

Stadtverwaltung Erfurt
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan "An der
Weinsteige" BIN 137

B e g r ü n d u n g

der 1. Änderung

Erfurt den, 03.01.2002

Bearbeitet:

Stadtplanungsamt Erfurt

Stand:

Januar 2002

Inhaltsverzeichnis

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 - 14
2.1.	Art der baulichen Nutzung	7 - 8
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	8 - 9
2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4.	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	10
2.5.	Erschließung	10 - 12
2.6.	Gemeinschaftsanlagen	12
2.7.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12-13
2.8.	Eingriffsbilanzierung und Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	13- 27
2.9.	Verwendungsverbot von Brennstoffen	27
2.10.	Gestaltungsvorschriften	27
2.11.	Hinweise	29
3.	Folgekosten für die Gemeinde	30
4.	Anlagen:	
	Gehölzliste	
	Sonstige Fachgutachten	

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Der Rat der Stadt Erfurt hatte am 16.06.1993 in seinem Beschluß Nr. 117/93 festgelegt, für den Bereich südlich der geplanten Querspange zwischen B 7 und Binderslebener Landstraße einen Bebauungsplan für ein Wohn- und Mischgebiet aufzustellen.

Aufgrund des noch nicht rechtskräftig existierenden Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt handelte es sich bei dem Bebauungsplan um einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan diene vorrangig der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Das Planvorhaben ordnete sich somit in das Programm des Baudezernates zur Mobilisierung von Bauland für Wohnungsneubau in Erfurt und Umgebung - Wohnen 2000 in Erfurt“ (Stand 16.03.1994) ein.

Auf der Grundlage des Rahmenplanes der Flächennutzung und der bekannten Daten zum Landschaftsrahmenplan und zur klimaökologischen Untersuchung für die Stadt Erfurt hatte das Baudezernat das Programm „Wohnen 2000 in Erfurt“ erarbeitet und damit eine mögliche Standortdeckung aufgezeigt. Daraus ergab sich eine Gesamtwohnungsbaulandreserve in der Stadt Erfurt von ca. 14000 Wohnungen.

Die Stadt Erfurt war bemüht, ein Großteil der bebauungsfähigen Wohnbaustandorte - der Standort Binderslebener Landstraße BIN 137 ermöglichte neben den gewerblichen Flächen rund 800 Wohnungen - umzusetzen.

Die Planung und Realisierung der Baumaßnahmen bedürften der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung .

Durch die Veränderung der Bevölkerungszahlen, des Wohnungsmarktes und dem inzwischen ausreichenden Angebot an Geschosswohnungsbau in der Stadt Erfurt, wurden von der Stadt die Überlegungen des Investors und Entwicklers der Fläche mitgetragen, am Standort des Bebauungsplanes "An der Weinsteige" vorrangig Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser zu planen und zu errichten. Dazu ist es notwendig das bereits geplante Erschließungssystem zu ergänzen und die Baustruktur zu verändern, was die Änderung des Bebauungsplanes zu Folge hat.

1.2. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 117/93 vom 16.06.93 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 17 am 23.07.1993) eingeleitet.

Der Bebauungsplan wurde am 31.05.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und am 07.07.1995 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Die

Bekanntmachung erfolgte am 28.07.1995 im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Erfurt und wurde damit rechtskräftig.

Nunmehr soll der Bebauungsplan nach § 2 BauGB geändert werden, da die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt sind.

1.3. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes BIN 137 "An der Weinstege" befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Bindersleben und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt durch:

- im Norden:

die Hauptachse der geplanten Querspange der B 7 und die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BIN 031,

- im Osten:

die Westgrenze der Flurstücke 116/7, 136/22, 424/124 teilweise

- im Süden:

die Südgrenze der Wegeflurstücke 380, 375 teilweise bis 52m vor dem Wegeflurstück 71/4, dort 44m in Richtung Süden abknickend, Richtung Westen auf das Wegeflurstück 71/5 verlaufend, die Ostgrenze des Wegeflurstücks 71/5, das Wegeflurstück 71/5 querend, Ostgrenze des Flurstückes 316/62 Richtung Süden, Südgrenze des Flurstückes 316/62 35m Richtung Westen

- im Westen:

35m parallel zur Ostgrenze des Flurstückes 316/62 Richtung Norden, Nordgrenze des Flurstücks 316/2 teilweise Richtung Osten, Westgrenze der Wegeflurstücke 71/4, 71/ 6 und 71/7

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens gegenüber dem rechtskräftigen Plan durch die Fläche des Regenrückhaltebeckens und den Kinderspielplatz ergänzt.

Die Verlegung des Regenrückhaltebeckens machte sich auf Grund der topographischen Situation im Süd-West-Bereich erforderlich. Die Kinderspielplatzfläche wurde auf Grund der Überplanung des ursprünglichen Kindergarten- und Spielplatzbereiches an diesem Standort eingeordnet.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Erfurt hat mit Schreiben vom 21.01.1994 und 24.01.1995 ihre Absicht einen Bebauungsplan für den o. g. Geltungsbereich aufzustellen der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle unter Angabe ihrer Planungsabsichten mitgeteilt und angefragt, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle haben sich mit den Schreiben vom 08.04.1994 und 07.04.1995 raumordnerischen Bedenken erhoben,

die in die entsprechenden Abwägungsbeschlüssen der Stadt Erfurt eingestellt wurden.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan "An der Weinsteige" um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan war die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt war:

Der in Rahmenplan zur Flächennutzung sah in seinem Entwurf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als gewerbliche, gemischte und Wohnbaufläche vor.

Der Bebauungsplan entsprach diesen Aussagen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurden nochmals Überlegungen hinsichtlich der Art der Nutzung auf der Grundlage eines neuen Lärmschutzgutachtens angestellt. Nach dem Gutachten war es möglich die Planung hinsichtlich des vorher festgesetzten Mischgebietes zu korrigieren und den neuen Anforderungen entsprechend als Wohngebiet festzusetzen. Es ist geplant die Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfs entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes anzupassen.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes.

Im Norden grenzt das Plangebiet BIN 031, im Osten ein Grabenbereich und im Süden und Westen freie Feldfluren an.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch eine Bushaltestelle im Norden des Plangebietes, welche in den nächsten Jahren durch eine Straßenbahnhaltestelle im Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes ersetzt wird.

Das Gebiet wird im Norden von einer Hauptverkehrsstraße begrenzt, die die Binderslebener Landstraße mit der Gothaer Landstraße verbindet.

1.5.2. Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers, der die Entwicklung und Vermarktung des gesamten Bereiches betreibt.

Bei den bereits errichteten Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude und einen Gewerbebau im nordwestlichen Bereich. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann durch eine privatrechtliche Bodenordnung erfolgen.

1.5.3. Umweltsituation

1.5.3.1 Lärm

Als Lärmkonflikte wurden während der Bearbeitung erkennbar:

- der Straßenverkehrslärm der Querspange zur B 7 und
- die Fluglärmbelastung des Plangebietes

Auf der Grundlage der Rechtssituation und darüber hinaus unter Einbeziehung des in Vorbereitung befindlichen Planungserlasses des Thür. Min. für Umwelt und Landesplanung, basierend auf dem Leitlinienentwurf des Länderausschusses Immissionsschutz:

- liegt das Gebiet BIN 137 insgesamt und entsprechend der Zonierung außerhalb der Fluglärmschutzzonen 1 und 2 gem. Fluglärmenschutzgesetz, d. h. nicht in einer Zone, in der der energieäquivalente Dauerschallpegel 57 dB (A) überschritten wird
- unter spezifischer Betrachtung des Planungserlasses wird eine Lärmbelastung von < 60 dB (A) im Gutachten TÜV Hessen festgestellt,
- betrachtet man nur die Linien- und Verkehrsmaschinen auf der Grundlage des Fluglärmenschutzgesetzes der Linien 1 und 2.8 des Flughafens reduziert sich die Belastung auf ca. 53 dB (A).

Das gebietsspezifische Problem sind die Sport- und Freizeitflieger, die zu einer Erhöhung der Belastung durch direkten Überflug führen. Hier ist jedoch zu beachten, daß bei einem realistischen Fluggewicht von 1,2 t eine wesentlich geringere Belastung eintritt als bei schematischer Anwendung des Planungserlasses theoretisch ermittelbar ist.

Die Zulassungsgrenze für diese Flugzeuge liegt 8 dB (A) unter den Vorgaben der Richtlinie, somit ist diese Annahme zutreffend.

1.5.3.2. Altlasten

Das Plangebiet ist lediglich als Bombenabwurfgebiet bekannt. Ein sonstiger Altlastenverdacht hat sich weder bei der Planaufstellung noch bei der bereits vorangegangenen Erschließung des Gebietes gezeigt.

1.5.3.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Als Grünbestand sind in dem von ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen gekennzeichneten Gebiet lediglich zu verzeichnen:

- eine Bauminsel (mit einer Betonplatte als Untergrund),
- Baumbestand im Bereich des Grabens.
- Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Graben zugleich als Teil des einstweilig geschützten Landschaftsbestandteiles Nr. 23 der Liste geschützter Landschaftsbestandteile im Stadtgebiet von Erfurt:

"Halbtrockenrasen mit Streuobstwiesen und Feldgehölzen an der Pfaffenlehne" ausgewiesen. Dieser Schutzstatus wurde 1999 aufgehoben. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist es erforderlich, den Graben mit einer Gehölzpflanzung in die Landschaft einzubinden.

- die Begrenzung / Ausrichtung der Bebauung aufgrund klimatologischer Bedingungen,

1.6. Allgemeine Planungsziele

Folgende städtebauliche Zielstellungen wurden für das Gebiet formuliert:

- die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des damaligen erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung, heute soll mit der 1. Änderung im Bereich des Einfamilienhausbaus die Möglichkeit zum Bau von rund 300 WE geschaffen werden, welche in flächen- und kostensparender Bauweise errichtet werden können
- Strukturierung des Plangebietes ursprünglich als Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet bzw. jetzt als Wohn- und Gewerbegebieten. Dabei werden durch die Gestaltung des Wohn- und Arbeitsumfeldes gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden, indem z. B. nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.
- Verminderung der Störeinträge des Straßenverkehrslärms der Querspange zur B 7 auf die Wohngebäude durch entsprechende Strukturierung des Gebietes von Nord nach Süd in Gewerbe- und allgemeines Wohngebiet sowie durch Anordnung einer Riegelbebauung.
- Die Bebauung selbst innerhalb des GE-Gebietes ist wiederum durch eine entsprechend dem Lärmschutzgutachten dimensionierte Lärmschutzwand geschützt.
- Die gewerbliche Nutzung selbst wird aus Immissionsschutzgründen eingeschränkt.
- Verminderung der Einwirkungen infolge Fluglärm durch passiven Schallschutz an den Gebäuden mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 40 dB, welches über den gesetzlich geforderten Mindestwerten und den Forderungen aus dem Lärmschutzgutachten liegt.
- Trotz der als kritisch einzuschätzenden Lärmbelastung wurde auf der Grundlage des Einvernehmens der Gemeinde und der Untersuchungsergebnisse sowie gesetzlichen Vorschriften und Empfehlungen der Einordnung des Plangebietes der Vorrang eingeräumt.
- Ein weiterer Planungsgrundsatz gemäß § 1 (5) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wurde auch mit der 1. Änderung des B-Planes BIN 137 entsprochen durch die Planung einer effektiven Erschließung und einer verdichteten Bauweise.

- Zur Festlegung einer möglichst verträglichen und nicht störenden gewerblichen Nutzung werden in den Baufeldern GE1-4 Einschränkungen festgelegt, die weitere Belastungen aus dem Plangebiet selbst minimieren.

- Alle anderen zulässigen gewerblichen Nutzungen werden an die Bedingung geknüpft, daß sie einen gewissen für die benachbarten Wohngebiete aus Immissionsschutzgründen wichtigen flächenbezogenen Schallleistungspegel einzuhalten haben.

- Im Ergebnis der Forderungen des Klimagutachtens zum Plangebiet sind die von Nord-West nach Süd-Ost verlaufenden Erschließungsstraßen so angeordnet, dass sie als Ventilationsbahnen dienen können.

Im klimasensiblen südwestlichen Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine Kindertagesstätte und südlich anschließend ein großer Kinderspielplatzbereich festgesetzt worden.

Während der Vorentwurfsbearbeitung wurde die Fläche für die geplante KiTa und den Spielplatz entsprechend dem 2. Nachtrag zum Folgekostenvertrag für das Wohn- und Mischgebiet südlich der Binderslebener Landstraße (BIN 137), Vertr.-Nr.: 60SB-4100n vom 23.03.2000, als Baufläche festgesetzt und entsprechend der Vertragsanlage im Vorentwurf überplant.

Somit wurde einer Bebauung und damit wirtschaftlichen Nutzung dieses Standortes der Vorrang gegenüber klimatischen Belangen eingeräumt.

Diese Abwägung erfolgte auch im Hinblick auf die doch wesentliche Reduzierung der Bauflächen im Bereich südlich und westlich des Ortsteils Bindersleben im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes.

Unterstützt wurde diese Überlegung der Bebauung des Bereiches auch durch die wesentliche Reduzierung der Geschossigkeit im Plangebiet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geltende Zielstellung der Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung wurden durch Randbedingungen Konflikte ausgelöst, die nach den Grundsätzen des § 1 (5) BauGB planerisch und in der Abwägung zielorientiert gelöst worden sind.

Unter Wahrung der Grundbedürfnisse der Bevölkerung diene die in den Planfestsetzungen enthaltene Strukturierung des Plangebietes als Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet der konkreten Umsetzung der grundsätzlichen Planungsleitlinie, wonach „die Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen haben und präzisieren diese für die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins, nämlich dem Wohnen und dem Arbeiten“ (aus § 1 (5) BauGB). Dabei wurden durch die Gestaltung des Wohn- und Arbeitsumfeldes gegenseitige

Beeinträchtigungen vermieden, indem z. B. nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig waren.

Diese Grundidee wurde auch weiterhin beibehalten und konnte, wie bereits unter Punkt 1.4.2 dargestellt, zu Gunsten der Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Norden auf der Grundlage des neuen Lärmschutzgutachtens geändert werden.

Für die Baugebiete GE1 – GE4 wird festgesetzt:

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Gewerbebetriebe aller Art, sind nur zulässig wenn deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in Schallausbreitungsrichtung zum benachbarten Wohngebiet im Südosten nicht überschreiten:

Teilfläche	tagsüber	nachts
GE1/GE2	60 dB/m ²	45 dB/m ²
GE3/GE4	61 dB/m ²	46 dB/m ²

Der Nachweis auf Einhaltung dieser Schalleistungspegel ist nur an der nächstgelegenen Baugrenze des südöstlich benachbarten Wohngebietes zu führen.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 und für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gl. 10 der DIN ISO 9613- mit $h_m = 4m$ über Gelände anzusetzen ist.

Die nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Für die Baugebiete WA1 bis WA16 wird festgesetzt:

Die nach § 4 Abs. 3. Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Zur Festlegung einer möglichst verträglichen und nicht störenden **gewerblichen** Nutzung in den Baufeldern GE1-4 und werden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgelegt, die weitere Belastungen aus dem Plangebiet selbst minimieren, so u. a. durch Ausschluß bestimmter baulicher Anlagen.

Aus diesen Gründen wurden auch die Einschränkung hinsichtlich der Art der Nutzung innerhalb des Bereiches des Wohngebietes getroffen.

Alle anderen zulässigen gewerblichen Nutzungen werden an die Bedingung geknüpft, daß sie einen bestimmten für den Schutz der angrenzenden Wohnbauten notwendigen flächenbezogenen Schalleistungspegel einhalten.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und 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 und entsprechend der Lage des Standortes wird insgesamt ein mittleres Maß der baulichen Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplanes angestrebt.

GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) die Wohngebiete (WA 1 bis 16) entspricht der Obergrenze des §17 Abs.1 BauNVO von 0,4, um alle Wohn- und Nebenfunktionen auf den Grundstücken unterzubringen und eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Für die Gewerbegebiete (GE 1 bis 4) wird das zulässige Maß von 0,8 mit einer GRZ von 0,6 deutlich unterschritten, um so den klimatischen und sonstigen Forderungen Rechnung getragen.

GFZ

In Baufelder WA 1 wird die nach § 17 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 um 0,2 auf 1,4 überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 ist die Überschreitung der Obergrenzen zulässig:

" wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

Diese Voraussetzungen sind wie nachfolgend erläutert als gegeben vorausgesetzt:

zu § 17 BauNVO Abs. 2 Ziffer 1:

Die bereits vorhandenen Gebäude müssen bei der Überplanung des Gebietes und damit bei der 1. Änderung berücksichtigt werden.

Die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden sind geklärt und die Erschließung des Gebietes ist unter anderem durch die Querspange zwischen der Bundesstraße B 7 und der Binderslebener Landstraße, die die Autobahn A71 mit der Innenstadt verbindet, gesichert. Auch die übrigen äußeren Erschließungsmaßnahmen (z. B. Kanal) sind bereits 1993 z. T. verwirklicht worden und könnten in den nächsten Jahren abgeschlossen werden.

zu § 17 BauNVO Abs. 2 Ziffer 2:

Die Überschreitung der GFZ partiell im WA 1 wird durch Reduzierung der GRZ/GFZ in den nördlichen Gewerbebauaufeldern und der GFZ übrigen Wohnbauaufeldern und durch größere zusammenhängende Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Grünflächen ökologisch ausgeglichen.

Dies führt zu der stadtplanerisch gewünschten Verzahnung des Gebietes mit der unbebauten Landschaft im Süden des Bebauungsplanes. Auf diese Weise werden für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes angemessene Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Als Ausgleich wird in den Baufeldern GE 1 bis GE 4 , sowie in den übrigen Wohnbaufelder die zulässige GFZ deutlich unterschritten.

Den Bedürfnissen des Verkehrs wurde durch die Planung entsprechender ihrer Funktion dimensionierter Straßen im Bereich des Plangebietes selbst sowie durch die Anbindung an die Querspange zur B 7 Rechnung getragen.

Zum weiteren Ausgleich sind Bepflanzungen im Gebiet insbesondere im Bereich des GLB Bereich Graben vorgesehen. Weitergehende Maßnahmen sind unmittelbar an das Plangebiet angrenzend möglich.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der Obergrenzen treten nicht ein. Die Bebauung, die Gebäudestellung, die Anordnung der Straßen und die Gestaltung der Regelprofile wurde mit der Forderungen einer klimaverträglichen Bebauung durch Berücksichtigung der Auflagen der Klimagutachten des Büros Bangert & Heider Paderborn erreicht.

zu § 17 BauNVO Abs. 2 Ziffer 3:

Öffentliche Belange stehen der partiellen Überschreitung der Obergrenzen ebenfalls nicht entgegen.

2.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist auf Bereiche beschränkt in denen zur Umsetzung des Raumkonzeptes eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist und damit ein einheitlicher Siedlungscharakter ausgebildet werden soll.

Im Bereich der Gewerbebebauung wurde teilweise eine Mindestgeschossigkeit zur Erzielung der Lärmschutzfunktion gegenüber dem Straßenverkehrslärm für die dahinterliegende Wohnbebauung festgesetzt.

2.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude in den Gewerbegebieten wird eine Traufhöhe durch die Anzahl der Vollgeschosse multipliziert mit der Geschosshöhe von max. 3,50m in den Obergeschossen und 4,50m im Erdgeschoss festgesetzt.

Für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16 wird eine Traufhöhe durch die Anzahl der Vollgeschosse multipliziert mit der Geschosshöhe von max. 3,00m festgesetzt.

Die Traufhöhe ist hierbei die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Im gesamten Gebiet wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf max. 0,80m festgesetzt.

Bezugsebene ist der gewachsene Boden.

Ausnahmsweise kann die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis max. 1,20m überschritten werden, wenn dies auf Grund der speziellen vorhandenen Geländesituation erforderlich wird.

Die Drempeelhöhe wird auf max. 0,80m beschränkt.

Die Gesamthöhe des Dachgeschosses darf einschließlich Dach max. 6,50m betragen

Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an im Verwaltungs- und Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen unter Berücksichtigung der festgesetzten Bindungen in den Gewerbegebieten für das Erdgeschoß. Sie verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Im Ergebnis der Forderungen des Klimagutachtens zum Plangebiet sind die von Nord-West nach Süd-Ost verlaufenden Erschließungsstraßen so angeordnet, daß sie als Ventilationsbahnen dienen können. Dem folgt auch die Festsetzung der Baufelder in Form von Zeilen entlang dieser Straßenräume. Um die Bebauung jedoch aufzulockern wurde im Bereich der Wohngebiete meist eine offene Bauweise festgesetzt.

Aus Gründen des Lärmschutzes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Gewerbegebietes zu der emittierenden Verkehrsstrasse als Riegelbebauung (vorwiegend geschlossene Bebauung) zum Schutz der dahinterliegenden Wohnbebauung festgesetzt.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO eingeräumt.

2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Tiefgaragen sind im Baufeld WA 1 entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zulässig.

Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den für Garagengemeinschaftsanlagen festgesetzten Flächen und auf der Fläche zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Bei Eckgrundstücken sind offene Stellplätze nicht auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Bauwuchs der Gebäude zulässig. sind

Im WA2-WA16 sind bei Reihenhäusern maximal 1 Stellplatz oder Carport oder Garage pro Wohngebäude zulässig.

Wird bei Reihenhäusern der Stellplatz, der Carport oder die Garage in einem Abstand von 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, kann die Zufahrt ausnahmsweise als 2. Stellplatz genutzt werden

Damit soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück ermöglicht werden, jedoch einem zu hohen Versiegelungsgrad und einer massiven Bebauung der Grundstücke mit Garagen vorgebeugt werden, da die Beplanung des Gebietes hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bereit in verdichteter Form erfolgt ist.

2.5. Erschließung

2.5.1. Straßenverkehrsflächen

Die mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Erfurt Planung beinhaltet:

- Anbindung an die Querspange zwischen B 7 und Binderslebener Landstraße an die durch das Nachbargebiet BIN 031 vorgegebenen Knotenpunkte,
 - Ausbau der Querspange zuerst als zweispurige Trasse und Vorhaltung der Erweiterungsfläche für den vierspurigen Ausbau im Rahmen des Plangebietes,
 - Entwicklung des Erschließungsstraßensystems in Nord-Süd-Richtung unter Berücksichtigung der klimatischen Erfordernisse und mit zwei Ost-West-Straßen, die zur Verkehrsberuhigung mehrfach abgeknickt sind.
 - Der fußläufige Anschluss aller in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen an ein am Südrand des Gebietes gelegenen Fußweg zur Erschließung des geplanten Spielplatzes und zur Erreichbarkeit des Landschaftsraumes.
 - Die Anbindung an den ÖPNV wird durch Buslinien sowie Buhaltebuchten an der Kreuzung Querspange zur B 7 / Orionstraße gewährleistet.
- Sie soll in den nächsten Jahren durch eine Straßenbahnhaltestelle im Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes ersetzt werden.

2.5.3. Ruhender Verkehr

Der Straßenraum des Plangebietes ist nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr der Anlieger aufzunehmen. Der ruhende Verkehr wurde den Grundstücken zugeordnet und lediglich der öffentliche Anteil im öffentlichen Raum geplant.

Stellplatzbilanz:

Eine Bilanzierung des Stellplatzbedarfes und des Stellplatzangebotes im Bereich der Gewerbegebiete ist nicht notwendig, da hier im ausreichenden Maße Stellplätze errichtet werden können, wie zum Beispiel allein ca. 300 Stellplätze in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen.

Berechnungsansatz zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes im Wohngebiet

Ansatz für Eigenheime: = 1,5 St / WE
Ansatz Mehrg. Wohn - Bau: = 1,2 St / WE

Geplante Bebauung:

Ansatz für Eigenheime = 300 Häuser = 300 WE erf. = 450 Stellplätze
Ansatz Mehrg. Wohn - Bau: = 2 = 81 WE erf. = 97 Stellplätze
zusammen Stellplatzbedarf für 141 Häuser= 381 WE erf = 547Stellplätze

=====

Stellplatznachweis für die geplante Bebauung:

Stellplätze in der Tiefgarage, Garagen und Carports (als Stellplätze anrechenbar)

Tiefgaragenstellplätze = 62 Stellplätze
Carports, Garagen und Stellplätze
auf den privaten Grundstücken = 400 Stellplätze
zusammen = 462 Stellplätze

Im privaten Bereich können nachgewiesen werden zusammen = 462 Stellplätze

Parkplatznachweis auf öffentlichen Verkehrsflächen

a.) im Bereich des Geschosswohnungsbaus = 36 Parkplätze
b.) im Bereich des Einfamilienhausbaus = 110 Parkplätze

öffentliche Parkplätzen: zusammen = 146 Parkplätze

Gesamtstellplätze im Wohngebiet = 608 Stellplätze > 547 Stpl.

Angebot von öff. Parkplätzen im Verhältnis
zu privaten Stellplätzen: = 146/ 462 = 31,6 %

Zusammenfassung Stellplatzbilanz für das Wohngebiet

* Gesamtstellplatzbedarf = 547 Stellplätze
* Gesamtstellplatznachweis = 608 Stellplätze

* Ist > Soll = 608 - 547 Überschuss = 61 Stellplätze

2.6. Gemeinschaftsanlagen

Im Bereich der Gewerbegebiete wurden die notwendigen Stellplätze in Gemeinschaftsstellplatzanlagen nördlich der Baufelder geplant.

Die Errichtung einer Gemeinschaftsgaragenanlage ist im westlichen Bereich des Bebauungsplanes auf einer dafür festgesetzten Fläche möglich.

2.7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.7.1. Lärm

2.7.1.1 Gewerbelärm

Für die Baugebiete GE1 – GE4 wird festgesetzt:

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Gewerbebetriebe aller Art, sind nur zulässig wenn deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in Schallausbreitungsrichtung zum benachbarten Wohngebiet im Südosten nicht überschreiten:

Teilfläche	tagsüber	nachts
GE1/GE2	60 dB/m ²	45 dB/m ²
GE3/GE4	61 dB/m ²	46 dB/m ²

Der Nachweis auf Einhaltung dieser Schalleistungspegel ist nur an der nächstgelegenen Baugrenze des südöstlich benachbarten Wohngebietes zu führen.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 und für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gl. 10 der DIN ISO 9613- mit $h_m = 4m$ über Gelände anzusetzen ist.

Die nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungs-stätten sind nicht zulässig.

Für die Baugebiete WA1 bis WA16 wird festgesetzt:

Die nach § 4 Abs. 3. Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Ziel ist es, im Gewerbegebiet weitere vermeidbare Störungen auf den angrenzenden Wohngebietbereich auszuschließen. Die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten stören durch zusätzliche Lärmemissionen (hervorgerufen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr) bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

Aus diesen Gründen wurden auch die Einschränkung hinsichtlich der Art der Nutzung innerhalb des Bereiches des Wohngebietes getroffen.

Die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art selbst werden Immissionsschutzgründen eingeschränkt.

Die Einschränkung der Gewerbebetriebe aller Art erfolgt hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen. Dazu wurde das Gebiet gemäß § 1(4) Nr.2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert.

Dies war notwendig, um das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebietsflächen ermöglichen zu können.

Durch die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist langfristig sichergestellt, dass auch im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten werden.

2.7.1.2. Straßenverkehrslärm

Verminderung der Störeinwirkungen des Straßenverkehrslärms der Querspange zur B 7 auf die Wohngebäude durch entsprechende Strukturierung des Gebietes von Nord nach Süd in Gewerbe- und allgemeines Wohngebiet sowie durch Anordnung einer Riegelbebauung.

Die Bebauung selbst innerhalb des GE-Gebietes ist wiederum durch eine entsprechend dem Lärmschutzgutachten dimensionierte Lärmschutzwand geschützt.

Die gewerbliche Nutzung selbst wird aus Immissionsschutzgründen eingeschränkt.

2.7.1.3 Fluglärm

An Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist eine Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm nach DIN 4109 von mindestens 40 dB nachzuweisen.

Zum Schutz vor Flug- und Verkehrslärmeinwirkungen sind im Plangebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 entsprechend den im Lärmschutzgutachten Nr. L 2716 des TÜV Hessen vom 26.01.1994 und der Untersuchung zur Verkehrsgeräusch-situation Bericht Nr.: 1604/b1/sei vom Büro Steger&Piening vom 21.01.2000 ermittelten Lärmpegelbereichen vorzunehmen

Verminderung der Einwirkungen infolge Fluglärm durch passiven Schallschutz an den Gebäuden mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 40 dB, welches über den gesetzlich geforderten Mindestwerten und den Forderungen aus dem Lärmschutzgutachten liegt.

Auf der Grundlage der heute gültigen Rechtssituation und darüber hinaus unter Einbeziehung des in Vorbereitung befindlichen Planungserlasses des Thür. Min. für Umwelt und Landesplanung, basierend auf dem Leitlinienentwurf des Länderausschusses Immissionsschutz:

- liegt das Gebiet BIN 137 insgesamt und entsprechend Zonierung außerhalb der Fluglärmschutzzonen 1 und 2 gem. Fluglärmschutzgesetz, d. h. nicht in einer Zone, in der der energieäquivalente Dauerschallpegel 57 dB (A) überschreitet,

- unter spezifischer Betrachtung des Planungserlasses wird eine Lärmbelastung von < 60 dB (A) im Gutachten TÜV Hessen festgestellt,

- betrachtet man nur die Linien- und Verkehrsmaschinen auf der Grundlage des Fluglärmschutzgesetzes der Linien 1 und 2.8 des Flughafens reduziert sich die Belastung auf ca. 53 dB (A).

Das gebietsspezifische Problem sind die Sport- und Freizeitflieger, die zu einer Erhöhung der Belastung durch direkten Überflug führen. Hier ist jedoch zu beachten, daß bei einem realistischen Fluggewicht von 1,2 t eine wesentlich geringere Belastung eintritt als bei schematischer Anwendung des Planungserlasses theoretisch ermittelbar ist.

Die Zulassungsgrenze für diese Flugzeuge liegt 8 dB (A) unter den Vorgaben der Richtlinie, somit ist diese Annahme zutreffend.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB - MaßnahmenG sollte im Rahmen der Bauleitplanung einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden. Diese Vorschrift enthielt eine materiell-rechtliche Verpflichtung und gab der Aufgabe der Bauleitplanung, der Wohnraumversorgung zu dienen, bei der Abwägung besonderes Gewicht.“

Trotz der als kritisch einzuschätzenden Lärmbelastung wurde auf der Grundlage des Einvernehmens der Gemeinde und der o. g. Untersuchungsergebnisse sowie gesetzlichen Vorschriften und Empfehlungen der Einordnung des Plangebietes der Vorrang eingeräumt

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

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren abschließend zu entscheiden ist..

2.8.1. Eingriffsbewertung und Darstellung der Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung

Eingriffsbilanzierung

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe wurden bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Dieser ermittelte Kompensationsbedarf bezieht sich auf den rechtskräftigen B-Plan, d.h. es erfolgte eine Gegenüberstellung der Eingriffe des rechtskräftigen B-Planes mit dem überarbeiteten Vorentwurf. Als Grundlage war deshalb das Bilanzierungsverfahren des rechtskräftigen B-Planes - Hessische Richtlinie zur Bemessung einer Ausgleichsabgabe – als Grundlage heranzuziehen.

Bilanzierung des rechtskräftigen B-Planes mit dem geänderten B-Plan

Bilanzierung des rechtskräftigen B-Planes mit dem geänderten B-Plan

Fläche im Plan <i>(entfallende Flächen aus rechtskräftigem Plan)</i>	Werteliste nach Biotop- u. Nutzungstypen <i>(Werteliste rechtskräftiger Plan)</i>	rechtskräftiger Plan			überarbeiteter Plan		
		Fläche m ²	Punkte/ m ²	Gesamt- wert	Fläche m ²	Punkte/ m ²	Gesamt- wert
Graben	verkrauteter Entwässerungsgraben <i>(Graben/ naturnahe Bachläufe)</i>	2.025	69	139.725	2.025	69	139.725
	<i>(Fläche Großseggenriede/-röhricht)</i>	9.347	56	523.432	in privater Grünfläche / RRB ₂ enthalten		
Private Grünfläche (Osten)	Gärten / Nutzgärten <i>(anteilig Fläche Großseggenriede/-röhricht)</i>				5.125	19	97.375
	Hecken-/ Gehölzneupflanzung (heimisch, standortgerecht)				1.550	27	41.850
RRB ₂	Kurzlebige Ruderalflur				1.450	23	33.350
	Hecken-/ Gehölzneupflanzung (heimisch, standortgerecht) <i>(anteilig Fläche Großseggenriede/-röhricht)</i>				585	27	15.795
	naturnahe Grünlandeinsaat <i>(anteilig Fläche Großseggenriede/-röhricht)</i>				265	21	5565
<i>(Südl. Randstreifen)</i>	<i>(60 % nährstoffreiche Feuchtwiese)</i>	3.671,4	47	172.556	entfällt		
	<i>(40 % Streuobstwiese, neu angelegt)</i>	2.447,6	31	75.875	entfällt		
Fläche im SW, RRB ₁	Nassstaudenfluren	1.909	44	83.996	entfällt		
		S1900	S13	S24.700	1.495	44	65.780
	Kurzlebige Ruderalflur				405	23	9315
<i>(Grünfläche im SW)</i>	<i>(Streuobstwiese, neu angelegt)</i>	1.909	31	59.179	entfällt		
westlicher Randstreifen	Feldgehölz, großflächig	1.958	56	109.648	900	56	50.400
	Wiesenbrachen	1.800	39	70.200	900	39	35.100
	bewachsene Feldwege <i>(Weg, Pflaster)</i>	700	3	2.100	3.500	21	73.500

Weg im Süden	Rasenspflaster, Rasengitterstein	797	7	5.579	2.000	7	14.000
Straßen	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	30.782	3	92.346	19.200	3	57.600
öffentliche Stellplätze	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	nicht enthalten			1.400	3	4.200
nördl. Stellplätze	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	8.528	3	25.584	9.000	3	27.000
überbaute Flächen	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	33.630	3	100.890	52.200	3	156.600
nicht überbaute Flächen	Gärten / Nutzgärten <i>(Grünlandneueinsaat/ gärtnerisch gepflegte Anlagen)</i>	38.781	14	542.934	45.200	19	858.800
<i>(Terrassen)</i>	<i>(nahezu versiegelte Flächen, Pflaster)</i>	6.030	3	18.090	nicht enthalten		
<i>(KITA bebaut)</i>	<i>(versiegelte Flächen)</i>	594	3	1.782	entfällt		
<i>(KITA nicht bebaut)</i>	<i>(Grünlandneueinsaat)</i>	2.183	14	30.562			
Bäume	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	164 Stck.	31	5.084	31 Stck	31	961
Freihaltebereich für Erweiterung der Querspange B 7	Wiesenbrache	10.263	39	400.257	10.200	39	397.800
KinderspielplatzS	öffentliche Grünfläche mit Spielplatz	S3.300	S 13	S42.900	3.300	14	46.200
Gesamt	Fläche rechtskräftiger. B-Plan Fläche zzgl. Spielplatzfläche	T157.355 162.555		2.527.41 9	160.700		2.130.91 6

Die Differenz zum rechtskräftigen B-Plan von 1855 m² entspricht einem Fehler von 1,17 % infolge Digitalisierung der Flächen. Sie wurde anteilig als bereits im rechtskräftigen B-Plan kompensierte Fläche vom aktuellen Kompensationsbedarf abgezogen (entspr. 28998 Punkten ^x).

Im rechtskräftigen B-Plan waren die Spielplatzfläche und das Regenrückhaltebecken 1 nicht im B-Plangebiet enthalten.

Nicht in die Kompensationsberechnung für das Wohngebiet einbezogen wurde der Biotopwertverlust für den zukünftigen 4-spurigen Ausbau der Querspange zur B 7. Dieser ist im Bebauungsplangebiet nicht zu kompensieren. Eine nähere Bestimmung der entsprechenden Maßnahmen ist bei der Straßenbaumaßnahme durchzuführen.

Differenz rechtskräftiger B-Plan / überarbeiteter B-Plan

2.527.419	rechtskräftiger B-Plan, zzgl. Spielplatz und Regenrückhaltebecken
2.130.916	überarbeiteter B-Planvorentwurf
28.998	Kompensationsüberschuss rechtskräftiger B-Plan ^x
367.505	negative Differenz

In Auswertung der Bilanzierung ist festzustellen, dass ein Kompensationsdefizit von 367.505 Punkten besteht, welches im Geltungsbereich des jetzigen B-Planes nicht ausgeglichen werden kann.

Folgende Veränderungen führten zu einer vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichenden Bilanz:

Graben und private Grünflächen:

Der Schutzstatus der im rechtskräftigen B-Plan gelegenen Teilfläche des Geschützten Landschaftsbestandteils "Die Pfaffenlehne" wurde aufgehoben, was neben der Parzellierung und Privatisierung der Flächen und der damit verbundenen schwer durchsetzbaren landschaftspflegerischen Zielstellungen zu einer verringerten Bewertung des privaten Grüns führte. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens am westlichen Rand des Grabens, der aus naturschutzfachlicher Sicht unbedingt angelegt werden sollte.

Regenrückhaltebecken 2:

Im Zuge der erneuten Bewertung unter Berücksichtigung der Ausprägung der Anlage erfolgte eine differenziertere Betrachtung. Es wurde unterteilt in

- kurzlebige Ruderalflur im Muldenbereich
- Einsaat von Landschaftsrasen außerhalb der Mulde
- Gehölzpflanzung an Graben und an Grenze zu nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Aufgrund der Charakteristik des Regenrückhaltebeckens erfolgte die Einordnung der Fläche in die Kategorie "Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung"

Südlicher Randstreifen:

Der im Bebauungsplan festgesetzte Randstreifen, bestehend aus Feucht- und Streuobstwiese, entfiel in der geänderten Fassung des B-Plans zugunsten einer weiteren Wohnbebauung, was zu einer Abwertung dieser Flächen führte.

Fläche im Südwesten, Regenrückhaltebecken 1:

Die im Südwesten gelegene Fläche, ursprünglich bestehend aus Streuobstwiesen und Nassstaudenfluren reduzierte sich zugunsten einer weiteren Wohnbebauung auf den Bereich der Naßstaudenfluren im Regenrückhaltebecken 1 –kurzlebige Ruderalflur im Muldenbereich, Naßstaudenfluren in Randbereichen-, welches, nach Süden verlagert, zur Vergrößerung des Bebauungsgebietes beiträgt.

Westlicher Randstreifen:

Im Zuge der erneuten Berechnung der Flächen erfolgte eine flurstücksbezogene Ermittlung, die einen erhöhten Flächeninhalt des landwirtschaftlichen Weges nach sich zog. In der Bilanzierung wurde der Landwirtschaftliche Weg anstatt als "gepflasterter Weg" mit dem Bewertungstyp "bewachsene Feldwege" berechnet.

Weg im Süden:

Der Flächeninhalt des Fußwegs im Süden des Bearbeitungsgebietes erhöhte sich um 1203 qm.

Straßenverkehrsflächen:

Der Flächenanteil der Straße am Gesamtgebiet reduzierte sich, die Zahl der Straßen erhöhte sich. Hinzu kamen in der Änderung des B-Plans 1400qm öffentliche Stellplätze.

Überbaubare Grundstücksfläche, Kindertagesstätte:

Es erfolgte eine Zunahme der überbauten Grundstücksflächen. Insbesondere die Bebauung ursprünglich freizuhaltender Bereiche wie die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte und die Streuobstwiese am südlichen bedingen einen geringeren Bewertungskoeffizienten. Die Geschossigkeit der Gebäude wurde herabgesetzt, was sich gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Da das Landschaftsbild im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht bewertet wurde, wirkt sich dieser Effekt nicht Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz aus.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

Der Flächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nahm um ca. 6400 qm zu.

Bäume:

Die Zahl der geplanten Bäume im öffentlichen Straßenraum reduzierte sich von 164 auf 31 Stück.

Kinderspielplatz:

Im Südwesten des Geltungsbereiches wurde ein Kinderspielplatz eingeordnet.

Klima:

Aus klimatischen Gründen unbedingt freizuhalten Bereiche (Kindertagesstätte) wurden vollständig zur Überbauung vorgesehen, was zu einer Abwertung dieses Bereiches führt.

Gleiches trifft auch auf die breiten von Nord nach Süd verlaufenden Straßenräume und großzügigen Abstände der Häuser zueinander zu, die zur Sicherung der Durchlüftungsfunktion notwendig waren. Diese Vorgaben wurden im jetzt vorliegenden Vorentwurf nicht berücksichtigt. Die herabgesetzte Geschossigkeit der Gebäude gleicht die durch die verringerte Straßenbreite verschlechterte Durchlüftungssituation weitgehend aus.

Da die Bilanzierung des Klimas im Bestand vorgenommen und im rechtskräftigen B-Plan bereits ausgeglichen wurde, wird der Klimawert nicht erneut in die Berechnung einbezogen.

2.8.2 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt i.S. des Gesetzes planerisch vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich nach § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden musste.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden ausgehend von einer umfassenden Bestandsanalyse durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wurde in Abwägung gegenüber anderen Belangen der Ausgleich für die zusätzlich geplanten Eingriffe aufgrund der ohnehin problematischen Klimasituation im Geltungsbereich als erforderlich angesehen.

Die diesbezüglichen bilanzierungsrelevanten Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden ausnahmslos übernommen, soweit sie nicht bereits anderweitig z.B. in der ThürBO oder der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt abschließend geregelt sind.

Mit der eingeräumten Neubebauung werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird an diesen Grundsätzen, auf der Grundlage einer neuen Flächen- und Biotopwertbilanzierung festgehalten.

Alle Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind den dargestellten Bauflächen gemäß § 9 Abs.1a) Satz 2 BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Die Zuordnung der Kosten auf die Eingriffsverursacher erfolgt auf der Grundlage des §9 Abs.1a) Satz 2 BauGB durch Festsetzung und deren Realisierung per Vertrag.

Externe Ersatzmaßnahmen

Der rechtskräftige B-Plan war das Ergebnis der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gegenüberstellung der Bilanz des rechtskräftigen B-Planes mit dem überarbeiteten Entwurf kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geänderten Bebauungskonzeptes ein Kompensationsdefizit im Gebiet entsteht.

Auf Grundlage des BauGB §9 (1a) besteht die Möglichkeit Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 auch an anderer Stelle festzusetzen. Dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Kommune bereitgestellten Flächen.

Da es im Bereich des Binderslebener Tales derzeit keine Möglichkeit gibt weitere Kompensationsmaßnahmen einzuordnen, sind externe Flächen im Bereich von Frienstedt einzubeziehen. Dieses Gebiet ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes Nesseaue. Die Maßnahme ist noch vertraglich mit dem Vorhabenträger zu regeln.

Diese Flächen in der Gemarkung Frienstedt,

Flur 4 Flurstück 38 (Teilfläche Acker), ca. 5890 qm
Flur 4 Flurstücke 15-29 (Teilflächen Acker), ca. 4480 qm
Flur 4 Flurstück 339/39 (Acker), ca. 11330qm

sind derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes Nesseaue, das sich von Frienstedt über Bindersleben nach Alach erstreckt. Diese Flächen in der Gemarkung Frienstedt umfassen eine Größe von ca. 2,2 ha und befinden sich in den Randbereichen eines bestehenden Waldes.

Es wird vorgeschlagen, die gesamte Ackerfläche der Flurstücke 15-29 (4480 qm) und 38 (5200 qm), sowie zwei Teilflächen des Flurstücks 339/39 (südliche Teilfläche 7500 qm, nördliche Teilfläche 700qm) zu nutzen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

Aufforstung der Flächen mit Gehölzen der Hartholz- bzw. Weichholzaue in folgenden Arten:

Hartholzauearten: Esche, Ulme, Ahorn, Stieleiche
südlicher Bereich des Flurstücks 339/39; östlicher Bereich der Teilfläche des Flurstücks 38

Weichholzauearten: Silber-, Bruch-, Korb-, Mandelweide, Erle
Flurstück 38: unmittelbarer Grabenbereich bis ca. 15 m Entfernung

Schaffen von Waldwiesen:

20% der Aufforstungsfläche, Größe der Flächen jeweils > 800 qm
Flurstücke 38 und südlicher Teilbereich des Flurstücks 339/39

Ausprägung eines gut strukturierten Waldsaumes in Richtung Offenland:

Die Flurstücke 15 – 29 sowie das nördlich gelegene Teilstück des Flurstücks 339/39 sind vollständig als Waldsaum auszubilden, sowie die an Wege grenzenden Bereiche der Flurstücke 38 und 339/39. Der Saum sollte pultartig ausgebildet sein und einen ca. 5 m breiten Krautsaum in Richtung Ackerfläche sowie einen 10 m breiten Strauchsaum mit max. 10% Bäumen II. Ordnung beinhalten. Bei den Flurstücken 15-29 und der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 339/39 ist der Strauchsaum über die gesamte verbleibende Fläche anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Zur Zeit erfolgt die konkrete Prüfung der Freigabe der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 38.091,00 EUR.

Dadurch ist es möglich das entstandene Kompensationsdefizit gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan auszugleichen.

367.505 Punkte Differenz

EXTERNE ERSATZMAßNAHME

NEUANLAGE VON FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEM AUWALD

BESTAND				PLANUNG		
BIOTOPTYP	FLÄCHE IN QM	PUNKTE/ QM	GESAMTWERT	FLÄCHE IN QM	PUNKTE/ QM	GESAMTWERT
ACKER	7.488	13	97.344	7.488	36	269.568

ENTWICKLUNG VON WALDWIESEN

BESTAND				PLANUNG		
BIOTOPTYP	FLÄCHE IN QM	PUNKTE/ QM	GESAMTWERT	FLÄCHE IN QM	PUNKTE/ QM	GESAMTWERT
ACKER	1.872	13	24.336	1.872	39	73.008

ENTWICKLUNG WALDSAUM (KRAUT- UND STRAUCHSAUM)

BESTAND				PLANUNG		
BIOTOPTYP	FLÄCHE IN QM	PUNKTE/ QM	GESAMTWERT	FLÄCHE IN QM	PUNKTE/ QM	GESAMTWERT
ACKER	8530	13	110.890	5465	27	147.555
				3065	36	110.340

600.471	Planung (geplante Biotoptypen)
232.570	derzeitiger Bestand (Ackerfläche)
367.901	Geplante Ersatzmaßnahme
367.505	Kompensationsdefizit im Geltungsbereich B-Plan

Ü Das Kompensationsdefizit von 367.505 Bewertungspunkten im B-Plangebiet kann durch die Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Frienstedt – Entwicklung eines Auwaldes mit Waldlichtungen und Waldsäumen auf einer Flächengröße von ca. 17.900 qm ausgeglichen werden.

Interne Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, Festsetzungen

Westliche Plangebietsgrenze:

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine lockere Windschutzpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze mit lockerer truppweiser Anordnung mit einer Mindestbreite von 5 m und folgender Zusammensetzung anzulegen:

Bäume 1. Ordnung 10%

Bäume 2. Ordnung 20%
Sträucher 70%

Die Fläche ist als Landschaftsrasen mit Entwicklung zur Wiesenbrache anzulegen.

Graben:

Der Graben ist im Bereich der privaten Grünfläche an seiner unmittelbaren Westseite mit einer 5m breiten Strauchpflanzung zu versehen.

Diese Maßnahme wird aus naturschutzfachlicher Sicht gefordert. Der Vorhabenträger ist rückwirkend zu verpflichten, diese Maßnahme durchzuführen.

Regenrückhaltebecken:

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind naturnah zu entwickeln. An den Randbereichen des Regenrückhaltebeckens 1 sind Nassstaudenfluren anzusiedeln. Das unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Regenrückhaltebecken₂ (RRB₂) ist in den nicht direkt im Muldenbereich befindlichen Flächen mit Landschaftsrasen einzusäen. An das Wohngebiet angrenzende Bereiche der Fläche des RRB₂ sind mit einer mindestens 3 m breiten Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu versehen, auf der Grabenseite mit einer ca. 5 m breiten Strauchhecke. Eine Ansiedelung der Gehölze im Muldenbereich ist dabei auszuschließen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Unterbaute Grundstücksfläche:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vollversiegelnde Oberflächenmaterialien wie Asphalt, Verbundpflaster, Betonoberflächen etc. nur ausnahmsweise zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen, Gräsern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen bilden die Flächen für die notwendige Erschließung, Wege max. 3m, Tiefgaragenzufahrten max. 6m.

Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischer gebietstypischer Vegetation zu bepflanzen.

Je Grundstück ist mindestens ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18/20cm zu pflanzen.

In den Gewerbegebieten und im WA1 sind auf je 200m² nichtüberbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 18/20cm zu pflanzen.

Unterbaute Grundstücksflächen sind mit einer mindestens 70 cm dicken Substratschicht zu überdecken und entsprechend textl. Festsetzung 11.3 zu begrünen

Lärmschutzwand:

Die Lärmschutzwand ist mit dauerhaft mit Klettergehölzen zu begrünen.

Stellplätze:

Für je 4 Stellplätze für Pkw ist ein Laubbaum 1.Ordnung mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist als Gerätespielplatz für Kinder von 6-17 Jahre unter Berücksichtigung der DIN 18034 anzulegen und landschaftsgerecht einzubinden. Der gesamte Bereich ist mit einer 4,50 m breiten und höher wachsenden durchströmbaren Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu umgrenzen. Bis zum Schließen der Strauchhecke ist die Fläche zusätzlich mit einem Zaun zu begrenzen. Die Bepflanzung und das Aufstellen des Zaunes ist an

dem Weg, der an das Baugebiet angrenzt, um 1,50 m ab Grundstücksgrenze in die Fläche des Spielplatzes einzurücken.

Die geforderte Hecke soll den Spielplatzbesucher vor Beeinträchtigungen, die von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen ausgehen, schützen. Das Einrücken der Hecke auf der Wegseite erfolgte aufgrund des Platzanspruches landwirtschaftlicher Maschinen.

2.9. Verwendungsverbot von Brennstoffen

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist nach § 44 BImSchG als Smoggefährdungsgebiet und Untersuchungsgebiet ausgewiesen.

In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden.

Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäuden und nur gelegentlich genutzt werden. Zu verwenden ist ausschließlich naturbelassenes stückiges und 2 Jahre abgelagertes trockenes Holz.

Die Verwendung halogenierter Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen in baulichem Verbund mit Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sowie mit Räumen zur Lagerung und zum Verkauf von Lebensmitteln, ist nicht zulässig.

Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen wie z.B. des CO₂-Ausstoßes.

Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluß 191/98 vom 22.07.1998 dazu bekannt, aufbauend auf den Beschluß der Bundesregierung die CO₂-Last bis zum Jahr 2010 um 50 % zu reduzieren.

Die einschränkende Festsetzung zu den halogenierten Kohlenwasserstoffen ist erforderlich, weil diese nachgewiesenermaßen (i.S. § 3 Abs. 1 BImSchG) gesundheitsschädigend (karzinogen, genschädigend) sind; sie können auch durch dicke Betonschichten diffundieren, so dass selbst bei ordnungsgemäßigem Anlagenbetrieb eine Kontamination benachbarter Räume nicht ausgeschlossen werden kann. Annahmestellen für chemische Reinigungen sind davon nicht betroffen

2.10. Gestaltungsvorschriften

Abgrabungen an Gebäuden sind nicht zulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs.

Staffelgeschosse sind nur mit einem Rücksprung von 1,50m zu allen Gebäudekanten zulässig.

Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 0,80m zulässig

Dächer sind traufständig zur Straßenverkehrsfläche auszubilden.

Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, soweit der überwiegend trauf-ständige Charakter gewahrt bleibt.

Als Dächer einschließlich die der Garagen sind im Baugebiet WA1 - WA16 nur Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig. Ausnahmsweise ist bei eingeschossiger Bebauung am südlichen und westlichen Wohngebietsrand eine Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

Im Baugebiet GE1 – GE4 sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig.

Dacheindeckungen mit spiegelnden, glänzenden und reflektierenden Materialien sowie solche, die den Flugverkehr beeinträchtigen sind unzulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind bei geneigten Dächern über 20° Ton- oder Betonziegel in der Farbe Rot bis Rotbraun zu verwenden. Für geneigte Dächer unter 20° ist Metall als Eindeckungsmaterial zu verwenden.

Durch die Festsetzungen soll gesichert werden, daß das Gebiet einem modernen Anspruch genügt und hinsichtlich der so entstehenden Dachlandschaft und der Gestaltung der Dachgeschosszone ein eigenes Gepräge entwickelt. Haupthäuser und Garagen sollen eine gestalterische Einheit bilden.

Zur Vermeidung großer ungegliederter Wandflächen wurde die Drempelhöhe eingeschränkt.

Die Fassadenwände im Bereich des WA1-16, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, sind überwiegend in Putz auszuführen.

Ausnahmsweise ist die Gestaltung der Fassade von Reihenhauszeilen oder mehrerer nebeneinanderstehender Doppelhäuser in Holz möglich.

Die Verwendung von Naturstein ist nur an untergeordneten Bauteilen der Fassade zulässig.

Im Sinne der gewünschten gestalterischen Qualität wurden bestimmte Materialien vorgegeben, damit ein einheitlicher gestalterischer Gesamteindruck des Gebietes entsteht.

Die Zufahrten von Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluß gewährleisten.

Zur Wahrung der Zielsetzung geschlossener Baufluchten sollen Ein- und Ausfahrten mit geschlossenen Toren versehen werden.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so auf der privaten Grundstücksfläche anzuordnen, dass sie dauerhaft und allseitig gegen die Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt sind. Zur Abschirmung sind Gebäudeteile, Eingrünungen, Palisaden oder berankte Rankgitter zulässig.

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und sollen deshalb vorrangig in die Gebäude integriert werden, ist dies nicht möglich sollte zumindest ein Sichtschutz errichtet werden.

Werbeanlagen in den Gewerbegebieten dürfen die Traufe nicht überschreiten. Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht sind unzulässig.

Auf Grund der Nähe zum südöstlich angrenzenden Wohngebiet sollen mögliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Des Weiteren ist die nördlich der Gewerbegebiete gelegene Straße eine wichtige Stadteinfahrt von Erfurt, deren qualitätvolle Gestaltung Ziel der Stadtplanung ist.

Einfriedungen sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten Seite in Form von dauerhaft mit Rankgewächsen, Pflanzstreifen o.ä. begrüntem Zäunen sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Bei Grundstücken, deren Garten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt, ist die Einfriedung dieses, wie zuvor beschrieben zulässig.

Gestalterische Gründe sprechen dafür, den Straßenraum, bestehend aus Verkehrs- und Vorgartenfläche, als ein Ganzes zu sehen. Ein optisch erster Eindruck trägt nicht unwesentlich dazu bei, ob ein Wohnumfeld positiv oder negativ beurteilt wird.

Von dieser Ausbau- und Gestaltungsform eines Straßenraumes profitieren sowohl Verkehrsteilnehmer als auch die Anlieger, die an einer kostengünstigen Erschließung interessiert sind.

Aus oben erwähnten Gründen werden, zur besseren Gestaltung des Straßenraumes und des Wohnumfeldes nur besagte Gestaltungsmittel zugelassen und andere ausgeschlossen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die festgesetzte Gemeinschaftsgaragenanlage ist einheitlich in der Fassade, Dachform und Farbe zu gestalten. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die max. Dachneigung beträgt 30°.

Die Gemeinschaftsgaragenanlage soll sich in die Gesamtgestaltung des Wohngebietes einfügen. Deshalb werden, in diesem nur besagte bauliche Gestaltungsmittel zugelassen.

Carports und Einstellplätze sowie private Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind so auszuführen, daß Regenwasser versickern kann. Als Material ist zu verwenden:

- Pflaster mit breittufiger Verlegung (mindestens 1 cm) als Spurstreifen max. je 0,5 m breit ,
- Schotterrasen
- Spurstreifen in vergleichbarer Art aus wasserdurchlässigen Materialien
- wassergebundene Decke mit möglichen befestigten Fahrstreifen

Die Carports sind mit Flachdach, ggf. erforderliches Gefälle nur zur grenzabgewandten Seite zu errichten.

Als Dachneigung sind 1 bis 3 % des Dachgefälles zulässig. Die Dachkonstruktion muss in Holz oder Stahl erfolgen. Die Dachdeckung soll aus Kunststoff oder Metall bestehen.

Die Einschränkung von Oberflächenversiegelung von Stellflächen für Kraftverzeuge tragen, bei geringem Kostenaufwand, zur Verbesserung des Gesamtumfeldes bei. Durch neue versiegelte Flächen wird eine Grundwasserneubildung eingeschränkt, wenn diese Festsetzungsmöglichkeiten außer acht gelassen werden.

Der Carport wird heute zumeist nicht als reine Ersatzlösung für eine Garage angesehen, vielmehr wird, wenn gerade kein Kraftfahrzeug da ist, der offenen Unterstellplatz vielfältig auch anderweitig genutzt.

In Verbindung mit angrenzenden Grünflächen dient er so Kindern oft auch als geschützte Spielfläche.

Neben diesen mannigfaltigen Vorteilen bergen die baulichen Ausführungsmöglichkeiten Gefahren für den räumlichen optischen Eindruck eines Straßenraumes mit sich. So können handwerklich minderwertige Ausführungen, aber auch eine unterschiedlichen Ausführung von beiderseitig auf der Grenze errichteten Herstellungsarten in sich zwar qualitativ einwandfrei, doch in ihrer Gemeinsamkeit, durch die voneinander abweichende Materialverwendung, - Holz- neben Stahldach - auf den außenstehenden Betrachter sehr negativ einwirken.

Aus oben erwähnten Gründen werden, zur besseren Gestaltung des Straßenraumes und des Wohnumfeldes nur besagte bauliche Gestaltungsmittel zugelassen und andere ausgeschlossen.

2.11. Hinweise

Es besteht die Möglichkeit von archäologischen Bodenfunden. Gemäß dem Thüringischen Denkmalschutzgesetz sind die bei Bauarbeiten zutage tretenden archäologischen Funde dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege mitzuteilen.

Das Plangebiet ist ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Grundsätzlich sollten bei Tiefbaumaßnahmen Luftbildauswertungen bzw. Sondierungen vor Baubeginn durchgeführt werden.

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis auf Einhaltung der entsprechenden Immissionsanteile ist für die jeweils nächstgelegene Baugrenze im südöstlich benachbarten Wohngebiet zu führen.

Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. Büronutzung) handelt.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Nacht bedeuten, dass nachts ohne besondere Maßnahmen im Freien nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten in Gebäuden erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden müssen

3. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten der inneren Erschließung werden dem Erschließungsträger über einen Erschließungsvertrag zugeordnet.

Die Kosten für die Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahme einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden über die Kostenerstattungssatzung auf den Erschließungsträger umgelegt.

Die Kosten für den Grunderwerb und die erste Herstellung der öffentlichen Grünflächen werden als Ausgleich bzw. Ersatz für vorgenommene Eingriffe dem Erschließungsträger zugeordnet.

Anlage

Gehölzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme, Feldrüster
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix alba	Silberweide
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Populus tremula	Espe, Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-, Wildkirsche
Salix fragilis	Bruchweide, Knackweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Spindelstrauch, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche, Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz

Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Viburnum opulus

Hundrose, gemeine Heckenrose
Echte Brombeere
Salweide, Palmweide
Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera

Waldrebe
Efeu