

ALT 405

Vorhaben- und Erschließungsplan

"Nördlich der großen Ackerhofsgasse"

Rechtsverbindlich seit dem 10.10.1997

Stadtverwaltung Erfurt
S t a d t p l a n u n g s a m t

Vorhaben- und Erschließungsplan VE ALT 405 "Nördlich der Großen
Ackerhofsgasse"

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Erfurt, den 28. April 1997

Bearbeitet : unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes,

Planentwurf

Herr Dipl.- Ing. Hans Christof Hirtschulz,
Sasbacher Straße 07, 79111 Freiburg,

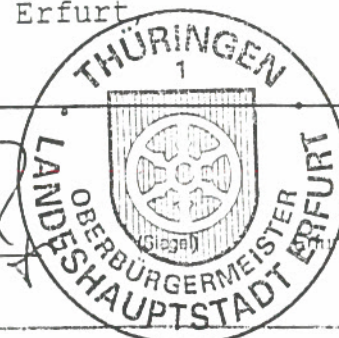
Begründung

Herr Dipl.- Ing. Johannes Gerhardt,
Magdeburger Allee 02, 99096 Erfurt

Stand : April 1997

Ausfertigung:

M. Ruge
Oberbürgermeister



den 2.10.97

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeine Begründung	3 - 7
1.1.	Planerfordernis	3
1.2.	Verfahrensablauf	3
1.3.	Geltungsbereich	3
1.4.	Übergeordnete Planungen	4 - 5
1.5.	Bestandsdarstellung	5 - 6
1.6.	Allgemeine Planungsziele	6 - 7
2.	Begründung der Festsetzungen	7 -11
2.1.	Art der baulichen Nutzung	7
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	7 - 8
2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauten	9
2.4.	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	9
2.5.	Erschließung	9 -10
2.6.	Gemeinschaftsanlagen	10
2.7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
2.8.	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in die Natur und Landschaft	11
2.9.	Gestaltungsvorschriften	11
3.	Folgekosten für die Gemeinde	11

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

In dem Innenhofquartier der Moritzstraße, Moritzwallstraße und der Großen Ackerhofsgasse wurde ein ehemaliger Produktionsbetrieb der TGA Weimar stillgelegt.

Während die Blockrandbebauung in der Großen Ackerhofsgasse / Ecke Moritzstraße nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, muß in Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt für die Innenhofbebauung ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. Für eine geordnete funktionelle und räumliche Entwicklung dieses Gebietes und seine Einbindung in die Stadtstruktur ist eine verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar, die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan -VE ALT 405- für eine ca. 6.350 m² große Fläche in Angriff genommen wird. Die gesamte Liegenschaft befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Landeshauptstadt Erfurt.

1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluß in Verbindung mit dem Beschluß zur öffentlichen Auslegung am 23.10.1996 eingeleitet. Die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes fand vom 25.11.1996 bis zum 09.12.1996 statt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beteiligt.

1.3. Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes -VE ALT 405- nördlich der Großen Ackerhofsgasse wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Nordwesten:

durch die hinteren Grundstücksgrenzen der an der Moritzwallstraße anliegenden Flurstücke,

im Südwesten:

durch die hinteren Grundstücksgrenzen der an der Andreasstraße angrenzenden Flurstücke,

im Südosten:

durch die hintere Grundstücksgrenze der an der Großen Ackerhofsgasse angrenzenden Flurstücke,

im Nordosten:

durch die südwestliche Begrenzung der Moritzstraße und im folgenden durch die südwestliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 60, 61 und durch die südwestliche Gebäudeabgrenzung des Gebäudes auf dem Flurstück 57/2.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Erfurt-Mitte,

Gemarkung Erfurt, Flur 11, Flurstück-Nr.

57/3; 333/46; 43; 307/49 (teilweise); 57/2 (teilweise); 60 (teilweise); 334/45 (teilweise); 44 (teilweise), 41/1 (teilweise) und 42;

Der Geltungsbereich des -V und E- Planes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 6.950 m².

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die für den Geltungsbereich aufgeführten Flächen bzw. Teilflächen befinden sich alle in Eigentum bzw. Nutzungsbefugnis des Bauherrn. Für die in Nutzungsbefugnis befindlichen Grundstücke liegen entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen vor.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Erfurt befindet sich die für die Bebauung vorgesehene Liegenschaft im Bereich einer Wohnbaufläche. Desweiteren befinden sich die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Landeshauptstadt Erfurt. Sonstige übergeordnete Planungen liegen für dieses Gebiet nicht vor.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Da ein förmlich genehmigter Flächennutzungsplan nicht vorliegt, sind bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan -VE ALT 405- § 8 Abs. 2 - 4 und § 246 A (Abs. 1 Nr. 3 BauGB) entsprechend anzuwenden (vgl. § 7 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Maßnahmen G).

Voraussetzung hierfür ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt ist.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in Altstadttrandlage. Im Westen grenzt die Andreasstraße, im Norden die Moritzwallstraße, im Osten die Moritzstraße und im Süden die Große Ackerhofsgasse an. Die vorhandene Bebauung in diesem Wohnquartier ist überwiegend viergeschossig mit Satteldach und Ziegeleindeckung und dient vor allem Wohnzwecken und dem dienstleistenden Gewerbe.

Haltestellen des örtlichen Nahverkehrs sind in Grundstücksnähe vorhanden. Die Straßenbahnhaltestelle in der Andreasstraße befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 Fußminuten. Während die Große Ackerhofsgasse und die Moritzstraße überwiegend dem Anliegerverkehr dienen, sind die Andreasstraße und die Moritzwallstraße stärker frequentierte Verkehrsstraßen.

1.5.2. Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzungen

Der Großteil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Gebr. Moll GmbH & Co., die die Entwicklung des gesamten Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes -VE ALT 405- betreiben. Bei den vorhandenen aufstehenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um ehemalige Produktionsgebäude der TGA Weimar. Diese Gebäude sind gegenwärtig nicht genutzt und sollen abgerissen werden. Ca. 90 % der für die Bebauung vorgesehenen Gesamtfläche sind zum jetzigen Zeitpunkt versiegelt. Durch die städtebauliche Neuordnung im Inneren des Wohnquartiers wird auch auch dbzgl. eine wesentliche Verbesserung erreicht.

1.5.3. Umweltsituation

1.5.3.1. Lärm

Das Gebiet wird durch den Überflug der Erfurter Innenstadt beim Landeanflug auf den Flughafen Erfurt durch Fluglärm beeinträchtigt.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind keine Belastungen zu erwarten, weil die Blockrandbebauung mit ihren Trauf- und Firsthöhen die geplante Bebauung überragt und damit einen Lärmschutz gegenüber den anliegenden Verkehrsstraßen ermöglicht.

1.5.3.2. Altlasten

Der Auflage des staatlichen Umweltamtes, Abt. Abfallwirtschaft, vom 29.01.1997, kontaminationsverdächtige Flächen zu kennzeichnen, wurde Folge geleistet.

Unter dem Punkt "Hinweise" des VEP erfolgt die Kennzeichnung der kontaminationsverdächtigen Flächen.

1.5.3.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Bestandserfassung zum Grünordnungsplan weist im wesentlichen im Bereich der Moritzstraße einen erhaltenswerten Baumbestand aus. Dabei ist insb. der straßenraumprägende Ahorn von besonderer Bedeutung. Daneben existieren in einem ansonsten von einem hohen Versiegelungsgrad gekennzeichneten Gebiet vereinzelte Grünbestände.

1.6. Allgemeine Planungsziele

Das für die Bebauung vorgesehene Innenhofquartier wird ausschließlich über die Moritzstraße her erschlossen. Das städtebauliche Gesamtkonzept verfolgt das Ziel, im Inneren dieses Wohnquartiers eine ausschließlich für Wohnzwecke genutzte Bebauung zu errichten. Das giebelseitig zur Moritzstraße stehende Gebäude hat vier und die übrigen im Innenhof befindlichen Gebäude drei Vollgeschosse. Es entstehen insg. 78 Wohneinheiten. Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden in einer eingeschossigen Tiefgarage abgesichert. In dieser Tiefgarage werden insg. 133 Abstellplätze geschaffen. Oberirdisch werden lediglich 5 Stellplätze für das Grundstück Moritzstraße 14 geplant.

Die aufstehenden Gebäude dienen ausschließlich Wohnzwecken. Nach dem vorgelegten Planungsstand werden insg. vier Häuser bzw. Hausgruppen entstehen. Diese vier Hausgruppen sind städtebaulich so angeordnet, daß ein Innenhof entsteht. In diesem Innenhof sollen Grünanlagen mit Sitzgruppen, Kinderspielplätze sowie ein kleineres Gebäude für Fahrradständer realisiert werden. Ein detaillierter Begrünungsplan zur Gestaltung der Außenanlagen ist vorhanden und wird als Anlage zu dieser Begründung beigelegt. Die im Innenhof befindliche Umfahrt dient ausschließlich der Möbelerlieferung sowie der Feuerwehr und darf sonst von den Anliegern als Fahrstraße nicht benutzt werden.

Eine andere als zu Wohnzwecken dienende Nutzung ist in diesem Innenhof nicht vorgesehen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Das gesamte Plangebiet wird als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen, da hier ausschließlich Wohnnutzungen untergebracht wurden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes -VE ALT 405- durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen Gründen wird insg. ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt, wobei allerdings die nach § 19 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Im Bereich des Sanierungsgebietes der Altstadt von Erfurt bestehen wenige Möglichkeiten zur Unterstellung des ruhenden Verkehrs. Im Geltungsbereich des -VE ALT 405- Planes bietet sich dagegen der Bau einer Tiefgarage an. Die 133 Tiefgaragenplätze sichern nicht nur den Bedarf für die 78 WE ab, sondern können auch von anderen genutzt werden. Die 39 freien Stellplätze dürfen nur an Anwohner des Andreas-Viertels vermietet bzw. verkauft werden.

2.2.1. Grundflächenzahl/ Geschoßflächenzahl

Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen des reinen Wohngebietes schöpfen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus, bzw. überschreiten im Bereich der Tiefgarage die GRZ-Obergrenze. Unter Berücksichtigung der Tiefgarage wird die GRZ 0,74 betragen. Betrachtet man bei der GRZ-Berechnung ausschließlich nur die aufstehenden Gebäude, so beträgt sie 0,40. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,95. Die Überschreitung der GRZ ist begründet in der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebietes und erfolgt ausschließlich wegen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs in Form einer Tiefgarage. Diese wiederum ist ein wichtiger städtebaulicher Grund mit dem Ergebnis der Entlastung der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist bei der erreichten GRZ und GFZ nicht vorhanden.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind durch die Überschreitung der GRZ durch die Tiefgarage nicht zu erwarten, da lediglich eine effektivere Ausnutzung der ohnehin versiegelten Flächen erfolgt. Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage werden mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mind. 1,0 m Dicke überdeckt.

Das Gesamtgrundstück wird gegenüber der jetzt vorhandenen versiegelten Flächen eine wesentliche Aufwertung erhalten. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Bauvorhaben ist in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

2.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Für jedes einzelne Gebäude bzw. für Hausgruppen ist die Anzahl der Vollgeschosse zwingend festgelegt. Das giebelseitig zur Moritzstraße stehende Gebäude hat vier Vollgeschosse mit einem Penthouse. Die übrigen Hausgruppen haben drei Vollgeschosse, ebenfalls mit einem Penthouse. Durch die zwingende Festsetzung der Vollgeschosse haben die geplanten Gebäude eine gleiche bzw. deutlich niedrigere Traufhöhe als die umgebende Blockrandbebauung.

Aus der Stellung und der Geschossigkeit der Gebäude wurde ein entsprechender Abstandsflächenplan erarbeitet. In lokalen Bereichen überschneiden sich die Abstandsflächen der einzelnen Gebäude und es ergibt sich eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 16 ThürBO.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist aufgrund der Geringfügigkeit bei der Unterschreitung bzw. deren Begrenztheit auf kurze Abschnitte als gesichert anzusehen. Die Zahl der Vollgeschosse lehnt sich an die des Gebäudebestandes in der angrenzenden Blockrandbebauung der Großen Ackerhofsgasse, der Moritzstraße, der Moritzwallstraße und der Andreasstraße an.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Zur Umsetzung des erarbeiteten Raumkonzeptes, das auf die Schaffung einer gebietstypischen geschlossenen Blockstruktur abzielt, wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Die Anordnung der Häuser bzw. Hausgruppen ergeben eine Innenhofsituation. Durch Begrünung sowie Aufstellung von Spielgeräten und Sitzgruppen soll hier ein Entspannungs- bzw. Kommunikationsbereich entstehen.

2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür festgelegten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind im Geltungsbereich des vorgelegten -VE ALT- Planes nicht vorgesehen und demzufolge nicht zulässig. Der Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr wird ausschließlich in der vorgesehenen Tiefgarage abgesichert. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig. Die oberirdische Zufahrt zum Grundstücksteil für Möbelfahrzeuge und die Feuerwehr erfolgt von der Moritzstraße aus über das Grundstück Moritzstraße 14. Gegen unbefugte Benutzung dieser oberirdischen Einfahrt ist diese durch einen entsprechenden Poller abzusichern.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen.

2.5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Moritzstraße. Von der Moritzstraße aus folgt die Zu- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage. Für die geplante oberirdische Verkehrsanbindung über das Grundstück Moritzstraße 14 (Flurstück 57/2) ist mit dem jetzigen Eigentümer eine dingliche Sicherung des Wegerechtes nach § 1090 BGB zu vereinbaren.

2.5.1. Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindlichen befestigten Flächen für den Möbeltransport bzw. für die Feuerwehr sind ausschließlich Privatstraßen und haben ein vom Verkehrsamt geforderte Mindestbreite von 3,50 m. Die zur Anbindung der Ein- und Ausfahrten für die Tiefgarage erforderliche Bordabsenkung im Bereich der Moritzstraße werden vom Vorhabenträger realisiert und finanziert.

2.5.3. Ruhender Verkehr

Zur Wahrung der Attraktivität der Wohnfunktion werden die erforderlichen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage abgesichert. In Abstimmung mit dem Verkehrsamt wurde der Stellplatznachweis für die insg. 78 neu zu schaffenden Wohneinheiten mit einem Stellplatzbedarf von 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit ermittelt. Danach wäre für die neu zu schaffende Wohnanlage ein Stellplatzbedarf von insg. 94 PKW-Stellplätzen erforderlich. Geschaffen werden aber insg. im Bereich der Tiefgarage 133 Stellplätze, demzufolge 39 Plätze mehr als erforderlich sind.

2.6. Gemeinschaftsanlagen

In dem ehemaligen Wohngebiet ist eine Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Die Baugrenze dieser Tiefgarage liegt ausschließlich auf den genannten Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes -VE ALT 405-. Außerdem ist neben den Gemeinschaftseinrichtungen innerhalb der einzelnen Häuser bzw. Hausgruppen im inneren Hofbereich eine überdachte Fahrradabstellmöglichkeit geplant.

2.7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Fernwärme-Satzungsgebiet. Derzeit kann aber wegen fehlender betriebsfertiger Fernwärmeleitungen kein Anschluß abgesichert werden. Deshalb besteht auch kein Benutzungszwang. Auf Grundlage der Einstufung Erfurts als Smog-Gefährdungsgebiet (Smog-Verordnung) und wegen der Festsetzung Erfurts als Untersuchungsgebiet (nach § 44 BImSchG) sind im Geltungsbereich die Verbrennung von Abfällen sowie das Verwenden von festen und flüssigen Brennstoffen nach § 9 (1) Nr. 23 BauGB auszuschließen. Dabei beruht der Ausschluß nicht ausschließlich auf dem Schwefelgehalt dieser Heizstoffe, sondern auch auf der höheren CO₂-Emission. Für die Beheizung der Wohnanlage kommt demzufolge nur Erdgas in Frage.

Hinsichtlich der Tiefgarage ist zu beachten, daß die Abluftführung über Dach der höchsten Gebäude im Quartier zu führen ist. Die Abluftanlage wird über das viergeschossige Gebäude mit Penthouse an der Moritzstraße geführt. Damit wird diese Forderung erfüllt.

2.8. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 8a Abs. 1 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend zu entscheiden ist. Die durch den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Eingriffe wurden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt. Durch die nach dem Grundsatz der Abwägung aus dem Grünordnungsplan in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine im wesentlichen ausgeglichene Bilanz erzielt. Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausschließlich auf dem eigenen Grundstück realisiert und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. werden im Zuge entsprechender Auflagen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauvorhaben realisiert. Die dafür erforderlichen Kosten werden ausschließlich vom Vorhabenträger getragen.

2.9. Gestaltungsvorschriften

Abgrabungen an Gebäuden sind nicht zulässig. Staffelgeschosse, die kein Vollgeschoß darstellen, sind zulässig. Die Gebäude haben verschiedene Dachformen. Walmdächer 10°-16°, Tonnendach und Zeltdächer mit ebenfalls 10°-16° sind zulässig. Die Fassadenwände baulicher Anlagen sind überwiegend in Putzfarbe "hell" auszuführen. Die Erker und Balkone werden verzinktem Stahl ausgeführt. Die Verwendung von poliertem Naturstein ist in der Fassade nicht zulässig. Die Zufahrten von Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluß gewährleisten. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in der Tiefgarage zu integrieren.

Durch die Festsetzungen soll gesichert werden, daß das Gebiet einem modernen Anspruch genügt und hinsichtlich der so entstehenden Dachlandschaft und der Gestaltung der Dachgeschoßzonen ein eigenes Gepräge entwickelt.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten der inneren Erschließung werden dem Vorhabenträger der gesamten Fläche über einen Erschließungsvertrag zugeordnet. Für die Gemeinde entstehen für die Erschließung, Begrünung und Bebauung der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes -VE ALT 405- vorgesehenen Gesamtmaßnahmen keinerlei Kosten.

EINGRIFFS- UND
AUSGLEICHSBILANZ ZUM
BAUVORHABEN
WOHNPARK
MORITZSTRASSE IN
ERFURT

28.04.1997

1.

Heutiger Zustand des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Erfurter Innenstadtbereiches zwischen den Straßen Moritzwallstraße, Moritzstraße und Großer Ackerhofgasse und hat eine Größe von ca. 6.835 qm.

Es wurde bisher als Gewerbegebiet genutzt, was erklärt, daß ein überwältigender Anteil der Fläche (s. Bestandsplan O-96-075.3) versiegelt ist. So befinden sich diverse Gebäude bzw. Schuppen auf dem Gelände, welche insgesamt eine Grundfläche von 2.630 qm und damit 38,5 % der Gesamtfläche einnehmen. Weitere 4.030 qm (= 59 % der Gesamtfläche) sind als Beton- und Pflasterfläche versiegelt. Lediglich 175 qm (= 2,5 % der Gesamtfläche) sind unversiegelte Grünflächen. Sie befinden sich direkt im Zufahrtsbereich an der Moritzstraße.

Der vorhandene Baumbestand wurde im Bestandsplan O-96-075.3 aufgenommen und bewertet. Hierbei dominiert ganz eindeutig ein Ahorn, welcher direkt hinter dem Gehweg der Moritzstraße steht und für den gesamten Straßenraum prägend ist. Er ist in jedem Fall zu erhalten. Weiterer wertvoller Baumbestand befindet sich entlang der Einfahrt zum Gebäude Moritzstraße Nr. 14. Einige Bäume im Planungsgebiet weisen starke Stammschäden auf (s. Zustandsbewertung im Plan O-96-075.3).

2.

Erläuterungsbericht zur Neuplanung

Geplant ist eine Wohnanlage mit 4 Baukörpern sowie einer Tiefgarage (s. Grünordnungsplan v. 22.07.96). Die Erschließung erfolgt von der Moritzstraße her. Hier befindet sich auch die Tiefgaragenzufahrt südlich von Haus 1.

Zentrum der Wohnanlage ist ein autofreier Innenhof zwischen den Gebäuden, welcher Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner aufweisen soll. Hier befindet sich ein Baumdach aus mittelgroßen Bäumen (die Tiefgarage hat eine Überdeckung von ca. 1,10 m, was eine derartige Pflanzung zulässt) unter welchem ein Brunnen, Kinderspiegeräte, Sitzbänke u. ä. angeordnet werden. Das Baumdach dient als Schattenspender wie auch als Sichtschutz gegen Einblick aus den umgebenden Obergeschoßen. Im Zentrum des Innenhofes befinden sich überdachte Fahrradständer. Rings um den Hof verläuft ein gepflasterter Erschließungsweg, welcher durch Pflanzflächen von den Gebäuden getrennt wird.

Die Innenfläche des Hofes wird als Schotterrasen angelegt, da sie einerseits als Grünfläche dienen soll, andererseits der Feuerwehr als Zufahrt bzw. Aufstellfläche dient.

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt nördlich von Haus 1 von der Moritzstraße her. Hierzu wird die heute bereits vorhandene Hofzufahrt zum Gebäude Moritzstraße Nr. 14 genutzt. Die hier vorhandenen Bäume werden erhalten ebenso der große Ahorn südlich davon.

Im Außenbereich der geplanten Gebäude entstehen weitere Grünflächen. Nördlich von Haus 2 und 3 ist ein größerer Kinderspielbereich geplant auf welchen Spielwege zuführen. Hierbei handelt es sich um untergeordnete, schmale Wege (z. B. Pflasterrasen, wassergeb. Decke o. ä.), welche seitlich von einzelnen Spielmöglichkeiten begleitet werden. Kinderspielmöglichkeiten entstehen jedoch auch im Innenhof wie auch in den Grünflächen südlich von Haus 5 und 6. Gerade in diesem relativ engen Grünbereich zur Neubebauung entlang der Großen Ackerhofgasse hin ist es dringend zu empfehlen eine gemeinsame Außenanlagenplanung mit der Nachbarbebauung zu erstellen um ein befriedigendes Gesamtergebnis zu erzielen. Durch die Pflanzung von Solitärsträuchern entstehen Grünräume, welche Rückzugsmöglichkeiten für die Anwohner bieten.

Vorwiegend im Norden und Westen der neuen Wohnanlage befindet sich die Grenze zu den Nachbargrundstücken in einem

verbesserungswürdigen Zustand. Mauern in jeder Art und unterschiedlicher Höhe sowie Rückseiten von Schuppen kennzeichnen das Bild. Es wird daher angestrebt die Grenze im Einvernehmen mit den Nachbarn neu zu gestalten in dem transparente, z. T. begrünte Zäune von ca. 1,5 m Höhe entstehen.

Die Müllentsorgung für die geplante Wohnanlage erfolgt über die Tiefgarage, so daß oberirdisch keine Sammelplätze notwendig werden.

Generell wurde bei der Planung der neuen Wohnanlage versucht die wertvollsten der vorh. Bäume zu erhalten. Dies gilt besonders für die 4 Bäume im Bereich der Moritzstraße, auch für 2 Bäume an der Süd-West-Ecke der Tiefgarage. 11 Bäume müssen jedoch gefällt werden (s. Bestandsplan O-96-075.3), wobei einige davon allerdings stark beschädigt sind. Sie sollen durch die Neupflanzung von mind. 21 standortgerechten, großen bzw. mittelgroßen Bäumen ersetzt werden (Pflanzgröße mind. 18/20 STU).

Die Flächenbilanz des geplanten Wohngebietes lautet:

Gesamtfläche: (Im Geltungsbereich des V - E Planes)	ca. 6.335 qm =	100,0 %
davon Gebäude:	2.050 qm =	30,0 %
davon Befestigte Flächen (Pflaster):	690 qm =	10,0 %
davon Flächen f. Kinderspiel:	400 qm =	5,3 %
davon Schotterrassen auf der TG:	480 qm =	7,0 %
davon Schotterrassen außerh. d. TG:	40 qm =	0,6 %
davon Rasen- bzw. Wiesenflächen auf der TG:	740 qm =	10,9 %
davon Rasen- bzw. Wiesenflächen außerhalb der TG:	1.565 qm =	22,9 %
davon Pflanzflächen auf der TG:	290 qm =	4,3 %
davon Pflanzflächen außerhalb der TG:	580 qm =	8,5 %

3. Eingriff- und Ausgleichsbilanz

Unter Punkt 1. und 2. wurde der heutige Zustand des Planungsgebietes sowie die geplante Wohnanlage dargestellt. Es ergibt sich daraus folgende Bilanz des Eingriffs- bzw. Ausgleichs in die Potentiale von Natur und Landschaft, wobei von einer Gesamtfläche des Planungsgebietes in Höhe von 6.335 qm auszugehen ist.

	Heutiger Bestand	Neuplanung	Bilanz
Oberflächengestalt und Ortsbild	Vorh. Gewerbegebiet. 97,5 % der Fläche bestehen aus Gebäuden oder sonstigen versiegelten Flächen 2,5 % der Fläche sind unversiegelte Grünflächen	Es entsteht eine durchgrünte Wohnanlage, wobei der Anteil der versiegelten Fläche noch 40 % beträgt (Gebäude, befestigte Flächen). Die Grünflächen auf der Tiefgarage sind nur eingeschränkt versiegelt, da die hohe Erdberschüttung von ca. 1,10 m z. B. eine hohe Aufnahme des Niederschlagswassers ermöglicht, was sich auf das Kleinklima positiv auswirkt. Der Anteil der Grünflächen auf der Tiefgarage beträgt 22,2 % der Gesamtfläche. Bei den restlichen 37,8 % der Gesamtfläche handelt es sich um nicht versiegelte Pflanz- bzw. Rasenflächen sowie Kinderspielflächen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung und die entstehenden Grünräume wesentlich verbessert.	wesentliche Verbesserung des Ortsbildes größtflächige Entsiegelung gegenüber dem Bestand. Statt 97,5 % sind nur noch 40 % der Gesamtfläche total versiegelt.
Boden	Nur eine minimale Fläche von 175 qm erfüllt noch natürliche Bodenfunktionen	Durch die großflächige Entsiegelung können auf 37,8 % der Fläche die Bodenfunktionen wieder voll und auf 22,2 % eingeschränkt (Tiefgarage) ablaufen.	Bodenfunktionen wieder hergestellt auf 2.585 qm Fläche Bodenfunktionen eingeschränkt wiederhergestellt auf 1.510 qm
Wasserhaushalt	Versickerung von Niederschlagswasser ist nur auf 2,5 % der Fläche (= 175 qm) möglich.	Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf größeren Flächen wieder möglich.	Erhöhung der versickerungsfähigen Fläche gegenüber dem Bestand um 2.410 qm. Damit Grundwasseranreicherung.
Klima	Durch die totale Versiegelung wird das Kleinklima beeinträchtigt (Aufheizung, mangelnde Staubbindung, keine Verdunstungskälte u. a.)	Durch die Anlage größerer Grünflächen einschl. der Baum- und Strauchpflanzungen wird das Kleinklima wesentlich verbessert (Staubbindung, Beschattung, Verdunstungskälte u. a.)	eindeutige Verbesserung des Kleinklimas
Vegetation	17 Bäume sind auf dem Gelände vorhanden, 4 davon sind stark beschädigt. Sonstige Pflanzungen existieren nicht.	6 der vorh. Bäume, darunter die wertvollsten, können erhalten werden. 11 Bäume werden gefällt. Als Ersatz hierfür erfolgt eine Neupflanzung von mind. 21 groß- bzw. mittelkronigen, standortgerechten Bäumen (z. B. Ahorn, Linde, Eiche o. a.). Zusätzlich werden 870 qm Strauch- bzw. Staudenpflanzung geschaffen.	870 qm Strauch- bzw. Staudenpflanzung werden neu geschaffen. Insgesamt werden mind. 10 neue Bäume mehr gepflanzt als vorhandene gefällt. Die wertvollsten der vorh. Bäume bleiben erhalten.
Freiraumnutzung	Als Gewerbegebiet steht das Gelände für eine Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.	Die Freiflächen erhalten Aufenthalts- und damit Erholungsqualitäten für die Bewohner.	Erholungsnutzung in den entstehenden Freiräume.

Durch die Aufarbeitung von Eingriff und Ausgleich wird deutlich, daß das Planungsgebiet bezüglich der Potentiale von Natur und Landschaft durch die geplante Wohnanlage eine wesentliche Aufwertung erfährt.