MI - Gebiete wird eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt. Damit ist die Nutzung im Mischgebiet in ihrem Bestand und ihrer Weiterentwicklung gesichert.
- ⇒ Für die WA 2 - Gebiete (ohne Festsetzung der Hausform) wird bei einer Reihenhausbauung auf die Festsetzung einer GRZ/GFZ verzichtet. Ungeachtet dessen richtet sich dies nach den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Mit der Regelung wird eine optimale Bebauung kleiner Grundstücke erreicht. Benachteiligungen durch die Festsetzung von GRZ und GFZ bei einer Bebauung mit Hausgruppen gegenüber größeren Grundstücken werden so verhindert. Es wird ein Anreiz zur optimalen Baulandnutzung gegeben.

Zu der Festsetzung 2.1

Mit der Bestimmung der Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude als Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden Straßenverkehrsfläche wird der Bezug der Gebäude zur Straße hergestellt. Dabei ist Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.

Zu den Festsetzungen 2.3 und 2.4 in Verbindung mit 2.1

Mit der festgesetzten Definition der Traufhöhe und der max. Firsthöhe (Gebäudehöhe) sind die diesbezüglichen Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss eindeutig bestimmt. Durch den Bezug auf Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss wird eine differenzierte Sockelgestaltung nach den Höhenerfordernissen möglich, ohne Einfluss auf die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe.

Die Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß, die Traufhöhe (TH) und max. Firsthöhe (Gebäudehöhe) sind für die WA-Gebiete und die MI-Gebiete in der Nutzungsschablone festgesetzt.

- ⇒ Eine TH von max. 4,20 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss wird für die WA 1, WA 2 und MI - Gebiete festgesetzt, die den künftigen Ortsrand bilden, in der Klimaschneise und im Bereich der stärksten Hangneigung liegen (Übergang zum Bebauungsplangebiet MAR 414).
- ⇒ Im WA 5 wird mit einer Traufhöhe von 5,80 m - 6,20 m eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt, die die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung aufnimmt.
- ⇒ Die als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen orientieren sich an im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen. Sie verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

Zu den Festsetzungen 2.2 und 2.4

Zur harmonischen Einordnung der Bebauung in die Hangsituation und Absicherung der Entwässerung sind differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss über der festgelegten Bezugsebene erforderlich.

So darf die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss von 0,40 m talseitig und 0,60 m bergseitig über die Bezugsebene bergseitig bis zu 1,20 m überschritten werden, wenn dies zu einem geringeren Geländeeinschnitt führt. Sie darf talseitig überschritten werden, wenn dies zur Entwässerung der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss erforderlich ist. Da bei den Straßen A (Ritterspornstraße), N, V (Geißblattweg) und W (Goldsternweg) keine Talseite definiert werden kann, gilt die Sockelhöhe von 0,6 m.

Aus erschließungstechnischen Gründen sind in einzelnen Straßenabschnitten Böschungen, die außerhalb der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken liegen, nicht vermeidbar. Um die zukünftigen Bauherren der betroffenen Grundstücke über diesen Sachverhalt zu informieren, wurden die zu erwarteten Böschungen ab 50 cm Höhe in der Anlage 2 dargestellt. Böschungen an Straßen dürfen weder angeschnitten noch abgegraben werden (siehe auch Festsetzung 11.1).

Die Festsetzung der Sockelhöhen wurde aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung gewählt. Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Vermeidung von unverhältnismäßigen Auf-

schüttungen im Vorgartenbereich zur Straße. Aus diesem Grunde besteht die Notwendigkeit, dass rückwärtig der Gebäude teilweise Abgrabungen vorgenommen werden müssen.

Die Definition der Sockelhöhe, Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoss in Bezug auf die Bezugshöhe Straßenoberkante ermöglicht eine variable Anpassung im Bereich des Sockels ohne Einfluss auf die Trauf- und Firsthöhe entsprechend Festsetzung 2.3 und 2.4.

Zu der Festsetzung 2.5

Um keine großen Aufschüttungen talseitig zu bekommen, ist das Kellergeschoss ausnahmsweise als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen.

Mit der Festsetzung soll eine möglichst optimale Geländeeinpassung erreicht werden. Vorteile bei der Gestaltung des Gebäudes sollen dem Eigentümer zugute kommen, ebenso werden Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen vermieden.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Festsetzung 3.1

Aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Haustypen bestimmt:

- Eine starke Überfrachtung der überbaubaren Flächen mit Kleinstwohnungen soll ausgeschlossen werden.
- Angemessene Wohnungsgrößen sollen erzielt werden.
- Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist für Doppel- und Einzelhäuser und für Reihenhäuser auf dem Grundstück selbst zu erbringen. Die Stellplätze sollen in der Flächenvorhaltung bestimmbar sein, um die nicht überbauten Flächen zu optimieren.

2.4 Bauweise

Zu der Festsetzung 4.

Die geplante Bebauung soll aufgrund der topographischen Lage des Gebietes mit seinen besonderen klimatischen Bedingungen in offener Bauweise errichtet werden. In der Nutzungsschablone sind für die Baugebiete die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser und Reihenhäuser festgesetzt.

Es können Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden. Um eine größere bauliche Flexibilität zu erreichen, wird im WA 2 bei der Bauweise keine Hausform festgesetzt. Angrenzend zur Ortslage sind in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Zur harmonischen Einordnung der Bebauung in die Hangsituation und aus klimatischen Gründen ist es notwendig, die Länge der Hausgruppen auf 26 m zu beschränken.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans sind die Baugebiete WA 3 (abweichende Bauweise) sowie WA 4 (offene Bauweise, Gebäude \leq 26 m Länge) zu Gunsten des Baugebietes WA 1 (offenen Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser) entfallen.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur optimalen Umsetzung des städtebaulichen Raumkonzeptes entsprechend der Planungsziele werden baukörperähnliche Baufenster, umschlossen durch Baugrenzen und Baulinien, festgesetzt.

Baulinien sind in den Bereichen festgesetzt, wo sie für die städtebauliche Raumbildung unerlässlich sind. Zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Bestandsbereichen werden die Baugrenzen an den Fluchtlinien des Bestandes orientiert.

Zur Festsetzung 5.1

Die Beschränkungen in der Zulassung der Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche soll eine übermäßige Bebauung der beabsichtigten kleinen Grundstücke verhindern und den klimasensiblen Bereich vor weiterer Überbauung schützen.

Die Vorgärten sollen den Straßenraum optisch erweitern. Die Typik eines Vorgartens ist nicht durch Nebenanlagen einzuschränken.

2.6 Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten, sowie Nebenanlagen

Zur Festsetzung 6.1

Stellplätze, Garagen und Carports sind entsprechend § 12 BauNVO in allen WA-Gebieten und dem MI zulässig. Eine Einschränkung nur auf die Baufelder wird vorgenommen, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Bei der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ist der Bau von Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze neben den Häusern möglich. In besonderen Fällen kann die Ausnahmeregelung, dass Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen können, wenn sich in dem Bereich zwischen der geradlinigen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze / Baulinie keine Möglichkeiten bestehen, in Anspruch genommen werden.

Im WA 2, außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes, ist bei Hausgruppen eine Freiaufstellung der Fahrzeuge vor den Gebäuden sichergestellt, wenn eine Einordnung der Reihenhäuser bergseitig der Straße erfolgt. Hier ist auch der Bau von Kellergaragen besonders zu empfehlen.

Grundsätzlich bietet die Zulässigkeit von Stellplätzen bis zur rückwärtigen Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung ausreichend Möglichkeiten zur Einordnung von Stellflächen. Die Hausgärten werden dadurch weniger durch Verkehr beeinträchtigt. Die Festsetzung trägt zur Wohnruhe in den Blockinnenbereichen bei.

Zu der Festsetzung 6.2 und 6.3

Vorbereiche vor Garagen müssen eine Mindesttiefe von 6,0 m haben. Die Begrenzung der Einfahrtbreiten soll die mögliche Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr optimieren (Anzahl möglicher öffentlicher Stellflächen im Straßenraum).

Zu der Festsetzung 6.4

Da die privaten Grünflächen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen oder sich im klimaempfindlichen Bereich befinden, ist für diese Bereiche die Einordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ausgeschlossen.

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. HAUPTerschließungsstraßen stellen die von der Schwarzburger Straße abzweigende Rochlitzer Straße bis zum Oberen Stadtweg und in dessen Verlängerung, die Planstraße A (Ritterspornstraße), außerdem die Planstraße O (Fingerhutstraße) als Verlängerung des Oberen Stadtweges und die Planstraßen M (Schachtelhalmweg), N und T (Eibischweg) dar. Dabei verläuft der von der Schwarzburger Straße kommende Busverkehr über den östlichen Abschnitt der Rochlitzer Straße, über den Oberen Stadtweg in Richtung alter Ortslage Marbach und umgekehrt.

Die westlich des Oberen Stadtweges bestehende Rochlitzer Straße wird aus Gründen der Verkehrsorganisation im Knotenpunkt Oberer Stadtweg / Rochlitzer Straße zur "unechten Einbahnstraße" (nur Ausfahrt an diesem Knotenpunkt) und als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Folgende Straßen wurden im Vollzug des Bebauungsplanes bereits realisiert:

- Ausbau Rochlitzer Straße, Schwarzburger Straße bis Einmündung Oberer Stadtweg
- Schachtelhalmweg, Schwarzburger Straße bis Einmündung Planstraße N
- Ritterspornstraße (Planstraße A), Oberer Stadtweg bis Stendaler Straße
- Fingerhutstraße (Planstraße O)
- Eibischweg (Planstraße T)
- Bärlauchweg (Planstraße U)
- Geißblattweg (Planstraße V)
- Goldsternweg (Planstraße W)

Die geplanten Erschließungsstraßen Planstraße P, Q R, S, U (Bärlauchweg) und die kurze Stichstraße von der Planstraße O werden als Mischverkehrsflächen festgesetzt. In den Steilstrecken der Planstraßen V (Geißblattweg) und W (Goldsternweg) wird aus Sicherheitsgründen ein einseitiger Gehweg an der Fahrbahn angeordnet.

Mit den Grundüberlegungen zur Verkehrserschließung des Plangebietes ergeben sich folgende Querschnittskonzepte:

- ⇒ Schwarzburger Straße (am Einmündungsbereich zur Rochlitzer Straße):
10,25 m Verkehrsfläche
davon (vom nördlichen Fahrbahnbord nach Süd):
 - 4,75 m überbreite Fahrspur Geradeaus und Linksabbieger (zur Vermeidung von Rückstau auf das Eisenbahngleis)
 - 3,50 m Fahrspur
 - 1,50 m Gehbahn (inkl. Bord und Kantenstein)
- ⇒ Rochlitzer Straße zwischen Schachtelhalmweg und Planstraße O:
9,00 m Verkehrsfläche
davon (von Nord nach Süd):
 - 1,0 m Bankett (inkl. Bordstein)
 - 6,0 m Fahrbahn
 - 2,0 m Gehbahn (inkl. Bord und Kantenstein)

- ⇒ Rochlitzer Straße zwischen Schwarzburger Straße und Schachtelhalmweg
10,00 m Verkehrsfläche
davon (von Nord nach Süd):
 - 2,00 m Gehbahn
 - 6,00 m Fahrbahn
 - 2,00 m Gehbahn (inkl. Bord und Kantenstein)
- ⇒ Oberer Stadtweg, nördlich der Rochlitzer Straße:
10,00 m, nördlich der stadtauswärtigen Bushaltestelle Reduzierung auf 9,00 m
davon (von Ost nach West):
 - 2,0 m Gehbahn, nach Haltestelle verjüngt auf 1,00 m
 - 6,0 m Fahrbahn
 - 2,0 m Gehbahn
- ⇒ Schachtelhalmweg:
5,25 m breite Verkehrsfläche-Mischverkehrsfläche
davon:
 - 4,75 m Fahrbahn
 - 0,25 m beidseitiger Sicherheitsstreifen
- ⇒ Planstraße A (Ritterspornstraße):
9,00 m Verkehrsfläche
davon (von Nord nach Süd):
 - 1,50 m Gehbahn (inkl. Kantenstein und Bord)
 - 5,50 m Fahrbahn
 - 2,00 m Gehbahn (inkl. Kantenstein und Bord)
- ⇒ Stendaler Straße:
7,75 m Verkehrsfläche
davon (von West nach Ost):
 - 1,50 m Gehweg (inkl. Kantenstein und Bord)
 - 4,75 m Fahrbahn
 - 1,50 m Gehweg (inkl. Kantenstein und Bord)
- ⇒ Planstraße O (Fingerhutstraße) zwischen Rochlitzer Straße und Planstraße N:
11,50 m Verkehrsfläche
davon (von West nach Ost):
 - 2,00 m Gehbahn
 - 5,50 m Fahrbahn
 - 2,00 m Parkstreifen
 - 2,00 m Gehbahn
- ⇒ Planstraße O (Fingerhutstraße) von Planstraße N bis Einmündung Planstraße M (Schachtelhalmweg)/ T (Eibischweg):
Gegenüber der Einmündung des Treppenweges wird der Gehweg der Fingerhutstraße auf einer Länge von 18m um 3m aufgeweitet.
10,50 m Verkehrsfläche
davon (von West nach Ost):
 - 1,50 m Gehbahn
 - 5,50 m Fahrbahn
 - 2,00 m Längsparkstreifen
 - 1,50 m Gehbahn
- ⇒ Planstraße M (Schachtelhalmweg), N, T (Eibischweg):
7,75 m Verkehrsfläche
davon (von West nach Ost):
 - 1,50 m Gehbahn (inkl. Kantenstein und Bord)
 - 4,75 m Fahrbahn
 - 1,50 m Gehbahn (inkl. Kantenstein und Bord)

- ⇒ Planstraßen P, Q, R, S, U (Bärlauchweg) und Planstraße O (Fingerhutstraße) ab Einmündung Planstraßen M (Schachtelhalmweg) und T (Eibischweg) in südlicher Richtung bis Einmündung Planstraße S:
5,25 m Verkehrsfläche-Mischverkehrsfläche
davon:
 - 4,75 m Fahrbahn
 - 0,25 m beidseitiger Sicherheitsstreifen (inkl. Bord)

- ⇒ Planstraße V (Geißblattweg) (Straße mit starkem Gefälle):
6,50 m Verkehrsfläche
davon (von Nord nach Süd):
 - 0,25 m Sicherheitsstreifen (inkl. Bord)
 - 4,75 m Fahrbahn
 - 1,50 m Gehbahn (inkl. Kantenstein und Bord)

- ⇒ Planstraße W (Goldsternweg) (Straße mit starkem Gefälle):
6,50 m Verkehrsfläche
davon (von Nord nach Süd):
 - 1,50 m Gehbahn (inkl. Kantenstein und Bord)
 - 4,75 m Fahrbahn
 - 0,25 m Sicherheitsstreifen (inkl. Bord)

- ⇒ Stichstraße von der Planstraße O in westlicher Richtung:
6,00 m Mischverkehrsfläche
davon:
 - 5,50 m Fahrbahn
 - 0,25 m beidseitiger Sicherheitsstreifen

- ⇒ Planstraße E
5,25 m Verkehrsfläche
davon (von Norden nach Süden):
 - 0,25 m Sicherheitsstreifen
 - 3,50 m Fahrbahn
 - 1,50 m Gehbahn

Im Planungsgebiet MAR 413 sind mind. 10 % Stellflächen bezogen auf die Anzahl der Wohnungen im öffentlichen Raum für Besucherverkehr herzustellen. Bei der maximalen Ausnutzung des Gebietes ist mit ca. 300 neu zu bauenden Wohngebäuden zuzüglich der ca. 25 vorhandenen Wohnungen im Gebiet zu rechnen. Die Möglichkeit 2 Wohneinheiten je Gebäude zu realisieren wurde bis auf wenige Ausnahmen nicht in Anspruch genommen. Aus diesem Grund kann in der Gesamtbilanz von max. 335-350 Wohnungen ausgegangen werden.

In der Planung sind mehrere öffentliche Stellflächen, hauptsächlich an der Planstraße O sowie an der Planstraße U und P (jeweils 2 öffentliche Stellflächen neben den Trafoanlagen) ausgewiesen. Werden öffentliche Senkrechtparkplätze an den Mischverkehrsflächen angeordnet ist eine Parkraumtiefe (inkl. Bord und Kantenstein) von 5,00 m erforderlich, wobei dann der jeweilige 0,25 m breite Sicherheitsstreifen der Mischverkehrsfläche entfällt. Bei Längsparkern (parallel zur Straße) wird von einer Stellplatzlänge von 6,00 m ausgegangen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Verkehrsflächenaufteilung, den Grundstückszufahrten und den vorgesehenen Baumstandorten.

Das gesamte Gebiet wird als „in der Fahrgeschwindigkeit zu beruhigende Zone“ vorgesehen.

Am Übergang von der Planstraße O (Fingerhutstraße) zum südlich angrenzenden Wirtschaftsweg Einmündung Planstraße S wird keine durchgängige Verbindung für Kraftfahrzeuge hergestellt. Der Wirtschaftsweg bleibt mit der vorhandenen Breite unverändert.

2.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen für Fuß- (und Rad) Wege

Das Plangebiet weist Verbindungswege zur alten Ortslage und zu den Kleingartenanlagen sowie zum Geltungsbereich des B-Planes MAR 414 auf (Planstraße A (Ritterspornstraße)-Haupterschließung MAR 414, Treppenweg und Verlängerung der Planstraße E des Plangebietes MAR 414 bis zur Planstraße T (Eibischweg) in MAR 413).

Durch das geplante Netz werden optimale Verknüpfungen zwischen dem Planungsgebiet MAR 414 und 413, dem Ortskern Marbach, den umliegenden Kleingartenanlagen und dem Landschaftsraum geschaffen, die attraktiv für Fußgänger und Radfahrer sind.

Der Treppenweg weist eine Breite von 2,50 m auf.

Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellte Verkehrsflächenaufteilung ist unverbindlich, da diese entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus, der Grundstückszufahrten und der Lage der Versorgungsleitungen zu modifizieren ist.

Zur Festsetzung 7.1

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Sichtfelder, die von Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstigen Nutzungen innerhalb einer festgelegten Höhe freizuhalten sind im Bebauungsplan in Bereichen, wo eine Kreuzungssituation mit starker Steigung vorliegt, festgesetzt.

Zur Festsetzung 7.2

Um die Versiegelung des Bachmannsgrabens zu reduzieren wird festgesetzt, dass die Überfahrten zu den nördlich des Grabens gelegenen Grundstücken nur bis zu einer max. Breite von 4,50 m zulässig sind. Dabei soll für zwei benachbarte Grundstücke möglichst eine Überfahrt gebaut und genutzt werden.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zu der Festsetzung 8.

Zur Erschließung von zwei nicht direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegenden Einzelhäusern ist ein Geh- und Fahrrecht (g1) zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Es ist auf eine Mindestbreite vom 3,00 m festgesetzt. Zur dinglichen Sicherung der mit g1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Anlieger nach § 1090 BGB einzuholen.

2.9 Wasserflächen

Im Plangebiet befindet sich zwischen Stendaler Straße und Oberem Stadtweg südlich und zwischen Oberem Stadtweg und Schwarzburger Straße nördlich der Rochlitzer Straße der Bachmannsgraben, ein temporär fließendes Gewässer 2. Ordnung, das von Westen kommend als Wasserfläche dargestellt ist.

2.10 Verwendungsverbot von Brennstoffen

Zu der Festsetzung 9.1

Mit der Tallage Erfurts und der lufthygienischen Notwendigkeit einer Frischluftzufuhr durch die Klimaschutzzonen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Daher wurde festgesetzt, dass eine Verbrennung fester und flüssiger Brennstoffe nicht zulässig ist mit Ausnahme fester Brennstoffe für den Betrieb von Kaminfeuern gemäß der 1. BImSchV, die nicht zum ausschließlichen Heizen der Gebäude dienen.

2.11 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB und § 21 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden wurde.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe wurden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet. Es wurde ein Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden nach dem Grundsatz der Abwägung aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommen. Bei der Bilanzierung des Eingriffs-Ausgleichsverhältnisses ist zu berücksichtigen, dass die vorgesehenen Maßnahmen flächenbezogen ungleichgewichtig sind. Bezogen auf den Aufwand und die Wirkungsintensität kann im Gesamtansatz von einem Ausgleich ausgegangen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes MAR 413 bezieht sich hauptsächlich auf einen Teilbereich östlich der Planstraße O (Fingerhutstraße, westlich der Planstraße M (Schachtelhalmweg) und südlich der Planstraße N.

Die Baustruktur wird in der betroffenen Teilfläche dem WA 1 angepasst. Damit ist von einer geringeren Bebauungsdichte auszugehen, als von der, die Grundlage für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes war.

In dem mit der Änderung des Bebauungsplans zur Umsetzung kommenden städtebaulichen Konzept entfällt auch der Platzbereich am Beginn des Treppenweges und damit auch die ursprünglich vorgesehene Pflanzung von 8 Bäumen.

Die zu erwartenden Änderungen lassen eine geringere bauliche Dichte und eine geringere Versiegelung erwarten. Weniger Gebäude (WE), die Reduzierung der Gebäudebreiten (keine Hausgruppen) und die geringere Versiegelung werden trotz des Wegfalls der 8 Baumpflanzungen nicht zur Erhöhung des Ausgleichsbedarfes führen. Eine Überarbeitung des Ausgleichsbedarfes und des Grünordnungsplanes ist daher nicht erforderlich (siehe Anlage 1a: Schreiben Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, Untere Naturschutzbehörde vom 15.06.2005, eingegangen im Stadtplanungsamt am 21.06.2005) sowie gemäß Stellungnahme vom 22.08.2005.

Einer Neuversiegelung von 2,68 ha durch Erschließung steht die Entwicklung von 1,22 ha Extensivflächen und -strukturen gegenüber. Der Entwicklung des Bachmannsgrabens über das Baugebiet hinaus kommt dabei besondere Bedeutung zu. Weitere gebietsinterne Grünzonen mit einer Größe von 0,38 ha sind zu berücksichtigen.

Die Eingriffe infolge der Neubebauung in den Hangzonen mit einer Neuversiegelung von ca. 4,34 ha wird über die Anlage der Obstwiese und die Begrünung der Gartengrundstücke ausgeglichen. Beides zusammen ergibt Flächen von 3,17 ha.

Entgegen der im Grünordnungsplan sowie vom Umweltamt aus Gründen des Klimaschutzes empfohlenen Vermeidung einer wesentlichen Verdichtung in den Flächen nördlich der Rochlitzer Straße sowie zwischen den Planstraßen N und Rochlitzer Straße und nördlichem Teil des Schachtelhalmweges und Bahndamm wurden, aufgrund der Rechtslage vor Aufstellungsbeschluss (Teilflächen Innenbereich nach § 34 BauGB), bereits erteilter Baugenehmigungen, der im Zuge der Neubebauung ermöglichten Erschließung und der Bauwünsche der Flächeneigentümer, die Bedenken zurückgestellt. In diesem Bereich wurde zugunsten einer baulichen Verdichtung abgewogen.

Aufgrund der mit der Verringerung der baulichen Dichte in den großräumigen Bauflächen einhergehenden Gunstwirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild wurde auf die Ausweisung baugebietsgliedernder öffentlicher Grünflächen ganz verzichtet. Von dieser Maßnahme betroffen ist auch der bahnparallele Grünzug, mit dessen Verlust und Heranrücken von Baugrundstücken eine Beeinträchtigung von Biotopfunktionen verbunden sein kann.

Über die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbindlich. Dabei verfolgt die Grünordnungsplanung die Zielsetzung, dass auf den aus Ackerflächen neu entwickelten Wiesenarealen und stark durchgrüntem Bauflächen ökologische und gestalterische Funktionen wie:

- Stützung des Landschaftsboden- und Wasserhaushaltes
- Vernetzung von siedlungsgebundenen Biotopen und Biotopen des Siedlungsrandes sowie der freien Landschaft
- Lebensraumangebote für Tier- und Pflanzenarten der gewachsenen dörflichen Siedlung und strukturreicher Wohnbaugebiete, insbesondere unter Berücksichtigung der Komponente Obstwiese
- Lebensraumfunktionen der ungestörten Obstwiesenkomplexe
- Klimaausgleich und Durchlüftung
- Orts- und Landschaftserleben und wohnungsnaher Erholung

erfüllt werden.

Zu Festsetzung 10.2.1

- Maßnahme 1 (M1): Wiesenareale in den Randzonen (öffentliche Grünflächen)

Die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland mit Gehölzbeständen in den mit M1 gekennzeichneten Flächen im Umfeld der Bauflächen dient der Kompensation von Eingriffen in den Landschaftswasserhaushalt infolge neu vorgenommener Flächenversiegelungen und führt zur Entwicklung siedlungsnaher Biotopfunktionen. Zwischen Wohngebiet und Kleingartenanlage sowie entlang des Kerbtals gelegen, erfüllen die Flächen gleichzeitig Funktionen der wohnungsnahen Naherholung.

Zu Festsetzung 10.2.2

- Maßnahme 2 (M2): Obstwiese (externe Ausgleichsfläche)

Bei der Eingriffsbewertung war insbesondere die sehr schutzwürdige, z. T. im Plangebiet befindliche Obstwiese zu berücksichtigen. Da auch das Heranreichen der Bebauung einen weitgehenden Funktionsverlust des zur Zeit siedlungsfernen Biotopgefüges zur Folge hätte, wurde gegen den Erhalt der Obstwiese abgewogen.

Entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes zur Flächennutzung wurde die Neuentwicklung einer Obstwiese westlich der Kleingartenanlage "Hungerbach" und damit im

landschaftsräumlichen Bezug zur Eingriffsfläche vorgesehen (Bebauungsplan - Teilplan 2); ein Ausgleich des Verlustes der Obstwiese innerhalb der Bauflächen ist nicht möglich.

Da es sich, wie das vorgefundene Arteninventar belegt, um den Verlust einer funktionsfähigen, in der städtischen Biotopkartierung aufgeführten Obstwiese handelt, und die Entwicklungszeit dieses Biotoptypes bei über 50 Jahren liegt, wird bei der Bemessung der Fläche für die Kompensationsmaßnahmen die Entwicklung der Ausgleichsflächen im Verhältnis 1:2 angestrebt, um bereits mittelfristig Biotopfunktionen strukturenreicher Extensivgrünländer zu entwickeln.

Die Entwicklung einer Obstwiese dient nicht nur der Kompensation von Funktionsbeeinträchtigungen im Naturhaushalt, sondern stellt auch einen reich strukturierten, für die landschaftsbezogene Naherholung geeigneten Bereich für die zunehmende Wohnbevölkerung Marbachs dar.

Zu Festsetzung 10.2.3

- Maßnahme 3 (M3): Bachmannsgraben

Die Entwicklung des Bachmannsgrabens als einzige Oberflächengewässerstruktur im Plangebiet erfolgt zur Sicherung und Förderung der Funktionen im Landschaftswasserhaushalt sowie im Biotopverbund.

Die Maßnahmen dienen vor allem dem Ausgleich der Eingriffe infolge der Bodenversiegelung durch den Bau der Erschließung.

Darüber hinaus stellt der Graben innerhalb des Siedlungsgefüges mit seiner Lage im "auslaufenden Kerbtal" ein wesentliches ortsgestalterisches Merkmal dar.

Zu Festsetzung 10.2.4

- Maßnahme 4 (M 4): Bachmannsgraben in Teilplan 3

Der Bachmannsgraben ist in der Feldflur außerhalb des Plangebietes nur ansatzweise vorhanden.

Zur Stützung von Funktionen im Wasserhaushalt, vor allem der Retention, sowie zur Förderung der Biotopfunktion und Vernetzung, zur Anreicherung des Landschaftsbildes und zur Bildung einer Gehölzkulisse wird der Graben als Struktur wieder hergestellt. Diese Maßnahmen dienen der Kompensation von Eingriffen infolge Versiegelung in MAR 413.

Zu Festsetzung 10.2.5

- Maßnahme 5 (M 5): Schutzzaun entlang des Bahndammes

In den Biotopen entlang des Bahndammes lebt, als für diese Struktur typische Tierart, eine Zauneidechsenpopulation. Auf der Grundlage von § 28 (ThürNatG) sind wildlebende Pflanzen und Tiere und deren Lebensstätten geschützt. Der Schutz der Bahnböschung vor Inanspruchnahme während der Bau- und späteren Betriebszeit kann nur durch einen stabilen Zaun gewährleistet werden.

Zu den Festsetzungen von Bepflanzungen und der Erhaltung von Gehölzbeständen 10.1, 10.2.1.1, 10.2.1.2, 10.3, 10.4.1, 10.5.1, 10.5.2

Entsprechend der mit der Hanglage zunehmenden Exponierung der Bauflächen von MAR 413 sowie zur Vermeidung negativer Entwicklungen des Lokalklimas ist eine starke Durch-

grünung mit Großgrün erforderlich. Unter Aufgreifen ortscharakteristischer Gestaltelemente werden Festsetzungen zur Gehölzpflanzung auf den Wiesenarealen und öffentlichen Grünflächen, in der Straßenverkehrsfläche und auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Diese Maßnahmen haben naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion. Zudem dienen sie dem Aufbau einer gestalterisch anspruchsvollen Gebietsdurchgrünung, die den Bewohnern die Identifikation mit dem Wohnort ermöglicht.

Zur Verwendung werden einheimische und standortgerechte Pflanzen empfohlen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung und zur Aufstockung des Obstbaumbestandes dienen neben der Gewährleistung von Arten- und Biotopschutzfunktionen des dörflichen Siedlungsrandes und seiner Vernetzung vor allem der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes sowie der Verknüpfung von Siedlungserweiterung und altem Ortskern. Die vorhandene Obstwiese im Plangebiet soll zur Unterstreichung des Gebietscharakters als landschaftsgeschichtliches und gestalterisches Element in den Neubaufächen kenntlich gemacht werden.

Zu den Festsetzungen 10.4.1

Die getroffenen Festsetzungen zur Festlegung eines Anteils an gärtnerisch anzulegenden und zu unterhaltenden, unbebauten Grundstücksflächen soll u.a. den Versiegelungsgrad reduzieren und damit den Wasserhaushalt schützen.

Zu Festsetzung 10.6: (10.6.1, 10.6.2, 10.6.3)

Es wird festgesetzt, welche getroffenen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen auf den Baugrundstücken und welche Maßnahmen den Eingriffen durch die geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet werden. Damit wird klargestellt, dass die Kosten

- der den Erschließungsanlagen zugeordneten Maßnahmen Teil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sind und dass die Kosten
- der den Baugrundstücken zugeordneten Maßnahmen auf die Baugrundstücke entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche verteilt werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. werden im Zuge entsprechender Auflagen im Zusammenhang mit der Baugenehmigung des Vorhabens realisiert.

Da es sich bei der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen M1 (Wiesenareale in den Randzonen), M2 (Obstwiese) und M3 und M4 (Bachmannsgraben) um eine selbständige Festsetzung entsprechend § 9 (1) Nr. 20 BauGB handelt, wird zur Absicherung der Realisierung der Maßnahmen klargestellt, dass die Stadt Erfurt die Durchführung der Maßnahmen übernimmt.

2.12 Gestalterische Festsetzungen

Zu der Festsetzung 11.1

Die getroffenen Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen ergänzen die Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden (2.4 - 2.7) und dienen einer harmonischen Einordnung der Gebäude in die charakteristische Hanglage des Plangebietes. So sichern die Festsetzungen der maximalen Sockelhöhe und der an der straßenseitigen Gebäudekante erforderlichen Auffüllung bis zur OK Straße bei talseitig der Straße angeordneten Gebäuden einen angemessenen Höhenbezug der Gebäude zur Straße. Ein einheitliches Straßenbild kann mit dieser Festsetzung erzielt werden.

Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden rückwärtig der Bebauung (auf der straßenabgewandten Seite) ausgeschlossen, um gegenüber den Nachbargrundstücken überhöhte Terrassierungen des Geländes zu vermeiden. Der Nachbarschutz und öffentliche Belange sollen damit gewährleistet werden. Ausnahmen sind in besonderen Situationen möglich, sofern nachbarrechtliche und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Abgrabungen an den zu den Straßen gehörenden Böschungen auf den privaten Grundstücken wurde getroffen, damit bei Abgrabungen nicht die Standsicherheit der Straße bzw. die im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Leitungen gefährdet werden.

Zu der Festsetzung 11.2

Die getroffene Festsetzung zu Dachneigungen, Firstrichtungen, Dachformen und Drenpel dienen einer harmonischen Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und einem ruhigen und ausgewogenen Erscheinungsbild des neuen Siedlungsgefüges. Um dem neuen Ortsteil ein homogenes, eigenständiges und einheitliches Erscheinungsbild zu geben, werden die Anzahl verschiedener Dachformen eingegrenzt. Ausnahmsweise sind Zeltdächer über quadratischem Grundriss zulässig. Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Pultdächer sind ausgeschlossen.

Zu der Festsetzung 11.3

Die Festsetzung zur Integration von Heizanlagen in die Gebäude ist aus gestalterischen Gründen in der verdichteten Bebauung erforderlich.

Zu der Festsetzung 11.4

Bewegliche Abfallbehälter und die festgesetzten Standorte für Wertstoffsammelstellen beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und Vorgartenbereiche und sollen deshalb eingehaust oder wirksam eingegrünt werden.

2.13 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Neben den textlichen Festsetzungen wurden nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu Sachverhalten gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

Wasserflächen

Die nachrichtliche Übernahme der Plangenehmigung vom 12.01.1998 der Wasserfläche Bachmannsgraben wurde bei der Durchführung der Verlegung beachtet. Der Bachmannsgraben ist im Teilabschnitt zwischen Oberer Stadtweg und Schwarzburger Straße neu ausgebaut. Der Ausbau des Bachmannsgrabens in der Teilfläche 3 ist beabsichtigt. Es gelten die Vorschriften des Thüringer Wassergesetzes. Zur weiteren Begründung s. Pkt. 2.9 Wasserflächen.

Bahnanlagen

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt zur Darstellung der Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG in den Teilplänen 1 und 3 des Bebauungsplans.

Bis zur Entwidmung der Bahnanlagen können mögliche Beeinträchtigungen durch Emissionen nicht ausgeschlossen werden, da durch das Eisenbahn-Bundesamt die Stilllegung vom 24.06.2003 aufgehoben und der Eisenbahnbetrieb auf der Strecke wieder aufgenommen werden kann.

Zu den Hinweisen:

Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den archäologischen Bodenfunden und Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Sie sind notwendig, da in der Umgebung Bodenfunde gemacht wurden.

Kampfmittel und Munitionsfunde

Dieser Hinweis wurde gegeben, da das Bebauungsplangebiet in einem Bombenabwurf- und munitionsgefährdeten Gebiet liegt und in der Genehmigungs- und Realisierungsphase im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben durch den Bauherren Maßnahmen und Untersuchungen durchzuführen sind, sofern für den betroffenen Bereich keine Untersuchungsergebnisse vorliegen. Die Kartierung der Untersuchung liegt bei der Gesellschaft für Kommunalbau Hessen-Thüringen mbH (GHT) vor.

Trafostandorte

Dieser Hinweis wurde gegeben, um nachträglich Trafostandorte für die weitere Erschließung optimal offen zu halten, diese jedoch flächenmäßig zu minimieren und Vorsorge gefährdeter Nutzungen hinsichtlich des Einwirkens magnetischer Strahlung zu treffen. Darüber hinaus wird dieser Hinweis gegeben, da für weitere Trafostandorte die Festsetzung von Flächen nicht getroffen wurden. Sie werden in öffentlichen Flächen vorgesehen und sind räumlich zu minimieren.

Lärmbelästigung

Bei der Motorradwerkstatt handelt es sich um eine bestehende gewerbliche Einrichtung. Derzeit gehen von dem Betrieb keine unzumutbaren Lärmbelästigungen aus. Auf das ordnungsrechtliche Problem einer evtl. bestehenden Lärmbelästigung im Umfeld der Motorradwerkstatt durch an- und abfahrende Fahrzeuge (frisierter Motorräder) wird hingewiesen. Bei Erweiterung des Betriebes ist im Genehmigungsantrag die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung nachzuweisen.

Verkehrsflächenaufteilung

Der Hinweis zur Verkehrsflächenaufteilung wurde gegeben, um klarzustellen, dass die im Plan vorgenommene Darstellung informellen Charakter hat, da entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus sich noch Änderungen ergeben können, deren exakte Ausgestaltung erst mit der Ausführungsplanung zu den Verkehrsanlagen erfolgen kann.

Bauliche Anlagen in der Nähe von Bahnanlagen/ Über- und Unterquerungen

Um den berechtigten Sicherheitsinteressen der Deutschen Bahn Rechnung zu tragen, wurde der Hinweis aufgenommen, dass für die Baugrundstücke, die an die Bahnanlage angrenzen, die Zustimmung der Deutschen Bahn einzuholen ist. (Nachbarzustimmung generell gem. §§ 67 und 68 ThürBO.)

Hebeanlagen

Die Planzeichnung enthält Hinweise zur Verdeutlichung für die künftigen Nutzer, dass je nach Wahl des Grundstückes durch die Notwendigkeit von Hebeanlagen Mehrkosten entstehen können.

Altlasten

Dieser Hinweis wurde gegeben, dass der Bauherr bei Antreffen schadstoffkontaminierter Böden informiert ist, mit wem die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Geltungsbereich

Der Hinweis auf die Dreiteilung des Bebauungsplanes in Teilfläche 1 Baufläche, Teilfläche 2 und 3 für die Ausgleichsflächen wurde zum besseren Verständnis gegeben.

3. ERSCHLIESSUNGSPLANUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

3.1 Straßenplanung

Im Rahmen einer Vorplanung/Entwurfsplanung wurde für das B-Plangebiet die Straßenplanung erarbeitet. Diese Planung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Im Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden

- Rochlitzer Straße, (Ausbau, Schwarzburger Straße bis Einmündung Oberer Stadtweg)
- Schachtelhalmweg, Schwarzburger Straße bis Einmündung Planstraße N
- Ritterspornstraße (Planstraße A), Oberer Stadtweg bis Stendaler Straße
- Fingerhutstraße (Planstraße O)
- Eibischweg (Planstraße T)
- Bärlauchweg (Planstraße U)
- Geißblattweg (Planstraße V)
- Goldsternweg (Planstraße W)

bereits realisiert.

Für die Planstraßen M (Schachtelhalmweg von der Einmündung Planstraße N bis Einmündung Planstraße O (Fingerhutstraße) und die Planstraßen P, Q, R und S liegt die Entwurfsplanung vor. Eine Veränderung der Straßenquerschnitte und der Lage der Straßen erfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Im Straßenabschnitt der Fingerhutstraße zwischen Planstraße N und Planstraße W (Goldsternweg) erfolgt eine Anpassung des Straßenprofils an die südlich weiter verlaufende Fingerhutstraße.

Die geplanten Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasserkanäle und Regenwasserkanäle, Gas, Wasser, Strom, Telefon) zur Erschließung der Grundstücke aufzunehmen.

Die Ergebnisse der Straßenplanung führten zu den entsprechenden Festsetzungen der Verkehrsflächen (s. Pkt. 2.7, Begründung der Festsetzungen).

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Abgrabungen an den zu den Straßen gehörenden Böschungen auf den privaten Grundstücken wurde getroffen, damit bei Abgrabungen nicht die Standsicherheit der Straße bzw. die im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befindlichen Leitungen gefährdet werden.

3.2. Abwasserentsorgung - Schmutz- und Regenwasser / Oberflächenwasser

Zwischen Rochlitzer Straße und Planstraße A im Abschnitt westlich des Oberen Stadtweges wird für die Erschließung des Gebietes die Errichtung einer Regenrückhalteanlage erforderlich.

Für die Flächen westlich und einschließlich der Planstraße O wird etwa bis zur Planstraße V ein Mischwassernetz für die Entwässerung aufgebaut. Die vorgesehene Regenrückhalteanlage ist für die Entwässerung der vorgenannten Flächen sowie das westlich angrenzende Bebauungsgebiet MAR 414 notwendig. Die Regenrückhalteanlage wird nach Fertigstellung begrünt und tritt als Grünfläche in Erscheinung.

Die Fläche östlich der Planstraße O und südlich der Planstraße V entwässern im Trennsystem.

Auf den Grundstücken ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung anzustreben. Das heißt, es ist auf eine übermäßige Versiegelung zu verzichten. Das Regenwasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und kann beispielsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden. Das überschüssige Regenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

3.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung für das Wohngebiet MAR 413 ist sichergestellt. Voraussetzung hierfür war die Errichtung der Zubringerleitung vom Hochbehälter 10 nordwestlich der Ortslage Marbach, die bis in die Stendaler Straße geführt wurde und sowohl das Netz für MAR 413 als auch für MAR 414 speist.

3.4. Elektroenergieversorgung, Gas und Telefon

Bezüglich der Versorgung des Wohngebietes mit Strom und Telefon sind im Rahmen der Komplexerschließung Trassenbereiche vorgesehen. Eine Planung der Kabelversorgung erfolgt durch die entsprechenden Fachplaner. Trafostationen sind in zentraler Lage ausgewiesen.

Die Gasversorgung ist mit der Errichtung einer Gasdruckmess- und Regelanlage im Bereich der Stendaler Straße sichergestellt.

3.5. Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung im Stadtgebiet der Stadt Erfurt sind die Stadtwerke Erfurt, Stadtwirtschaft GmbH.

Der Anschluss aller Bauflächen des Plangebietes an das Entsorgungsnetz ist unproblematisch. Die Grundstücke sind, mit Ausnahme der beiden Hinterliegergrundstücke am Schachtelhalmweg (siehe auch Punkt 3.6), an Verkehrsflächen angebunden und durch Müllfahrzeuge anfahrbar.

An der Planstraße A, westlich des Oberen Stadtweges wurde ein Standort für Wertstoffsammelcontainer festgesetzt. Die Standorte für Wertstoffsammelcontainer in den Bebauungsgebieten MAR 413 und MAR 414 sind in der Auslastung im Zusammenhang zu betrachten. Die vorgesehenen Standorte sind für die Neubebauung ausreichend. Es wird Distanz zur Wohnbebauung gehalten, so dass eventuelle Lärmbelastigungen möglichst gering gehalten wird.

3.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung von zwei zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen rückwärtig liegenden Einzelhäusern ist ein Geh- und Fahrrecht (g1) zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Es ist auf eine Mindestbreite von 3,00 m festgesetzt. Zur dringlichen Sicherung der mit g1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Anlieger nach § 1090 BGB einzuholen.

4. UMWELTSPEKTE

In der Darstellung der Umweltaspekte werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft sowie auf die Lebensumstände der Menschen, die Kultur und auf Sachgüter dargestellt, die im vorangegangenen Bauleitplanverfahren MAR 413 (Stand 04.02.2002) ermittelt wurden.

Die Bestandssituation ist bereits in der Begründung, insbesondere im Kapitel 1.5 beschrieben. Weitere, zu den Themen der Darstellung der Umweltaspekte zählende Sachzusammenhänge zu anderen Kapiteln der Begründung, sind durch Querverweise gekennzeichnet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes MAR 413 (Teilgebiet östlich der Planstraße O) werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Gemeinde entscheidet daher entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die mit der Änderung vorgesehene Vereinheitlichung der Baustruktur des Gebietes lässt eine weniger verdichtete Bebauung erwarten. Die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft werden mit der Änderung des Bebauungsplanes geringer. Ein Umweltbericht (siehe Erläuterung Seite 5 unten) ist, da die Tatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB erfüllt werden, nicht erforderlich.

4.1 Naturhaushalt und Landschaft

Im Grünordnungsplan wurden die landespflegerischen Zielsetzungen zur Berücksichtigung in der Bebauungsplanung sowie bei der Abwägung der Belange erarbeitet.

Kernpunkte im Plangebiet MAR 413 sind die Erhaltung und landschafts- und kulturraumtypische Ausgestaltung des auslaufenden Kerbtals mit den begleitenden Siedlungsbereichen des ehemaligen Marbacher Ortsrandes. Diese Bereiche stellen das ökologische Grundgerüst dieses Raumes dar und erfüllen vielfältige Schutzfunktionen für das Klima, den Boden- und Wasserhaushalt, Tier- und Pflanzenartenvorkommen sowie das Wohnumfeld der Bevölkerung.

Darüber hinaus kommt bezogen auf die Leitbilder der gesamträumlichen Entwicklung der Biotop- und Vernetzungsfunktion siedlungsferner Obstwiesenkomplexe im Umfeld von Marbach besondere Bedeutung zu. Diese wurde im Zusammenspiel mit allen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen im Zuge der städtebaulichen Entwicklung von Marbach, Entwicklungsbereiche Marbach-Nord und Marbach-Süd veranlasst.

Sowohl aufgrund klimatischer als auch siedlungsökologischer Erfordernisse war im alten Ortsrandbereich ein sehr hoher Frei- und Grünflächenanteil bei möglichst geringer baulicher Verdichtung zu fordern. Die Auswirkungen der im Zuge der Bebauungsplanung sowie parallel laufenden Innenbereichsentwicklung vorgenommenen baulichen Verdichtungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild in diesem Bereich sollen durch die Aufwertung verbleibender Freiflächen aufgefangen werden.

Im Laufe des Planungsprozesses wurden aufgrund von Wünschen privater Eigentümer zur Bauflächendarstellung (die baurechtlich z.T. als Innenbereichsentwicklung zulässig waren), dem Erfordernis eines alternativen Kindergartenstandortes sowie einer geänderten Erschließungskonzeption die im Grünordnungsplan dargestellten schutzwürdigen Bereiche des ehemaligen Marbacher Ortsrandes sowie entlang des Bachmannsgrabens insgesamt zu 43 % in Anspruch genommen, zu Lasten des Biotopverbundes, der Ortscharakteristik und der Klimaschutzfunktion.

Im weiteren Verlauf wurde die bauliche Dichte in den Neubauf Flächen zugunsten eines höheren Anteiles an privaten Grünflächen verringert.

Die mit der Bebauung im Baugebiet Marbach 413 verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und die hierdurch bedingten Beeinträchtigungen können analog der jeweils betroffenen landschaftliche Schutzfunktionen sowie der Gebietscharaktere zusammengefasst und bewertet werden.

4.1.1 Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes

Das Schutzgut "Boden" ist durch Versiegelung in einer Größenordnung von 7,79 ha und damit verbundener Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes, der Fließgewässer, der Wasserrückhaltefunktion sowie der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere betroffen.

Die Beeinträchtigungen sind auf allen bebauten Flächen sowie den Erschließungsanlagen zu erwarten. Da Kompensationsmaßnahmen z. B. die Extensivierung intensiv genutzter Flächen, wenn überhaupt, nur sehr mittelbar die Auswirkungen des Verlustes von Boden kompensieren, sind vor allem Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Versiegelungen zu ergreifen. Gleichzeitig spielt im Bereich von Ballungsräumen auch die Konzentration von Bebauung und der schonende Umgang mit Grund und Boden eine Rolle.

Zur Vermeidung unnötiger Oberflächenversiegelungen werden infolgedessen Auflagen zum Anteil und der Ausgestaltung der versiegelten Flächen im Bereich der Gartengrundstücke und Wege gemacht. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 15m² zulässig. In Vorgärten und auf privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig (siehe auch Festsetzung 5.1).

Minimierungsmaßnahmen z. B. durch die Anlage wasserdurchlässiger und atmungsaktiver Bodenoberflächen sind möglich.

Die Entwicklung von Vegetationsbeständen auf großen Teilen der ehemals ackerbaulich intensiv genutzten Böden kompensiert teilweise die Auswirkung der Neuversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt.

In einem das Plangebiet umfassenden System werden Vegetationsbestände wie Magerwiesen, Hecken, Gebüsche und Säume mit Grundwasser- und Bodenschutzfunktionen entwickelt. Der Bachmannsgraben wird als zentrale landschaftliche Struktur über das Plangebiet hinaus auch in der freien Feldflur zu einer Fließgewässerstruktur entwickelt. Dabei wird er so ausgebildet, dass verstärkt Funktionen der Wasserrückhaltung und Versickerung wahrgenommen werden können. Die entstehenden Säume und Gehölzflächen sollen darüber hinaus als Ausgleich für zusätzliche Beeinträchtigungen des Biotopverbundes dienen.

Schwerpunktmäßig dienen die Maßnahmen der Kompensation der Auswirkung der Versiegelungen durch die Erschließungsmaßnahmen (s. a. Zuordnungsfestsetzung im B-Plan).

Im Bereich des alten Ortsrandes wird der Anteil der unversiegelten Böden ca. 56 % betragen. Auf 20 % dieser Flächen sind Vorgaben für die Anlage von Vegetationsbeständen mit

Grundwasser- und Bodenschutzfunktion vorgesehen. Die Grünflächen sind durchweg in Privateigentum.

Die genannten Maßnahmen zur Entwicklung von Vegetationsbeständen mit Grundwasser- und Bodenschutzfunktionen sowie die Extensivierung der Nutzung auf ackerbaulich genutzten Flächen sind, die externen Ausgleichsflächen eingeschlossen (s. a. 4.1.2, 2.b), auf insgesamt 4,77 ha Flächen vorgesehen.

Im alten Ortsrandbereich werden als Kompensationsmaßnahmen die Entwicklung von Hecken und Obstgärten auf den Baugrundstücken festgesetzt. Die Beeinträchtigung der Retentionsfunktion naturnaher Böden wird durch Maßnahmen zur Trennentwässerung, Rückhaltung/ Verdunstung oder Versickerung kompensiert.

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden unter Berücksichtigung der vorliegenden Bodenverhältnisse bei Erhaltung von im Mittel 50 % un bebauter Bodenoberfläche (in gleichmäßiger Verteilung über das Gebiet), der Anlage von Vegetationsbeständen mit Boden- und Grundwasserschutzfunktion sowie der Gewährleistung der Rückhaltung und gepufferten Abgabe von Oberflächenwasser im Einzugsgebiet des Marbaches nicht verbleiben.

Durch den Verlust des belebten und biologisch aktiven Bodens infolge Überbauung verbleibt grundsätzlich ein Kompensationsdefizit.

4.1.2 Beeinträchtigung der Biotop- und Verbundfunktionen sowie des Landschaftsbildes

Eine Beeinträchtigung der Biotop- und Verbundfunktion sowie des Landschaftsbildes erfolgt vorwiegend durch die Beseitigung gebietscharakteristischer Vegetationsstrukturen wie Obstbäume, Obstgärten, Hecken und Wegraine. Damit einher geht eine nahezu komplette Veränderung des Dorfcharakters.

Funktionen sowohl im Biotopverbund als auch den Wege- und Lebensbeziehungen der Einwohner werden verändert, da sich die Neubebauung trennend zwischen alte Bezüge von Ortskern, Ortsrand und freie Landschaft legt.

Im Hinblick auf Kompensationserfordernisse müssen zwei Bereiche unterschieden und gewertet werden:

a) der alte Ortsrand von Marbach

mit einem Anteil von ca. 61 % strukturenreichen Gartengrundstücken, die Biotop- vor allem aber auch Verbundfunktionen zwischen den Kerbtälern und den Biotopstrukturen entlang der Bahnlinie wahrnehmen.

Diese Zonen sind gleichzeitig von besonderer Bedeutung für die Orts- und Landschaftsgestalt und das Landschaftserleben. Die Grünflächen haben hohe Funktionalität und Qualität in ihrem Bezug zur Wohnnutzung.

Beeinträchtigungen sind vor allem mit dem Verlust von Obstbäumen und Extensivstrukturen der älteren Siedlungsgebiete und Gärten durch Überbauung zu erwarten.

Von den alten Ortsrandbereichen sind z. Z. ca. 61 % der Grundstücke un bebaut. Sie werden in der Regel gartenbaulich genutzt, wobei 17 % der Freiflächen überwiegend als Grabeland bewirtschaftet werden.

Es erfolgt im Bebauungsplan eine bauliche Verdichtung, die nunmehr weitere 43 % des z. Z. un bebauten Marbacher Ortsrandbereiches in Anspruch nimmt und durch Bebauung und

zeitentsprechende Umnutzung der Gärten zu einem weitgehenden Verlust der die derzeitigen ästhetischen und ökologischen Funktionen tragenden Flächen und Strukturen führen wird.

Gleichzeitig gehen hierdurch 0,77 ha im zentralen Bereich der noch im Vorentwurf zum Bebauungsplan definierten Klimaschneise verloren. Klimatisch günstiger als in den ersten Konzepten wirkt sich die insgesamt lockere Bebauung im Planungsgebiet MAR 413 durch die Längen- und Höhenbegrenzung der Gebäude auf die klimatischen Verhältnisse aus (siehe auch b - derzeit ackerbaulich genutzten Flächen bzw. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und Nutzungsschablone).

Da konkret flächengebundene Funktionen für den Arten- und Biotopschutz, die Landschaftsbildcharakteristik und vor allem den Klimaschutz verloren gehen, die nicht an anderer Stelle oder durch andere Strukturen wahrgenommen werden, ist die Funktionsbeeinträchtigung bzw. der Verlust im Sinne des Naturschutzrechtes als nicht kompensierbar einzustufen.

Das Erfordernis für die Inanspruchnahme der Flächen wird in der Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan begründet.

Wesentlich bei der Beurteilung eines Vorranges der baulichen Nutzung war vor allem, dass ein Teil der Flächen ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar wäre, parallel der Bebauungsplanung einzelne Baugenehmigungen erteilt wurden und alle Flächen mit der Erschließung der Neubaufächen erschlossen werden.

Darüber hinaus muss bereits aus landespflegerischer Sicht angeführt werden, dass eine planerische Sicherung der den Charakter des alten Marbacher Ortsrandes tragenden Nutzungen und Strukturen auch in den Bestandsflächen kaum durchzusetzen sein wird. Das vorliegende Biotop- und Nutzungsmosaik ist Ergebnis eines steten Landschaftswandels, der sich in seiner Art und Dynamik einer Festsetzung entzieht.

- b) die ackerbaulich genutzte Hangfläche mit einer eingelagerten, siedlungsfernen Obstwiese, die als besonders schutzwürdig einzustufen ist.

Gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan MAR 413 in der Beschlussfassung vom 20.03.2002, wurde in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes im Bereich der 1. Änderung eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit max. 2 Vollgeschossen (Dachgeschoss entspricht dem 2. Vollgeschoss) festgesetzt, so dass insgesamt eine aufgelockerte Bebauung zu erwarten ist. Hausgruppen sind nur noch in sehr eingeschränktem Umfang im WA 2 möglich.

Eine zwingende Erhaltung der Obstwiese würde die Aufgabe des gesamten Baugebietes erforderlich machen, da auch durch das Heranreichen von Bebauung ein weitgehender Funktionsverlust des z. Z. siedlungsfernen Biotopgefüges die Folge wäre. Deshalb wird die Ausgleichsmaßnahme "Anlage einer Obstwiese" als generelle Kompensationsmaßnahme für die Neubebauung vorgesehen.

Angesichts des Konfliktes zwischen baulicher Entwicklung und ortsnahen Obstbauzonen weist die Landschaftsplanung zur Flächennutzungsplanung Biotopkomplexe der Streuobstgebiete weiter entfernt der wachsenden Ortslage aus.

Entsprechend der gesamtlandschaftsplanerischen Zielsetzung wird, da ein Ausgleich des Verlustes der Obstwiese innerhalb der Bauflächen nicht möglich ist, die Neuentwicklung einer Obstwiese westlich der Kleingartenanlage "Erika" und damit im landschaftsräumlichen Bezug zur Eingriffsfläche vorgesehen.

Die angestrebte Flächennutzung als extensiv bewirtschaftetes Grünland trägt gleichzeitig, durch Entwicklung von mageren Wiesen mit Grundwasserschutzfunktion und Leistungsfähigkeit zur Kaltluftentstehung und Ableitung im Einzugsbereich eines die Stadt Erfurt begünstigenden Talwindsystems, zur Kompensation weiterer Funktionsbeeinträchtigungen im Landschaftshaushalt bei.

In Anlehnung an die vorhandenen Kleingartengebiete wird darüber hinaus für die nicht unerheblich zunehmende Wohnbevölkerung von Marbach ein reich strukturierter, für die landschaftsbezogene Naherholung geeigneter Bereich geschaffen.

Da es sich, wie das vorgefundene Arteninventar belegt, um den Verlust einer funktionsfähigen, in der städtischen Biotopkartierung aufgeführten Obstwiese handelt und die Entwicklungszeit dieses Biotoptyps bei über 50 Jahren liegt, wird die neue Obstwiese (1 Teilabschnitt 1,97 ha) in ungefähr der Größe der gesamten Wiese (beseitigter Teil in MAR 413 und zunächst nur in Mitleidenschaft gezogener Teil in MAR 414) angelegt. So kann davon ausgegangen werden, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung MAR 414 der mit dem Bebauungsplan MAR 413 entstandene Teil der neuen Obstwiese bereits Biotopfunktionen der dann ganz entfallenden Obstwiese übernehmen wird.

Die Herstellung der Obstwiese wird zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Biotop- und Wasserschutzfunktion) durch die Bebauung der Hanglage vorgenommen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass nach Verwirklichung der festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen und Umsetzung der gestalterischen Zielsetzungen in bezug auf die Neubauf Flächen im Bebauungsplan keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben und die Bauflächen und das Landschaftsbild in einer charakteristischen Weise neugestaltet werden.

Nachhaltige Funktionsverluste sind in den alten Ortsrandbereichen zu erwarten.

Neben den in der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt enthaltenen Vorgaben für die Bepflanzung privater Grundstücke werden durch das Aufgreifen ortscharakteristischer Gestaltungselemente Festsetzungen über die Erhaltung von Gehölzbeständen sowie Umfang und Art der Bepflanzung zur einheitlichen Durchgrünung der Baufelder getroffen.

Diese Maßnahmen dienen der Gestaltung einer von Grün bestimmten Kulisse der nunmehr besiedelten Hanglage. Die privaten Grünflächen sollen den Bewohnern Anreize zur vielseitigen Nutzung bieten und die Identifikation mit dem Wohnort ermöglichen.

4.2 Mensch, Kultur, Sachgüter

Im nördlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes Marbach 413 wurden die Siedlungserweiterungsbereiche bis einschließlich der nördlichen Bebauung an der Rochlitzer Straße und südlich der Schwarzburger Straße zwischen Bahntrasse und Rochlitzer Straße in dem Bebauungsplan aufgenommen, um neben der Definition und Abgrenzung der Klimaschneise eine geordnete Bebauung in diesem Bereich zu erreichen und Zersiedlungstendenzen, die sich in den bisherigen Randbereichen der Ortslage Marbach durch gewerbliche Ansiedlungen bereits andeuteten, zu regulieren.

Es wird so eine klare Abgrenzung zum historisch gewachsenen Ortskern einschließlich seiner Siedlungserweiterungen aber auch die räumliche Verbindung zum kulturellen Mittelpunkt des sich entwickelten Ortsteils Marbach hergestellt. Wie bereits in den allgemeinen Planungszielen (Pkt. 1.6) beschrieben, soll der historische Ortskern von Marbach die Funktionen der Ortsmitte mit den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen übernehmen.

Zur Stärkung der Ortsmitte wurde die alte Ortslage in das Dorfentwicklungsprogramm Thüringen aufgenommen. Von 1999 bis 2004 wurden Dorferneuerungsmaßnahmen durchgeführt.

Mit den im Bebauungsplan vorgezeichneten Entwicklungsmöglichkeiten des Maßes und der Art der baulichen Nutzung wird die Struktur in den Dorferweiterungsbereichen erhalten und in den neuen Wohnbauflächen weiterentwickelt. Die Altbebauung mit Hausgärten kann ergänzt werden und typische Grabelandbereiche werden im Blockinneren erhalten.

Im Süden des Planungsgebietes grenzt die Kleingartenanlage „Erika“ an. Die Anlage wird über den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Planstraße O erschlossen. Die derzeit vorhandenen Parkraummöglichkeiten werden hier für die Kleingartenanlage erhalten und im Bebauungsplan festgesetzt.

Eventuell in Anspruch genommene Gewohnheitsrechte zum Abstellen von privaten Pkw auf dem parallel zum Ahornweg verlaufenden Feldweg werden zukünftig nicht mehr in Anspruch genommen werden können.

Im Bebauungsplan wurden die Bezüge zum vorhandenen Straßen- und Wegenetz des Umlandes vollständig aufgenommen, so dass eine gute Vernetzung zu angrenzenden Stadtgebieten und zum freien Landschaftsraum sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für Fahrradfahrer und Fußgänger gegeben ist (siehe 2.7.2 Begründung der Festsetzungen).

5. BODENORDNUNG

Da zum Einen eine Einigung der Eigentümer zu einer privaten Bodenordnung im südlichen Plangebiet nicht zu erwarten war und der jetzige Grundstückszuschnitt in diesem Bereich in keiner Weise mit der geplanten Bebauung zusammenpasst und zum Anderen die Erschließung nur durch Eingriff in die privaten Grundstücke zu sichern ist (Planstraße N, Oberer Stadtweg), ist mit Beschluss Nr. 0099/97 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 11 vom 16.05.1997) zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs die gesetzliche Umlegung angeordnet worden.

Der Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Erfurt hat gemäß § 50 Abs. 1 BauGB das Umlegungsverfahren Erfurt Marbach "Oberer Stadtweg" eingeleitet. Das Baulandumlegungsverfahren wurde im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5 vom 15.03.2002 bekannt gemacht.

Es wurde eine Umringvermessung für die Baulandumlegung hergestellt. Im Teilabschnitt westlich der Planstraße O (Fingerhutstraße) ist die Teilung der Grundstücke vollständig erfolgt. Am Ostteil der Fingerhutstraße wurden bereits einige Grundstücke herausgeteilt.

In die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Kataster vor Umlegung (Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes vom 24.08.2001) und das bisher neu eingemessene Kataster mit Stand vom 27.06.2005 nachrichtlich übernommen.

Die Baulandumlegung "Oberer Stadtweg" im Gebiet zwischen Rochlitzer Straße, Schachtelhalmweg, Planstraße N und Oberer Stadtweg, mit der der Bebauungsplan realisiert werden soll, befindet sich noch in der Bearbeitung.

6. PLANVOLLZUG

Die B-Planung ist so angelegt, dass die Realisierung der Bebauung innerhalb des Plangebietes abschnittsweise in einheitlichen, abgeschlossenen Wohngruppenbereichen erfolgt. Damit soll eine Störung der Bewohner des Plangebietes weitgehend während der Umsetzungsphase der beabsichtigten Bebauung vermieden werden.

Der Vollzug des Bebauungsplanes ist westlich der Planstraße O (Fingerhutstraße) vorangeschritten. Die Bauflächen sind bereits überwiegend bebaut. Im Teilbereich, der im Vollzug dem Bebauungsplan vorweggenommen wurde (nördlich Schachtelhalmweg), ist die Bebauung der Grundstücke ebenfalls vorangeschritten. Im WA 1 zwischen Rochlitzer Straße und Planstraße N wurden einzelne Bauvorhaben realisiert.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bleibt in der Erschließungsstruktur erhalten. Verändert werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes im Interesse einer zügigen Baulandvermarktung und Anpassung an die Marktsituation (größerer Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern) Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die ehemals südlich der Planstraße T (Eibischweg) gelegene 30 kV-Stromleitung wurde bis Ende 2003 zurückgebaut.

7. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Die entstehenden Kosten der Erschließung des Plangebietes und Ausgleichsmaßnahmen für in Natur und Landschaft vorgenommene Eingriffe werden über die Erschließungsbeiträge und über den Verkauf bzw. die Verpachtung der Grundstücke im Erbbaurecht auf die Baugrundstücke umgelegt.

7.1. Folgekosten zum Unterhalt der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen und der Straßenbeleuchtung bei Umsetzung des Bebauungsplans MAR 413 - Stadtweg

			€/Jahr
Verkehrsflächen je m ² und Jahr	0,61 €	28.944 m ²	17.656,00
Straßenbeleuchtung je Lichtpunkt und Jahr (Straßen bis 5,25 m Breite - einseitig alle 20 m; über Straßenbreite 5,25 m - versetzt alle 15 m			
- Wartung	30,68 €	226 Stück	6.934,00
- Energie	58,80 €	226 Stück	13.289,00
Bäume im öffentlichen Raum je Baum und Jahr	23,00 €	62 Stück	1.426,00
Streuobstwiese/extensive Wiese Gehölzstreifen Bachmannsgraben je m ² und Jahr			
	0,51 €	23.360m ²	11.914,00
öffentliche Grünfläche Treppenweg je m ² und Jahr	1,02 €	816 m ²	832,00
Summe Folgekosten/Jahr			52.051,00

8. FLÄCHENBILANZ, KENNZIFFERN

	ha		
8.1 Geltungsbereich (Teilplan 1)	21,58		100,00 %
- Baugrundstück	16,43		76,14 %
davon: - Bebaubare Fläche	5,84		27,06 %
- Nicht überbaubare Fläche	10,59		49,08 %
- Öffentl. Verkehrsfläche	2,89		13,39 %
davon: - Straßenverkehrsfläche	1,79		
- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	0,92		
- Priv. Verkehrsfläche	(0,13)	0,60 %	
davon: - Private Wohnwege g1	<u>0,01</u>		
- Private Stellflächen (Parkplatz, Kleingartenanlage)	<u>0,12</u>	0,56 %	
- Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser)	0,21		0,97 %
- Öffentl. Grünfläche	0,08		0,37 %
- Wasserflächen (Bachmannsgraben)	(0,13)	0,60 %	
- Grabeland (Private Grünfläche)	0,82		3,78 %
- Fläche für Natur und Landschaft (inkl. Bachmannsgraben)	1,02		4,73 %
	0,13		
8.2 Externe Ausgleichsflächen (Teilplan 2)	2,12		
8.3 Externe Ausgleichsflächen (Teilplan 3)	0,13		
8.4 Wohnungsanzahl - Maximalvariante	Anzahl		
- Minimalvariante	ca. 300		100,00 %
(innerhalb der neu zu bebauenden Flächen)	ca. 285		100,00 %
- davon bereits ausparzelliert und teilweise bebaut	110		
Nachverdichtung der Bestandsgebiete: Baufelder WA1, WA5, Mi, ohne WA1 (Planstraße M) und WA5 (Planstraße M und N)			
- Wohnungen in Einzel-/Doppelhäusern	48		16,00 %
			16,84 %
Neubauggebiete: Baufelder WA1, WA 2,max. min.	ca. 252		84,00 %
	ca. 237		83,15 %
davon:			
- Wohnungen in Einfamilienhäusern max./ min.	189/ 146	66,32 % 48,66 %	
- Wohnungen in Doppelhäusern max./ min.	106/ 48	35,33 % 16,84 %	
- Wohnungen in Hausgruppen (Hausgruppen wurden bisher nicht in Anspruch ge- nommen, die verbleibenden Möglichkeiten im WA 2 westlich der Fingerhutstraße sind gering)	0		
8.5 Stellplatzanzahl-Angebot/Bedarf	Anzahl	in der	
Im B- Plangebiet sind die Stellplätze nach Forderung der Fachbehörde auf den privaten Grundstücken aus- zuweisen (2 Stellflächen/ WE) Anzahl max./ min.	600/ 570	WA1 und WA2 bei 237 bis 252 WE 474 bis 504	100 %
Die Anordnung der Stellflächen im öffentlichen Raum kann sich mit der Festlegung der Grundstückszufahrten ändern. ausgewiesen:	35	Stellplät- ze	

9. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Anlage 1a

Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes MAR 413 „Stadtweg“ – Antrag auf Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 15.06.2005, eingegangen im Stadtplanungsamt am 21.06.2005.

Anlage 1b

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan MAR 413 für das Gebiet Stadtweg, Teilgebiet aus MAR 013, Entwicklungsbereich Marbach Süd

Anlage 2

Lageplan mit Darstellung der zum Straßenkörper gehörenden Böschungen

Anlage 3

Gebäudeschnitte

Anlage 4

Einfluss der Bahntrasse auf die angrenzende Wohnbebauung