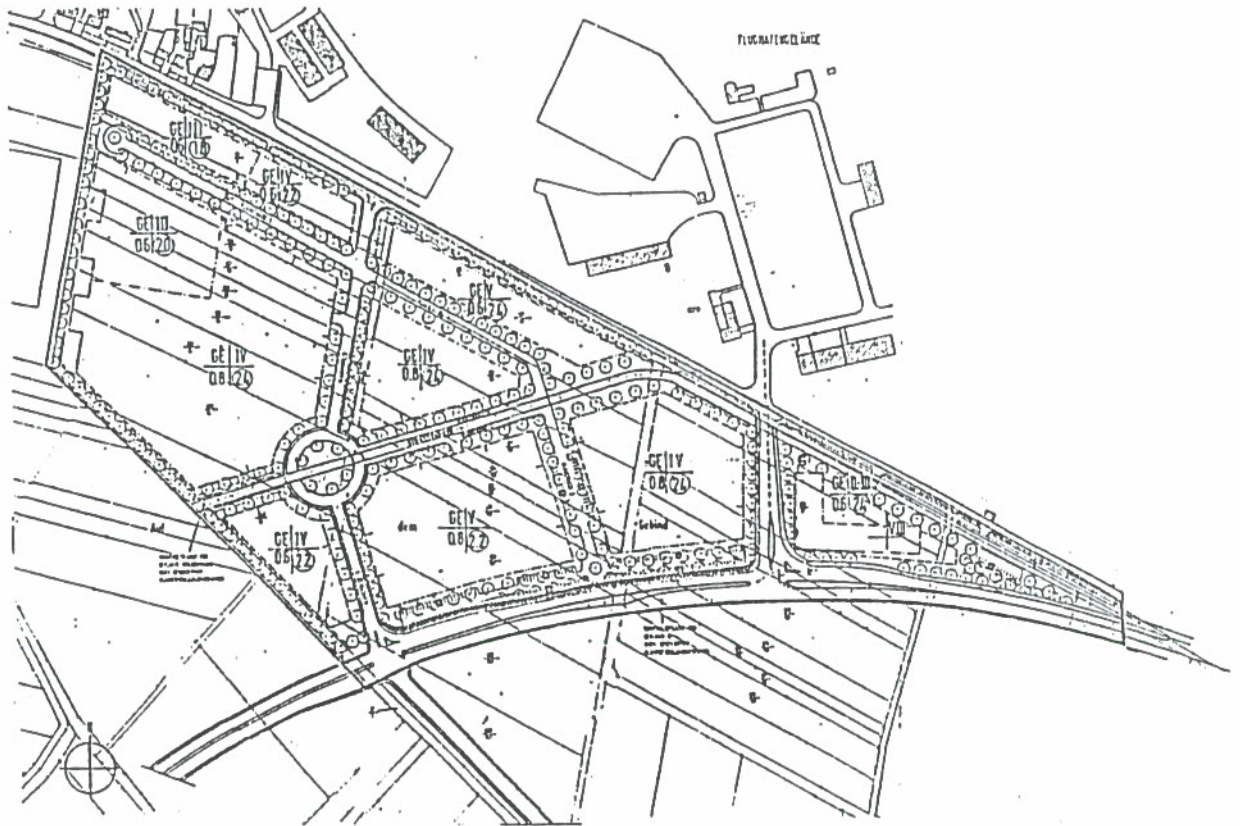


- Magistrat der Stadt Erfurt
- Dezernat
- Bauverwaltung
- Stadtplanungsamt

Erläuterungsbericht und Begründung

zum Entwurf Bebauungsplan BIN 031

Büro- und Gewerbepark Binderslebener Landstrasse



Bearbeitet: August 1991

Jochen Lehmann
Architekt VFA
Bruchstraße 4
6000 Frankfurt/Main

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zum Bebauungsplan BfM 031

Büro- und Gewerbebepark Binderslebener Landstraße

Bebauungsplan BIN 031

Inhalt

1. Anlaß und Ziele
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planung
4. Bestehende Bebauungsplanung
5. Bestehende Nutzungsstruktur
6. Städtebauliches Konzept
7. Art der baulichen Nutzung
8. Maß der baulichen Nutzung
9. Überbaubare Grundstückfläche
10. Verkehr
 - 10.1 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 10.2 Radwegführung
 - 10.3 Stellplatzbedarf
11. Verschattung
12. Altlasten
13. Hinweise
14. Bodenordnung
15. Lärmschutz
16. Kosten und Finanzierung
17. Auszug aus Rahmenplan zur Flächennutzung
18. B-Plan Entwurf

1 Anlaß und Ziele

Die Wirtschaftsstruktur der Bundesrepublik Deutschland ist, insbesondere die neuen Bundesländer, in den nächsten Jahren einem Wandel unterworfen. In den Produktionsbereichen wird durch fortschreitende Automatisierung und Rationalisierung ein steigendes Produktionsvolumen mit immer weniger Arbeitskräften erzeugt. Demgegenüber werden zur Steuerung der Wirtschaft neue Tätigkeiten erforderlich. Dieser Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft wird in Erfurt als Landeshauptstadt besonders deutlich. So wird sich hier die Zahl der gewerblichen Arbeitsplätze in den nächsten Jahren verringern, während in den Dienstleistungsbereichen insbesondere Banken, Landesbehörden, Versicherungen, Verwaltungen und privatwirtschaftliche Dienstleistungen Arbeitsplätze hinzukommen werden. Dieser Wandel der Arbeitsplatzstruktur findet seinen Niederschlag in der Nachfrage nach Büroflächen, die innerhalb der Bundesrepublik Deutschland allerdings nicht gleichmäßig verläuft, sondern sich auf wenige Standorte konzentriert. Einer davon ist die Landeshauptstadt Erfurt.

Aber auch innerhalb der Stadt Erfurt beschränkt sich die Nachfrage nach hochwertigen Bürostandorten auf wenige Bereiche. Hier kommen nur Lagen innerhalb der Verkehrsnetze "ÖPNV" und "Straße" und die unmittelbare Erreichbarkeit von City-Einrichtungen wie Einkauf, Gastronomie und eine andere Vielfalt von Dienstleistungseinrichtungen in Frage. Hinzu kommen als weitere Standortfaktoren die sogenannten Fühlungsvorteile, die sich wiederum als ein Ensemble aus dem benachbarten Flughafen, qualifizierten Gebäuden, einem ansehnlichen Straßenraum und einer guten Verkehrlichen Erreichbarkeit zusammensetzen.

Qualitativ hochwertige Bürostandorte können daher im zusammenhängenden großstädtischen Erfurter Raum nur an ganz wenigen Stellen konzentriert entstehen oder geschaffen werden, nämlich in unmittelbarem Zusammenhang mit anderen Cityeinrichtungen an zentralen Kreuzungspunkten der leistungsfähigen Verkehrsnetze.

Es ist aufgrund der speziellen Nachfrage und der dezidierten Standortanforderungen der Dienstleistungsunternehmen nicht möglich, das Büroflächenvolumen dezentral über den gesamten Thüringer Raum zu verteilen. Die geschilderten Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur sind noch keineswegs abgeschlossen. Der Erfurter Raum wird von den bevorstehenden Veränderungen (EG-Binnenmarkt) auch betroffen sein, denn die internationale Kapitalverflechtung der Unternehmen schreitet fort.

Damit differenziert sich die Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Teilstandorten der Unternehmen und die Funktion der Steuerung der Wirtschaft. Die Entscheidungen und die Entscheidungsvorbereitung konzentrieren sich auf wenige ausgesuchte Standorte. Erfurt bemüht sich bei der guten Ausgangsposition, die es bis heute erreicht hat, in der nationalen und internationalen Konkurrenz als einer dieser ausgesuchten Standorte zu bestehen. Der von den Dienstleistungsunternehmen bevorzugte Bereich des westlichen Stadtgebietes hat Reserven für weitere Bauten. Eine Verdrängung von Wohnungen durch Dienstleistungsbetriebe findet nicht statt.

Neue Bauten für Dienstleistungsbetriebe sollten nur auf solchen Flächen errichtet werden, die bereits vorher für gewerbliche oder verkehrliche Zwecke genutzt wurden, bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteile stehen. Die Inanspruchnahme von Wohngebieten ist ausgeschlossen. Vielmehr sollen im Zuge der Neubebauung mit Büros die angrenzenden Wohngebiete besser vor einem Eindringen von Büros in Wohngebäude abgeschirmt werden, in ihrer Funktion stabilisiert und durch weitere Wohnbebauung ergänzt werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes BIN 031 Binderslebener Landstraße ist sozusagen der westliche Endpunkt der im Rahmenplan zur FN ausgewiesenen Planflächen. Das Plangebiet eignet sich besonders für eine Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen.

Das Gebiet an der Binderslebener Landstraße hat eine verkehrstechnisch exponierte Lage, die es für Dienstleistungsbetriebe schon jetzt attraktiv erscheinen läßt. Dies kommt bereits durch den Flughafen sowie einer Reihe anderer Betriebe wie Mercedes Niederlassung, Nordthüringisches Versorgungsunternehmen etc. Unmittelbar südlich ist die neue BA Gotha-Erfurt geplant. 4 km westlich Bindersleben wird die Trassierung einer neuen Autobahn Magdeburg-Schweinfurt ausgearbeitet. Aufgrund dieser attraktiven Lage und der bisher völlig ungenutzten Struktur ist das Plangebiet geradezu prädestiniert, einen großen Teil der zukünftig zu erwartenden Büroflächennachfrage auf sich zu ziehen.

Ziel der Bauleitplanung ist es deshalb, einen großen Teil der zukünftig zu erwartenden Büroflächennachfrage in das Plangebiet zu lenken und gleichzeitig die vorhandenen Nachbarstrukturen abzusichern und weiter zu entwickeln, so daß unterschiedliche Nutzungen in diesem Gebiet nebeneinander erhalten bleiben können. Aufgrund der exponierten Lage sollten sich hier nur solche Betriebe ansiedeln, die hochwertige Büroarbeitsplätze bieten. Weiterhin sind die bestehenden Infrastruktureinrichtungen auszubauen und abzusichern, ebenso ist die Freiflächensituation zu verbessern.

Das Gebiet "Büro- + Gewerbepark" bildet zusammen mit dem IGA-Gelände eine wichtige Betonung der Altstadteinfahrten. Durch eine repräsentative Bebauung an der Binderslebener Landstraße sowie die Zufahrt zum Flughafen soll diese Eingangssituation städtebaulich aufgewertet werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Bereich zwischen dem Sportplatz Bindersleben, der Binderslebener Straße im Norden sowie die Trasse der geplanten B7 im Süden.

3 Übergeordnete Planung

Der Rahmenplan zur Flächennutzung 1990 der Stadt Erfurt trifft für den Westteil des Plangebietes die Aussage "Sondergebiet - Hotel" und sieht partielle gewerbliche Erweiterungen in Bindersleben und Schmira vor.

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan in diesem Gebiet einen P+R-Platz dar, sowie ein weiteres Sondergebiet und Gewerbegebiete entlang der Binderslebener Landstraße.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollten im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches unter Einbeziehung der städtebaulichen Rahmenplanung Bindersleben - Schmira geändert werden.

4 Bestehende Bebauungsplanung

Im Erfurter Westen bestehen bisher noch keine Bebauungspläne. WAZ wird nach § 35 (2) geplant. Für das Gartenzentrum bei Schmira wird ein V- und E-Plan erarbeitet.

5 Bestehende Nutzungsstruktur

Das Gebiet gehört zum Ortsteil Bindersleben. Wie die Bestandspläne zeigen, ist die Umgebung des Plangebietes hauptsächlich durch gewerbliche Bauten geprägt. Wohnnutzung beginnt im Westteil des Plangebietes am Ortseingang Bindersleben. Das eigentliche Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

6 Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet umfaßt etwa 145.000 m². Für dieses Gebiet wurde vom Architekturbüro Lehmann ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, dessen Grundidee darin besteht, das Gebiet zu einem eigenständigen Büro- und Gewerbepark innerhalb der Stadt zu entwickeln. Dies bedeutet, daß die vorhandenen und geplanten Straßen als Begrenzung aufgenommen werden.

Das wird dadurch deutlich, daß zunächst eine Mitte entwickelt wird, die aus einer Doppelachse - gebildet von der Planstrasse 3 und 4 und der Strassenbahn - besteht. Um diese Doppelachse konzentriert sich das Gebiet und zwar in einer aufgelockerten Struktur, da die Bürogebäude durch Grünflächen - "Pocketparks" - voneinander getrennt sind.

Ein Ziel dieses Planes ist es, daß hier künftig - bei gleichzeitiger Sicherstellung einer Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs - einmal ca. 3.000 Arbeitsplätze sein können.

Angrenzend an die zentrale Achse Planstraße 3 und 4 sieht der Entwurf vor, daß sich südlich und nördlich Büros und Gewerbezentren anschließen. Die Hauptkonzentration von Bürogebäuden wird durch entsprechende Hochbauten nördlich und südlich der Hauptachse des Gebietes entstehen. Entlang der Binderslebener Landstraße ist eine aufgelockerte Einzelbebauung vorgesehen.

Zur Einordnung in den Gesamtstadtraum sieht der Entwurf einen Standort für ein höheres Gebäude mit 8 Geschossen als Eingang zum Flughafen vor, mit einem 2-3 geschossigen Sockel sowie 3-4 geschossigen Turmaufbauten. Hier soll, korrespondierend mit einem ähnlichen, aber niederen Gebäudekomplex auf der gegenüberliegenden Seite, eine Torwirkung entstehen.

Aufbauend auf der städtebaulichen Leitidee wurde die Realisierbarkeit im Hinblick auf die Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima, auf die verkehrliche Einbindung sowie auf das Straßen- und Wegenetz untersucht. Zusätzlich wurden aber auch die Immissions- und Emissionsprobleme sowie die Altlastenproblematik geprüft. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sowie die Aussagen des Grünordnungsplanes sind dem Entwurf des Bebauungsplanes BIN 031 Binderslebener Landstraße zugrundegelegt.

Die hohe Standortqualität in Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr, die Nähe zur City und zum Flughafen lassen eine hohe Bebauungsdichte städtebaulich sinnvoll erscheinen und die Entwicklung des Büro- und Gewerbeparks zu einem eigenständigen "Stadtteil" realistisch erscheinen.

7 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet und berücksichtigen insbesondere die vorhandene Topographie des Gebietes.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet fest, in dem arbeitsplatzintensive Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden sollen.

Der Bebauungsplan bestimmt textlich, daß für dieses Gebiet bestimmte Vergnügungsstätten und großflächige Verkaufseinrichtungen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient dazu, die hochwertige Büroqualität zu sichern, so daß diese einschränkenden Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen als gerechtfertigt angesehen werden. So ein Ausschluß verstößt nicht gegen das Übermaßverbot.

8 Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Konzeption geht teilweise von verhältnismässig hohen Dichtewerten aus, die jeweils jedoch unter den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO liegen.

Auch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht im wesentlichen der Topographie, zum Tal eine Herabstufung der Gebäude.

Durch Baulinien werden übersichtliche geordnete Kreuzungen und Blockbildungen sowie Zeilen-Randbebauungen gesichert.

Die folgenden besonderen städtebauliche Gründe rechtfertigen die Ausnutzung des festgesetzten Nutzungsmaßes:

- Durch den vom Architekturbüro Lehmann erstellten städtebaulichen Entwurf wird eine qualifizierte städtebauliche Planung angeboten, die die Ausnutzung des festgesetzten Nutzungsmaßes rechtfertigt.
- Die Schaffung von städtebaulichen Blickpunkten, einmal im Hinblick auf das gesamte Stadtbild zur Ergänzung der "Skyline", aber auch um das Plangebiet zu einem eigenständigen "Stadtteil" zu entwickeln, rechtfertigt das z. T. hohe Nutzungsmaß.
- Die konkrete städtebauliche Situation des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die herausragende Lage am Westrand der Innenstadt, den direkten räumlichen Bezug Flughafengelände sowie die sehr gute Anbindung an das öffentliche Straßen- und Verkehrsnetz. Diese Standortqualitäten rechtfertigen eine intensive bauliche Nutzung des Gebietes, die hier eine hochverdichtete Arbeitsplatznutzung vorsieht. Die Konzentration von Büro- und Verwaltungsnutzungen in den geplanten Häusern begünstigt nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Erfurt, sondern entlastet auch die Innenstadt von hereinströmenden Verkehr.

- Die in Erfurt anzusiedelnde Dienstleistungsbetriebe benötigen durch ihre spezielle Nutzungsstruktur die räumliche Nähe zueinander, architektonisch ein ansprechendes Umfeld sowie große zusammenhängende Büroflächen. Eine Befriedigung dieser Belange der Wirtschaft ist nur an solchen Standorten wie des Büro- und Gewerbeparks bzw. nur in solchen Bauformen möglich. Dabei ist es sinnvoll, solche Nutzungen räumlich zu konzentrieren.
- Die Grundstücksknappheit macht im Hinblick auf den Bodenschutz einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden notwendig. Vor diesem Hintergrund, aber auch, da die Umgebung des Bereiches bisher bereits gewerblich genutzt wurde, bedarf das Plangebiet zukünftig einer intensiven Nutzung.
- Die geplanten Wege und öffentlichen Durchgänge verbessern nicht nur die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Baublöcke, sondern erhöhen auch die Attraktivität und Gestaltungsqualität des Gesamtgebietes nachhaltig. Sie rechtfertigen daher die geplanten Geschoßflächen.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem festgesetzten Nutzungsmaß nicht entgegen. Verschiedene Untersuchungen zur Verschattung, Windrichtungen, Lufthygiene und Lärm haben ergeben, daß durch die geplante Bebauung keine wesentlichen Nachteile für das Plangebiet eintreten werden, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bei Wahrung der landesrechtlich gebotenen Abstandsflächen eingehalten werden können.

9 Überbaubare Grundstücksfläche

Um den zukünftigen Investoren bzw. Bauherren noch genügend individuelle Freiheiten bei der Gestaltung der Baugrundstücke zu gewähren, setzt der Bebauungsplan relativ großzügige überbaubare Grundstücksflächen fest.

Entlang der Binderslebener Landstraße ist eine Baugrenze mit einem einheitlichen Abstand von ca. 10 m ab der Fahrbahn der Binderslebener Landstraße festgesetzt, die hier architektonisch und gestalterisch hochwertige Bürogebäude als Solitärbauten entstehen läßt.

Im mittleren Teil des Plangebietes soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine Blockrandbebauung entstehen, die den Straßenraum prägt. Deshalb setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich zur Straße hin Baulinien fest, um so eine einheitliche Raumbildung zu erreichen. In den Blockinnenbereichen, also die rückwärtigen bzw. seitlichen Blockgrenzen, sind dem Investor individuelle Freiheiten gewährt.

Da auch in den zentralen Bereichen des Plangebietes verschiedene Baustrukturen bzw. Baukörper innerhalb einer Blockrandbebauung denkbar sind, setzt der Bebauungsplan häufig größere überbaubare Grundstücksflächen fest. Lediglich die notwendigen Vorgartenflächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

In den Bereichen, in denen die überbaubare Grundstücksfläche auf dem gesamten Baugrundstück flächenhaft festgesetzt ist, wird zusätzlich eine Grundflächenzahl ausgewiesen. So ist sichergestellt, daß noch ausreichende Grünflächen angelegt werden können.

Die Vorgartenflächen sind für jeden Straßenzug in einer einheitlichen Tiefe festgesetzt. Die unterschiedlichen Vorgartenbreiten lassen die jeweiligen Straßenzüge entsprechend der unterschiedlich zulässigen Bauhöhe aufgelockert erscheinen. Die Breite der Vorgärten läßt stets eine Anpflanzung von Einzelbäumen zu.

Weiterhin ist eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, wonach unterirdisch angelegte Stellplatzflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Hierdurch besteht ein Anreiz, notwendige Stellplätze vollständig unterirdisch anzulegen.

10 Verkehr

In einer ersten Phase erfolgt die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz noch über die Binderslebender Landstraße. Im Zuge des weiteren Ausbaus ist für den Hauptverkehr aus Richtung Westen ein neuer Anschluß an die B 7 geplant. Der Bebauungsplan hält die Flächen für einen solchen Anschluß vor, indem im Süden des Plangebietes umfangreiche öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, innerhalb der ein Anschluß und die B 7 gebaut werden kann. Ebenso wird die Fläche zum Bau der Straßenbahn einschließlich von 2 Haltestellen vorgehalten.

Die durch das Erschließungskonzept besonders belasteten Knotenpunkte Binderslebener Knie im Westen müssen so gestaltet werden, daß die voraussichtlichen Verkehrsmengen bewältigt werden können. Allerdings können in den abendlichen Spitzenstunden temporär Überlastungen auftreten. Für diesen Fall lassen sich im Bebauungsplan keine besonderen Regelungen vorsehen. Diese Probleme können nur durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes aufgefangen werden.

10.1 Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet wird derzeit über die Straßenbahn mit anschließendem Busverkehr erschlossen. Die Verlängerung der Straßenbahn bis ins Plangebiet ist vorgesehen bis hin zu einem noch zu planenden Park + Ride-Platz.

10.2 Radwegführung

Durch die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist das vorhandene Radwegenetz innerhalb des Plangebietes abgesichert. Darüber hinaus sind aber auch Ergänzungen im Netz möglich, ohne daß es besonderer Festsetzungen bedarf. Es ist vorgesehen, ergänzend zum vorhandenen Netz, einen Radweg entlang nördlich der Bindeslebender Landstraße und südlich der geplanten B 7 anzulegen. Der geplante, am Endpunkt der Straßenbahn gelegene P+R-Platz ist durch Radwege entlang des Sportplatzes sowie durch das Plangebiet zu erreichen.

10.3 Stellplatzbedarf

Wird der Stellplatzbedarf des Plangebietes gemäß der Stellplatzsatzung ermittelt, sind ca. 3.000 Stellplätze erforderlich. Die Parkraumpolitik der Stadt sollte jedoch eine deutliche Reduzierung dieser notwendigen Menge vorsehen. Dahinter steckt die Überlegung und Erfahrung, daß nur durch eine restriktive Parkraumpolitik der Individualverkehr in einer abwickelbaren Größenordnung gehalten werden kann. Es wird deshalb von einem reduzierten Stellplatzbedarf von ca. 2.000 Stellplätzen ausgegangen. Die Ablösebeträge lassen sich für den geplanten P+R-Platz einsetzen.

11. Verschattung

Die Verschattung durch Häuser ist natürlicherweise abhängig vom Sonnenstand während des Jahres, welcher seinerseits wiederum von der Tageszeit abhängt. . . .

So verläuft bekanntermaßen die Sonnenbahn im Winter sehr flach, im Frühjahr und Herbst, etwa an der Tag- und Nachtgleiche, schon etwas steiler, während im Sommer die Sonne am höchsten steht und damit die kürzesten Schatten erzeugt.

Das wiederum bedeutet, daß sie während des Tagesverlaufs morgens und abends flach scheint. Am Mittag steht sie dagegen am höchsten, so daß in dieser Zeit wiederum die kürzesten Schatten auftreten.

Betrachtet man den Sonnenumlauf eines ganzen Tages, so bewegt sich die Sonne bei ihrem scheinbaren Lauf um die Erde gerade 15 Grad pro Stunde. Hieraus ergeben sich die theoretischen Schattenlängen.

Es ist weiterhin festzustellen, daß bei tiefstehender Sonne die Schattenlänge zwar sehr groß ist, häufig aber keine zusätzliche Verschattung am Boden oder an den unteren Stockwerken auftritt, da die sich speziell im Planungsgebiet anzutreffende 4- bis 5 geschossige Blockrandbebauung ohnehin gegenseitig abschattet. Bei allen Abschattungsrechnungen werden keine Beugungserscheinungen des Lichtes, die am Rande des Schattens zu diffusen Schattenercheinungen führen, berücksichtigt. Insbesondere bei den sehr langen Schatten hellt die Beugung des Lichtes den Schatten an den Seiten auf und läßt ihn in seiner Wirkung geringer erscheinen. In großen Entfernungen und bei extrem tiefstehender Sonne wird der Schatten deshalb nicht mehr wahrgenommen.

Im übrigen ist anzumerken, daß die langjährige Statistik der mittleren Monats- und Jahressummen der Sonnenscheindauer zeigt, daß im Jahr durchschnittlich an 34 % aller astronomisch möglichen Stunden die Sonne scheint und somit das Verschattungsproblem auftritt.

12 Altlasten

Hier liegt ein Schreiben des vorherigen landwirtschaftlichen Nutzers des Grundstücks mit folgendem Inhalt vor:

"Zu den Grundstücken südlich der Binderslebener Landstraße zwischen dem Sportplatz, das Feldweges-Landstück 37/1 und der gebauten neuen Bundesstraße "B 7" (entspr. Ihrer Bebauungskonzeption) möchten wir Sie wie folgt informieren:

1. Für die o.g. Grundstücke liegen keine Pachtverträge mit den Eigentümern vor.
2. Der ausgewiesene Flächenbereich wurde stets ackerbaulich genutzt. Die Düngung erfolgte vorwiegend durch Mineraldünger und organischen Feldkompost. Kontaminierungen und schädigende Altlasten liegen nicht vor. Die Ergebnisse der letzten Bodenuntersuchungen, im Frühjahr 1990, weisen keinerlei unzulässige Belastungen durch Schwermetalle u.a. Schadstoffen aus.

(Rulí)
amt. Vors.
"LPG Gamstädt"
Ermstedter Str.
5101 Gamstädt"

13 Hinweise

Das Land Thüringen hat noch kein Naturschutzgesetz beschlossen, daher werden Forderungen für Freiflächenpläne, Eingriffs- und Ausgleichspläne schon hier als Vorgriff auf künftige Gesetzgebung festgeschrieben.

14 Bodenordnung

Maßnahmen für eine Umlegung von Grundstücken im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich das Gesamtgelände in einer Hand befindet.

15 Lärmschutz

Entlang der geplanten B 7 werden Flächen für Lärmschutz vorgehalten. Über Höhe der Schallschutzwand und Abstand der Bebauung zur B 7 wird ein Gutachten erarbeitet. Schallschutz im Bereich der Straßenbahntrasse und im Bereich der B 7, in dem keine Schallschutzwand errichtet wird, ist an den Gebäuden durchzuführen. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt über Eintragung von Baulasten auf den entsprechenden Grundstücken.

16 Kosten und Finanzierung

Nach einer überschlägigen Berechnung werden die Erschließungskosten ca. 4 Millionen DM betragen; die Kosten der Erschließung werden durch einen Erschließungsvertrag zwischen Stadt und einem privaten Erschließungsträger vom Erschließungsträger getragen. Der städtische Anteil erfolgt, soweit keine Beiträge aufgrund städtischer Satzung erhoben werden können, aus Haushaltsmitteln.

Nicht erfaßt sind die Kosten für den Grunderwerb, für die neue B 7 sowie Flächen für die Straßenbahn.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planungsrecht)

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Je Grundstücksfläche sind mindestens folgende Grünflächenanteile einzuhalten:

Festsetzung	GFZ	Grundstücksgrünfläche	
		mit Bodenanschluß	gesamt
GE	0,6	30 %	35 %
GE	0,8	15 %	20 %

Bei Unterschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist mit den nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) wie folgt zu verfahren:
Je Grundstücksfreifläche der Festsetzung GE sind mindestens 50 % mit Bodenanschluß, insgesamt 70 % der Freiflächen als Grünfläche anzulegen.

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte auf Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne o. ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen soll mindestens 50 Ltr./qm horizontal projizierte Dachfläche betragen. Im Einzelfall kann, bei entsprechender Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall läßt sich das Fassungsvermögen der Zisterne auf 30 Ltr./qm projizierte Dachfläche begrenzen. Das Regenwasser ist zur Bewässerung und als Brauchwasser zu verwenden.
- Wege- und Platzflächen sind generell wasserdurchlässig herzustellen d.h. sie sind in zumindest teilversiegelter Bauweise (unverfugtes Pflaster mit Fugenbreite mindestens 2 cm) anzulegen, mit Ausnahme von Eingangsbereichen, Tiefgaragenausfahrten und Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die im Plan auf den nicht über-/unterbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten hochstämmigen Laubbäume der Artenverwendungsliste (AVL) I sind mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) zu pflanzen. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen der AVL III + IV zu bepflanzen. Die Auswahl der Bäume der AVL I (1. Ordnung) entlang der Straßenbahn ist so vorzunehmen, daß die Baumwurzeln und -kronen nicht in die Bahnhöfen hineinragen.
- Die im Plan auf den öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzten Bäume der AVL I sind als hochstämmige Laubgehölze, bei einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) zu pflanzen.
- 20 % der Grundstücksgrünflächen sind mit Gehölzen der AVL III + IV zu bepflanzen. Hiervon ist je angefangenen 300 qm Grundstücksgrünfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) aus den AVLn. I + II zu pflanzen.
- Die nach 1. - 3. zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
- Einfriedungen, soweit erforderlich, sind mit lebenden Materialien herzustellen.
- Mit unterbauten Grundstücksfreiflächen wie z.B. Tiefgaragen ist wie folgt zu verfahren:
Die Deckenoberkante des unterirdischen Bauwerkes oder Bauteiles muß mindestens 1 Meter tiefer als die Geländeroberkante (gemessen vom Anschnitt des Aussengeländes an der Aussenwand des Hauptgebäudes) liegen. Auf den Anteilen der Grundstücksgrünflächen ist der entsprechende Raum mit geeignetem Vegetationssubstrat aufzufüllen. Diese Vegetationsflächen sind entsprechend Pkt. 3 mit Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- Flächen für Müll- und Abfallbehälter sowie für ähnliche Nutzflächen sind zu umbauen und mit geeigneten Gehölzen abzuschirmen.

8. Für je 4 oberirdische Stellplätze ist innerhalb dieser Stellfläche mindestens 1 Laubbaum der AVL I mit 30/35 cm Stammumfang zu pflanzen. Die offene Baumscheibe muß mindestens 80 % der Fläche eines Stellplatzes betragen.
9. Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu 70 % zu begrünen.
10. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Baum- und Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil an Ziergehölzen ist auf 20 % zu begrenzen.

ARTENVERWENDUNGSLISTEN (AVL.)

Auswahl standortgerechter Gehölze mit natürlichem Vorkommen in Mitteleuropa

I. Große Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz - Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg - Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roß - Kastanie
<i>Castanea sativa</i>	Eßbare Kastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus petraea</i>	Trauben - Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel - Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Kleinblättrige Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Großblättrige Linde
<i>Tilia pallida</i>	Kaiserlinde

II. Kleine Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld - Ahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzäpfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eber - Esche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus terminalis</i>	Elsbeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

III. Große Sträucher

<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne	Sol. 3xv m.B. 150-200
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Sol. 3xv m.B. 150-200
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	Sol. 3xv m.B. 150-200
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Sol. 3xv m.B. 150-200
<i>Euonymus europaeus</i>	Spindelstrauch	Sol. 3xv m.B. 150-200
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	Sol. 3xvm.DB. 150-200
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Sol. 3xv m.B. 150-200
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn	Str. 2 xv o.B. 60-100
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	Str. 2 xv o.B. 60-100
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	Str. 2 xv o.B. 60-100
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str. 2 xv o.B. 60-100

IV. Kleine Sträucher

Cytisus scoparius	Besenginster	Str. 2 xv Tb. 60-100
Ligustrum vulgare	Liguster	Sol. 3xv m.B. 125-150
Ribes alpinum	Alpenjohannisb.	Sol. 3xv m.B. 125-150
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Rosa pendulina	Bergrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Rosa rubrifolia	Blaue Hechtrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Rosa rugosa	Apfelrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Salix repens argentea	Silberkirchweide	Str. 2 xv o.B. 60-100
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere	Str. 2 xv o.B. 60-100

V. Kletterpflanzen

Clematis alpina	Alpenwaldrebe	2 xvm. TB
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Sol. 3xvm. Co. 150-200
Hedera helix	Efeu	Sol. 3xvm. Co. 100-125
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber	2 xvm. Tb. 60-100
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	2 xvm. Tb. 60-100
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein	Sol. 3xvm. Co. 150-200
Parthenocissus tricuspid.	Selbstklimmer	Sol. 3 xvm.Co. 100-150

HINWEISE

1. Oberboden (gemäß DIN 18915 Teil 1-3)

Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung, auf Mieten von höchstens 3 Metern Höhe und 400 Metern Breite aufzusetzen (s. a. § 202 BauGB).

2. Freiflächenpläne

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Bauantrag bzw. den dazugehörigen Lageplan zu übernehmen.

Die Aussagen über :

- Pflanzen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Ausführungsart der Wege- und Platzflächen
- Darstellung der Ist-Vegetation und Neupflanzenmaßnahmen
- Grundstücksbezogene Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

sind in gesondertem Freiflächenplan darzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Bauordnungsrecht)

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Absatz 1 BauO vom 20.07.1990

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche privaten Wegeflächen zulässig, die zum Anschluß des Grundstücks an öffentliche Verkehrsflächen, sowie der Verbindung einzelner Gebäude untereinander notwendig sind.

2. Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind

- a) Stellplätze und Garagen
- b) Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und der in § 14 (2) aufgeführten - unzulässig.

3. Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 11 BauGB

Pro volle 30 Meter Straßenfrontlänge eines Grundstücks darf nur ein Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche angelegt werden, soweit nicht brandpolizeiliche Erfordernisse entgegenstehen.

4. Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 118 Absatz 3 Ziffer 1+2+3 der BauO vom 20.07.1990

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die mit der gewerblichen Nutzung des Grundstücks in direktem Zusammenhang stehen.

5. Tiefgaragen und Stellplätze

Die Geschosflächenzahl kann um 25 % erhöht werden (§ 21 (5) BauNVO), wenn die hierfür notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

6. Vergnügungstüfteln

Im Bereich der Ortsrandlage Bindersleben, westlich Planstraße 2 sind Vergnügungstüfteln nach § 8 Absatz 3 Punkt 3 BauNVO nicht zulässig.

7. Großfläche Einzelhandel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

8. Verwaltungsgebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO Großverwaltungen, Forschungseinrichtungen, Einrichtungen des Kultur- und Bildungswesen als Ausnahme zulässig.

100
150
150
100
100
100
100
100
100
100

TB
200
125
100
100
200
150










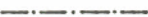

RECHTSGRUNDLAGEN







Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl Nr. 64/86, Teil I S. 2253 ff, mit Änd.v.25.07.1988 (BGBl / S. 2093) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes- Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (Gesetzblatt Teil I. Nr. 50 v. 13.08.1990).

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO u. PlanzV

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze von Art und Maß der Nutzung
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  Öffentliche und private Grünflächen
-  Verkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
-  Straßen- (Verkehrsflächen-) Begrenzungslinie, soweit diese nicht mit Katastergrenzen übereinstimmt
-  Zu- u. Abfahrten Flächen für Neben- u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB) zugeordnet

}	Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze	St / GS
	Garagen / Gemeinschaftsgaragen	Ga / GGa
	Kinderspielplatz / Gemeinschaftskinderspielplatz	KSp / GKSp
	Müllbehälter / Gemeinschaftsmüllbehälter	M / GM
-  Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit / Erschließungsträger / Anlieger / eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) zugeordnet
-  Flächen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
-  Versorgungsflächen (Elektrizität)
-  Aufschüttung
-  Abgrabung
-  Stützmauer











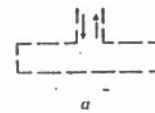








GE₁ Gewerbegebiet

 zu erhaltende Bäume / Sträucher

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III
 Zahl der Vollgeschosse zwingend z. B. III
 Zahl der Vollgeschosse von ... bis ... z. B. III-V
 Grundflächenzahl z. B. 0,4

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO u. PlanzV

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches														
	Grenze von Art und Maß der Nutzung														
	Baulinie														
	Baugrenze														
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen														
	Öffentliche und private Grünflächen														
	Verkehrsflächen														
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen														
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:														
	Straßen- (Verkehrsflächen-) Begrenzungslinie, soweit diese nicht mit Katastergrenzen übereinstimmt														
	Zu- u. Abfahrten Flächen für Neben- u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB) zugeordnet	<table border="0"> <tr> <td rowspan="4" style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td>Stellplätze</td> <td>/ Gemeinschaftsstellplätze</td> <td>St / GSt</td> </tr> <tr> <td>Garagen</td> <td>/ Gemeinschaftsgaragen</td> <td>Ga / GGa</td> </tr> <tr> <td>Kinderspielplatz</td> <td>/ Gemeinschaftskinderspielplatz</td> <td>KSp / GKSp</td> </tr> <tr> <td>Müllbehälter</td> <td>/ Gemeinschaftsmüllbehälter</td> <td>M / GM</td> </tr> </table>	}	Stellplätze	/ Gemeinschaftsstellplätze	St / GSt	Garagen	/ Gemeinschaftsgaragen	Ga / GGa	Kinderspielplatz	/ Gemeinschaftskinderspielplatz	KSp / GKSp	Müllbehälter	/ Gemeinschaftsmüllbehälter	M / GM
}	Stellplätze	/ Gemeinschaftsstellplätze		St / GSt											
	Garagen	/ Gemeinschaftsgaragen		Ga / GGa											
	Kinderspielplatz	/ Gemeinschaftskinderspielplatz		KSp / GKSp											
	Müllbehälter	/ Gemeinschaftsmüllbehälter	M / GM												
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit / Erschließungsträger / Anlieger / eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) zugeordnet														
	Flächen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)														
	Versorgungsflächen (Elektrizität)														
	Aufschüttung														
	Abgrabung														
	Stützmauer														
GE	Gewerbegebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z. B. III												
		Zahl der Vollgeschosse zwingend	z. B. III												
		Zahl der Vollgeschosse von ... bis ...	z. B. III-V												
	zu erhaltende Bäume / Sträucher	Grundflächenzahl	z. B. 0,4												
	anzupflanzende Bäume / Sträucher	Geschoßflächenzahl	z. B. 0,7												