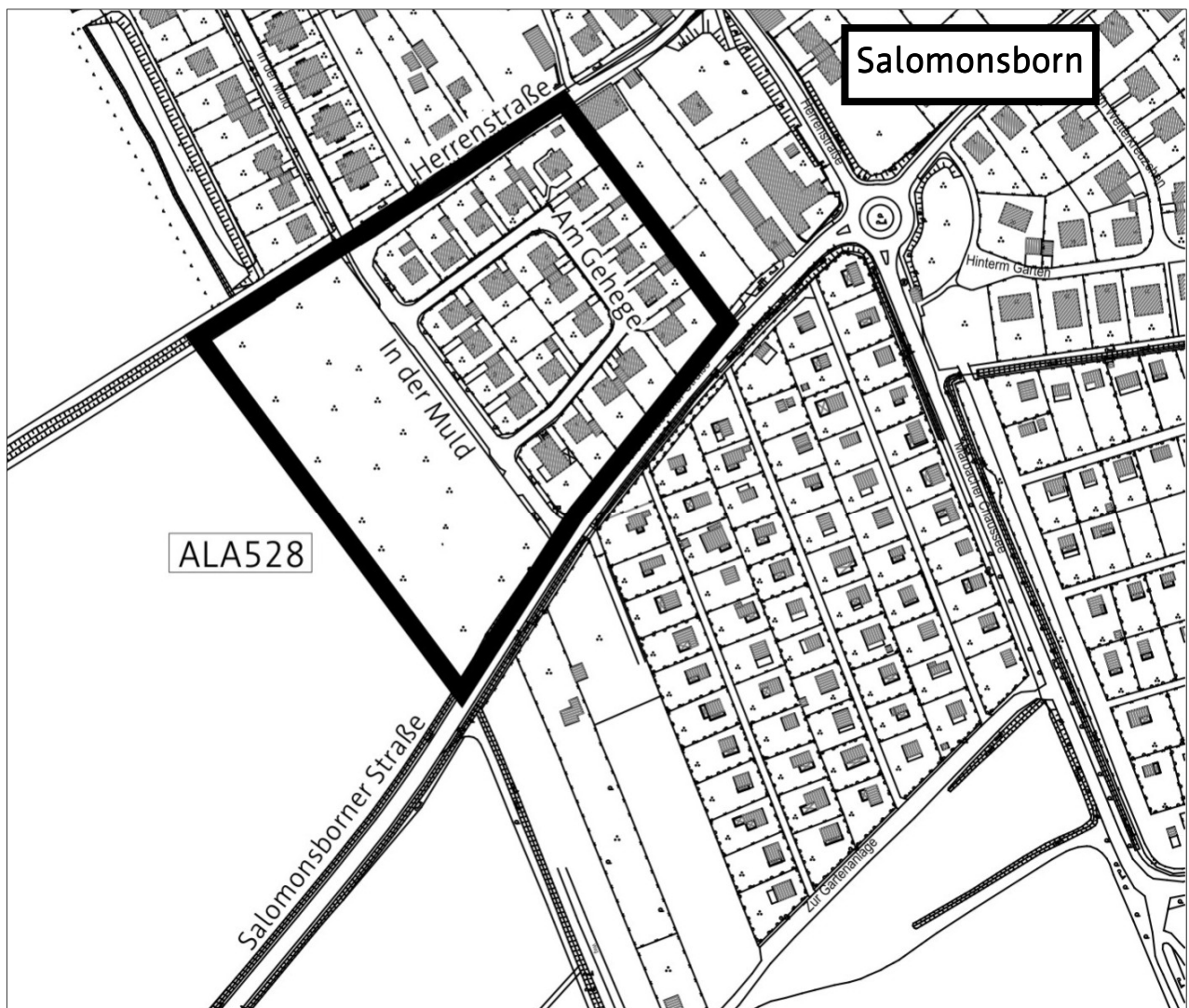


# Bebauungsplan ALA 528

## "In der Muld"

### Begründung



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Bearbeiter**  
Herr Semler

**Prüfer**  
Frau Reuther

**Datum**  
15.06.2011

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	4
1.1 Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Geltungsbereich.....	6
1.4 Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	6
1.4.3 Bebauungsplan.....	7
1.5 Bestandsdarstellung.....	8
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches.....	8
1.5.2 Erschließung.....	8
1.5.3 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung.....	8
1.5.4 Umweltsituation.....	8
1.5.4.1 Lärm.....	8
1.5.4.2 Altlasten.....	9
1.5.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten / Wasser.....	9
1.6 Allgemeine Planungsziele.....	9
<b>2. Begründung der Festsetzung</b> .....	10
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden.....	11
2.4 Bauweise.....	12
2.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen.....	12
2.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
2.5.2 Nebenanlagen.....	12
2.6 Stellplätze, Garagen und Carports mit Ihren Einfahrten.....	13
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	14
2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
2.10 Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
2.11 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung.....	17
<b>3. Umweltbelange</b> .....	20
<b>4. Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung</b> .....	20
<b>5. Hinweise</b> .....	21
<b>6. Flächenbilanz</b> .....	22
<b>7. Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung</b> .....	22
7.1. Investive Kosten.....	22
7.2. Unterhaltungskosten.....	22
7.3. Bodenordnung.....	23
<b>7. Anlagen</b> .....	23

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1. Planerfordernis**

Die Ortschaft Salomonsborn wurde als Ortsteil der Gemeinde Alach am 01.04.1994 im Rahmen der Gebietsreform in Thüringen nach Erfurt eingemeindet. Die damalige Gemeindevertretung Alach hat am 17.06.1992 (Beschluss Nr. 25/92) den Bebauungsplan "Salomonsborn" Flur 4 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss zum Ergänzungsverfahren für das Bebauungsplanverfahren wurde durch die Gemeindevertretung am 18.03.1993 (Beschluss Nr. 19/93) gefasst.

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt wurde der Bebauungsplan am 26.04.1993 unter dem Aktenzeichen 210-4621.20-EFL-010 WA "Salomonsborn" Flur 4 genehmigt. Die Veröffentlichung durch die Gemeinde Alach erfolgte am 10.05.1993 durch Aushang.

In diesem Bebauungsplan "Salomonsborn" Flur 4 wurde nördlich und westlich angrenzend zum Dorfkern ein "Allgemeines Wohngebiet" sowie südwestlich angrenzend ein "Mischgebiet" festgesetzt.

Nach Eingemeindung der Gemeinde Alach wurde seitens der Stadtverwaltung Erfurt dem Bebauungsplan "Salomonsborn" Flur 4 der Arbeitstitel ALA 206 gegeben. Mit der schrittweisen Umsetzung der Satzung ALA 206 stellte sich heraus, dass der Bedarf an Mischgebietsflächen an diesem Standort nicht gegeben ist.

Auf Grund des bestehenden Baurechts durch den Bebauungsplan ALA 206 und der auf dieser Grundlage bereits innerhalb der Mischgebietsflächen hergestellten Wohnbebauung, der geringen Realisierungsmöglichkeiten für gewerbliche Vorhaben am Standort sowie der starken Nachfrage nach weiteren Wohnbauflächen in diesem Bereich ist es städtebaulich sinnvoll und bauplanungsrechtlich notwendig, durch ein erneutes Planverfahren eine Wohnbaufläche in diesem Bereich festzusetzen.

Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die bereits getätigten infrastrukturellen Investitionen für die verkehrliche und stadttechnische Erschließung zum Abschluss zu bringen und das Baugebiet entsprechend den geänderten städtebaulichen Zielstellungen fertig zu stellen.

Ungeachtet der aktuellen Prognosen bezüglich des Bevölkerungsrückgangs in Erfurt stellt die Änderung des bestehenden Planungsrechtes in diesem Bereich eine städtebaulich erwünschte Zielstellung dar. Die "Umnutzung" einer nicht realisierbaren gemischt genutzten Baufläche hin zu einem Einfamilienhausgebiet mittleren Standards entspricht ebenfalls den Zielsetzungen der Sektoralen Entwicklungskonzeption Wohnen 2020 "Teilbereich Neubau" der Landeshauptstadt Erfurt.

### **1.2 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren ALA 528 "In der Muld" wurde mit Aufstellungsbeschluss im Stadtrat vom 19.07.2006 (Beschluss Nr. 166/06) eingeleitet.

Mit gleichem Beschluss wurde ebenfalls die Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans ALA 528 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 17/2006 vom 25.08.2006 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Ausle-

gung des Vorentwurfes des Bebauungsplans erfolgte im Zeitraum vom 04.09.2006 bis zum 06.10.2006 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt innerhalb der Öffnungszeiten.

Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände sowie die innergemeindliche Beteiligung wurde mit Schreiben vom 14.09.2006 durchgeführt.

Im Zuge der Novellierung des BauGB 2007 ergab sich die Möglichkeit, § 13a BauGB für das Bauleitplanverfahren ALA 528 anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren u.a. von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde auf die geänderte Rechtslage hingewiesen.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben:

1. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Innenentwicklung, d.h. um Wiedernutzbarmachung einer bereits beplanten Fläche. (Überplanung eines Mischgebietes und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.)
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kamen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
2. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
3. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein, da die Eingriffe als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig waren.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes ALA528 "In der Muld" wurde im Stadtrat am 24.11.2010 (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1251/10) gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden sowie die innergemeindliche Abstimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes ALA528 "In der Muld" erfolgte mit Schreiben vom 07.01.2011.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ALA528 "In der Muld" lag im Zeitraum vom 10.01.2011 bis zum 11.02.2011 im Informationszentrum der Bauverwaltung, Löberstraße 34 aus (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 21 vom 31.12.2010).

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes ALA 528 "In der Muld" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- im Nordwesten: von der südöstlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 282 der Flur 4, Gemarkung Salomonsborn
- im Südwesten: von der nordöstlichen Begrenzungslinie des Flurstückes 46 der Flur 4, Gemarkung Salomonsborn
- im Südosten: von der nordwestlichen Begrenzungslinie des Flurstückes 313 der Flur 4, Gemarkung Salomonsborn
- im Nordosten: von der südwestlichen Begrenzungslinie des Flurstückes 457/52 der Flur 4, Gemarkung Salomonsborn

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,1 ha.

Der Wahl des Geltungsbereiches liegt folgende Überlegung zugrunde:

Der Geltungsbereich umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan ALA 206 festgesetzte Mischgebietsfläche nordöstlich und südwestlich der Straße "In der Muld", die nun eine planungsrechtliche Änderung bzw. Neuausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfahren soll.

### **1.4 Übergeordnete Planungen**

#### **1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

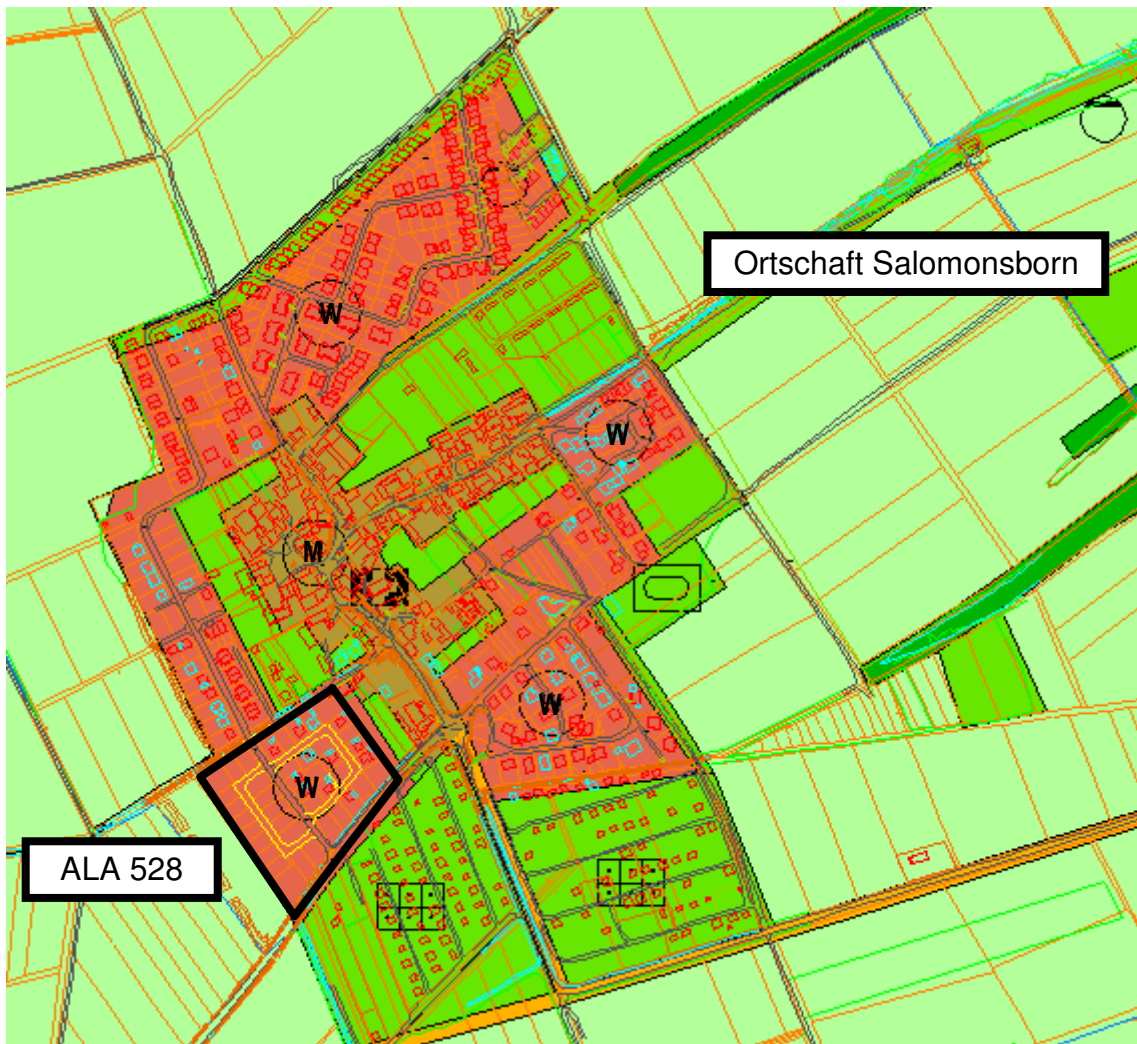
Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen nimmt die Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum die zentrale Funktion in der Region ein und soll ein nach Art, Größe und Ausstattung bedarfsgerechtes, differenziertes und vielfältiges Angebot an Eigenheimen und Geschosswohnungsbau mit Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen in ausreichendem Maße vorhalten (RROP-MT/11.6.2.).

Nach der Karte Raumnutzung / Landschaftsrahmenplan des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen bestehen zum Planbereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Damit bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

#### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Der seit 27.05.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan (Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Darstellung als Wohnbaufläche aus.

Somit ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ALA 528 "In der Muld" aus den Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.



### 1.4.3 Bebauungsplan

Die Teile des Bebauungsplanes ALA 206, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALA 528 überlagert werden, d.h. die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie deren Begründung sind als wichtiges Abwägungsmaterial als Anlage der Begründung beigelegt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ALA 528 verdrängt diese spätere Norm selbst ohne diesbezüglichen Willensentschluss der Gemeinde (Aufhebungs-/Änderungsbeschluss) die frühere Norm (so auch BVerwG-Urt. vom 10.08.1990 - 4 C 3.90 = BauR 1991, 51).

Ungeachtet dieser Rechtsprechung wird bei allen Verfahrensschritten, die unverzichtbar sind, auf diese beabsichtigte Rechtsfolge aufmerksam gemacht.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ALA 528 wird auf dem Bebauungsplan ALA 206 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung durch den Bebauungsplan ALA 528 angebracht. Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlass der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.).

## **1.5 Bestandsdarstellung**

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Die Ortschaft Salomonsborn befindet sich ca. 6 km nordwestlich vom Innenstadtzentrum der Landeshauptstadt Erfurt. Das Plangebiet selbst befindet sich direkt angrenzend südwestlich von der bebauten Ortslage Salomonsborn und umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Das Plangebiet wird in südlicher Richtung begrenzt von der Salomonsborner Straße, westlich grenzt an das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen eine Neubaulfläche (Dorferweiterung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern) sowie der alte Ortskern von Salomonsborn an.

Südlich der Salomonsborner Straße befinden sich Kleingärten.

### 1.5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der Salomonsborner Straße sowie über die bereits fertig gestellten Straßen "In der Muld" sowie "Am Gehege".

### 1.5.3 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung

Die Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für die öffentliche Erschließung, befinden sich in privatem Eigentum. Der östliche Teil des Plangebietes ist erschlossen und bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Der westliche Teil des Plangebietes ist z.T. unerschlossen und brachliegend.

### 1.5.4 Umweltsituation

#### 1.5.4.1 Lärm

Lärmeinwirkungen entlang der Salomonsborner Straße sind auf das Plangebiet zu erwarten. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Büros Frank & Apfel (Bearbeitungsstand 15.09.2008 - Posteingang Stadtverwaltung am 08.04.2009) ist auf der Salomonsborner Straße mit einer durchschnittlichen Verkehrsstärke von 4.150 Kfz/24 h mit einem Anteil Schwerlastverkehr tags von 3,5 % und nachts von 5 % zu rechnen.

In den südlichen, zur Salomonsborner Straße orientierten Baugrundstücken (1. Häuserreihe) werden die Werte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet tags um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten. Ein orientierender Vergleich mit den Grenzwerten der 16. BImSchV ergibt für ein Allgemeines Wohngebiet eine Überschreitung um bis zu 2 dB und nachts bis zu 5 dB.

Eine Genehmigung der Bebauung der Grundstücke östlich der Straße An der Muld sowie entlang der Straße Am Gehege erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplans ALA 206, der für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt hat (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 64 dB (A) Tag und 54 dB(A) Nacht). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden an den Baugrundstücken (1. Häuserreihe) östlich der Straße An der Muld eingehalten.



Das vollständige Gutachten befindet sich in der Anlage der Begründung.

#### 1.5.4.2 Altlasten

Ausgehend von der bekannten früheren Nutzung der Grundstücke (landwirtschaftliche Nutzflächen) sind keine Verdachtsflächen bekannt. Im Rahmen der bereits durchgeführten Baumaßnahmen haben sich keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen gezeigt.

Momentan befinden sich sowohl auf der westlichen Teilfläche als auch auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes Erdaufschüttungen, die aus Aushubmasse der Erschließungsanlagen sowie von Baugruben stammen. Verunreinigungen sind nicht bekannt.

#### 1.5.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten / Wasser

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den alten Ortskern am Fuße der "Salomonsborner Höhe" in einem landwirtschaftlich genutzten Bereich. Baumpflanzungen oder Flurhecken sind auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Felder und Äcker in der weiteren Umgebung nicht vorhanden.

Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde befinden sich in den landwirtschaftlichen Flächen Drainageanlagen, ggf. kann mit Schichtenwasser gerechnet werden. Weitergehende hydrologische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht zu erwarten bzw. nicht bekannt.

Seitens der unteren Wasserbehörde wurde mitgeteilt, dass auf Grund der Lage am Böschungsfuß der Salomonsborner Höhe es nicht auszuschließen ist, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser von der landwirtschaftlichen Fläche Richtung des Baugebietes fließt. Entsprechende Schutzmaßnahmen für die privaten Baugrundstücke sind daher notwendig.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan ALA 528 ist beabsichtigt, die bestehenden Festsetzungen eines Mischgebietes in diesem Bereich zu ersetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Ausgehend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan und dem Nachfragepotential liegt ein städtebauliches Konzept mit nachfolgenden Planungszielen vor:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.
- Definition der planungsrechtlichen Zulässigkeit von einzeln stehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) in maximal zweigeschossiger offener Bauweise.
- Definition der Erschließungsanlagen und der Flächen für den ruhenden Verkehr, Festsetzungen von Umweltschutz-Maßnahmen.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet:

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorwiegend das Wohnen. Damit wird sowohl den bisherigen Bauvorhaben als auch der Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang (Lage unmittelbar am alten Ortskern) sowie auch der städtebaulichen Zielstellung - welche sich am Bedarf orientiert - gerecht.

Zu Festsetzungen 1.1 und 1.2:

Ziel ist es, im allgemeinen Wohngebiet vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der allgemeinen Wohnruhe auszuschließen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur ausnahmsweise zulässig. Grundsätzlich sollen diese Nutzungen dem Ortskern zukommen, können aber wenn sich eine städtebauliche Notwendigkeit ergibt auch im Baugebiet eingeordnet werden.

Die Ansiedlung dieser Betriebe könnte dann vorzugsweise im südwestlichen Bereich des Baugebietes an der Haupteerschließungsachse "In der Muld", die durch ihre Lage und Erschließungsfunktion besonders durch die Anwohner frequentiert werden oder zur "Salomonsborner Straße" erfolgen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen durch ihre Ansprüche an die Gestaltung der Baukörper sowie der benötigten Freiflächen in Verbindung mit dem induzierten Verkehr der Charakteristik der geplanten Nutzung.

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

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

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (siehe Planeintrag),
- die Festsetzung der Trauf- und der Firsthöhe (TH und FH) und
- die Zahl der Vollgeschosse.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen Gründen und entsprechend der Lage des Standortes wird insgesamt ein mittleres Maß der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan angestrebt.

### GRZ und GFZ

Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) der Wohngebiete entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4. Diese und eine GFZ von 0,8 wurden festgesetzt, um alle Wohn- und Nebenfunktionen auf den Grundstücken unterzubringen.

Damit können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

### Zu Festsetzung 2.1:

Für die Höhenfestsetzungen des Gebäudes ist es notwendig, eine Bezugsebene festzulegen. Da sich die neuen Gebäude homogen in das Baugebiet einfügen sollen und das neue Erschließungssystem (Straßen, Abwasserkanal ...) die Grundlage des Bebauungskonzeptes bildet, wird als Bezugsebene die Oberkante der senkrecht zur Mitte der Gebäudefassade nächstliegende Straßenverkehrsfläche definiert.

Darauf aufbauend wird in Festsetzung 2.2 der maximale Abstand der Oberkante Straße zur zulässigen Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) bestimmt.

### Zu Festsetzung 2.3 und 2.4:

Mit der festgesetzten Definition der Bezugsebene und der Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) sind die diesbezüglichen Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen eindeutig bestimmt.

Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe leitet sich aus der städtebaulich gewünschten Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen ab (zweites Vollgeschoss als Dachgeschoss) und berücksichtigt gemeinsam mit der überbaubaren Grundfläche in den Baugebieten die Möglichkeit einer flexiblen Grundriss- und Raumhöhengestaltung.

## **2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

### Zu Festsetzung 3.1:

In der Landeshauptstadt Erfurt besteht weiterhin Nachfrage für das Segment des Einfamilienwohnungsbaus (mittlerer und gehobener Standard).

Städtebauliches Ziel ist die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude. Dadurch soll eine starke Überfrachtung der überbaubaren Flächen mit Kleinstwohnungen ausgeschlossen werden. In den Wohngebäuden selbst sollen angemessene Wohnungsgrößen erzielt werden.

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll auch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden, die Versiegelung wird auf das notwendige Maß verringert.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist für Einzelhäuser auf dem Baugrundstück selbst zu erbringen. Gleichfalls dient diese Festsetzung dem Ziel der Ergänzung und Fortentwicklung der vorhandenen nördlich und östlich angrenzenden Einfamilienhausstruktur.

## **2.4 Bauweise**

Durch das Baugebiet soll die bereits bestehende Einfamilienhausstruktur (Bebauungsplangebiet ALA 206 sowie Altort) mit ortstypischen Bauten ergänzt und der westliche Dorfrand arrondiert werden.

Daher sollen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

## **2.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen**

### 2.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, die eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorsieht und dabei den räumlichen Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplanes "Salomonsborn" Flur 4 herstellt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.

Zur Wahrung der Wohn- und Freiraumqualitäten der Grundstücke werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen straßenseitig eine Erschließung der Baugrundstücke und straßenabgewandt die Anlage von Hausgärten bzw. gestalteten Freiräumen vorgesehen ist.

### 2.5.2 Nebenanlagen

Zu Festsetzung 4.1:

Städtebauliches Ziel ist die Gliederung des Straßenraums und der Vorgartenbereiche. Aus diesem Grund ist es notwendig, dass die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Vorgartenbereiche von untergeordneten hochbaulichen Nebenanlagen freigehalten werden.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der rückwärtigen Gartenbereiche sind untergeordnete hochbauliche Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m<sup>3</sup> umbauten Raums zulässig.

Diese Festsetzung 4.1 soll eine gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes und der in den öffentlichen Bereich wirkenden privaten Bereich gewährleisten.

Auf Grund der beidseitigen Erschließung der Baugrundstücke über die Straße "In der Muld" und "Am Schanzenberg" wird für diese Grundstücke der Vorgartenbereich zur Straße "In der Muld" definiert. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass hochbauliche Nebenanlagen auf den betroffenen Baugrundstücken zur Straße "Am Schanzenberg" eingeordnet werden können.

## **2.6 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten**

Zu Festsetzung 5.1:

Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücken abgedeckt werden. Durch die Festsetzung, dass Garagen oder Carports mindestens 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie in das Grundstück gerückt werden müssen, wird sichergestellt, dass der so entstandene Vorbereich als weiterer Stellplatz genutzt werden kann.

Dies dient auch u.a. zum effektiven und sparsamen Umgang mit der Recource Boden (Minimierung der Bodenversiegelungen). Des Weiteren wird damit die städtebaulich erwünschte Freihaltung der Vorgartenbereiche von Carports und Garagen für eine homogen gestaltete Raumkante hauptsächlich durch die Hauptbaukörper in den jeweiligen Straßenräumen gewährleistet.

Zu Festsetzung 5.2:

Um eine übermäßige Versiegelung durch Garagen und Carports auf den Baugrundstücken und die Einordnung dieser in den Bereichen zum Anpflanzen von Bäumen zu vermeiden, sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig. Damit unterliegen diese somit einer Einzelfallprüfung, bei der die verträgliche Einordnung auf dem Grundstück beurteilt wird.

Zu Festsetzung 5.3:

Eine Beschränkung der Anzahl und der Breite der Grundstückszufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken wird getroffen, um zu vermeiden, dass auf den Grundstücken großflächige Zufahrten ohne eine gewünschte Begrünung zum öffentlichen Straßenraum angelegt werden.

## **2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zu Festsetzung 6.1:

Fassadenbegrünung

Aus gestalterischen und mikroklimatischen Gründen wird eine Begrünung von Mauern und fensterlosen Fassaden (z.B. bei Garagen) festgesetzt.

Zu Festsetzung 6.2:

#### Versiegelungsbeschränkung

Es ist die städtebauliche Zielstellung, eine vollständige Versiegelung von Stellplätzen und privaten Erschließungsflächen zu unterbinden. Damit wird einerseits eine direkte Versickerung des Regenwassers ermöglicht (Bodenschutz), andererseits fallen geringere Mengen an abzuleitenden Oberflächenwasser an, die in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden müssen.

## **2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Zu Festsetzung 7.1:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ALA 206 wurden bereits feste Brennstoffen ausgeschlossen. Mit der Überplanung des Gebietes und auf Grund bereits bestehender Wohngebäude soll der Ausschluss der festen Brennstoffe beibehalten werden.

Mit der Lage des Baugebietes sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Feste und flüssige Brennstoffe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Feuerungsanlagen mit dem "Blauen Engel" des Umweltbundesamtes zertifiziert sind, da laut Umweltbundesamt diese zertifizierten Anlagen bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen verringerte Werte aufweisen.

Da außerhalb der Heizperiode konventionelle Heizanlagen zur Warmwasserversorgung nur im Teillastbereich, verbunden mit höheren Emissionen laufen, soll die Warmwasserversorgung bei derartigen Heizungen durch emissionsfreie Anlagen erfolgen.

Ungeachtet dessen werden Kamine zugelassen, da diese nur gelegentlich betrieben werden. Entsprechend der 1. BImSchV darf naturbelassenes und stückiges Holz für den gelegentlichen Betrieb von Kaminfeuerstellen, die nicht zum ausschließlichen Heizen der Gebäude dienen, verwendet werden.

## **2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Wie bereits in Punkt 1.5.4.1 dargestellt, sind Lärmeinwirkungen entlang der Salomonsborner Straße auf das Plangebiet zu erwarten. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Büros Frank & Apfel (Bearbeitungsstand 15.09.2008 - Posteingang Stadtverwaltung am 08.04.2009) wird auf der Salomonsborner Straße von einer durchschnittlichen Verkehrsstärke von 4.150 Kfz/24 h mit einem Anteil Schwerlastverkehr tags von 3,5 % und nachts von 5 % ausgegangen.

In den südlichen, zur Salomonsborner Straße orientierten Baugrundstücken (1. Häuserreihe) werden die Werte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet an den Immissionspunkten 1 bis 6 tags um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten. Ein orientierender Vergleich mit den Grenzwerten der 16. BImSchV ergibt für ein Allgemeines Wohngebiet eine Überschreitung der Tagwerte um bis zu 2 dB und nachts bis zu 5 dB.

In der Vergangenheit erfolgte eine Genehmigung der Bebauung der Grundstücke östlich der Straße "In der Muld" sowie entlang der Straße "Am Gehege" auf Grundlage des Bebauungsplans ALA 206, der für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt hatte (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 64 dB (A) Tag und 54 dB (A) Nacht). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden an den Baugrundstücken (1. Häuserreihe) östlich der Straße An der Muld eingehalten.

In der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens wird angegeben, dass eine überschlägige Berechnung mit einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand zu einer Pegelreduzierung im Erdgeschossbereich der Baugrundstücke führen würde, im Dachgeschoss jedoch keine relevante Pegelreduzierung nachweisbar wäre.

Ebenfalls ist anzumerken, dass auf Grund der Lage des Baugebietes ein Lärmeintrag in das Baugebiet im Bereich der Zufahrt der Straße "In der Muld" besteht, da hier aus Verkehrssicherheitsgründen zur Gewährleistung der Einsichtnahme in die "Salomonsborner Straße" (Freihaltbereich von sichtbehindernden Bepflanzungen und baulichen Anlagen) keine durchgängige Lärmschutzwand hergestellt werden kann bzw. die Öffnung in der Lärmschutzwand eine entsprechend den Aspekten der Verkehrssicherheit großen Abstand aufweisen muss.

In Anbetracht dessen, dass

- die Bebauung des Bereiches östlich der Straße "In der Muld" bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans ALA 206 (Festsetzung MI) erfolgt ist,
  - im Bereich östlich der Straße "In der Muld" keine Grundstücksverfügbarkeit zur Herstellung einer Lärmschutzwand besteht,
  - eine Lärmschutzwand lediglich zu Pegelreduzierungen in den Erdgeschossbereichen führen würde und in den Dachgeschossbereichen keine relevanten Pegelreduzierungen nachweisbar wären,
  - die Lärmschutzwand auf Grund der Lage des Grabens einen großen Abstand zum Immissionsort Straße aufweisen würde sowie
  - der von Bebauung bzw. der Lärmschutzwand freizuhaltenden Einmündungsbereiches an der "Salomonsborner Straße" (Verkehrssicherheitsaspekte - Sichtbeziehungen) zu einem hohen Lärmeintrag in das Gebiet führt und
  - ein hoher Lärmeintrag von der "Salomonsborner Straße" in das Baugebiet im Bereich der südwestlich angrenzenden unbebauten Grundstücksflächen erfolgt,
- wird auf die Festsetzung bzw. Herstellung einer Lärmschutzwand zugunsten passiver Lärmschutzfestsetzungen an den Wohngebäuden verzichtet.

Zu Festsetzung 8.1 und 8.2:

Im vorliegenden Fall ist die Ausgangslage eine bereits planungsrechtlich zulässige Bebauung mit einer bestehenden Vorbelastung. Eine Überschreitung der Werte des Beiblatts zur DIN 18005 ist gegeben.

Die Orientierungswerte sind allerdings kein striktes Recht sondern der Abwägung zugänglich.

1. Bei der Abwägungsentscheidung war also insbesondere auch der schützenswerte Anspruch der Grundstückseigentümer an einem Fortbestand der Festsetzungen zu würdigen.

2. Zu berücksichtigen ist auch, dass die angrenzenden Gebäude und Grundstücke auch eine Ausrichtung zur lärmabgewandten Seite besitzen. Auf der lärmabgewandten Seite wird eine angemessene Wohnruhe vor den Außenwänden und im Freiraum gewährleistet.
3. Passive Lärmschutzfestsetzungen, die über das bisherige Festsetzungsmaß hinausgehen, gewährleisten die Wohnruhe in den angrenzenden Aufenthaltsräumen.

Ein zusätzlicher Pflanzstreifen mit dichter Bepflanzung wird neben einer (zweifelloos nur geringfügigen) Minderung von Schadstoff- und Lärmemissionen eine wirkungsvolle optische Abgrenzung zur Salomonsborner Straße schaffen.

Im WA sind die Grenzen des Zumutbaren nicht überschritten, da die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt sind bzw. die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet, in denen Wohnbebauung zulässig ist, nicht überschritten werden.

Im Ergebnis der Abwägung konnte deshalb an der Wohnbebauung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ALA 528 festgehalten werden. Die notwendigen Festsetzungen zur Konfliktminderung wurden getroffen:

Für die Gebäude werden auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) passive Lärmschutzmaßnahmen durch die textlichen Festsetzungen 8.1 festgesetzt. Diese baulichen Lärmschutzmaßnahmen betreffen die Fassaden (inkl. der Fenster und Türen etc.) sowie die Dächer der entsprechenden Gebäude. Der rechnerische Nachweis der Einhaltung der Werte hat im Bauantragsverfahren durch den Antragsteller bzw. den beauftragten Architekten zu erfolgen.

Auf Grund der Lage der Baugrundstücke an der Salomonsborner Straße sind die Grundrisse der Wohngebäude gemäß der textlichen Festsetzungen 8.2 so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume, die zur Nachtzeit genutzt werden (z.B. Kinderzimmer und Schlafräume), ausschließlich auf der der Salomonsborner Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Weiterhin besteht ein Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäuser in dem Ortsteil Salomonsborn. Da es sich bereits um eine weitgehend erschlossene Fläche handelt, ermöglicht die Neubebauung dieser Fläche einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Eine Beibehaltung der Festsetzung "Mischgebiet" würde bei der städtebauliche Zielstellung der Entwicklung eines Gebietes mit ausschließlich Einfamilienwohnhäusern einen sogenannten "Etikettenschwandel" hervorrufen, da für die Festsetzung eines Mischgebietes der notwendige Anteil an gewerblichen Nutzungen fehlt.

Daher wird trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden eine Ausweisung des Bereiches am Allgemeinen Wohngebiet für städtebaulich angemessen angesehen.



## **2.10 Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zu Festsetzung 9.1 und 9.2:

Entsprechend dem Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes (untere Naturschutzbehörde) vom 21.09.2004 (siehe Anlage) kann von einem Grünordnungsplan abgesehen werden, da die Änderung der zulässigen Nutzung von Misch- auf Wohngebiet mit einer Reduzierung der GRZ von 0,4 und GFZ 0,6 im westlichen sowie von einer GRZ von 0,6 und GFZ von 1,0 im östlichen Bereich auf eine GRZ von 0,4 verbunden ist und folglich keine zusätzlichen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Sicherung der Biotopvernetzung im Gebiet sowie der Schaffung von Pufferflächen und "Trittsteinen" im Übergang zu den angrenzenden Naturräumen und folgt den Grundsätzen, die Landschaft in die bebauten Bereiche hineinzuziehen, den besonderen Dorfrandcharakter zu stärken und keinen abrupten Wechsel der Flächengestalt zuzulassen.

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sollen den dörflichen Charakter unterstützen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet wird.

## **2.11 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung**

Zu Festsetzung 10.1.1 und 10.1.2:

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Leitbild geht von einer harmonischen Einfügung der baulichen Anlage in das vorhandene Gelände aus. Mit der Festsetzung zu Geländeänderungen auf den nichtüberbaubaren sowie den überbaubaren Grundstücksflächen sollen Überformungen der wohnnahen Freiräume verhindert werden und damit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden. Daher werden Abgrabungen und Aufschüttungen generell ausgeschlossen und lediglich innerhalb des Baufeldes geringfügige Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,40 m zur Herstellung von Terrassen oder Hauszugängen unter Ausnahmeverbehalt gestellt.

Der festgesetzte Wall an der Westseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dient in Verbindung mit dem gemäß Erschließungsvertrag gesicherten Graben (außerhalb des Geltungsbereiches) zur Absicherung des Gebietes gegen Außengebietswasser von den westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Der Wall soll gemäß Erschließungsvertrag durch den Vorhabenträger hergestellt werden. Danach gehen die Teilflächen des Walls in das Eigentum der jeweiligen Bauherren über.

Die Unterhaltungspflege obliegt den Besitzern der Baugrundstücke. Die Unterhaltungspflege des Grabens außerhalb des Geltungsbereiches obliegt nach vertraglicher Regelung den Eigentümern bzw. Pächtern der landwirtschaftlichen Fläche.

Zu Festsetzung 10.2:

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Dächer

Die getroffenen Festsetzungen zu Dachneigungen, Firstrichtungen, Dachformen und Drempele dienen einer harmonischen Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und einem ruhigen und ausgewogenen Erscheinungsbild des neuen Siedlungsgefüges.

Extrem sich unterscheidende Dachlandschaften können das städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebietes nachhaltig negativ beeinflussen. Daher sind aus städtebaulich-gestalterischer Sicht lediglich Satteldächer im Baugebiet zulässig.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Drempeelhöhe wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan ALA 206 übernommen und den aktuellen architektonisch-gestalterischen Ansprüchen der Bauherren angepasst. Diese Festsetzung dient zur homogenen Weiterführung der äußeren baulichen Gestaltung der Wohngebäude. Zur Vermeidung von großen ungegliederten Wandflächen wird daher die Drempeelhöhe eingeschränkt.

Im Baugebiet befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich Gebäude mit Satteldach. Durch die Festsetzung soll gesichert werden, dass das Gebiet dem städtebaulich-architektonischen und landschaftsplanerischen Leitbild gerecht wird und hinsichtlich der so entstehenden Baukörper und Dachlandschaften ein einheitliches Gesamtbild entstehen kann.

Zu Festsetzung 10.3 und 10.5:

- Heizungsanlagen und Fassadenmaterialien

Die Festsetzung zur Integration von Heizungsanlagen sowie die Festsetzung zu den technischen Anlagen (z.B. Zu- und Abluftschächte, Luft-Wärme-Pumpen), Schornsteine und Abgassysteme ist aus gestalterischen Gründen (z.B. Vermeidung von Blendwirkungen bei fassadenhohen Edelstahlrohren) im Baugebiet erforderlich. Funktionale Einschränkungen sind durch die Festsetzung nicht zu erwarten.

Weiterhin soll mit dieser Festsetzung gewährleistet werden, dass z.B. Luft-Wärmepumpen nicht ungeordnet in den Vorgartenbereichen eingeordnet werden.

Zu Festsetzung 10.4:

- Gestaltung der Stellplätze der beweglichen Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Vorgärten stehen, beeinträchtigen massiv das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der Vorgartenbereiche und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt eingeordnet werden.

Durch den Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Straße soll Raum für z.B. eine ausreichend breite Eingrünung geschaffen werden.

Zu Festsetzung 10.6:

- Masten und Antennenanlagen

Masten und Antennenanlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,00 m über dem Gebäudefirst können das städtebauliche Erscheinungsbild im allgemeinen Wohngebiet bzw. des westlichen Ortseingangs der Ortschaft Salomonsborn beeinträchtigen bzw. nachhaltig stören.

Aus diesem Grund sind Masten und Antennenanlagen mit einer Gesamthöhe über dem Gebäudefirst von mehr als 2,00 m lediglich ausnahmsweise sowie mit einer Gesamthöhe über dem Gebäudefirst von mehr als 5,00 m nicht zulässig.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung wird bei den Masten und Antennenanlagen mit einer Gesamthöhe über dem Gebäudefirst zwischen 2,00 m und 5,00 m die städtebaulich gestalterische verträgliche Einordnung auf dem Grundstück beurteilt.

Zu Festsetzung 10.7:

- Warenautomaten

Damit über die Einordnung von Warenautomaten im Einzelfall entschieden werden und damit auf den Standort und die Gestaltung im Baugenehmigungsverfahren von Seiten der Verwaltung Einfluss genommen werden kann, wurde hierfür eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit getroffen.

Zu Festsetzung 10.8.1 bis 10.8.4:

- Art und Höhe der Einfriedungen

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Leitbild sieht die Einordnung der baulichen Anlagen in den großräumig darzustellenden Landschaftsraum vor, in dem die Außenräume miteinander vernetzt sind. Stützmauern, Mauern und Einfriedungen sollen besonders gestaltet werden. Einfriedungen werden zudem in ihrer Höhe beschränkt, um diesem Planungsziel gerecht zu werden.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen und um den dörflichen Charakter zu unterstreichen, sollen Einfriedungen aus Metallzäunen mit senkrechten Stäben oder aus Metallzäunen mit hinterpflanzten Laubgehölzhecken bestehen. Für die unterschiedlichen Straßen gibt es je nach der städtebaulich gestalterischen Leitidee unterschiedliche Höhenfestsetzungen für die Einfriedungen.

Da die Straße "In der Muld" die Haupteerschließungsstraße des gesamten Baugebietes (inkl. der Flächen des Baugebietes ALA 206) ist, werden hier zur homogenen Gestaltung der Vorgartenbereiche und des öffentlichen (Straßen-)Raums Höhen der Einfriedungen mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe berücksichtigt verkehrliche Aspekte und erlaubt noch eine optische Einbeziehung der Vorgärten in den Straßenraum und betont die Bedeutung der Straße.

Zu den Straßen "Im Gehege" und "Am Schanzenberg" sowie den sonstigen Straßenverkehrsflächen wird eine Höhe der Einfriedungen von 1,20 m festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu unterstreichen und die Einbeziehung der Vorgartenbereiche in den öffentlichen Straßenraum noch zu ermöglichen.

Zur "Salomonsborner Straße" sowie den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der Grundstücke zwischen "In der Muld" und "Am Schanzenberg") werden die Einfriedungen auf eine Höhe von 2,00 m begrenzt. Dies ermöglicht u.a. eine ausreichende Abgrenzung der Grundstücke zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen oder der "Salomonsborner Straße".

### **3. Umweltbelange**

Bei dem Bauleitplanverfahren ALA 528 handelt es sich um die Überplanung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans ALA 206 "Salomonsborn Flur 4". Ein Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren (siehe auch Punkt 1.2 "Verfahren").

### **4. Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung der Baugebiete erfolgt bisher über die Straße "In der Muld" bzw. der Straße "Im Gehege".

In der neuen Erschließungsstraße "Am Schanzenberg" für das westliche Baufeld wird dann der Abwasserkanal mit Anschluss von der Straße "In der Muld" aus verlegt.

#### Versorgungsanlagen

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein bereits realisierter Trafostandort (zeichnerische Festsetzung: Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität). In den Straßen "In der Muld" sowie "Am Gehege" sind neben Schaltkästen und Beleuchtungsanlagen der Stadtbeleuchtung noch Anlagen der Telekommunikation vorhanden.

#### Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen. Die Straße "In der Muld" übernimmt dabei die Funktion einer Wohngebietssammelstraße und die beiden Mischverkehrsflächen die Funktionen von untergeordneten Wohngebietsstraßen.

Den festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen liegen folgende Querschnittskonzepte zu Grunde:

- ◆ Straße "In der Muld":  
9,30 m (Wohngebietssammelstraße für das Neubaugebiet)  
(Gehbahn an der Westseite / Fahrbahn / Grünstreifen bzw. Gehweg an der Ostseite inklusive Grundstückszufahrten)
- ◆ Straße "Am Schanzberg" und "Am Gehege":  
5,75 m (untergeordneten Wohngebietsstraße als Mischverkehrsfläche)  
(4,75 m Fahrbahn /Mischverkehrsfläche und beidseitigem 0,50 m Sicherheitsstreifen)

Das Flurstück 49/1 ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" festgesetzt und dient zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen an der Salomonsborner Höhe.

Das Flurstück 49/22 ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" festgesetzt und dient u.a. zur verkehrlichen Erschließung des Dorfkerns (Verbindungsstraße zwischen "In der Muld" und "Herrenstraße").

## **5. Hinweise**

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Sachverhalt gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### Altlasten

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

### Schutz des Mutterbodens

Dieser Hinweis wird gegeben, da sowohl durch die Errichtung der Gebäude als auch der verkehrlichen Erschließung ein Eingriff in den Boden vorgenommen wird und der Mutterboden sinnvollerweise vor Ort zur Abdeckung des durch die Bauvorhaben (Baugruben) entstandenen Rohbodens und zum Aufbringen von ehemals versiegelten Flächen dienen soll.

### Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden und den Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich der Siedlungskerns der Stadt Erfurt mit Bodenfunden zu rechnen ist.

### Straßenverkehrsflächen

Dieser Hinweis wurde aufgenommen, da Änderungen in der Gliederung der Straßenverkehrsflächen vorgenommen werden können. Die dargestellte Aufteilung dient lediglich als Information.

### Lärmemissionen

Auf Grund der Verkehrsaufkommens auf der Salomonsborner Straße und den damit verbundenen Lärmemissionen auf das Baugebiet werden die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; Bezugsmöglichkeit: Deutsches Institut für Normung e.V; www.din.de) überschritten. Nähere Aussagen sind in dem beiliegenden schalltechnischen Gutachten zu entnehmen (siehe Anlage).

### Einsichtnahme von Vorschriften

Der Hinweis erfolgt, um Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes nachzukommen im Bezug auf Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.).

Die Öffentlichkeit wird so verlässlich und in zumutbarer Weise darauf hingewiesen, wo sie Kenntnis von den im Bebauungsplan genannten Vorschriften erlangen kann.

## 6. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
<b>Bauflächen</b>	<b>insgesamt</b> <b>17.500 m<sup>2</sup></b>	<b>83,3 %</b>
Allgemeines Wohngebiete WA		
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>insgesamt</b> <b>3.500 m<sup>2</sup></b>	<b>16,7 %</b>
Straßenverkehrsfläche (inklusive Straßenbegleitgrün)		
<b>sonstige Flächen</b>	<b>insgesamt</b> <b>50 m<sup>2</sup></b>	<b>0,002 %</b>
Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität		
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>insgesamt</b> <b>21.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 7. Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung

### 7.1 Investive Kosten

Die Straße "Am Gehege" ist bereits fertig gestellt, bei der Straße "In der Muld" fehlt z.Z. noch die obere bituminöse Deckschicht. Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit Ausnahme des westlichen Baufeldes "Am Schanzenberg" bereits vollständig errichtet.

Die investiven Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Strom, Wasser, Gas, Abwasserentsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung) des westlichen Baufeldes "Am Schanzenberg" werden durch den Erschließungsträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB (Vertrags-Nr.: 60 E - 800/10) erbracht.

### 7.2 Unterhaltungskosten

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

Die zu erwartenden Unterhaltungskosten (Stand: Schätzung Frühjahr 2010, gerundete Werte) wurden durch die jeweiligen Fachämter ermittelt.

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert) €
Verkehrsflächen - ca. 2.000 m <sup>2</sup> x 1,10 EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	ca. 2.200,00 EUR
Stadtbeleuchtung 6 Anlagen Am Gehege (Bestand) 5 Anlagen Am Schanzenberg (neu) Energie u. Wartungskosten 120 EURO/Anlage/Jahr	ca. 1.320,00 EUR
<b>Summe pro Jahr</b>	<b>ca. 3.520,00 EUR</b>

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

Die Straße In der Muld sowie die dort vorhandenen Bäume und Straßenbeleuchtungsanlagen sind nicht Bestandteil der Unterhaltungskosten, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ALA 528 entstehen, da diese durch die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans ALA 206 entstanden sind.

### 7.3 Bodenordnung

Bodenordnung wurde bereits vollzogen. Auf Grund der eindeutigen Eigentumsverhältnisse ist die Durchführung eines öffentlichen Umlegungsverfahrens deshalb weder sinnvoll noch möglich.

## 8. Anlagen

- Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes zum Verzicht zur Erstellung eines Grünordnungsplanes vom 21.09.2004
- Schalltechnisches Gutachten (Stand 15.09.2008)
- Erschließungsplan
- Berechnung des anfallenden Außengebietswassers
- Auszug aus dem Bebauungsplan ALA 206 und dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ALA 206