

**Stadtverwaltung Erfurt**  
**Stadtplanungsamt**

**Satzung über den**

*Vorhabensbezogenen Bebauungsplan*  
*VBP KRV 513*  
*"Hangkante Ringelberg - Kuhle"*

**- Begründung -**

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <b>Ausfertigung:</b>  |                                      |
|  | (Siegel) Erfurt, den <u>21.09.05</u> |
| M. Fuge<br>Oberbürgermeister  |                                      |

**Erfurt, September 2004**

**Landeshauptstadt Erfurt**  
**Stadtverwaltung**



Dezernat Bauverwaltung  
Stadtplanungsamt



## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

#### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Entsprechend den Konzeptionen zur vorbereitenden Bauleitplanung - z. B. "Sektorale Entwicklungskonzeption Wohnen - Teilbereich Neubau" (Stand 2002) (1) - wird für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung ein fortlaufender, zur Bestandserneuerung erforderlicher Neubau und die Durchführung der formulierten Rückbauziele für die Großwohnsiedlungen zugrunde gelegt.

Für die Stadt Erfurt wird insgesamt mit Stand 2002 mit einem Wohnungsneubaupotential von ca. 11.400 WE bis zum Jahr 2020 gerechnet. Damit ist gegenüber der zugrunde gelegten Wohnungsnachfrage von 9.400 WE eine Angebotsreserve von ca. 2.000 WE vorhanden. (1).

Entsprechend diesen Thesen mit einem Einfamilienhausanteil bis 2020 ist ein Neubaupotential von ca. 7.000 WE für den Einfamilienhausbau erforderlich. (1).

Kurz- bis mittelfristig bestehen in laufenden Bebauungsplanverfahren Kapazitäten für ca. 3.700 WE, davon ca. 1.900 WE im Geschosswohnungs- und ca. 1.800 WE im Einfamilienhausbau. (1).

Hauptsegment der örtlichen Nachfrage ist dabei die Wohnform des Einfamilienhauses auf Neubaulflächen als Einzel- und Doppelhausbebauung in mittleren bis günstigen Lagen.

Es ist Aufgabe der Gemeinde, trotz des mittelfristigen Bevölkerungsrückganges bis 2020 von ca. 30.000 bis 40.000 Einwohnern aufgrund des negativen Geburten-/ Sterbesaldos den Nachfragen der einzelnen Wohnungsteilmärkte und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB Rechnung zu tragen.

#### Das Baugebiet Ringelberg

ist Bestandteil der Entwicklungsumgebung Ost und einer der vorrangig zu entwickelnden Hauptschwerpunkte im Wohnungsneubau, Teilmarkt Einfamilienhaus. Die Erschließung mit der Stadtbahn ist abgeschlossen; es erfolgt die Umsetzung der einzelnen Teilbereiche des Baugebietes. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Wohngebiet Ringelberg (BP EFN 083) wird damit eine neue stadträumliche Situation geschaffen.

Die Teilfläche der Kuhle ist Bestandteil des Baugebietes Ringelberg. Das Aufstellungsverfahren der Teilfläche Kuhle ist 1995 begonnen worden. Auf Grund der besonderen Landschaftssituation wurde der Teilbereich der Hangkante des Ringelberg in einem eigenen Bebauungsplanverfahren zusätzlich zum BP EFN 083 ff. geplant.

Als Teil einer landschaftlichen Besonderheit der Hangkante des Ringelberges ist der Teilbereich der Kuhle als Abrundung des sich in Umsetzung befindlichen Wohngebietes Ringelberg in Verbindung

zur historisch gewachsenen Alten Ringelbergsiedlung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einbindung in das Stadtgefüge - hier insbesondere in das Landschaftsgefüge - zu sichern.

#### Ziele der Standortentwicklung sind

- die nachfragegerechte Entwicklung von Einfamilienhausbau an einem der Hauptschwerpunkte des Wohnungsbaus im mittleren bis einfachen Segment
- die Nachhaltigkeit der Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes mittels eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes
- die standortverträgliche Einordnung einer Bebauung mit Nutzung der topographischen Situation, um z. B. öffentlichen und halböffentlichen Räumen Identifikationscharakter zu geben.

Entsprechend der Hangsituation und daraus ableitbarer Standortqualitäten erfolgt eine offene Bauweise mit 1 - bis 2-Familienhäusern.

Die Erschließung folgt in Linienführung und Höhenlage der Topographie der Kuhle.

Es besteht eine Verknüpfung an die bestehende Ringelbergsiedlung und den Teilbereich A-B (B-Plan EFN 083) durch Fortsetzung der jeweiligen Erschließungsachsen.

Die Freihaltung einer Frischluftschneise ist gesichert.

Die Umsetzung mit einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan ist entsprechend der grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung innerhalb der städtebaulichen und funktionalen Entwicklung der Stadt Erfurt sinnvoll.

### 1.2 Verfahrensablauf

#### Städtebauliche Rahmenplanung Ringelberg

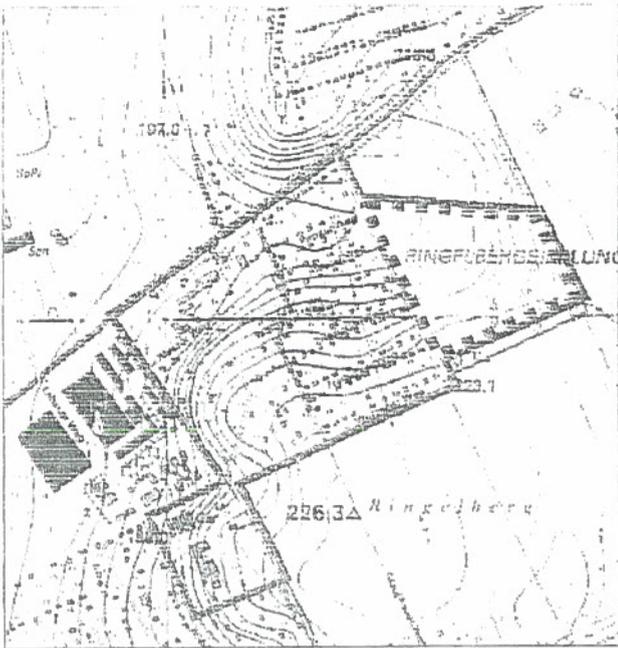
Mit einem Bebauungsplan ist die Zielsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung Ringelberg näher zu definieren:

- eine Abrundung des neuen Wohngebietes Ringelberg hin zur Hangkante
- Prüfung der vorhandenen planerischen Gemengelage "Alte Ringelbergsiedlung" und angrenzende "Milchwerke"

#### BP KRV 402 - Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Hangkante (einschließlich des Teilbereiches Kuhle) am Ringelberg BP KRV 402 (Beschluss Nr. 074/95, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 10 vom 19. Mai 1995).

❖ Abbildung Geltungsbereich BP KRV 402



#### BP KRV 402 - frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit Beschluss vom 27.05.1998 (Beschluss-Nr. 126/98) vom 29.06.1998 – 13.07.1998 für dieses Planverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und vorzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind erhebliche Bedenken zur Entwicklung / Festsetzung der Dimitroffsiedlung in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgebracht wurden. Begründet ist dies durch die Lärm- und Geruchsbelastungen des angrenzenden Milchwerkes (BlmSch-Anlage), die die Entwicklung/Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Frage stellen.

Bezugnahme auf Stellungnahmen der TÖB zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung des BP KRV 402, welcher den Geltungsbereich des KRV 513 mit umfasst:

- Nach Abstandserlass soll die geringste Entfernung zwischen Umrisslinie der Sprühtrockenanlage der Milchwerke Thüringen GmbH und der Begrenzungslinie des Wohngebietes mindestens 300 m betragen, welches im VBP KRV 513 erfüllt ist.
- (SUAE - 10.07.1998, 44-51059-112-98 / schie)

Im Rahmen eines Abwägungsprozesses kann diese Problematik nicht ausgeräumt werden. Das Gebot der Konfliktbewältigung würde verletzt werden.

Durch die Planung / Festsetzung hervorgerufene Konflikte werden in ein Baugenehmigungsverfahren verschoben. Die Verlagerung solcher immissionsschutzrechtlicher Probleme ist aber abwägungsfehlerhaft (vgl. OVG Berlin, DVBl. 1984, 147).

- Es ist daher sinnvoll, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP KRV 402 in zwei Bereiche zu teilen und damit zwei getrennte Bauleitplanverfahren durchzuführen, um somit für den konfliktärmeren Bereich der Kuhle eine geordnete städtebauliche Entwicklung / eine Abrundung des Wohngebietes Ringelberg (BP EFN 083) zur Hangkante (Flurstück 33) zu sichern.
- Fazit der Abwägung ist daher die Trennung in 2 Teilbereiche.

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hangkante Ringelberg - Kuhle, VEP KRV 513

Zwischenzeitlich ist der Eigentümer der Teilfläche des BP KRV 402 - Flurstück 33, "Kuhle" - an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, für diesen Teilbereich der "Kuhle" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Wohnungsbauvorhaben zu erstellen entsprechend den allgemeinen Zielstellungen des bis dahin aufgestellten BP KRV 402 zu erstellen.

Ziel des Vorhabenträgers ist ein Vorhaben i.S. von § 12 BauGB für ein Gebäudeensemble von ca. 50 Einzelgebäuden mit dem Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Diese Teilfläche "Kuhle" ist planungsrechtlich konfliktfrei umsetzbar und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Abrundung des Wohngebietes Ringelberg zur Hangkante hin möglich.

Auf eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, da entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgte. (Vorentwurf BP KRV 402). Die allgemeinen Planungsziele - Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für den Wohnungsteilmarkt Einfamilienhausbau - bleiben für diesen Bereich unverändert. (s. hierzu auch Battis/ Krautzberger § 3, Rd-Nr. 8 und 11 BauGB)

Der Entwicklervertrag der Stadt Erfurt mit der LEG Thüringen über den gesamten Standort Ringelberg wurde präzisiert.

Zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabensträger sind notwendige Verträge u.a. zur Erstellung eines Vorhabenbezogener Bebauungsplan und ein Durchführungsvertrag erstellt worden.

Zum IV Quartal tritt mit Übernahmevertrag die Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co KG (EGRP GmbH) als Vorhabenträger ein.

#### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist begrenzt:

- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 33/2 der Flur 47, Gemarkung Erfurt (Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes EFN 083 Ringelberg)
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 33/2 der Flur 47, Gemarkung Erfurt (Geltungsbereichsgrenze des BP EFN 083 Ringelberg, Teilbereich A-B)
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 77/2 der Flur 47, Gemarkung Erfurt (Meißener Weg)
- im Norden durch die nördliche Grenze der Klimaschneise (Teilbereich des Flurstückes 33/2 der Flur 47, Gemarkung Erfurt).

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Der Geltungsbereich umfasst bis auf die Straßenparzelle ein eigenständiges Teilstück des Flurstückes 33 A, welches aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft und den damit bestehenden Wechselwirkungen der neu errichteten Baugebiete und der bestehenden Ringelbergsiedelung innerhalb des Geltungsbereiches städtebaulich zu harmonisieren sind.

▪ Gleichzeitig werden hiermit die notwendigen Flächen für den

Ausgleich, die Erschließung (Entwässerung) und der Bestimmung einer als von Bebauung freizuhaltenden Fläche, einer Klimaschneise, umfasst.

#### ❖ Abbildung Geltungsbereich VBP KRV 513



## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der zentralen Bedeutung der Stadt Erfurt entspricht die verfolgte Bauflächenentwicklung.

Die Stellungnahme auf die nach § 246 a (1) Nr. 1 BauGB a.F. notwendige Mitteilung der gemeindlichen Planungsabsichten an die zuständige Stelle für Raumordnung und Landesplanung ging mit Schreiben vom 11.11.1997 an die Stadt Erfurt mit der Aussage, dass für den betreffenden Bereich vorgesehenen Planungsziele grundsätzlich mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar sind.

Die allgemeinen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP KRV 513 widersprechen nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP KRV 513 um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB.

Der mit Stand 2. Änderung April 2003 befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als Wohnbaufläche vor.

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

Das Baugebiet Ringelberg ist Bestandteil der Entwicklungsachse Ost und einer der vorrangig zu entwickelnden Hauptschwerpunkte im Wohnungsneubau, Teilmarkt Einfamilienhaus. Die Erschließung mit der Stadtbahn ist abgeschlossen; es erfolgt die Umsetzung der einzelnen Teilbereiche des Baugebietes. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Wohngebiet Ringelberg (BP EFN 083) wird damit eine neue stadträumliche Situation geschaffen.

Die Teilfläche der Kuhle ist Bestandteil des Baugebietes Ringelberg. Das Aufstellungsverfahren der Teilfläche Kuhle ist 1995 begonnen worden. Auf Grund der besonderen Landschaftssituation

wurde der Teilbereich der Hangkante des Ringelberg in einem eigenen Bebauungsplanverfahren zusätzlich zum BP EFN 083 ff. geplant.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist mit zunehmender Planreife des FNP die Anforderung an die dringenden Gründe geringer. Das allgemeine Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen ist ausreichend, wenn das Abwarten auf das Inkrafttreten des FNP größere Nachteile zur Folge hat als die Aufstellung des Bebauungsplanes vor diesem Zeitpunkt. Die Verwirklichung der Planung ist in absehbarer Zeit zu erwarten, mit dem Vorhabenträger sind alle erforderlichen Verträge erstellt. (Vgl. E/Z/B § 8 RN 23, 24)

### 1.4.3 Zu berücksichtigende Planungen

Die Bearbeitung des VBP KRV 513 orientiert sich an den Planungszielen des Vorentwurfes zum BP KRV 402 für diesen Teilbereich (Berücksichtigung der Klimaschneise, Bauflächen und Erschließung) sowie die Aussagen und Festsetzungen des südlich angrenzenden und geänderten BP EFN 083 Teilbereich A-B.

## 1.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtkörpers von Erfurt, auf einer stadträumlich im großen Maßstab wahrzunehmenden Hangkante hinauf zum Plateau des neuen Baugebietes am Ringelberg und ist durch eine von Nord nach Süd verlaufende mäandrierende Hangsituation gekennzeichnet.

Der Hang bildet das Ostufer des Urstromtals der Gera.

Es ist bis auf eine Ausnahme - die im Norden anschließende Kleingartenanlage - durch Wohnbebauung umgeben.

Die Hangkante im Gebiet des Ringelberges zeichnet sich durch eine stark durchgrünte und damit lockere Bebauung / Nutzung mit Kleingärten und Wohngebäuden aus.

Die Höhendifferenz zwischen der Kuhle und dem Plateau beträgt ca. 20 m. Die Topographie der Hangkante beschreibt am Standort einen Bogen.

Die Hangkante ist besonders von der Leipziger Straße aus einsehbar und bildet eine Kulisse für das Baugebiet am Ringelberg.

Ein Baugebiet muss sich dieser Standortsituation anpassen. Eine wesentliche Begrenzung der zu überbauenden Flächen bildet die Klimaschneise.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Das Flurstück 77/2 (Meißener Weg) ist im Eigentum der Stadt Erfurt. Das Flurstück 31 A befindet sich im Eigentum der Hans-Holger Rothe GmbH.

Das Grundstück wird derzeit in einer städtebaulichen genutzt.

Die westlich angrenzende, aus den 20er und 30er Jahren stammende Ringelbergsiedlung ist eine Wohnsiedlung mit Einzel- und Doppelhausbebauung, die sich in den letzten Jahren zunehmend erneuert und auffüllt bzw. nach Osten erweitert. Die Siedlung wurde ursprünglich dem Charakter nach als Kleinsiedlungsgebiet angelegt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans kann durch eine privatrechtliche Bodenordnung erfolgen.

### 1.5.3 Erschließung

#### ÖPNV-Erschließung

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahn Linie Nr. 2 von der Leipziger Straße der Endhaltestelle Ringelberg. Die Haltestellen sind in 5 - 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Das Plangebiet wird im Norden verlaufend durch die Hauptverkehrsstraße der Leipziger Straße an das innerstädtische und regionale Verkehrsnetz angebunden.

#### Erschließung Kfz

Die verkehrliche Erschließung Kfz des Plangebietes selbst erfolgt über den Meißener Weg, von dem aus sich dann 3 Planstraßen innerhalb des Plangebietes Kuhle erstrecken.

Das Flurstück 33 der Flur 47 südlich der Leipziger Straße und östlich des Meißener Weges ist heute im Sinne einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nicht erschlossen.

#### Fußläufige Verbindungen

Des Weiteren bestehen fußläufige Verbindungen in das südlich angrenzende Plangebiet EFN 083, in die Kuhle / Klimaschneise und auf den sogenannten Hangkantenweg.

#### Situation Meißener Weg

Der heutige Meißener Weg, öffentliches Grundstück 77/2, hat eine Flurstücksbreite von ca. 5,00 m mit einem Querschnitt von 1,30 m Gehbahn und ca. 3,50 m Fahrbahn.

Auf den östlich angrenzenden privaten Flächen des Flurstückes 33 befinden sich Anpflanzungen und ungeordnete öffentlich genutzte Stellplatzmöglichkeiten.

Mit der Gesamtentwicklung des Wohngebietes Ringelberg inkl. des Teilbereiches "Kuhle" ist der Meißener Weg eine zweite, aber untergeordnete Kfz-Zufahrt.

- > Durch die bauliche Entwicklung der Kuhle entsteht ein Ausbaufordernis mit dem Ziel einer breiteren Fahrbahn und der Einordnung von öffentlich nutzbaren Stellplätzen zzgl. Grün.

#### Gas, Wasser, Elektro

Im Bereich des Meißener Weg befinden sich eine Gasleitung DN 180, Trinkwasser DN 200, Elektro, Straßenbeleuchtung und Telekom sowie ein VEAG-Kabel.

#### Fernwärme

Das gesamte Baugebiet Ringelberg kann mit Fernwärme versorgt werden. In der Leipziger Straße befindet sich eine Hauptleitung.

#### Schmutzwasser

Im Meißener Weg befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300, ausreichend zur Einleitung der Schmutzwässer aus dem neuen Baugebiet.

#### Regenwasser

Regenwasser aus dem Plangebiet Kuhle muss mit zentraler Regenrückhaltung und gekoppelt mit Drosselabgabe in den Sammler eingebracht werden.

### 1.5.4 Umweltsituation

#### 1.5.4.1 Altlasten

Im Bebauungsplan sind grundsätzlich nur solche Flächen zu kennzeichnen, deren Böden definitiv mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich genutzt. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. die altlastenverdächtigen Flächen i. S. § 16 Abs.1 und 2. des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) vom 31.07.1991 GVBl. S. 273 darstellen, sind derzeit nicht bekannt.

#### 1.5.4.2 Lärm

Durch die Hauptverkehrsstraße Leipziger Straße in nördlicher Lage zum Plangebiet entstehen keine relevanten Beeinträchtigungen.

Westlich vom Plangebiet befinden sich die Milchwerke Thüringen GmbH (*BimSch-Anlage*).

Bezugnahme auf Stellungnahmen der TÖB zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung des BP KRV 402, welcher den Geltungsbereich des KRV 513 mit umfasst:

- \* Nach Abstandserlass soll die geringste Entfernung zwischen Umrisslinie der Sprühtrockenanlage der Milchwerke Thüringen GmbH und der Begrenzungslinie des Wohngebietes mindestens 300 m betragen, welches im VBP KRV 513 erfüllt ist. (SUAE - 10.07.1998, 44-51059-112-98/schie)

### 1.5.5 Naturräumliche Gegebenheiten

#### Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet Ringelberg wird dem Innerthüringischen Hügelland und dort der naturräumlichen Einheit des Geratals bzw. seiner östlichen Randsituation zugeordnet.

Die von Norden nach Süden mäandrierende Hangsituation ist für den gesamten Planungsbereich prägend. Die Morphologie des Geländes ist bei der Ausprägung der zukünftigen Nutzung zu berücksichtigen und zu erhalten.

#### Vegetation

Die Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan weist im Wesentlichen nur die vereinzelt Bäume und Strauchgruppen des Meißener Weges aus. Die ökologische Bedeutung der Initialpflanzungen wird als gering eingestuft. Ansonsten stellt sich das Plangebiet als urban überformte intensiv ackerbaulich genutzte Fläche dar.

**Klima**

Die Flächen des Ringelberges und des Plangebietes werden als klimatologisch wertvoll eingestuft.

Der Planungsraum liegt innerhalb der Klimaschutzzone II. Ordnung. Es handelt sich um eine Fläche mit großer Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung sowie für Be- und Entlüftung und die bioklimatische Situation der Stadt Erfurt. Die Luftleibbahn hier ist bei Ostlagen und Schwachwind besonders wirksam.

Mit dem Bebauungsplan Ringelberg EFN 083 wurde im nördlichen Bereich eine Klimaschneise ausgewiesen. Dazu liegt eine vertiefende Expertise des Klimagutachtens der Stadt Erfurt vor.

**Klimaschneise**

Die Klimaschneise führt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hangkante Ringelberg - Kuhle" am Ringelberg über das Flurstück 33 der Flur 47 in nordwestlicher Richtung über den nördlichen Teil der Ringelbergsiedlung und setzt sich im Verlauf der Leipziger Straße und nördlich der Leipziger Straße fort. Die Klimaschneise ist zur Belüftung der Stadt bei schwachen Regionalwinden aus östlicher Richtung erforderlich und von Bebauung und rauher Bepflanzung freizuhalten.

*Bezugnahme frühzeitigen Bürgerbeteiligung des BP KRV 402, welcher den Geltungsbereich des KRV 513 mit umfasst:*

- Im Bebauungsplan ist der Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Zone (Klimaschneise) dargestellt, im VBP KRV 513 übernommen wurde. (Vorentwurf 08.01.1998)

**Luftschadstoff**

Der Hangbereich des Plangebietes ist Niederschlagsgebiet für Luftschadstoffe, die aus südwestlicher und westlicher Richtung des Stadtgebietes nach Osten abziehen. Es ist zu bemerken, dass der Schadstoffeintrag sich in den letzten Jahren verringert hat. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen jedoch keine aktuellen Daten vor. Die Verringerung des Schadstoffeintrags ist insbesondere aus dem Rückgang der Kohlefeuerung im Stadtgebiet bzw. der Ablösung des Heizkraftwerkes Iderhoffstraße zu erklären.

**Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe**

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone II – Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe (Verbrennen von Abfällen sowie von festen und flüssigen Brennstoffen zu Heizzwecken unzulässig, gilt nicht für die zusätzlichen Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäudeteilen dienen und nur gelegentlich genutzt werden – es ist ausschließlich naturbelassenes und zwei Jahre abgelagertes Holz zu verwenden).

**Geologie / Boden**

Das Gebiet ist ein ausgesprochenes ausgeräumtes Agrarland, der Geltungsbereich z.Zt. landwirtschaftliche Nutzfläche.

**Hydrogeologische Situation**

Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone. Brunnen sind nicht bekannt.

Der Boden besteht vorwiegend aus tonigem Schluff und schluffigem Ton.

Oberflächlich steht nahezu flächendeckend Mutterboden an. Stellenweise treten Auffüllungen mit schwankenden Mächtigkeiten auf. Diese Auffüllungen sind tonig, schluffig, feinsandig, mittel- bis grobkiesig oder sandig. Unter dem Mutterboden folgt hauptsächlich hellbrauner bis brauner Lößlehm oder Gehängelehm von meist steifer Konsistenz. Der Lößlehm ist tonig bis schluffig, schwach

gem bis kiesigem Material an.

Der Geschiebemergel ist ein Mischboden aus Kies, Lößlehm und zerbrochenem Tonstein. Die Kornzusammensetzung variiert teilweise stark.

Unter dem Geschiebemergel folgt meist Terrassenschotter, der teilweise stark verlehmt ist. Die Schotterschichten bestehen vorwiegend aus tonigen bis schluffigen Fein- bis Mittelkiesen. An der Basis des Lockergesteinspaketes lagern die Festgesteine des Mittleren Keupers. Auf dem eigentlichen Festgestein liegt eine Verwitterungs- und Zersetzungsschicht auf.

Mit Grundwasserandrang ist allgemein erst in einer Tiefe von etwa 10 m unter Gelände zu rechnen. Allerdings kann es innerhalb des mächtigen Lößprofils zum Auftreten von Staunässe bzw. Schichtwässern kommen. Der Baugrund ist bis in eine Tiefe von mindestens 10 m für Versickerung nicht geeignet. Lediglich im oberflächennahen Bereich kommt es zu einer begrenzten Versickerung.

Es ist keine nutzbare Grundwasserführung vorhanden. Der anstehende Keuper ist ein grundwasserstauer Leiter.

**Versickerungsfähigkeit**

Nach den Erkenntnissen der Untersuchungen im Plangebiet Ringelberg BP EFN 083 ist eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser in den oberen Lagen und im Hangbereich auszuschließen. Nähere Untersuchungen der Baugrundverhältnisse sind in neu zu bebauenden Bereichen erforderlich.

**Arten- und Lebensräume/HPNV**

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) sind Eichen-Hainbuchen- und Eichen-Winterlinden-Mischwald.

Im Planungsraum befinden sich keine Schutzgebiete bzw. unter Schutz gestellte Biotope nach § 18 ThürNatG.

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus einer intensiv genutzten Ackerfläche. Nur im westlichen Bereich entlang der Grundstücksgrenze zum Meißener Weg befindet sich ein ca. 5 m breiter, extensiv genutzter Grünstreifen, in dem vereinzelt Gehölze wachsen.

**1.5.6 Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Ortsbild****Historie**

Die westlich angrenzende, aus den 20er und 30er Jahren stammende Ringelbergsiedlung ist eine Wohnsiedlung mit Einzel- und Doppelhausbebauung, die sich in den letzten Jahren zunehmend erneuert und auffüllt bzw. nach Osten erweitert. Die Siedlung wurde ursprünglich dem Charakter nach als Kleinsiedlungsgebiet angelegt. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 600 m<sup>2</sup>. Die Siedlung ist mit großkronigem Baumbestand bestanden.

Weiter nördlich gelegen entwickelten sich an der Hangkante Klein- bzw. Erholungsgärten mit großkronigem Baumbestand.

Insgesamt überwiegt das Bild der eindeutigen Hangsituation mit einer linearen Begrünung. Das Plangebiet selbst ist eine Ackerfläche.

**Entwicklung**

Mit dem Rahmenplan Ringelberg aus dem Jahr 1991 wurde das Gebiet des Ringelberges als Entwicklungsachse Ost und als ein vorrangiger Wohngebietsschwerpunkt bestimmt. Hierzu wurde der Bebauungsplan EFN 083 aufgestellt. Unmittelbar südlich und östlich angrenzend befinden sich heute Baugebiete

chen mit ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser.

**Siedlungstyp, Kubatur / Körnigkeit, Haustyp - Dachlandschaft**  
Die Angaben beziehen sich auf den südlich angrenzenden Bebauungsplan EFN 083, Teilbereich A-B  
Auf dem südlich Plateau des Ringelberges sind eingeschossige Einzelgebäude mit Satteldächern 35 - 45 ° und einer Gesamthöhe von bis zu 10,00 m zulässig.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

### 1.6.1 Planungsziel

Ziel des Vorhabenträgers ist ein Vorhaben i.S. von § 12 BauGB für ein Gebäudeensemble von ca. 50 Einzelgebäuden mit dem Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Einzel- und Doppelhausbebauung zzgl. Erschließungsstraßen und Wendeanlagen mit Übergängen in den Landschaftsraum Kuhle und der zzgl. der Festlegung des nicht zu überbauenden Bereiches einer Klimaschneise.

#### Im Einzelnen:

- Entwicklung einer Wohnbebauung durch Einfamilienhäuser als Arrondierung der vorhandenen und geplanten Wohngebiete im Übergang zur Hangkante mit räumlichen Anschluss an die Alte Ringelbergsiedlung und den angrenzenden Baustrukturen des BP EFN 083
- Erhaltung des landschafts- und siedlungsprägenden Charakters
- Erhaltung der Ringelberg-Hangkante als Hauptgrünzug und aus Gründen des Klimaschutzes
- Freihaltung der Klimaschneise von Bebauung und rauher Bepflanzung
- Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft.

Die Bebauung muss Rücksicht auf die Morphologie des Plangebietes nehmen und deren Wirkung bekräftigen.

Die Klimaschneise ist im unbebauten Bereich von Bebauung und rauhen Bewuchs freizuhalten.

Der ökologische Ausgleich ist im Plangebiet selbst zu realisieren.

Entsprechend des vorgesehenen Wohnungsteilmarktes und der Standortkategorie sind bei einer entsprechenden Dichte auf der Grundlage konkreter städtebaulicher Konzepte entsprechend enge Festsetzungen zur Sicherung der Raum- und Nutzungsqualität notwendig.

### 1.6.2 Erfordernisse an eine Bebauung

Aus der spezifischen Geländemorphologie, Ausrichtung und Fernwirkung ergeben sich bei Zugrundelegung der anvisierten städtebaulichen Dichte besondere Erfordernisse / Ziele, um die mit einer Bebauung erfolgenden erheblichen Eingriffe in den Hang aus finanziellen und gestalterischen Gründen in einem noch zu rechtfertigenden Rahmen zu halten und die Werthaltigkeit von Eigenheimen durch Qualität zu sichern, um dem Standort ein in sich stabiles Gepräge / Adresse zu geben.

Es sind daher zwingende Festsetzungen erforderlich, die den Erfordernissen entsprechen wie:

- Eingriffe in das Gelände müssen auf ein Minimum reduziert werden.
- Unvermeidbare Geländeeingriffe sind gestalterisch zu bewältigen
- Gewährleistung angemessen orientierter und belichteter Freiräume erfordert eine abgestimmte Gebäudestellung und Grundstruktur
- Gleiche Gestaltung der einzelnen Bauabschnitte

### 1.6.3 Städtebauliches Konzept

Ziel des Vorhabenträgers ist das Nutzungsspektrum eines WA.

Entgegen der Planung zum Vorentwurf des BP KRV 402, der die 1998 vorgesehene orthogonale Zeilenstruktur der Bebauung "Flächen- und kostensparender Wohnungsbau" B-Plan 083 Teilbereich A-B aufgriff, nimmt die Planung zum Entwurfes MBP KRV 513 die Erschließungs- und Grundstruktur und angrenzende Einzelhausbebauung des nun geänderten angrenzenden Teilbereiches A-B des BP EFN 083 auf.

Ausgehend von der Hangsituation und der Standortqualität ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die 3 Erschließungsstraßen (Stichstraßen) werden den Höhenlinien folgend ausgeführt.

Die Bebauung erfolgt parallel der Erschließungsstraßen mit Gebäudetypen einer hangzu- und hangabgewandten Bauweise mit räumlichem Anschluss an die alte Ringelbergsiedlung.

Die Stellung und der Abstand zwischen den Gebäuden sowie die Gestaltung der Böschungen und Stützmauern werden durch die zeichnerischen Festsetzungen vorgegeben, so dass die Zielstellung, Sichtbeziehungen und eine optimale Belichtung der einzelnen Gebäude und Freiräume erreicht wird.

Die Trauf- und Firsthöhen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden auf notwendige und umsetzbare Mindestmaße gerichtet.

Die entsprechend den genannten Erfordernissen notwendige räumliche Homogenität eines Straßenzuges wird durch entsprechende Festsetzungen erreicht.

Stellplätze sind ausschließlich im Zufahrtsbereich zu den Gebäuden als Carports / Garagen, bei hangseitiger Bebauung i.d.R. als Kellergaragen zulässig.

Nebenanlagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zu konzentrieren, bei felseitiger Bebauung sind diese bevorzugt in Verbindung mit Stellplätzen an der Grundstücksgrenze vorzusehen.

Die Verkehrsflächen (Planstraßen 1, 2, 3) werden mit 5,50 m Straßenquerschnitt festgesetzt. Gleichzeitig werden die Wendeanlagen aufgrund der Topografie als "Bastionen" mit einem Abgang in die Kuhle ausgebaut.

Zur Durchwegung des Gebietes der Hangkante/Kuhle und zur inneren Erschließung des Plangebietes sind Fußwege eingeordnet.

Dabei wird das Plangebiet mit der südlich angrenzenden Fläche

des Bebauungsplanes EFN 083 und der Kuhle bzw. dem Hangkantenweg verknüpft, aus den Erschließungsstraßen heraus besteht die Verbindung zur Kuhle mittels der Abgänge an den "Bastionen" und den Ausgängen der Planstraßen - den "Baumtoren".

Zwischen der Planstraße 1 und 2 besteht eine Fußwegverbindung.

#### **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung ÖPNV erfolgt mittels der Straßenbahn Linie 2 in der Leipziger Straße oder am Ringelberg.

Die Verkehrerschließung Kfz des Gebietes erfolgt von der Leipziger Straße über den auszubauenden Meißener Weg in die Abrundungsbebauung auf dem Flurstück 33 der Flur 47

Im Bereich des Flurstücks 33 sind neue Erschließungsmaßnahmen in Form von Straßenstichen, die achsial die vorhandenen Straßen der Ringelbergsiedlung fortsetzen; sie enden in einer talseitigen Bastion bzw. in einem Baumtor zur Kuhle.

Die Stichstraßen 1 - 3 auf dem Flurstück 33 werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut.

Darüber hinaus bestehen Fuß- und Radwege in die angrenzenden Gebiete.

Im Bereich der Klimaschneise besteht die Möglichkeit der fußläufigen Durchwegung.

Der erforderliche Nachweis für den ruhenden Verkehr erfolgt auf den Baugrundstücken. Im Meißener Weg und in den Stichwegen sind die notwendigen öffentlichen Stellplätze nachgewiesen.

#### **Technische Infrastruktur**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; Schmutzwässer werden in den Mischwassersammler Meißener Weg geleitet.

Die Regenentwässerung erfolgt mittels Kanal in ein neu zu errichtendes Regenrückstaubecken mit zentraler Drosselabgabe.

#### **Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen**

Infrastrukturelle und öffentliche Einrichtungen sind im Gebiet nicht zu entwickeln. Der durch die ergänzende Bebauung auftretende Mehrbedarf kann im Umfeld des Plangebietes abgedeckt werden.

#### **Müllentsorgung**

Im Plangebiet befinden sich keine Standorte für Wertstoffcontainer des dualen Systems, jedoch angrenzend. Ein Standort ist im Bereich der Wendeschleife der Bushaltestelle Leipziger Straße/Ringelbergtreppe und ein weiterer Standort am Wurzenier Weg zwischen Glauchauer Weg und Klingenthaler Weg.

Des Weiteren können DSD-Standorte der Abrundungsfläche im Meißener Weg vorgesehen werden.

## 2 Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben i.S. von § 12 BauGB ist eine Wohnsiedlung die in einem engen Rahmen Umnutzungen i.S. eines WA ermöglichen soll.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren das Nutzungsspektrum weitgehend eingegrenzt worden.

Die weit darüber hinausgehende Beschränkung einer Wohnsiedlung allein auf Wohnhäuser ist nicht sachgerecht und städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Eine funktionierende Wohnsiedlung soll ungeachtet ihres Vorhabenbezuges künftig z.B. ermöglichen, dass Sozialeinrichtungen zur dezentralen Kinder- oder Altenbetreuung, kirchliche Gemeinderäume oder gesundheitliche Zwecken dienende Vorortangebote wie Heilgymnastik oder Massagepraxen ohne erneutes Planverfahren allgemein zulässig sind.

Mit dem Rückgriff auf den Baugebietsbegriff der BauNVO kann gleichzeitig einer Vielzahl auf das Baugebiet abgestellter gesetzlicher Regelungen Geltung verschafft werden und im Vollzug auf die umfassende ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. (z.B. Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe, Schutzanspruch etc.)

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenzen ist aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die Festsetzung dient zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Freiraumsicherung, Durchgrünung und Körnigkeit einer Hangbebauung.

#### 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse lehnt sich im Prinzip an den Gebäudebestand der angrenzenden Bebauung an.

Die Haustypen sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der Körnigkeit einer Hangbebauung Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen.

#### 2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höchstmaße orientieren sich an im Wohnungsbau üblichen Geometrien und Dimensionen. Sie verhindern extreme Über-

schreitungen der durchschnittlichen Höhen, ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

Die als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen und Dachneigungen werden zur Bewahrung der Sichtbeziehung, der Belichtung und der Vermeidung von räumlichen Spannungen innerhalb der Straßenzüge erforderlich.

#### Sockel-, Traufhöhen

Die als Höchstmaß festgesetzten Sockel-, Traufhöhen sowie Dachneigungen leiten sich aus der erreichbaren Geschossigkeit ab und berücksichtigen die Möglichkeiten einer flexiblen Grundriss- und Raumhöhengestaltung in Anlehnung an die Hanglage des Standortes.

Die Sockel- und Traufhöhen der Hauptbaukörper sichern das Ortsbild und sind aus der Erfahrung anderer Baugebiete heraus zwingend notwendig festzusetzen. Sie ermöglichen eine effiziente Einordnung und Sicherung der Entwässerung der Gebäude ohne unverhältnismäßige Abgrabungen und Aufschüttungen.

Der Neigung des Plangebietes wird mit Differenzen der Höhenfestsetzungen entsprochen.

#### Bezugspunkt

Der Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen stellt dabei die angrenzende Straßenoberkante der Planstraße, gemessen bezüglich der Mitte der Gebäude, dar.

#### Dachneigung

Entsprechend der Dachlandschaft des angrenzenden Gebietes und den Zielen des Vorhabens sind zur Sicherung des Ortsbildes für die Hauptbaukörper geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 38 – 45 zulässig.

#### Nutzung von Solarenergie

Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen behindern nicht die Nutzung von Solarenergie.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Zur Umsetzung der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen für einzelne Baufelder festgesetzt.

Die grundstücksbezogene Einzelfestsetzung wird erforderlich, denn nur so können die Stellung und die Abstände zwischen Böschung und Stützmauern nach der Bebauungs- und Erschließungsplanung sowie die Erhaltung der Sichtbeziehungen und die Sicherstellung der Belichtung bei der angestrebten baulichen Dichte erreicht werden.

#### Baustruktur

Zur Gewährleistung gestalterischer und architektonischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Überschreitungen der Baugrenzen nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO eingeräumt.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Freihaltung von Grünräumen im gesamten Plangebiet sind baulichen Anlagen innerhalb der angegebenen Baugrenzen und -linien zu errichten.

#### Stellung der Hauptbaukörper

Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird als Festsetzung der Richtung der Längsseite des Hauptbaukörpers festgesetzt.

Die Ausrichtung der Hauptbaukörper erfolgt parallel des Hanges.

## 2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Auf Grund der angestrebten Struktur im Bezug zu einer Hanglage ist eine aufgelockerte Bebauung notwendig, auch um Verkehrsflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge gering zu halten.

Es soll nur eine Bebauung für das Wohnen der Eigentümer / Mieter und ggf. zzgl. einer Einliegerwohnung entstehen. (siehe BVerw.G. Urteil vom 08.10.98 - 4 C 1.97)

## 2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur im von Baugrenzen und -linien bzw. den umgrenzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Sie sollen sich beispielsweise in Kombination mit Stellplätzen auf Flächen nah des Hauptbaukörpers befinden, um ausreichenden Freiraum im hinteren Grundstücksteil zu ermöglichen, eine wirklose Anordnung der Nebenanlagen auf den Grundstücken zu vermeiden und eine Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen und Minimierung des Störgrades auf die Raumstruktur zu gewährleisten.

Ausgenommen sind davon Spielanlagen und untergeordnete Nebenanlagen. (z.B. Zugangsterrassen der Wohngebäude)

Es ergibt sich dadurch neben der deutlich ablesbaren Grundstückspartitionierung auch eine Gliederung, geringere Versiegelung und Verschattung des Grundstückes.

Es gelten die Bestimmungen der ThBauO.

### Anlagen für erneuerbare Energien

Die Festsetzung dient dem energieeffizienten und nachhaltige Bauen und Betreiben von baulichen Anlagen, die nicht Bestandteil des Hauptbaukörpers sind.

## 2.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen werden ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung einer Freihaltung von Freiflächen werden die Stellplatzflächen ausschließlich talseitig im Bereich der Planstraße bzw. im östlichen Teil des Grundstückes und hangseitig auch im Kellergeschoss ausgewiesen.

Eine Beschränkung der Zufahrtsbreiten zu den privaten Stellplätzen und Garagen wird getroffen, um zu vermeiden, dass auf den Grundstücken großflächige Zufahrten ohne eine gewünschte Begrünung zum öffentlichen Straßenraum angelegt werden.

## 2.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über 3 Stichstraßen vom Meißener Weg aus entlang der Höhenlinien, die durch Straßenbebauung mit einer Breite von 5,50 m begrenzt werden. Zur

besseren fußläufigen Erschließung werden innerhalb des Plangebietes und zur Anbindung an den Freiraum der Kuhle und zum südlichen Baugebiet Straßenverkefhrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußwege bzw. Gehrechte - zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### Straßenverkehrsflächen

Die Planstraßen 1 - 3 werden mit einem Regelquerschnitt von 4,75 m für die Fahrbahn und zwei beidseitig angeordneten Flächen von jeweils 0,375 m für die unterirdische Einordnung der Medien vorgesehen.

### Ruhender Verkehr

Innerhalb der Planstraßen 1 - 3 werden keine gesonderten Flächenausweisungen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Die Festsetzungen von Parkplätzen innerhalb der Straßen erfolgt entlang des Meißener Weges mit einer Ausweisung von Längsparkstellplätzen.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Diese Flächen werden zzgl. zu den Straßenverkehrsflächen zur fußläufigen Vernetzung festgesetzt.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes und der Durchwegung des Freiraumes der Kuhle wird im Bereich der verbleibenden Kuhle u.a. ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gewährt. Weiterhin besteht die Option für zusätzliche Erschließungsführungen wie Leitungen und Zufahrten für die Stadt.

## 2.8 Ver- und Entsorgung

### Technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem; Schmutzwasser wird mit Lage in den 3 Planstraßen in den Mischwasserkanal im Meißener Weg geführt.

Das auf den Baugrundstücken sowie auf den öffentlichen Straßen anfallende Regenwasser wird über im öffentlichen Raum zu verlegene Regenwasserkanäle dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet, von dort erfolgt eine Drosselabgabe in das vorhandene Kanalnetz.

Gas, Wasser und Elektro sind im Meißener Weg vorhanden, Fernwärmeanschluss in der Leipziger Straße.

### Müllentsorgung

Am Meißener Weg besteht die Option der Einordnung von DSD-Standorten.

## 2.9 Luftreinhaltung - Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen

Im Rahmen der Eingriffminimierung sind zusätzliche Emissionen durch ungeeignete Heizsysteme zu minimieren.

Zur Luftreinhaltung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen eine einschränkende Festsetzung für die Verwendung von Heizstoffen, d. h. von luftverunreinigenden Stoffen erforderlich. Dies ist auch aufgrund der Einstufung Erfurts als Smoggefährdungsgebiet (Smog-Verordnung)

biet (nach § 44 BImSchG) erforderlich.

Bei der Festsetzung zu den Holzstoffen sind besonders die für Erfurt relevanten Emissionen berücksichtigt, insbesondere CO<sub>2</sub>, da die Bundesregierung sich verpflichtet hat, bis zum Jahr 2005 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 25 % zu reduzieren und Erfurt sich per Ratsbeschluss 191/98 das Ziel gesetzt hat, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu verringern.

Im Geltungsbereich ist somit das Verbrennen von Abfällen sowie von festen und flüssigen Brennstoffen zu Heizzwecken unzulässig. Dies gilt nicht für die zusätzlichen Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäudeteilen dienen und nur gelegentlich genutzt werden. In diesem Fall ist ausschließlich naturbelassenes und zwei Jahre abgelagertes Holz zu verwenden. Das Verwendungsverbot für flüssige Brennstoffe erfolgt wegen sonstigen Schadstoffemissionen. Die Abfallverbrennung ist durch die 1. BImSchV bereits ausgeschlossen.

## 2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben im Wesentlichen die Funktion der Ökologie und des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend dem Grünkonzept.

Sie sind Bestandteil der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und des Ausgleichskonzeptes.

Die Festsetzung des Umfangs der Anpflanz- und Erhaltungsgebote entspricht dem städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

## 2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 8a Abs. 1 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden wird.

Die festgesetzten Eingriffe werden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

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

Die mit dem Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen, im Einzelnen Vermeidungen, Minimierungen und Kompensationen, widerspiegeln sich im zeichnerischen und textlichen Teil.

## 2.12 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung

Im Planenteil erfolgen die zeichnerischen Festsetzungen dieser Flächen im Bereich der Kuhle, sie dienen dem Sammelausgleich und werden allen Baugebieten und deren Erschließung zugeordnet.

Diese Flächen sind und bleiben im Eigentum des heutigen Eigentümers.

Die Festsetzungen von Flächen für den Ausgleich sind eine eigenständige bodenrechtliche Regelung. Sie sind aus städtebaulichen Gründen als planerischer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Sie haben eine selbstständig zu rechtfertigende städtebauliche (bodenordnerische) Funktion und sind daher auch selbstständige Festsetzungen in diesem Bebauungsplan (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB).

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages.

## 2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.13.1 Grundsatz

Um die Eingriffe der Baumaßnahmen in den Hangflächen aus gestalterischen und finanziellen Gründen in einem zu rechtfertigenden Rahmen zu halten, sind zwingende Festsetzungen erforderlich.

### 2.13.2 Gleiche Gestaltung der Bauabschnitte

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Planungsziele der Abschnittsbildung und Dichte des Vorhabens.

### 2.13.3 Dächer, Dachausbildungen, Dacheindeckung

Entsprechend der Standorttypologie in Nachbarschaft zum BP EFN 083, Teilbereich A - B (städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebietes), und dem Vorhaben werden die Festsetzungen getroffen. Durch die Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Gebiet hinsichtlich der so entstehenden Dachlandschaft und der Gestaltung der Dachgeschosszone ein in sich eigenes und zum Gesamtstandort Ringeiberg zugehöriges Gepräge entwickelt.

Dachfenster als Dachflächenfenster dienen der Belichtung der Dachausbauten, z. B. Treppen und Nebenräume.

Zur Bildung einer ruhigen Dachlandschaft ist das Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten ungünstig. Dacheinschnitte unterbrechen die äußerer Form des Daches wesentlich. Davon unberührt bleiben Anlagen der Energiegewinnung.

Entsprechend des Vorhabens und der Standorttypologie sollen für Hauptgebäude geneigte Satteldächern mit 35 – 45 ° zum Einsatz kommen.

Für Nebenanlagen sind auch flach geneigte Pultdächer möglich. Haupthäuser und Garagen sollen eine gestalterische Einheit bilden. Die Dachform, -neigung und -eindeckung sind einander anzupassen.

Die Dacheindeckung und -materialien orientieren sich an der Standorttypik.

#### 2.13.4 Gestaltung der Fassade

Heile, Pastell- oder Erdtöne bilden zusammen mit ggf. teilweiser Fassadenbegrünung und Gartengrün ein hangkantentypisches Bild; es dient u.a. dem Kleinklima und der Korrektur von mgl. Gestaltungsdefiziten, der Belebung und des Farbspieles der Jahreszeiten.

Im Sinne der gewünschten gestalterischen Qualität wurden grelle und spiegelnde Dacheindeckungen, krasse Farb- und Materialunterschiede bei Fassade und Dach ausgeschlossen und bestimmte Farben und Materialien vorgegeben, damit ein einheitlicher gestalterischer Gesamteindruck des Gebietes entsteht.

Zur Vermeidung großer ungliederter Wandflächen wurde die Drempelhöhe eingeschränkt.

#### 2.13.5 Gestaltung unbebauter Flächen

##### Geländeveränderung

Der natürliche Geländeverlauf ist zu sichern. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden und auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Sie bewirken einen Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes. Ausnahmen bilden u.a. die Zufahrten zu Kellergaragen bzw. den Grundstückszufahrten im WA 2.

##### Abgrabungen am öffentlichen Straßenkörper

Die Unzulässigkeit von Abgrabungen an den zu den Straßen gehörenden Böschungen auf den privaten Grundstücken ist zu berücksichtigen, damit bei Abgrabungen nicht die Standsicherheit der Straße bzw. die im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Leitungen gefährdet werden.

##### Oberflächenbefestigung

Die Festsetzung wird mit der damit gegebenen Möglichkeit der natürlichen Versickerung von Oberflächenwässern begründet.

#### 2.13.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Stützmauern und Wendeanlagen

Entsprechend der Dichte des Vorhabens und der notwendigen Qualität des öffentlichen Raumes sind Einfriedungen auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite als einfache lebende Laubholzhecken mit Holz- oder Metallzäune mit vorzugsweise stehenden Stäben auszuführen, ggf. notwendig Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich gestaltet auszuführen.

Auf einen Mauersockel ist zum Schutz der Kleinsäuger zu verzichten.

Die Wendeanlagen sind Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Zugang zum Freiraum der Kuhle.

#### 2.13.7 Garagen, Carports

Die Einschränkung von Oberflächenversiegelung von Stellflächen für Kraftfahrzeuge tragen, bei geringem Kostenaufwand, zur Verbesserung des Gesamtumfeldes bei. Durch neue versiegelte Flächen

wird eine Grundwasserneubildung eingeschränkt, wenn diese Festsetzungsmöglichkeiten außer Acht gelassen werden.

Die Unzulässigkeit von Abgrabungen an den zu den Straßen gehörenden Böschungen auf den privaten Grundstücken ist zu berücksichtigen, damit bei Abgrabungen nicht die Standsicherheit der Straße bzw. die im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Leitungen gefährdet werden.

#### 2.13.8 Integration von Heizanlagen

Die Festsetzung zur Integration von Heizanlagen in die Gebäude ist aus gestalterischen Gründen in der verdichteten Bebauung erforderlich.

### 3 Umweltbelange

Gemäß § 3 b Absatz 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 265), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), wird für den Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt, da nach Punkt 18.7 der Liste "UVP – pflichtige Vorhaben" die Schwellenwerte nicht überschritten werden.

## 4 Kosten

### 4.1 investive Kosten

Die Kosten werden entsprechend dem städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und den weiteren Verträgen zur Durchführung zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabens-träger geregelt.

### 4.2 Folgekosten

Nach Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fallen jährliche Unterhaltskosten in Höhe von 7.355 EUR, nach Abzug des 25%iger Anteiles des heutigen Meißner Weg 6.039 EUR, an, die sich folgendermaßen aufteilen:

- Unterhalt öffentlicher Verkehrsflächen insgesamt:  
5.113 EUR
- nach Abzug des 25%iger Anteiles des heutigen Meißner Weg  
3.797 EUR
- Pflege der öffentlichen Grünflächen und der Straßenbäume:  
762 EUR
- Straßenbeleuchtung:  
1.480 EUR

Die Folgekosten wurden durch die Ämter der Stadtverwaltung (Tiefbauamt / Garten- und Friedhofsamt / kommunaler Eigenbetrieb Stadtbeleuchtung) bestätigt.

- zu 1.)  
- Unterhalt der öffentlichen Verkehrsflächen 0,75 EUR je qm
- zu 2.)  
- Folgekosten für Pflege und Unterhaltung einschl. Baumpflanzungen in den Flächen des öffentlichen Grüns anfallend nach 1jähriger Fertigstellungspflege und 2jähriger Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
- zu 3.)  
- Energiekosten:  
960 EUR  
- Wartungskosten:  
540 EUR

➤ Einzelne Kosten sind den Tabellen zu entnehmen.

| A   | INVESTIVE KOSTEN (EURO, GERUNDET AUF 1.000)   | ANTEIL GRÜNDER-<br>WERS | GESAMTKOSTEN |
|-----|---|-------------------------|--------------|
| 1.  | Beitragsfähige Erschließungskosten  |                         |              |
| 1.1 | Verkehrliche Erschließung<br>(Straßen-, Wegebau, Lichtsignalanlagen inklusive Ausgleichsmaßnahmen für Erschließung) | 15.600                  | 308.900      |
| 1.2 | Entwässerungstechnische Erschließung  |                         |              |
| 1.3 | Öffentliche Grünflächen (ohne Ausgleichsflächen)  |                         | 12.500       |
| 1.4 | Stadlbeleuchtung  |                         | 19.000       |
|     | Summe beitragsfähiger Erschließungskosten   |                         | 340.400      |
|     | ... % Rückersatz (bei Abschluss Erschließungsvertrag ggf. 100 %)  |                         |              |
|     | ... % Stadtanteil   |                         |              |
| 2.  | Rückersatzfähige Ausgleichsmaßnahmen<br>(ohne Ausgleichsmaßnahmen für Erschließung)                                 |                         |              |
| 3.  | Öffentlicher Gemeinbedarf (Gebäude, z.B. KiTa, Schule etc.)   | -                       | -            |
| 4.  | Sonstige Kosten   |                         |              |
| 4.1 | Kosten für die Baufreimachung   |                         |              |
| 4.2 | Kosten nach Planungsschadenrecht (Enschädigungen)   | -                       | -            |
| 4.3 | diverse Kosten (z. B. Immissionsschutz, Sozialmaßn., Betriebsverlagerr.)  | -                       | -            |
|     | Gesamtsumme investive Kosten<br>(incl. Rückersatzfähiger Kosten)  |                         |              |

| B  | KOSTEN FÜR DIE UNTERHALTUNG PRO JAHR (EURO)   | GERUNDET AUF 1.000,-                       |
|----|---|--|
| 1. | Unterhalt öffentlicher Verkehrsflächen  | 0,75 EUR je qm / 6.604 auf Geltungsbereich |
| 2. | Unterhalt öffentlicher Grünanlagen (inkl. Straßenbegleitgrün, öffentl. Ausgleichsflächen) | 762,00                                     |
| 3. | Unterhalt öffentlicher Freizeit- u. Erholungsanlagen (Spielplätze, Brunnen etc.)          | -  |
| 4. | Pflege öffentlicher Ausgleichsflächen (exklusive Grünanlagen)                             | -  |
| 5. | Kosten für Beleuchtung  | 1.500                                      |
| 6. | Unterhalt öffentlicher Gebäude  | -  |
|    | Gesamtsumme Unterhaltungskosten pro Jahr  |  |

5

## Flächenbilanz

| KATEGORIE  | FLÄCHE<br>IN M <sup>2</sup> | ANTEIL AN<br>GESAMTFLÄCHE<br>IN % |
|--|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>A SELBSTSTÄNDIGE FLÄCHENFESTSETZUNGEN</b>   |                             |                                   |
| Baugebietsflächen  | 25.465 m <sup>2</sup>       | 41,19 %                           |
| WA 1   | 11.724 m <sup>2</sup>       | 18,96 %                           |
| WA 2   | 13.741 m <sup>2</sup>       | 22,23 %                           |
| Verkehrsflächen  | 6.844 m <sup>2</sup>        | 11,07 %                           |
| Straßenverkehrsflächen   | 6.604 m <sup>2</sup>        | 10,68 %                           |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung   | 240 m <sup>2</sup>          | 0,39 %                            |
| selbständige Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege<br>und zur Entwicklung von Natur und Landschaft   | 27.754 m <sup>2</sup>       | 44,89 %                           |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und<br>Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen | 1.765 m <sup>2</sup>        | 2,85 %                            |
| <b>GESAMTSUMME</b><br>(Fläche des Geltungsbereiches)   | 61.828 m <sup>2</sup>       | 100,00 %                          |
| <b>B UNSELBSTSTÄNDIGE FLÄCHENFESTSETZUNGEN</b>   |                             |                                   |
| max. bebaubare Fläche der Baugebiete   | 10.186 m <sup>2</sup>       | 16,47 %                           |
| WA 1   | 4.690 m <sup>2</sup>        | 7,58 %                            |
| WA 2   | 5.496 m <sup>2</sup>        | 8,89 %                            |
| Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten   |                             |                                   |
| Begünstigter A   |                             |                                   |
| Begünstigter B   |                             |                                   |
| Flächen für Anpflanzen   |                             |                                   |

| NUTZUNG       | QUANTIFIZIERUNG | BEMERKUNGEN                                 |
|---------------|-----------------|---|
| Wohneinheiten | 50 WE           | entsprechend den Festsetzungen              |
| Einzelhäuser  | 28 – 50 WE      | entsprechend den Festsetzungen              |
| Doppelhäuser  | 0 – 22 WE       | entsprechend den Festsetzungen              |
| Stellplätze   |                 |   |
| Privat        | 100 St          | privat 2 WE (auf den Grundstücken)          |
| Öffentlich    |                 | öffentlich 20 % (Planstraßen, Meißener Weg) |