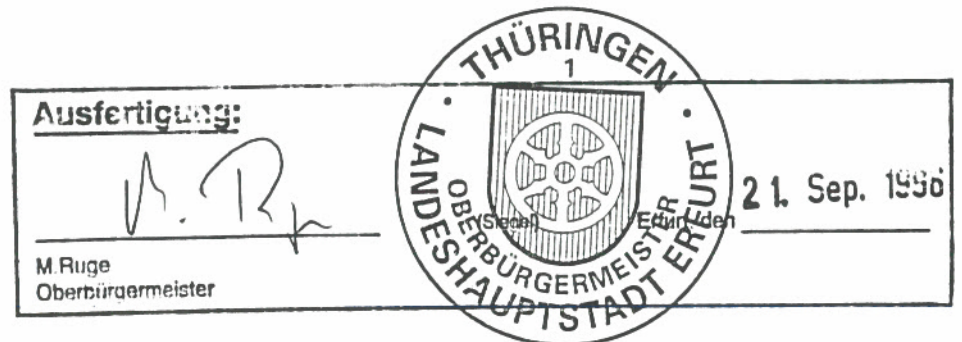


Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan ALA 201

B e g r ü n d u n g  
zur 3. vereinfachten  
Änderung zum  
Bebauungsplan ALA 201

Erfurt, den 20.06.1996



Bearbeitet: [REDACTED]  
Alach-West GbR

Stand: Juni 1996

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Allgemeine Begründung

- 1.1. Planerfordernis
- 1.2. Geltungsbereich
- 1.3. Übergeordnete Planungen
- 1.4. Bestandsdarstellung
- 1.5. Allgemeine Planungsziele

### 2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche
- 2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten
- 2.5. Erschließung
- 2.6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.7. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft
- 2.8. Verwendungsverbot von Brennstoffen
- 2.9. Gestaltungsvorschriften

### 3. Folgekosten für die Gemeinde

### 4. Anlagen:

- Grünordnungsplan (Kurzfassung)
- ~~Sonstige Fachgutachten~~

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1. Planerfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan ALA 201 vom 25.03.1992 wurde mit der 1. vereinfachten Änderung vom 13.01./10.03.1994 und der 2. vereinfachten Änderung vom 14.07.1995 im 1. Bauabschnitt unter den Gesichtspunkten der geordneten und räumlichen Entwicklung dieses Gebietes überarbeitet.

Der Anschluß an die Restflächen des 2. Bauabschnittes, dessen städtebauliche Neugliederung, sowie die Regulierung der Anschlußbedingungen an die Struktur Alachs, mußten durch die 3. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan ALA 201 geklärt werden.

## 1.2. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes ALA 201 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Norden:

durch den südlichen Graben entlang der Zimmerchaussee -Flur 2, Flurstück 131.

im Osten:

durch den westlichen Grabenrand der Straße Obertor -Flur 2, Flurstück 129-, weiter in Richtung Süden durch den westlichen Grabenrand des östlichen Graben zur Nesse -Flur 2, Flurstück 120, 121 und 122 .

im Süden:

durch den nördlichen Rand des Weges entlang der Nesse -Flur 2, Flurstück 37 und 128.

im Westen:

durch den östlichen Grabenrand des westlichen Graben zur Nesse - Flur 2, Flurstück 128, 132 und 156.

## 1.3. Übergeordnete Planungen

### 1.3.1. Flächennutzungsplan

Es liegt ein 1. Vorentwurf zum Flächennutzungsplan verwaltungsintern der Stadt Erfurt vor.

## 1.4. Bestandsdarstellung

### 1.4.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der nordwestlichen Randlage von Alach.

### 1.4.2. Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gesellschafter der Alach-West GbR, zwei Teilgrundstücke im Eigentum der Stadt Erfurt und weitere im Privatbesitz.

### 1.4.3. Umweltsituation

#### 1.4.3.1 Lärm

Das Gebiet wird durch Vorbeiflug in Abstand von ca. 800 m durch Flugzeuge, die auf dem Flughafen Erfurt starten und landen, beeinträchtigt.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind Belastungen durch den geplanten Bau der westlichen Autobahnumgehung in 5 bis 10 Jahren gegeben. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung ist die Trasse durch das Raumordnungsverfahren bestätigt. Im Rahmen des Baus der Autobahn müssen dann eventuelle Lärmschutzmaßnahmen durch den Errichter der Autobahn eingeplant und realisiert werden.

#### 1.4.3.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Bestandserfassung zum Grünordnungsplan weist im wesentlichen einen Bestand an Resten des ehemals vorhandenen Waldstreifens zwischen Alacher See und nordwestlichen Rand von Alach aus. In dem angrenzenden südlichen Graben der Nesse sind Weiden aus Altbeständen vorhanden.

## 1.5. Allgemeine Planungsziele

Ausgehend vom Konzept der individuellen Einzelgrundstückbebauung bestanden folgende Planungsziele :

- funktionelle Integration des Wohngebiets "Am Wäldchen" in die Struktur Alachs

- Gestaltung des Nessegebietes
- Sicherung des Wohnanteils im Plangebiet
- Erhöhung der Attraktivität für Fußgänger/Wanderer durch Schaffung geeigneter Fußwegbeziehungen zwischen Alach und dem benachbarten Alacher See
- angemessene Führung des Straßenverkehrs.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

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

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung der Geschoßhöhen bestimmt.

#### 2.2.1. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Für das Wohngebiet wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einem maximalen Wert von GRZ 0,5 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO). Die Geschoßflächenzahlen wurden bei den eingeschossigen Gebäuden auf 0,6 und im Bereich der zweigeschossigen Häuser auf 0,8 festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist nicht anzunehmen.

Eine Belastung durch Verkehrsemissionen durch die im Wohngebiet angeordneten 10 öffentlichen Stellplätze ist ausgeschlossen.

### 2.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde erforderlich, um den Charakter der angrenzenden Bebauung fortzuführen und die Abrundung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Für Einzelhäuser wurden ein Vollgeschoß und für den Bereich der Hausgruppe zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### 2.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die als Höchstmaß festgesetzten Geschoßhöhen orientieren sich an im Wohnungsbau üblichen Geschoßhöhen unter Berücksichtigung der laut Thür. BO festgesetzten Bindungen für das Erdgeschoß, um möglichst den Bereich des Schichtenwassers nicht anschnitten zu müssen.

Sie verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

Die Höhe der Bebauung wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Dachneigung:

- bei einem Vollgeschoß eine maximale Drempehöhe von 0,80 m
- bei zwei Vollgeschossen kein Drempe

Die Höhe der Geschosse soll 3,50 m nicht überschreiten. Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

### 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Im B-Planbereich sind die Grundstücke zur Bebauung mit Einzelhäusern und punktuell mit Häusergruppen bzw. Doppelhäuser vorgesehen.

### 2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Stellplätze und Garagen sind im Grundsatz auf den Grundstücken einzuordnen.

Die Einfahrten auf die Grundstücke sind nicht durch Tore, Zäune und dgl. gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzutrennen.

### 2.5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

Der Fußgängerverkehr wird im Mischverkehr geführt.

Zwischen Molkenbrühl und Am Wäldchen wird die fußläufige Erschließung im Obertor auf einem neu zu schaffenden Gehweg erfolgen.

### 2.5.1. Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die neu anzulegenden Planstraßen A, B, C, D, E, F und G.

Den festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen liegen folgende festgelegte Querschnittskonzepte zu Grunde:

- Planstraße A : 5,50m von West nach Ost verlaufend

5,50 m breite Fahrbahn mit integrierten 1,50 m Gehweg

- Planstraße B, D, E, F und G : 4,50m von Nord nach Süd verlaufend

4,50 m breite Fahrbahn einschließlich Gehweg

- Planstraße C : 4,75 von Nord nach Süd verlaufend

4,75 m breite Fahrbahn einschließlich Gehweg

### 2.5.3. Ruhender Verkehr

Im Wohngebiet „Am Wäldchen“ werden 10 öffentliche Stellplätze vorrangig für Besucher errichtet.

## 2.6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 2.6.1. Lärm

#### 2.6.1.1. Straßenverkehrslärm

Durch die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet sind für die Bewertung der zukünftigen Lärmsituationen die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgebend. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten dabei die Orientierungswerte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

#### 2.6.1.2. Fluglärm

Da das Plangebiet im Start- und Anflugbereich des Erfurter Flughafens liegt, ist das Gebiet fluglärmbelastet.

Die prognostizierten Dauerschallpegel von 60 - 57 dB(A) am Tag können zu Nutzungsbeschränkungen führen.

Wegen der auftretenden Lärmpegel von Einzelschallereignissen wird auf die einwirkende Fluglärmbelastung ausdrücklich hingewiesen.

Gemäß Planfeststellungsbeschuß zur Erweiterung des Flughafens Erfurt vom 22.12.1995 wird das Gebiet als Nachtlärmschutzzone ausgewiesen. Bei Beurteilungspegeln über 65 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

7

### 2.7. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, Die durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffe wurden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Durch die nach dem Grundsatz der Abwägung aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausgeglichene Bilanz erzielt.

#### 2.7.1. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

##### 2.7.1.1. Eingriffe durch Straßenverkehrsflächen

Die durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen planerisch vorbereiteten Eingriffe werden durch die zeichnerisch und textlich festgesetzten Begrünungen innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen.

Die Kosten dieser Ausgleichsmaßnahmen gehören zu den Erschließungskosten, die durch die GbR finanziert werden.

##### 2.7.2. Eingriffe auf den Baugebietsflächen

###### 2.7.2.1. Ausgleich auf dem Grundstück selbst

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist im gesamten Geltungsbereich auf den einzelnen Baugrundstücken selbst erbringbar. Die Maßnahmen auf dem



eigenen Grundstück sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. werden im Zuge der Erschließung realisiert.

#### 2.7.2.2. Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich

Der überwiegende Teil des Ausgleichs für Eingriffe auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt mit über die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

#### 2.7.3. Einzelne Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen

Die Forderung nach standortgerechten heimischen Laubbäumen (bei der Pflanzung festgesetzter Bäume) wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Grünordnungsplanes festgelegt.

Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden nach Abwägungsgesichtspunkten, d.h. unter Zugrundelegung der öffentlichen und der privaten Belange in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungsvorschläge im Rahmen notwendiger Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wurden in vollem Umfang berücksichtigt.

#### 2.8. Verwendungsverbot von Brennstoffen

Im Geltungsbereich des B-Planes dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art zu Heizzwecken, zur Warmwassererzeugung und auch nicht zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Ausgenommen davon sind zusätzliche Kaminfeuerstellen sofern sie nur gelegentlich genutzt werden und in ihnen ausschließlich naturbelassenes, trockenes und zwei Jahre abgelagertes Holz eingesetzt wird.

#### 2.9. Gestaltungsvorschriften

Auf bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen und damit das Gesamterscheinungsbild der Verkehrsflächen beeinträchtigen, ist zu verzichten.

### 3. Folgekosten für die Stadt Erfurt

Die Kosten der inneren Erschließung wurden, der Alach - West GbR „Am Wäldchen“, dem Erschließungsträger der Fläche, mit Erschließungsvertrag vom 13.12.1995 zugeordnet.

## 4. Anlagen

1. Ergänzung zum Grünordnungsplan	25.09.1995
Naturschutzamt/Untere Naturschutzbehörde - Landeshauptstadt Erfurt Naturschutzfachliche Stellungnahme zur Wasser- und Abwassertechnischen Erschließung des B-Plan-Gebietes Alach-West (ALA 201)	20.10.1995
Thüringer Landesverwaltungsamt - Referatsgruppe VI A - Umwelt Vollzug des ThürWG-Genehmigung des Baus oder wesentliche Änderungen von Wasser-/Abwasseranlagen gem. § 56 ThürWG	14.11.1995
Zustimmung Katasteramt	17.04.1996
Umweltschutzamt - Landeshauptstadt Erfurt Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen ?	07.05.1996
Umweltschutzamt - Landeshauptstadt Erfurt Stellungnahme Lärmschutz und Wasser/Abwasser	18.06.1996
Stadtwerke Erfurt - Wasserversorgung GmbH Stellungnahme 3. Änderung	20.05.1996
Tiefbauamt - Landeshauptstadt Erfurt Trassenzustimmung Wasserzuführung	11.06.1996
Deutsche Telekom - Niederlassung Suhl 3. B-Planänderung Wohngebiet Alach-West „Am Wäldchen“	02.04.1996
Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz Stellungnahme zum Vorhaben - B-Planänderung	23.5.1995/ 26.03.1996
Amt für Verkehrswesen - Landeshauptstadt Erfurt Wohngebiet Alach - West Festlegungen Amt für Verkehrswesen und Straßenunterhaltung	20.06.1996 06.05.1996
Nachbarliche Zustimmung Flurstücke 120/121/122 und 117 Mit Änderung einverstanden	30.04.1996
Straßenbauamt Erfurt - Abt. Betrieb und Verkehr Dem Vorhaben wird zugestimmt	12.04.1996
Nachbarliche Zustimmung Flurstück 179/124 Mit Änderung einverstanden	14.06.1996
Stadtwerke Erfurt - Strom und Fernwärme Der Änderung der Straßenführung im Baugebiet wird zugestimmt Gasversorgung Thüringen GmbH GVT Keine Bedenken gegen die 3.Änderung des B-Plan's	12.04.1996 27.03.1996

Nachbarliche Zustimmung Flurstück 216/118  
Stadtverwaltung Erfurt-Liegenschaftsamt  
Mit Änderung einverstanden  
Nachbarliche Zustimmung Flurstück 215/118  
Mit Änderung einverstanden

14.06.1996

05.05.1996

Garten- und Freidhofsamt - Landeshauptstadt Erfurt  
Stellungnahme zur 3. Änderung

20.06.1996