



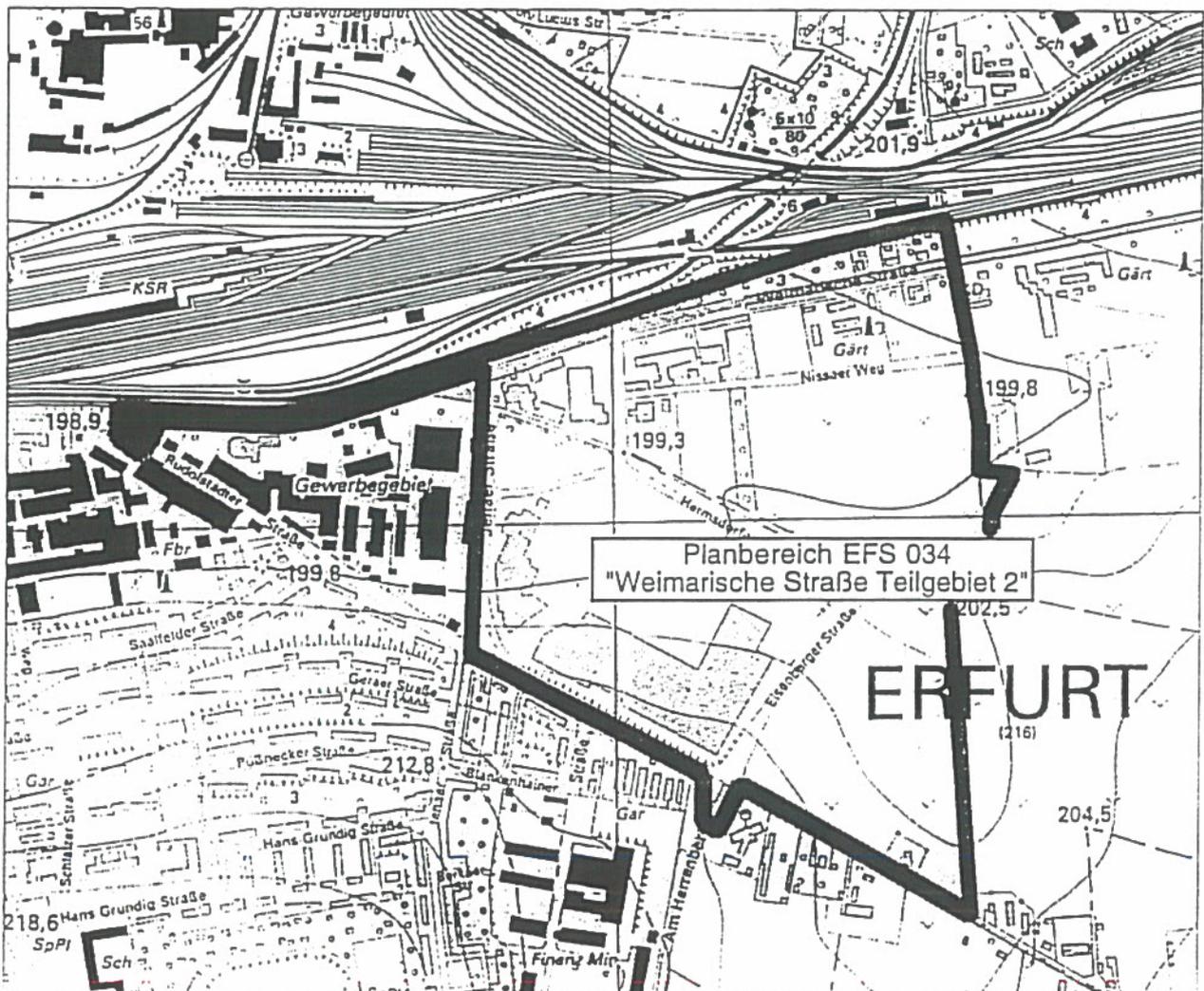
Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur 1. Änderung Bebauungsplan EFS 034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2" mit integrierter Grünordnungsplanung

Erarbeitet im Auftrag und unter
Mitwirkung des Stadtplanungsamtes:
Stand 23. August 2000

TEPE

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstraße 90
34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
Albrechtstraße 22
99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
e-mail: planungsbuero-tepe@t-online.de





1 Veranlassung und Zielstellung

Der Stadtrat der Stadt Erfurt hat in seiner Sitzung am 23.10.1996 die Änderung des seit dem 24.12.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFS 034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2" beschlossen. Das Ziel der Änderung besteht darin, die anteilig zulässigen Verkaufsflächen in den Sondergebieten 1 und 2 neu festzusetzen.

Diese Zielsetzung ist mit dem Beschluß des Stadtrates vom 18.02.1998 für das Sondergebiet 1 präzisiert worden. Hier sind zukünftig max. 6.700 m² Verkaufsfläche für einen Baumarkt zulässig, von denen max. 10% für den Verkauf zentrumsrelevanter Waren genutzt werden dürfen. Außerdem sind im SO (1) zukünftig 2.900 m² Verkaufsfläche für einen Gartenmarkt zulässig. Bei der Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche im SO (1) werden überdachte Freiflächen zu 50% und nicht überdachte Freiflächen zu 25% berücksichtigt. Darüberhinaus ist hier der Verkauf von Baumschulartikeln auf 1.000 m² anrechenbarer Freifläche zulässig.

Gleichzeitig werden die zulässigen Verkaufsflächen im SO (2) insgesamt um 10.000 m² von bisher 34.000 m² auf 24.000 m² reduziert. Bei der Nutzung der Verkaufsflächen dürfen 5.000 m² für Nahrungs- und Genußmittel, 11.000 m² für sonstige zentrumsrelevante Sortimente und 8.000 m² für den nicht-zentrumsrelevante Sortimente verwendet werden. Innerhalb dieser Verkaufsflächen ist ebenfalls ein Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.700 m² zulässig, von denen max. 10% für den Verkauf zentrumsrelevanter Waren genutzt werden dürfen. Auch im SO (2) werden bei der Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche überdachte Freiflächen zu 50% und nicht überdachte Freiflächen zu 25% berücksichtigt.

Der bisherige Standort des OBI-Gartenmarktes am Knoten Weimarische Straße/Jenaer Straße soll aufgegeben und innerhalb des Plangebietes an die Eisenberger Straße verlagert werden. Das bisherige SO (1) wird deshalb zukünftig als Gewerbegebiet gewidmet, während die Flächen nördlich des TEC zwischen Eisenberger Straße, Schmidtstedter Flur, Hermsdorfer Straße und einer neu zu bauenden Verbindungsspanne als SO (1) gewidmet werden.

Auf dem als Gewerbegebiet gewidmeten Grundstück des Autohauses Glinicke zwischen Hermsdorfer Str. und Rudolstädter Str. sollen die nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksflächen aktuellen Planungen für den Bau eines Audi- und Skoda-Autohauses angepaßt sowie ein weiteres Baufenster neu festgesetzt werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird zu diesem Zweck auf 0,6 (GRZ) bzw. 0,7 (GFZ) angehoben.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen für den Abschnitt der Eisenberger Straße zwischen Weimarischer Straße und Hermsdorfer Straße sowie der Weimarischen Straße im gesamten Geltungsbereich des B.-Planes wird dem aktuellen Stand der Straßenplanung angepaßt. Darüberhinaus sind zusätzliche Verkehrsflächen festgesetzt, die die Anbindung der Schmidtstedter Flur an die Eisenberger Straße sowie den Bau einer Verbindungsspanne zwischen Schmidtstedter Flur und Hermsdorfer Straße ermöglichen (teilweise bereits realisiert).

Die Verkehrsflächen im Bereich der vorhandenen Straßen sowie die Baumstandorte werden den realisierten Verkehrsanlagen angepaßt. Einige nicht mehr notwendige Widmungen, wie die im rechtsverbindlichen Plan noch vorgesehene indirekte Anbindung der Schmidtstedter Flur östlich der Eisenberger Straße in Höhe des Feldweges Flurstück 83, sind nunmehr entfallen. Diese Flächen werden analog in die Widmung der benachbarten Flächen (B.-Plan EFS 035) einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird insbesondere im Osten entsprechend der Abgrenzung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes EFS 035 sowie realisierter Anlagen im Bereich der Verkehrsflächen und an der Rudolstädter Straße/B 7 korrigiert festgesetzt.



2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das als Gewerbegebiet gewidmete Grundstück des Autohauses Glinicke gilt die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung unverändert weiter. Jedoch werden hier die Maße der baulichen Nutzung neu festgesetzt, um den geplanten Bau eines Audi- und Skoda-Autohauses zu ermöglichen. Die GRZ wird von 0,4 auf 0,6 und die GFZ von 0,6 auf 0,7 angehoben.

Das bisherige SO (1) am Knoten Weimarische Straße/Jenaer Straße wird für gewerbliche Nutzungen gem. § 8 BauNVO gewidmet. Dabei gelten auch hier nun die Einschränkungen, die bereits in den übrigen Gewerbegebieten des rechtsverbindlichen Planes festgesetzt sind: Tankstellen sind nur ausnahmsweise, Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Jedoch sind in den Gewerbegebieten Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO grundsätzlich zulässig. Darüberhinaus sind hier Einzelhandelseinrichtungen unzulässig.

Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung ändern sich an dieser Stelle nicht. Im GE gelten wie bisher im SO (1) höchstens drei Vollgeschosse, höchstens eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 sowie eine Höhenbeschränkung von höchstens 10m zulässige Traufhöhe.

Das zukünftige SO (1) ersetzt bisher hier zulässige Gewerbegebiete. Gem. § 11 (3) BauNVO gilt weiterhin großflächiger Einzelhandel als Zweckbestimmung. Jedoch wird die Zulässigkeit der Verkaufsflächen neu geregelt. Hier werden statt der bisher insgesamt 5.000m² zulässigen Verkaufsfläche zukünftig max. 6.700m² Verkaufsfläche für einen Baumarkt zugelassen, von denen max. 10% für den Verkauf zentrumsrelevanter Waren genutzt werden dürfen. Außerdem sind im SO (1) 2.900m² Verkaufsfläche für einen Gartenmarkt sowie 1.000m² anrechenbare Verkaufsfläche für Baumschulartikel zulässig. Bei der Berechnung der zulässigen Verkaufsflächen werden überdachte Freiflächen zu 50% und nicht überdachte Freiflächen zu 25% berücksichtigt.

Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung gelten wie bisher in den Gewerbegebieten hier weiter. Lediglich die Anzahl der Vollgeschosse wird nicht mehr, die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich des Baumarktes als Mindest- und Höchstwert von 10 - 15m und im Gartenmarktbereich auf höchstens 10m zulässige Traufhöhe festgesetzt.

Im SO (2) werden die zulässigen Verkaufsflächen um 10.000m² von im rechtsverbindlichen Plan 34.000m² auf zukünftig 24.000m² reduziert. Anteilig dürfen 5.000m² für Nahrungs- und Genussmittel, 11.000m² für sonstige zentrumsrelevante Sortimente und 8.000m² für nicht-zentrumsrelevante Sortimente genutzt werden. Innerhalb der Verkaufsflächen ist ein Baumarkt mit max. 6.700m² Verkaufsfläche zulässig, von denen max. 10% für den Verkauf zentrumsrelevanter Waren genutzt werden dürfen. Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung gelten hier wie bisher weiter.

Die Sortimentsstruktur wird hinsichtlich der Zentrenrelevanz gem. des Regionalen Raumordnungsplans Mittelthüringen, Teil B, Ziel 4.3.3 folgendermaßen differenziert:



zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs- und Genußmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk • Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie • Blumen, Tier, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung • Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Textilien und Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten • Lederbekleidung, sonstige Lederwaren • Schuhe, Orthopädie • Sportbekleidung, -artikel • Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken • Spielwaren und Bastelartikel • Uhren, Schmuck und Silberwaren • optische/feinmechanische Erzeugnisse • Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör • Nähmaschinen und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Fahrräder und Zubehör • Phono- und Videogeräte, Photowaren • Musikalienhandel, Tonträger • Elektrowaren, Unterhaltungselektronik • Heimcomputer und Zubehör • Beleuchtungskörper • Baby-/Kinderartikel 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtung, -ausstattung • Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen • Holztüren, Türen und Fenster • Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde • Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, u.ä. • Teppiche, Bodenbeläge • Herde, Öfen • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Möbel, Küchen, Büromöbel • Rasenmäher • Campingartikel • KFZ und Zubehör • Motorräder und Zubehör • Boote und Zubehör

3 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bauweisen gelten unverändert weiter.

Die überbaubaren Grundstücksflächen an der Hermsdorfer Straße auf dem als Gewerbegebiet gewidmeten Grundstück des Autohauses Glinicke werden entsprechend der aktuellen Planungen neu abgegrenzt. Außerdem wird im südlichen Teil des Grundstücks an der Grenze zum TEC eine weitere, bisher für Nebenanlagen und Stellplätze gewidmete Fläche als überbaubare Fläche für den Bau eines Skoda-Autohauses neu festgesetzt.

In den Baugebieten zwischen Dittelstedter Vorfluter und Schmidtstedter Flur werden aufgrund der erforderlichen neuen bzw. geänderten Verkehrsflächen und der geplanten Bauvorhaben die Baugrenzen und damit die überbaubaren Grundstücksflächen neu definiert. Dabei werden Mindestabstände festgesetzt, die zu den umgebenden Straßen 10m betragen.

Im südlichen Teil des SO (1) entfällt eine im rechtsverbindlichen Plan als überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche. Dieser Teil des SO (1) wird nun für Nebenanlagen und Stellplätze gewidmet. Hier ist der Kundenparkplatz des geplanten Bau- und Gartenmarktes vorgesehen. Der einzuhaltende Mindestabstand zu den Grünflächen entlang des Dittelstedter Vorfluters beträgt wie in den westlich benachbarten Gewerbegebieten 6m.

Alle übrigen Festsetzungen zur sonstigen Nutzung der Grundstücke, insbesondere die Erforderlichkeit zusätzlicher Baumpflanzungen, wenn ausnahmsweise notwendige Stellplätze und Nebenanlagen in der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in nicht für Nebenanlagen und Stellplätze gewidmeten Flächen angelegt werden sollen, gelten unverändert weiter.



4 Erschließung

Entsprechend des Gutachtens zur "Verkehrerschließung im Bereich der Weimarischen Straße" (Verkehr 2000 Ahner und Münch 1997), Planfall 2, werden geänderte Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Planfall 2 sieht vor, entgegen der rechtsverbindlichen Planung die Schmidtstedter Flur an die Eisenberger Straße anzubinden. Die Schmidtstedter Flur wird über eine Querspange mit der Hermsdorfer Straße verbunden. Die Einmündung liegt der Hauptzufahrt zum TEC direkt gegenüber. Über diese Verbindungsspange wird das geplante SO (1) erschlossen.

Die vorgesehene Anbindung der Schmidtstedter Flur an die Eisenberger Straße entlastet den neuen Knotenpunkt an der Hermsdorfer Straße und bewirkt eine bessere Verkehrsverteilung sowie Verbesserungen im Hinblick auf die Durchlässigkeit des Gebietes. Darüberhinaus wird so die in der Rahmenplanung von 1992 für das südöstliche Stadtgebiet vorgeschlagene rückwärtige Erschließung der Bauflächen südlich der Weimarischen Straße wesentlich verbessert.

Für eine Anbindung an die Hermsdorfer Straße ist die Querung des Dittelstedter Vorfluters erforderlich. Die neue Straße weist hier eine Gesamtbreite (einschl. Gehweg, beidseitig, drei Fahrspuren sowie der verkehrstechnisch erforderlichen Aufweitungen im Kreuzungsbereich) von ca. 16,50m auf. Eine Verbreiterung der Hermsdorfer Straße nach Norden in Richtung Dittelstedter Vorfluter erfolgt nicht.

Die Verbindungsspange wird dreispurig in Richtung Norden bis über die Baumarkt-Zufahrt hinaus geführt, um hier die Anlage erforderlicher Abbiegespuren zu ermöglichen. Die Einmündung der Verbindungsspange in die Schmidtstedter Flur weist dagegen lediglich zwei Fahrspuren auf, während die Schmidtstedter Flur im Einmündungsbereich der Eisenberger Straße wiederum auf drei Fahrspuren aufgeweitet wird, um die hier erforderlichen Abbiegespuren zu ermöglichen.

Die in der rechtsverbindlichen Planung gewidmete Verkehrsfläche, die als Stichstraße über die Schmidtstedter Flur die Erschließung der Baugebiete westlich der Eisenberger Straße gewährleisten sollte, kann aufgrund der Änderungen des verkehrlichen Erschließungssystems nunmehr entfallen.

Außerdem wird im östlich benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 035 die Schmidtstedter Flur ebenfalls direkt an die Eisenberger Straße angebunden. Es entsteht hier somit ein vierarmiger Knoten, so daß auch die im rechtsverbindlichen B.-Plan weiter südlich vorgesehene Anbindung der östlichen Baugebiete nicht mehr erforderlich ist.

Die zur Erschließung des bisherigen SO (1) erforderliche, parallel nördlich zum Dittelstedter Vorfluter verlaufende Stichstraße mit Wendeanlage wird nicht mehr in dieser Funktion benötigt. Deshalb wird im geänderten B.-Plan eine Wendeanlage nicht mehr festgesetzt und die Breite der Verkehrsfläche auf 3,50m zurückgenommen. Die Funktion dieser Flächen beschränkt sich zukünftig auf die Unterhaltung des Dittelstedter Vorfluters sowie einer Fuß- und Radwegeverbindung. Sie werden deshalb als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Erschließung der Bauflächen soll zukünftig allein über die Schmidtstedter Flur erfolgen.

Im Übrigen wird die Widmung der Verkehrsflächen entsprechend der bereits vorhandenen Teile der Verkehrsanlagen vorgenommen.



5 Flächenbilanz

Die aus den Planänderungen resultierenden Flächenanteile stellen sich folgendermaßen dar:

Veränderungen der Flächenanteile	+/- in m ²	Bemerkungen
Verkehrsflächen	710	
max. versiegelbare Fläche im GE Autohaus Glinicke	5.571	-(Geb. + Stellpl. = max. GRZ 0,8)
überbaubare Flächen	-7.865	
Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	13.785	-Kd.-parkplatz Baumarkt
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	-400	-Querung Schmidt. Graben
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	740	-ehem. Verkehrsfl. östl. Anbindung Schmidt. Flurweg

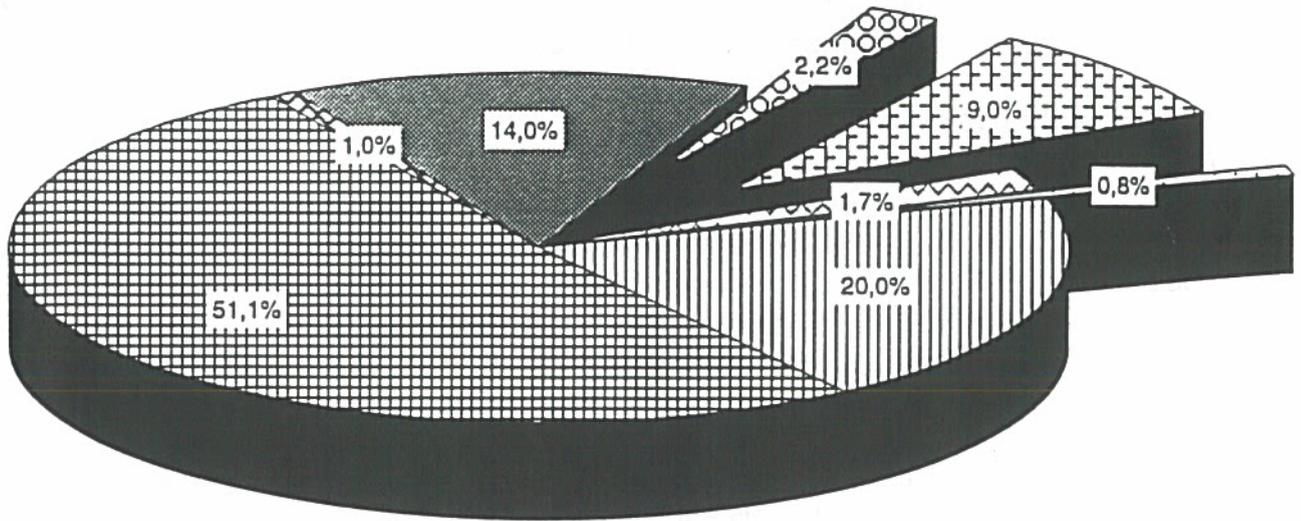
Reduzierung des Geltungsbereiches	- in m ²	Bemerkungen
Verkehrsflächen	-2.055	-überwiegend als Naturschutz- und Wasserrechtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 035
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	-1.775	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	-730	
Landwirtschaftliche Nutzflächen	-11.970	
Σ Reduzierung des Geltungsbereiches	-16.530	

Für den Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes stellen sich die einzelnen Flächenanteile folgendermaßen dar:

Art der Nutzung	ha	BPI.-Anteile	Kategorisierte Flächen in ha
Sondergebiete	11,53	20,0%	bebaute Fläche σ GRZ 0,5 20,78
Gewerbegebiete	29,44	51,1%	
Mischgebiete	0,58	1,0%	
Verkehrsflächen	8,07	14,0%	nicht überbaute Grundst.Freifläche 20,78
Flächen zum Anpflanzen	1,29	2,2%	Verkehrs- u. Wegeflächen 8,07
Flächen zum Schutz u. zur Pflege	5,21	9,0%	
Flächen mit wasserrechtl. Bindungen	0,99	1,7%	Grünflächen 7,95
Landwirtschaftliche Nutzflächen	0,46	0,8%	
Σ B.-Plan EFS 034 TG2	57,57	100,0%	

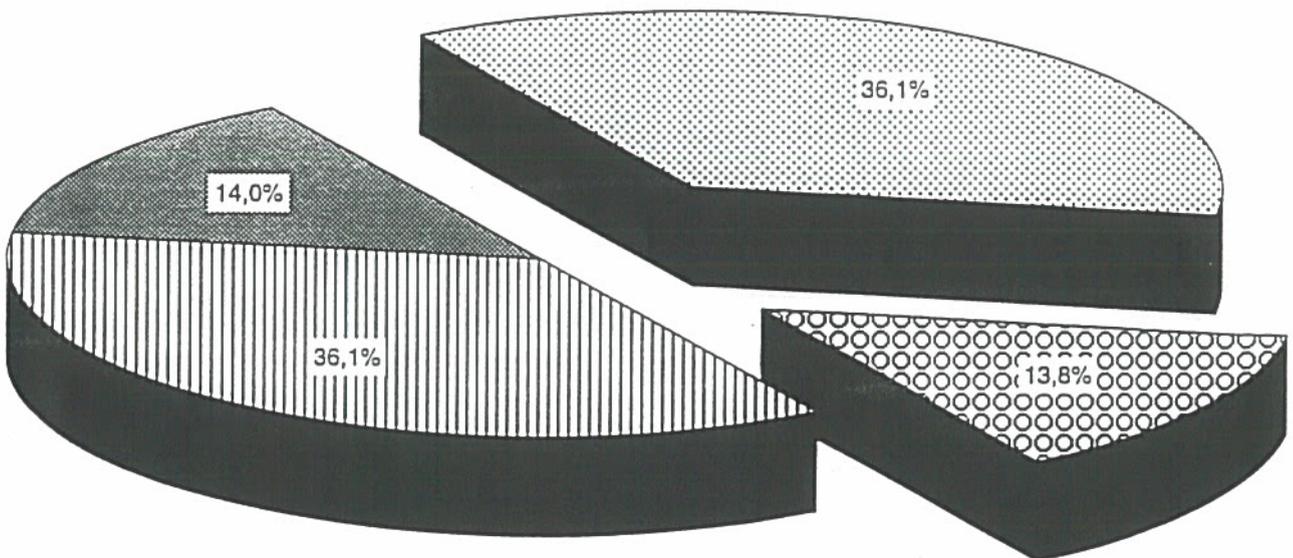


Anteile der Bebauungsplanflächen



	Sondergebiete		Flächen zum Anpflanzen
	Gewerbegebiete		Flächen zum Schutz u. zur Pflege
	Mischgebiete		Flächen mit wasserrechtl. Bindungen
	Verkehrsflächen		Landwirtschaftliche Nutzflächen

Anteile Bau-/Verkehrs- und Freiflächen



	bebaute Fläche o GRZ 0,5		nicht überbaute Grundst.Freifläche
	Verkehrs- u. Wegflächen		Grünflächen



6 Grünordnungs-/Landschaftsplanerische Gesichtspunkte Eingriff-/ Ausgleichsbetrachtung

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFS 034 "Weimarische Straße, Teilgebiet 2" liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung von Grundstücken vor. Aufgrund des Rechtsbestandes der Satzung ist davon auszugehen, daß das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis für die damit zulässigen Nutzungen durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt ist.

Eine grünordnungs-/landschaftsplanerische Betrachtung im Hinblick auf Ausgleichserfordernisse muß sich daher mit den durch die Bebauungsplanänderung für die Zukunft vorbereiteten Eingriffe befassen, die in der Differenz zwischen dem, was heute bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtlich zulässig ist und dem, was durch die Bebauungsplanänderung an zusätzlicher Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vorbereitet wird, liegen (§ 1a (3) Satz 4 BauGB).

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert sich um 16.530m². Der weitaus größte Teil dieser Flächen, nämlich 11.970 m², ist im rechtsverbindlichen Plan bisher als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet und erfüllt damit lediglich den Zweck, die vorhandene Situation planungsrechtlich zu sichern. Mit den übrigen 4.560m² entfallen zwar auch 2.505m², die bisher als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewidmet sind, gleichzeitig entfallen aber auch 2.055m² Verkehrsflächen, die nun nicht mehr für einen Eingriff zur Verfügung stehen. Das Kompensationsverhältnis beträgt hier ca. 1:1,2. Damit resultiert aus der Reduzierung des Geltungsbereiches kein zusätzliches Ausgleichserfordernis.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches nehmen durch die Bebauungsplanänderung die Verkehrsflächen um 710m² zu.

Die überbaubaren Flächen reduzieren sich um 7.865m². Zugleich entsteht aber mit dem als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen gewidmeten Kundenparkplatz des Baumarktes ein neues Eingriffspotential mit einer Fläche von 13.785m². Im Ergebnis verbleibt hier per saldo ein zusätzliches Eingriffspotential mit einer Fläche von 5.920m². Diese Eingriffe erfolgen in Bereichen, die bisher als nicht überbaubare Flächen gewidmet sind. Da für diese Flächen nach dem rechtsverbindlichen Plan keine besonderen Regelungen zur Grünordnung und Landschaftspflege gelten, kann hier von einer geringen Eingriffserheblichkeit ausgegangen werden.

Auf dem als Gewerbegebiet gewidmeten Grundstück des Autohauses Glinicke zwischen Hermsdorfer Str. und Rudolstädter Str. wird durch die Anhebung der zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,6 ein zusätzliches Eingriffspotential geschaffen. Damit wird gem. § 19 (4) BauNVO eine bis zu 80%-ige Versiegelung der Grundstücksflächen (bisher max. 60%) durch Gebäude und Stellplätze ermöglicht. Das zusätzliche Eingriffspotential umfaßt eine Fläche von 5.571 m². Da die zusätzlichen Eingriffe auf Flächen erfolgen, die bereits als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gewidmet sind und für die bei Nicht-Inanspruchnahme nach dem rechtsverbindlichen Plan keine besonderen Regelungen zur Grünordnung und Landschaftspflege gelten, kann hier ebenfalls von einer geringen Eingriffserheblichkeit ausgegangen werden.

Zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird ein Kompensationsverhältnis von 1:0,5 angesetzt.

3. Für den Bau der Verbindungsspanne zwischen Schmidtstedter Flur und Hermsdorfer Straße muß der Dittelstedter Vorfluter gegenüber der TEC-Zufahrt in einer Breite von ca. 16,50m gequert werden. Der Grabenbereich mit Bepflanzung ist im Landschaftsplanentwurf als zu erhaltender und zu entwickelnder Grünzug dargestellt. Die hier festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verringert sich um 400m².

Obwohl die landschaftsökologische Wertigkeit des Grabens und seiner bepflanzten Uferbereiche als Lebensraum wegen seiner isolierten Lage innerhalb der Siedlungsfläche sowie der Nähe zur direkt parallel verlaufenden Hermsdorfer Straße und der damit verbundenen Schadstoffbelas-



stung aus dem KFZ-Verkehr eher gering bis mittel einzustufen ist, ist aufgrund der räumlich-gestalterischen Funktion des Grünzugs sowie seiner positiven Wirkung auf die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet dennoch eine hohe Eingriffserheblichkeit gegeben. Deshalb wird zur Ermittlung des Ausgleichsfordernisses ein Kompensationsverhältnis von 1:2 angesetzt.

Die nachstehende Tabelle zeigt die ermittelten Flächen für die erforderlichen Maßnahmen:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Nutzung- /Biototyp	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp			Kompensations- verhältnis	erforderliche Maßnahmen	
2						Block A	Block B
3							
4		vorher	durch Eingriff beanspruchte Fläche	nachher		erforderliche Ausgleichs- fläche	erforderliche Ausgleichs- fläche
5	Verkehrsflächen		710		1 : 0,5	355	
6	Grundstücksfreiflächen/ nicht überbaubare Flächen		5.920		1 : 0,5	2.960	
7	Grundstücksfreiflächen/ nicht überbaubare Flächen/ Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze		5.571		1 : 0,5	2.786	
8	Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Grabenquerung		400		1 : 2		800
9	Summe	0				6.101	800

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden

1. die Flächen (Maßn.-Nr. 1 in der Planzeichnung) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft östlich der Eisenberger Straße bzw. nördlich des Regenrückhaltebeckens, die bisher als Sukzessionsflächen festgesetzt sind, nunmehr als zweischürige standortgerechte Wiesenflächen mit Feldholzinseln aus Bäumen und Sträuchern gewidmet. Da diese Flächen bereits im rechtsverbindlichen Plan als Ausgleichsflächen gewidmet sind, kann als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme nur die Aufwertung der bisher festgesetzten Maßnahme gelten. Deshalb werden die erforderlichen Ausgleichsflächen aus Block A, Zeile 5 und 6 der o.a. Tabelle mit dem Faktor 2 multipliziert. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt somit insgesamt 6.630m².

800m² der Flächen (Zeile 8) sind dementsprechend mit Feldholzinseln aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen;

2. im Gewerbegebiet zwischen Hermsdorfer Straße und Rudolstädter Straße eine zusammenhängende Dachbegrünung im Umfang von 1.700 m² sowie innerhalb der Flächen (Maßn.-Nr. 2 in der Planzeichnung) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft östlich der Eisenberger Straße bzw. südlich des Regenrückhaltebeckens die zusätzliche Anlage von Feldgehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern auf min. 2.172 m² festgesetzt.

Da die letztgenannten Flächen bereits im rechtsverbindlichen Plan als Ausgleichsflächen gewidmet sind, kann als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme hier nur die Aufwertung der bisher festgesetzten Maßnahme gelten. Deshalb wird die nach Abzug der Dachbegrünung verbleibende Ausgleichsfläche aus Block A, Zeile 7 der o.a. Tabelle mit dem Faktor 2 multipliziert (=2.172 m²).



Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

1. Die Anlage der Wiesenflächen wird den Verkehrsflächen anteilig mit 710m² und den zusätzlich zulässigen Eingriffen im Bereich des SO (1) anteilig mit 5.920m² zugeordnet.
2. Die Anlage der Feldholzinseln wird vollständig den zulässigen Eingriffen durch die Querung des Dittelstedter Vorfluters zugeordnet.
3. Die Dachbegrünung im Umfang von 1.700 m² sowie die Anlage von Feldgehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern im Umfang von min. 2.172 m² wird vollständig den im Gewerbegebiet zwischen Hermsdorfer Straße und Rudolstädter Straße zusätzlich zulässigen Eingriffen zugeordnet.

Aufgestellt - im Auftrag und unter Mitwirkung
des Stadtplanungsamtes der Stadt Erfurt
im August 2000

TEPE

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstraße 90
34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11

Albrechtstraße 22
99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
e-mail: planungsbuero-tepe@t-online.de

000