

# Bebauungsplan MAR 410

## "Östlich der Ilmenauer Straße"

### 2. Änderung im Teilbereich Bodenfeldallee

**Ausfertigung:**

*A. V. T. Thiel*

A. Bausewein  
Oberbürgermeister

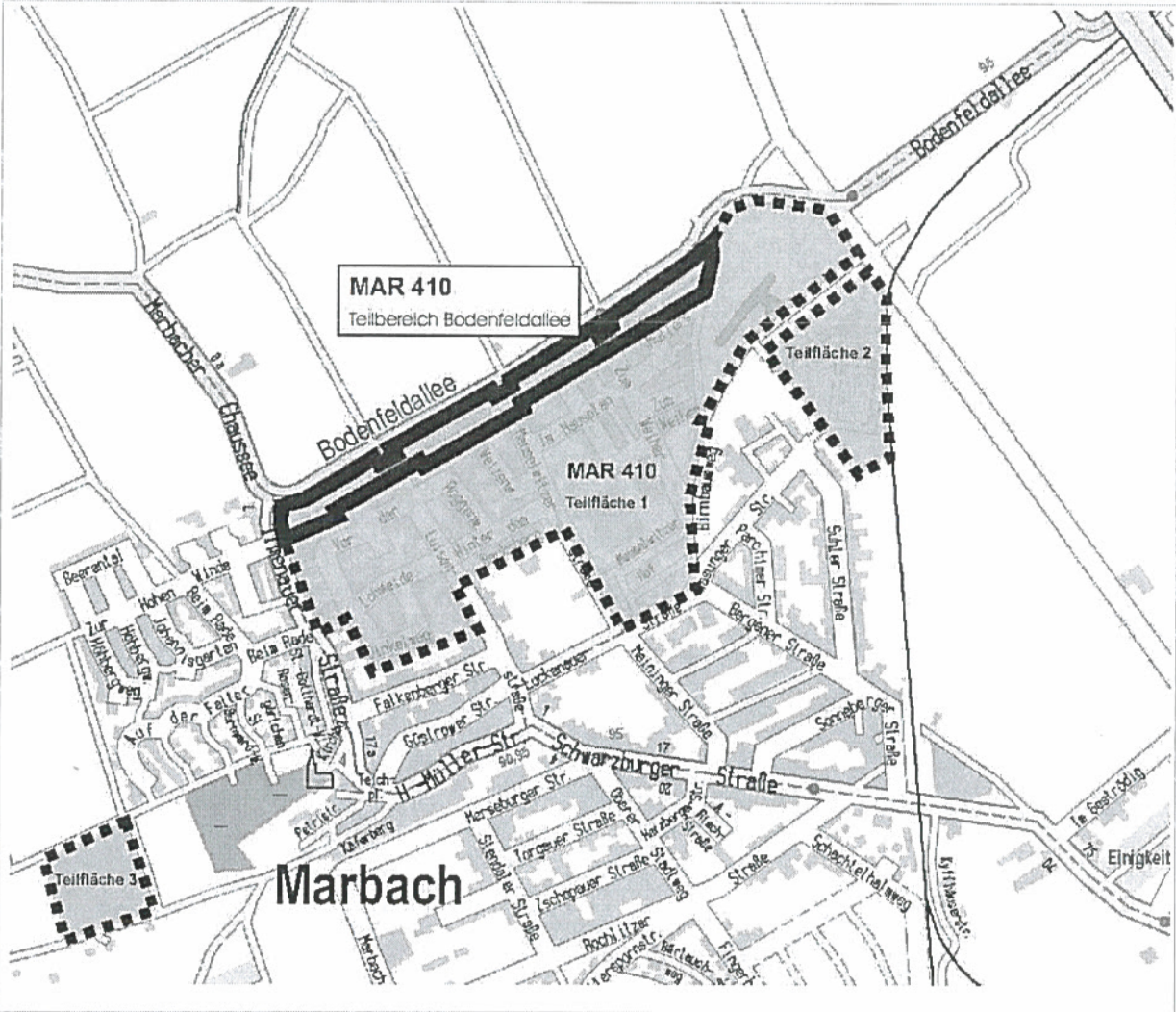


Erfurt, den 03. AUG. 2011

**Erfurt** 

LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

### Begründung

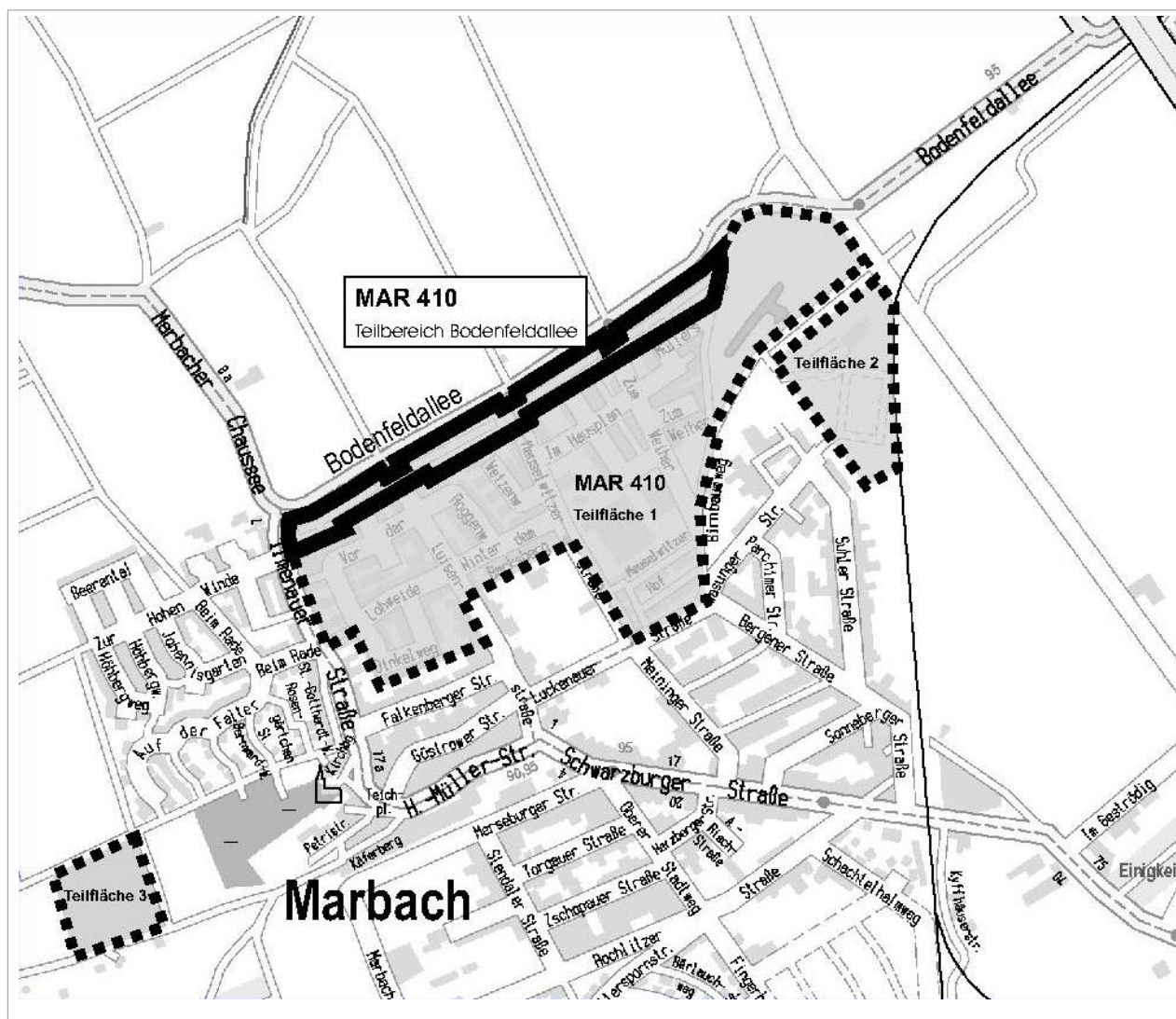


# Bebauungsplan MAR 410

## "Östlich der Ilmenauer Straße"

### 2. Änderung im Teilbereich Bodenfaldallee

## Begründung



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Bearbeiter**  
Herr Semler

**Prüfer**  
Herr Eichenberg

**Datum**  
05.05.2011

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4.2	Flächennutzungsplan	6
1.4.3	Bebauungsplanungen	7
1.5	Bestandsdarstellung	7
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches	7
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung	7
1.5.3	Umweltsituation	8
1.5.3.1	Lärm	8
1.5.3.2	Klima	8
1.5.3.3	Wasser / Geologie / Altlasten	8
1.5.3.4	Naturräumliche Gegebenheiten	9
1.5.4	Technische Infrastruktur	9
1.5.5	Verkehrerschließung	9
1.5.6	Entsorgung	9
1.6	Allgemeine Planungsziele und -prämissen	9
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
2.4	Bauweise	13
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	13
2.6	Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten	14
2.7	Verkehrsflächen	14
2.8	Verwendungsverbot von Brennstoffen	15
2.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
2.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
2.11	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	21
2.12	Gestalterische Festsetzungen	21
2.13	Hinweise	22
<b>3.</b>	<b>ERSCHLIESSUNGSPLANUNG</b>	<b>23</b>
3.1	Straßenplanung	23
3.2	Abwasserentsorgung, Schmutz- und Regenwasser / Oberflächenwasser	24
3.3	Trink- und Löschwasserversorgung	24
3.4	Elektroenergieversorgung, Gas und Telefon	24
3.5	Abfallentsorgung	24
<b>4.</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>PLANVOLLZUG</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>HERSTELLUNGS- UND UNTERHALTUNGSKOSTEN</b>	<b>25</b>
6.1	Herstellungskosten	25
6.2	Folgekosten zum Unterhalt der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen und der Straßenbeleuchtung bei Umsetzung des Bebauungsplanes MAR 410 im Teilbereich Bodenfeldallee	26
<b>7.</b>	<b>ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG</b>	<b>26</b>

## **1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG**

### **1.1 Planerfordernis**

Der Bebauungsplan MAR 410 für das Gebiet "Östlich der Ilmenauer Straße" wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 18. April 1997 rechtskräftig.

In einem Teilbereich hatte der Bebauungsplan durch besondere Festsetzungen der Geschossigkeit und der Dachform sowie der Dachneigung eine Bebauung vorgesehen, in dem hauptsächlich Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau zur Umsetzung kommen sollten.

Die mangelnde Nachfrage, insbesondere nach Reihenhäusern und Geschosswohnungen, durch Einzelbauherren und Bauträger hat erkennen lassen, dass der Bereich südlich der Bodenfeldallee (Baufelder 1 bis 4) der aktuellen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise angepasst werden musste. Daher erfolgte in diesem Teilbereich eine Änderung des Bebauungsplans.

Die zur Umsetzung des ehemaligen städtebaulichen Konzeptes für den Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser vorgesehenen textlichen Festsetzungen (z.B. zwingende Zweigeschossigkeit, Satteldach mit zwingend 38° Neigung im WA 5 oder 3 Vollgeschosse als Höchstmaß im WA 6) sind entfallen.

Die textlichen Festsetzungen wurden überprüft und - wenn nötig durch redaktionelle Änderungen - aktualisiert bzw. konkretisiert und gelten lediglich für den Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplans MAR 410 "östlich der Ilmenauer Straße" im Teilbereich Bodenfeldallee.

Die bestehenden Reihenhäuser, Garagen und Stellplätze besitzen baurechtlichen Bestandsschutz.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Auflockerung der Bebauung südlich der Bodenfeldallee erreicht. Durch die Ausweisung des neuen WA 5 im Änderungsbereich wurde die Anzahl der Wohnungseinheiten erheblich reduziert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans MAR 410 bewirkte eine stärkere Orientierung am gegenwärtigen Bedarf an Wohnhäusern in offener Bauweise. Weniger Wohnhäuser (WE) und eine geringere bauliche Dichte wirken sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorteilhaft auf die Umweltsituation aus. Das aus der ehemals konzipierten Wohnbebauung resultierende Verkehrsaufkommen und die Zahl der notwendigen Stellflächen wurde reduziert. Eine erneute Ermittlung des Ausgleichsbedarfes kann somit entfallen.

## 1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren "MAR 013 - Entwicklungsbereich Marbach Nord" wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 113-4/90 vom 19.12.1990 für das Gesamtgebiet Marbach (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 1 am 09.01.1991) eingeleitet.

Der Vorentwurf für den "Entwicklungsbereich Marbach Nord" der Bebauungspläne "östliche Ilmenauer Straße" (MAR 410) und "westlich Ilmenauer Straße" (MAR 411) wurde am 12.01.1995 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr gebilligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 03.02.1995 mit einer Auslegung im Zeitraum vom 13.02.1995 - 03.03.1995 im Informationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Schlösserstraße 44, durchgeführt.

Für das Bebauungsplangebiet "Stadtweg" (MAR 410), Teilfläche des Entwicklungsbereiches Marbach Nord, lag der Bebauungsplan-Entwurf mit Beschluss Nr. 058/96 vom 27.03.1996 (veröffentlicht im Amtsblatt 7 am 06.04.1996) im Zeitraum vom 15.04.1996 bis zum 17.05.1996 im Informationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Schlösserstraße 44, aus.

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 232/96 am 25.09.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 83 Abs. 4 ThürBauO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen. Die Genehmigung erfolgte unter Az.: 210-4621.20 EF-WA/MI/GE "MAR 410" am 20.11.1996; Ausfertigung am 11.12.1996. Der Bebauungsplan wurde bekannt gemacht am 14.12.1996 im Amtsblatt Nr. 24 und erlangte damit Rechtskraft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde als Satzung am 26.03.1997 durch den Stadtrat (BeschlussNr. 066/97) beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan MAR 410 wurde am 14.04.1997 ausgefertigt und mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8 am 18.04.1997 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans MAR 410 tangiert die Grundzüge der Planung nicht. Des Weiteren werden keine Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (geplant sind bzw. realisiert wurden ausschließlich Wohnhäuser). Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG) durch die geänderte Bebauungsplanung.

Aus den vorgenannten Gründen kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zum Änderungsverfahren ist vorgesehen, dass darauf hingewiesen wird, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Damit ein Zusammenhang zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan

MAR 410 und den im Verfahren ermittelten Umweltaspekten nachvollzogen werden kann, wird der rechtskräftige Bebauungsplan MAR 410 inklusive der Begründung als Anlage dem Erläuterungstext angefügt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes MAR 410 "östlich Ilmenauer Straße" im Teilbereich Bodenfeldallee wurde im Stadtrat am 20.09.2006 (Beschluss Nr. 188/06) gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und anerkannten Naturschutzverbände sowie die innergemeindliche Abstimmung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes MAR 410 erfolgte mit Schreiben vom 29.09.2006. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes MAR 410 lag im Zeitraum vom 16.10.2006 bis zum 17.11.2006 im Informationszentrum der Bauverwaltung, Löberstraße 34 aus (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 19 vom 06.10.2006).

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans MAR 410 "östlich der Ilmenauer Straße" im Teilbereich Bodenfeldallee wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt. Der verbleibende Geltungsbereich des Bebauungsplanes MAR 410 bleibt von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### **1.4 Übergeordnete Planungen**

#### **1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Entwicklung des Gebietes Marbach Süd steht im Einklang mit dem regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen.

Das Angebot an Eigenheimflächen im Plangebiet infolge der aktuellen Bedingungen und Bedarfsanforderungen entspricht den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Wohnflächenentwicklung (vgl. Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen - RROP-MT/11.6.2.2).

#### **1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sind die Flächen des Bebauungsplans als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

### 1.4.3 Bebauungsplanungen

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans MAR 410 "östlich der Ilmenauer Straße" grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans MAR 144 VK für die Straßenanbindung "Marbach - Straße der Nationen (westlicher Teil)" an.

Der Bebauungsplan MAR 144 wurde durch Stadtratsbeschluss Nr. 155/93 am 22.07.1993 aufgestellt, der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan MAR 144 VK erfolgte am 20.04.1994 (Beschluss Nr. 080/94), Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan MAR 144 VK durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 vom 04.11.1995.

Der Bebauungsplan MAR 144 war u.a. die Grundlage für die Realisierung der Straßenanbindung von Marbach sowie weiterer Ortschaften (z.B. Salomonsborn) an die Bundesstraße B4 als nördliche Ortsrandstraße. Mit dem Bau der Bodenfeldallee sollte die Ortslage Marbach und die geplanten nördlichen Baugebiete (Entwicklungsbereich Marbach Nord mit den Baugebieten MAR 411 und MAR 410) vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplangebiets MAR 410 (Baufeld 1 östlich der Straße Zum Weiher; Baufeld 2 zwischen Meuselwitzer Straße und Zum Weiher; Baufeld 3 zwischen Luisenstraße und Meuselwitzer Straße; Baufeld 4 westlich der Luisenstraße) befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Marbach an der Bodenfeldallee.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die unbebauten Grundstücke befanden sich im Eigentum der Stadt Erfurt. Die Entwicklung und Vermarktung dieser Grundstücke wurde von der Stadt Erfurt in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Kommunalbau Hessen-Thüringen (GHT) als Geschäftsbesorger für die Stadt betrieben.

Im Baufeld 2 wurden bereits vor Einleitung der Änderung des Bebauungsplans 11 Reihenhäuser in 2 Gruppen sowie 3 Garagen und mehrere Stellplätze realisiert. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Parzellen für die Stellplätze wurden den Reihenhausgrundstücken zugeordnet.



Die verbleibenden Baufelder wurden mittlerweile parzelliert. Die Baugrundstücke wurden veräußert, die fehlenden Erschließungsanlagen hergestellt. Nach Feststellung der Planreife Ende 2006 wurden die Baugrundstücke fast vollständig vermarktet und bebaut.

Der Grünstreifen zwischen der Bodenfeldallee und den internen Erschließungswegen wurde ebenfalls bereits hergestellt.

### 1.5.3 Umweltsituation

#### 1.5.3.1 Lärm

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an die Bodenfeldallee. Die Bodenfeldallee dient als Verbindung der Ortschaften Alach und Salomonsborn über Marbach zum nördlichen Stadtgebiet (westliche Verlängerung der nördlichen Querverbindung - NQV).

Der rechtskräftige Bebauungsplan a.F. besitzt eine Vorbelastung durch die Verkehrsemissionen von der Bodenfeldallee. Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 werden durch die Immissionen an den nach der bisherigen Planung zulässigen Bebauung überschritten.

#### 1.5.3.2 Klima

Das Klimagutachten für die Gesamtstadt Erfurt (Plan M 1 : 25.000) von Taraxacum 6/1993 und die Kaltabflussberechnung westlich der B 4 von Lohmeyer 9/1994 weisen die westlich von Marbach befindlichen Hänge als hochaktive Kaltluftproduzenten mit sehr guter Frischluftqualität aus.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine Auflockerung der Bebauung (z.B. Wegfall der Dreigeschossigkeit, offene Bebauung...) erreicht, die Kaltluftleitbahn Richtung Nord-Ost wird durch die geänderte Baustruktur nicht negativ beeinflusst. Die zu erwartende klimatische Situation gegenüber der bisherigen Planung wird deutlich günstiger.

#### 1.5.3.3 Wasser / Geologie / Altlasten

Im Planungsgebiet ist mit Grundwasserandrang erst in größerer Tiefe zu rechnen. Eine Regenversickerung ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.

Rohstoffsicherungsinteressen bestehen im Gebiet nicht.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### 1.5.3.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Marbacher Hang ist eine landschaftsprägende Zone innerhalb der mäandrierenden westlichen Uferzone des Urstromtales der Gera. Er ist besonders durch die zur Gera führenden Kerbtäler geprägt.

Vertiefende Informationen zu den naturräumlichen Gegebenheiten und zur floristischen Bestandsaufnahme sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan MAR 410 enthalten.

#### 1.5.4. Technische Infrastruktur

Mit Ausnahme des Baufeldes 3 zwischen Luisenstraße und Meuselwitzer Straße waren die Baufelder erschlossen. Im bereits vorhandenen Straßennetz befanden sich die für die vorhandene Bebauung erforderlichen Versorgungsleitungen. In den hergestellten Straßenabschnitten ist ein Abwassertrennsystem vorhanden. Abwasser / Regenwasser wird über die Bodenfeldallee abgeleitet.

#### 1.5.5 Verkehrserschließung

Die im Planungsgebiet befindlichen Bestandsbereiche sind verkehrlich voll erschlossen. Das Gebiet ist über die Bodenfeldallee somit an das Straßenverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Inwieweit die vorgesehenen Anschlüsse der Erschließungsstraße der einzelnen Baufelder an die Luisenstraße, Meuselwitzer Straße, Zum Weiher und Müllers Weg für den öffentlichen Verkehr erfolgt oder nur Rettungs- und Einsatzfahrzeugen vorbehalten bleibt, erfolgt durch weitergehende verkehrsrechtliche Anordnungen.

In den beiden westlichen Baufeldern war eine fußläufige Anbindung zu den südlich gelegenen Baufeldern und Straßen vorgesehen, die mittlerweile hergestellt ist.

#### 1.5.6 Entsorgung

Die Bestandsbereiche des Planungsgebietes sind an das städtische Entsorgungssystem der Stadtwerke Erfurt, Stadtwirtschaft GmbH angeschlossen. Die DSD-Standplätze für die Aufstellung von Glascontainern wurden im Geltungsbereich MAR 410 bereits hergestellt.

### 1.6 Allgemeine Planungsziele und -prämissen

Marbach soll sich vom Dorf zur Ortschaft von Erfurt für individuelles Wohnen in Einfamilienhäusern entwickeln. Durch das Änderungsverfahren werden die allgemeinen Planungsziele und -prämissen des bestehenden Bebauungsplans MAR 410 nicht tangiert.

Planungsprämissen:

1. Die charakteristischen Merkmale von Marbach als "Dorf vor der Stadt" sind zu erhalten. Ein aufgelockerter Ortsrand soll einen harmonischen Übergang in die Landschaft ermöglichen.
2. Die charakteristische Hanglage und das anschließende Kerbtal sind bei einer Überbauung zu berücksichtigen. Die Bebauung soll sich in die topographische Situation so einfügen, dass die Hanglage dominant bleibt und das Wohngebiet sich nicht als Fremdkörper heraushebt.
3. Naturräumlich und grünplanerisch wertvolle Gegebenheiten sind so weit wie möglich zu erhalten und zur Biotopvernetzung heranzuziehen. Nicht zu erhaltende Naturraumpotentiale sind durch sinnvolle Maßnahmen auszugleichen.
4. Mit der jetzt vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans MAR 410 durch den Wegfall von Reihenhäusern (WA 5) und Geschosswohnungsbau (WA 6) wurde zum einen dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung der dörflichen Siedlungsstruktur sowie zum anderen der aktuellen Nachfragesituation für Wohngebäude (Einfamilienhaus) in offener Bauweise Rechnung getragen.

Eine damit verbundene Reduzierung der Wohneinheiten und eine geringere Anzahl von Bewohnern im Bereich Marbach Nord wirkt sich u.a. positiv auf die Bau- und Grünstruktur im Baugebiet sowie die Verkehrsbelegung der Erschließungsstraßen aus.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Auflockerung der Bebauung im Bereich der einzelnen Baufelder an der Bodenfeldallee erreicht. Durch die Ausweisung eines WA 5 im Änderungsbereich bzw. dem Wegfall des Geschosswohnungsbaus mit mindestens 60 Wohneinheiten wird die zu erwartende maximale Zahl der WE insgesamt von ca. 120 auf ca. 42 bis 50 reduziert.

Der Anteil der bestehenden 11 Reihenhäuser ist in der Aufstellung der Wohneinheiten bereits berücksichtigt.

5. Zwischen der Bodenfeldallee und der Wohnbebauung wurde ein dicht bepflanzter Grünstreifen zur optischen Trennung und Erhöhung der Wohnqualität angelegt.

## **2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der allgemeinen Zielstellung des Bebauungsplans folgend wurde im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA 5) festgesetzt. Andere Bereiche des rechtskräftigen Bau-

ungsplans MAR 410 mit den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind von der Änderung nicht betroffen.

Gegenüber dem Satzungsplan MAR 410 (Rechtskraft vom 18.04.1997) entfällt durch die Änderung das Baugebiet WA 6 inklusive der dazugehörigen textlichen Festsetzungen vollständig. Das Baugebiet WA 5 wurde entsprechend den Erfordernissen des geänderten städtebaulichen Entwurfes sowohl in den zeichnerischen als auch in den textlichen Festsetzungen überarbeitet.

Zu der Festsetzung 1.1.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 5) ist es Ziel, vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der allgemeinen Wohnruhe auszuschließen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe stören durch Verkehrslärm die Wohnruhe, ohne dass für die Versorgung der Anwohner erforderliche Dienstleistungen erbracht werden. Sie werden daher ausgeschlossen.

Tankstellen fügen sich nicht in die geplante Struktur ein und es würden erhebliche Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm durch sie ausgehen. Sie werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden. Grundsätzlich sollen diese dem Ortsteil Marbach für dienende Versorgungs- und Dienstleistungen vorbehalten sein und die Möglichkeit bieten, im näheren Wohnumfeld Arbeitsplätze zu schaffen. Die Ansiedlung von ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen der Verwaltung sollte vorzugsweise parallel zu den HAUPTerschließungsachsen des Baugebietes MAR 410, die durch ihre Lage und Erschließungsfunktion besonders durch die Anwohner frequentiert werden, erfolgen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Traufhöhe in der Nutzungsschablone festgesetzt.

⇒ Für die Bebauung im WA 5 - Gebiet wird eine GRZ von max. 0,35 und eine GFZ von max. 0,8 festgesetzt.

Mit der Regelung wird eine optimale Bebauung kleiner Grundstücke erreicht. Es wird ein Anreiz zur flächensparenden Baulandnutzung gegeben.

Da im Bebauungsplan MAR 410 (Stand 1. Änderung) Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB der

Grundstücksfläche hinzu gerechnet wurden, ergab sich bezogen auf die Gesamtfläche des Teilbereiches ein Versiegelungsgrad von ca. 42 %.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entfallen bei der Ermittlung der Baufläche (überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche) Flächen für die öffentliche Grünfläche sowie der Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsflächen). Damit sich keine Verschlechterung des Versiegelungsgrades bezogen auf die Gesamtfläche des Teilbereiches ergibt, erfolgt eine Reduzierung der GRZ auf 0,35.

Eine Gegenüberstellung der Flächenbilanzen befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Die geringfügige Reduzierung der GRZ hat keinen Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern in der offenen Bauweise.

#### Zu der Festsetzung 2.1

Mit der Bestimmung der Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude als Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden Straßenverkehrsfläche wird der Bezug der Gebäude zur Straße hergestellt. Dabei ist das Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.

#### Zu den Festsetzungen 2.3 und 2.4 in Verbindung mit 2.1

Mit der festgesetzten Definition der Traufhöhe und der max. Firsthöhe (Gebäudehöhe) sind die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss eindeutig bestimmt. Durch den Bezug auf Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss wird eine differenzierte Sockelgestaltung nach den Höherfordernissen möglich, ohne Einfluss auf die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe.

⇒ Die als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen und Gebäude- bzw. Firsthöhen orientieren sich an im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen. Sie verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen, ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

#### Zu der Festsetzung 2.2

Zur harmonischen Einordnung der Bebauung und Absicherung der Entwässerung sind differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss über der festgelegten Bezugsebene erforderlich. So darf die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss 0,60 m über der Bezugsebene liegen.

Die Festsetzung der Sockelhöhen wurde aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung gewählt. Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Vermeidung von unverhältnismäßigen Aufschüttungen im Vorgartenbereich zur Straße.

Die Definition der Sockelhöhe, Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoss in Bezug auf die Bezugshöhe Straßenoberkante ermöglicht eine variable Anpassung im Bereich des Sockels ohne Einfluss auf die Trauf- und Firsthöhe entsprechend Festsetzung 2.3 und 2.4.

## **2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zu der Festsetzung 3.1

Aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Haustypen bestimmt:

- Eine starke Überfrachtung der überbaubaren Flächen mit Kleinstwohnungen soll ausgeschlossen werden.
- Angemessene Wohnungsgrößen sollen erzielt werden.
- Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist für Doppel- und Einzelhäuser auf dem Grundstück selbst zu erbringen. Die Stellplätze sollen in der Flächenvorhaltung bestimmbar sein, um die nicht überbauten Flächen zu optimieren.

## **2.4 Bauweise**

Das geänderte städtebauliche Konzept für den nördlichen Ortsrand von Marbach sieht eine Veränderung der Bauweise vor. Die geplante Bebauung soll in offener Bauweise errichtet werden. In der offenen Bauweise sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist das Baugebiet WA 6 (besondere Bauweise b2, ohne seitlichen Grenzabstand, Gebäude  $\leq$  36 m Länge) an die Stelle der neuen Baugebiete WA 5 (offene Bauweise) getreten.

## **2.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Zur optimalen Umsetzung des städtebaulichen Raumkonzeptes entsprechend der Planungsziele werden baukörperähnliche Baufenster, umschlossen durch Baugrenzen festgesetzt.

Zu der Festsetzung 4.1

Die Größenbeschränkung sowie die Beschränkungen in der Zulassung der hochbaulichen Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche soll eine übermäßige Bebauung der Grundstücke verhindern und den klimasensiblen Bereich vor weiterer Überbauung schützen. Die Vorgärten sollen den Straßenraum optisch erweitern. Die Typik eines Vorgartens ist nicht durch hochbauliche Nebenanlagen einzuschränken.

## **2.6 Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten**

Zu der Festsetzung 5.1

Stellplätze, Garagen und Carports sind entsprechend § 12 BauNVO im WA 5-Gebiet zulässig. Eine Einschränkung nur auf die Baufelder wird vorgenommen, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Bei der Bebauung mit Wohngebäuden in offener Bauweise ist der Bau von Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze neben den Häusern möglich. In besonderen Fällen kann die Ausnahmeregelung, dass Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen können, wenn in dem Bereich zwischen der geradlinigen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze keine Möglichkeiten bestehen, in Anspruch genommen werden.

Grundsätzlich bietet die Zulässigkeit von Stellplätzen bis zur rückwärtigen Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung ausreichend Möglichkeiten zur Einordnung von Stellflächen. Die Hausgärten werden dadurch weniger durch Verkehr beeinträchtigt. Die Festsetzung trägt zur Wohnruhe in den Gartenbereichen bei.

Zu der Festsetzung 5.2

Die Begrenzung der Einfahrtbreiten dient der städtebaulichen Zielstellung einer klaren Zonierung des öffentlichen Straßenraums und des privaten Vorgartens. Die Erschließung der Baugrundstücke mit PKW-Verkehr (Schleppkurven) ist gewährleistet.

## **2.7 Verkehrsflächen**

### **2.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Haupteerschließungsstraße ist die Bodenfeldallee. Von der Bodenfeldallee gehen dann die einzelnen Zufahrten der Baufelder ab.

Inwieweit die vorgesehenen Anschlüsse der Erschließungsstraße der einzelnen Baufelder 1 bis 4 an die Luisenstraße, Meuselwitzer Straße, Zum Weiher und Müllers Weg für den öffentlichen Verkehr erfolgt oder nur Rettungs- und Einsatzfahrzeugen vorbehalten bleibt, erfolgt durch weitergehende verkehrsrechtliche Anordnungen.

In den beiden westlichen Baufeldern 3 und 4 besteht eine fußläufige Anbindung zu den südlich gelegenen Baufeldern und Straßen.

Mit den Grundüberlegungen zur Verkehrserschließung des Plangebietes ergeben sich folgende Querschnittskonzepte:

- ⇒ Erschließungsstraße Baufeld 1 bis 4
- 5,00 m breite Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche
- 4,50 m Fahrbahn
- 0,25 m beidseitiger Sicherheitsstreifen inklusive Bord

Die Verkehrsflächenaufteilung kann jedoch auf Grund verkehrstechnischer Notwendigkeiten sich noch geringfügig verändern (nähere Erläuterung in den Hinweisen).

### 2.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen für Fuß- (und Rad) Wege

Das Plangebiet weist Verbindungswege in das Wohngebiet MAR 410 bzw. Richtung der alten Ortslage auf.

## 2.8 Verwendungsverbot von Brennstoffen

Zu der Festsetzung 6.1

Feste und flüssige Brennstoffe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Feuerungsanlagen mit dem "Blauen Engel" des Umweltbundesamtes zertifiziert sind, da laut Umweltbundesamt diese zertifizierten Anlagen bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen verringerte Werte aufweisen.

Da außerhalb der Heizperiode konventionelle Heizanlagen zur Warmwasserversorgung nur im Teillastbereich, verbunden mit höheren Emissionen laufen, soll die Warmwasserversorgung bei derartigen Heizungen auf andere Art und Weise erfolgen.

Ausnahmsweise dürfen offene Kamine gemäß § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV betrieben werden.

## 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zu den Festsetzungen 7.1 und 7.2

Wie unter 1.5.3.1 beschrieben, ist der rechtskräftige Bebauungsplan Lärmimmissionen von der Bodenfeldallee ausgesetzt. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (siehe Anla-



ge) kommt der Gutachter erwartungsgemäß zu dem Ergebnis, dass der Standort für eine Neubebauung mit Wohnungsbau aus rein schalltechnischer Sicht nicht uneingeschränkt empfehlenswert wäre.

Im vorliegenden Fall ist die Ausgangslage jedoch eine bereits planungsrechtlich zulässige Wohnbebauung mit einer bestehenden Vorbelastung. Eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist gegeben.

Die Orientierungswerte sind allerdings kein striktes Recht sondern der Abwägung zugänglich.

1. Bei der Abwägungsentscheidung war also insbesondere auch der schützenswerte Anspruch der Grundstückseigentümer an einem Fortbestand der Festsetzungen, d.h. der Zulässigkeit einer Wohnbebauung, zu würdigen.
2. Zu berücksichtigen ist auch, dass die angrenzenden Gebäude und Grundstücke eine Südausrichtung zur lärmabgewandten Seite besitzen. Auf der lärmabgewandten Seite wird eine angemessene Wohnruhe vor den Außenwänden und im Freiraum gewährleistet.
3. Passive Lärmschutzfestsetzungen, die über das bisherige Festsetzungsmaß hinausgehen, gewährleisten zur Bodenfeldallee die Wohnruhe in den angrenzenden Aufenthaltsräumen.
4. Ein zusätzlicher Pflanzstreifen mit dichter Bepflanzung schafft neben einer (zweifellos nur geringfügigen) Minderung von Schadstoff- und Lärmemissionen eine wirkungsvolle optische Abgrenzung zur Bodenfeldallee.

Im WA 5 sind die Grenzen des Zumutbaren nicht überschritten. Im Ergebnis der Abwägung konnte deshalb an der Wohnbebauung im Rahmen des Änderungsverfahrens festgehalten werden. Die notwendigen Festsetzungen zur Konfliktminderung wurden getroffen:

Für die Gebäude werden auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) passive Lärmschutzmaßnahmen durch die textlichen Festsetzungen 7.1 festgesetzt.

Auf Grund der Lage der Baugrundstücke an der Bodenfeldallee sind die Grundrisse der Wohngebäude so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume, die zur Nachtzeit genutzt werden (z.B. Kinderzimmer und Schlafräume), ausschließlich auf der der Bodenfeldallee abgewandten Südostfassade angeordnet sind. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Von der Errichtung einer Lärmschutzwand wurde abgesehen, da den damit entstehenden erheblichen Kosten und der Beeinträchtigung des Ortsbildes aufgrund der häufigen Unterbrechungen durch Einfahrten sowie der notwendigen freizuhaltenden Sichtbereiche und der ungehinderten Schallimmissionen in den Obergeschossen nur beschränkte Schallschutzeffekte gegenüberstünden.

Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h wird seitens der Straßenverkehrsbehörde nicht befürwortet. Die Gründe liegen im Charakter der Straße:

- einseitig anbaufrei
- gute Straßenführung
- Hauptnetz
- tatsächlich als Ortsverbindungsstraße fungierend
- keine Radfahrer auf der Fahrbahn.

Mit der Geschwindigkeitsreduzierung wäre der Charakter der Straße nicht mehr gewährleistet, ordnungswidriges Verhalten der Kraftfahrer würde provoziert und wäre vorprogrammiert, die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit würde sich nicht ändern.

Aus diesen Grund lehnt die Straßenverkehrsbehörde Erfurt eine Verringerung der Geschwindigkeit auf 50 km/h in der Bodenfeldallee ab.

Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit würde stattdessen den Widerspruch zwischen dem vorhandenen Straßenraum mit der o.g. Charakteristik und der zu fahrenden Geschwindigkeit wieder verschärfen und die bereits genannte Problematik von Geschwindigkeitsübertretungen provozieren.

Als planerisch maßgebende Funktion der Bodenfeldallee wird die Verbindungsfunktion in Überlagerung mit der Erschließung der nördlichen Wohngebiete Marbachs eingeschätzt. Diese Einschätzung lässt sich durch die gemessenen Verkehrsbelegungen nachweisen. Die Anbindung der westlich gelegenen Ortschaften sowie von Teilen Marbachs an das übergeordnete und städtische Hauptnetz erfolgt dabei weitgehend konfliktfrei, ohne den dörflich geprägten Ortskern zu belasten in einer planerisch angemessenen Verkehrsqualität.

Mit einer Änderung der Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h wird eine spürbare Schwächung dieser Funktion zu erwarten sein, in deren Folge sich der Durchgangsverkehr durch den Ortskern mit dazu ungeeigneten Straßenräumen erhöhen wird.

Im Bebauungsplan wird auf die Überschreitung der Orientierungswerte hingewiesen. Aus der Anlage ist, für jedermann einsehbar, die konkrete Belastung ablesbar.

## **2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB und § 21 BNatSchG bereits im Bauleitplanverfahren MAR 410 abschließend entschieden wurde.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe wurden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet. Es wurde ein Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden nach dem Grundsatz der Abwägung aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans MAR 410 bezieht sich ausschließlich auf einen Teilbereich südlich der Bodenfeldallee. Die Baustruktur in der betroffenen Teilfläche wird aufgelockert (offene Bauweise) und die Geschossigkeit teilweise reduziert. Da im Bebauungsplan MAR 410 (Stand 1. Änderung) Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB der Grundstücksfläche hinzugerechnet wurden, ergab sich bezogen auf die Gesamtfläche des Teilbereiches ein Versiegelungsgrad von ca. 42 %.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entfallen Flächen für die öffentliche Grünfläche sowie der Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsflächen) bei der Ermittlung der Baufläche (überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche). Damit sich keine Verschlechterung des Versiegelungsgrades bezogen auf die Gesamtfläche des Teilbereiches ergibt, erfolgt eine Reduzierung der GRZ auf 0,35 (vgl. Gegenüberstellung der Flächenbilanzen in der Anlage zur Begründung).

Die Änderungen im Bebauungsplan führen bei dem gleichbleibenden Versiegelungsgrad im Teilbereich nicht zur Erhöhung des Ausgleichsbedarfes. Durch die verringerte Anzahl der Gebäude und der Wohneinheiten wirkt sich die Änderung positiv auf die Gesamtsituation aus.

Eine Überarbeitung des Ausgleichsbedarfes und des Grünordnungsplanes war daher nicht erforderlich (siehe Anlage 1a: Schreiben Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, Untere Naturschutzbehörde vom 03.08.2006, eingegangen im Stadtplanungsamt am 09.08.2006). Die Gegenüberstellung der Flächenbilanzen MAR 410 Stand 1. Änderung und MAR 410 Stand Entwurf 2. Änderung befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Unter Aufgreifen ortschaftscharakteristischer Gestaltelemente werden Festsetzungen zur Gehölzpflanzung auf den öffentlichen Grünflächen, in der Straßenverkehrsfläche und auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Diese Maßnahmen haben naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion. Zudem dienen sie dem Aufbau einer gestalterisch anspruchsvollen Gebietsdurchgrünung, die den Bewohnern die Identifikation mit dem Wohnort ermöglicht.

Zur Verwendung werden heimische und standortgerechte Pflanzen empfohlen.

## Zu der Festsetzungen 8.2

Mit der zeichnerischen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich zwischen der Bodenfeldallee und den Erschließungsstraßen der einzelnen Baufelder sowie der dort vorgesehenen massiven Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll eine optische und räumliche Distanz der Wohngrundstücke zur verkehrsreichen Bodenfeldallee geschaffen werden.

Es ist städtebauliches und grünplanerisches Ziel, ein "Grünes Band" aus Baum- und Feldgehölzvegetationen zu schaffen, das einen neuen grünen Ortsrand des Baugebietes MAR 410

bildet. Dazu sollen im Rahmen der Pflanzfestsetzung P5 48 Laubbäume sowie auf ca. 700 m eine zweireihige Feldgehölzhecke gepflanzt werden.

Die Durchführung der Maßnahme P5 wurde durch die Stadt bzw. deren Geschäftsbesorger vorgenommen.

Zu der Festsetzung 8.3

Im Bereich der Vorgärten und der Hausgärten der Grundstücke südlich der Bodenfeldallee sollen Baumpflanzungen (textliche Festsetzungen) räumlich wirksame Grünstrukturen ermöglichen. Bemessungsmaßstab ist der Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks.

Direkte zeichnerische Festsetzungen von Bäumen werden nur im Bereich der Straßen bzw. Fußwegen vorgesehen. Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. werden im Zuge entsprechender Auflagen im Zusammenhang mit der Baugenehmigung des Vorhabens gesichert.

### **Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan MAR 410 sowie im Bebauungsplan MAR 410 2. Änderung im Teilbereich Bodenfeldallee**

#### **Erläuterung zu den Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen**

##### Bebauungsplan MAR 410 (Stand 1. Änderung)

Im Bereich der Baufelder 1 bis 4 südlich der Bodenfeldallee zeichnerisch festgesetzt:  
104 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sowie im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen

Allgemein gültige textliche Festsetzung 2.9:

"Auf je 100 m<sup>2</sup> der gärtnerisch genutzten bzw. als Grünfläche angelegten Grundstücksteile ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen."

In der Begründung zu MAR 410 wird dazu auf Seite 16 ausgeführt:

"... Im Bereich der Hausgärten von Reihen- und Doppelhäusern sollen einerseits durch konkrete Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, andererseits durch textliche Festsetzungen sichergestellt werden, dass räumlich wirksame Grünstrukturen entstehen und Flächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. ..."

##### Bebauungsplan MAR 410, 2. Änderung im Teilbereich Bodenfeldallee

textliche Festsetzung zur zeichnerisch festgesetzten Maßnahme P5

- 8. GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLERISCHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a)  
BauGB
- 8.2 Pflanzung P 5 auf der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Baugebiet WA 5 und der Bodenfeldallee  
- Anpflanzung von 48 Laubbäumen  
- Anpflanzung einer zweireihigen Laubgehölzhecke
- 8.3 Für das WA 5 gilt:  
  
Auf je 100 m<sup>2</sup> nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Fazit:

Der Ausgleich der Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplans MAR 410 (bezogen auf den gesamten Geltungsbereich) ist hauptsächlich durch die festgesetzten und mittlerweile realisierten Maßnahmen

- Renaturierung des Wasserspeichers,
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens,
- Renaturierung des Marbachs,
- Pflanzmaßnahmen im Bereich des Sportplatzes sowie
- Anlage einer Streuobstwiese

und durch die grünordnerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken (zeichnerische und textliche Festsetzung von Baumpflanzungen) erfolgt.

Durch

- die Reduzierung der GRZ auf 0,35 und unter Beibehaltung des Versiegelungsgrades der Gesamtfläche im Teilbereich Bodenfeldallee,
- den Wegfall der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus zugunsten von Wohnhäusern in offener Bauweise,
- die vorgesehene Anpflanzung im Bereich der Bodenfeldallee mit einem Grünstreifen bestehend aus 48 Bäumen und einer zweireihigen Heckenbepflanzung sowie
- die textliche Festsetzung 8.3 bezüglich der Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes MAR 410 keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das Maß der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehen.

Zu der Festsetzung 8.4

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind ausnahmsweise geringfügig verschiebbar, um einerseits den Bauherren eine gestalterische Freiheit zu gewähren und andererseits das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept zu gewährleisten.

## 2.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzung 8.2 dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Verkehrsflächen. Als Verteilungsmaßstab wird die versiegelte Fläche angesetzt.

		zugeordneter Ausgleich	
Erschließungsanlagen	P5	Bepflanzung des nördlichen Ortsrandes	100%

Folgekosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Erschließungsanlagen	Die Zuordnung erfolgt nach Gesamtaufwand und ist Teil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gem. § 129 BauGB.
----------------------	--

## 2.12 Gestalterische Festsetzungen

Zu der Festsetzung 10.1

Die getroffene Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen ergänzt die Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden (2.4 - 2.7) und dient einer harmonischen Einordnung der Gebäude in das Plangebiet.

Zu der Festsetzung 10.2

Die getroffene Festsetzung zu Dachneigungen, Firstrichtungen, Dachformen und Drenpel dient einer harmonischen Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und einem ruhigen und ausgewogenen Erscheinungsbild des neuen Siedlungsgefüges. Um dem neuen Ortsteil ein homogenes, eigenständiges und einheitliches Erscheinungsbild zu geben, werden die Anzahl verschiedener Dachformen eingegrenzt. Es sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig.

Zu der Festsetzung 10.3

Die Festsetzung zur Integration von Heizungsanlagen sowie die Festsetzung zu den technischen Anlagen (z.B. Zu- und Abluftschächte), Schornsteine und Abgassysteme ist aus gestalterischen Gründen (z.B. Vermeidung von Blendwirkungen bei fassadenhohen Edelstahlrohren) im Baugebiet erforderlich. Funktionale Einschränkungen sind durch die Festsetzung nicht zu erwarten.

Zu der Festsetzung 10.4:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Vorgärten stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der Vorgartenbereiche und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt eingeordnet werden.

Zu der Festsetzung 10.5:

Masten und Antennenanlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,00 m über dem Gebäudefirst beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild im allgemeinen Wohngebiet bzw. des nördlichen Ortseingangs der Ortschaft Marbach. Aus diesem Grund sollen Masten und Antennenanlagen mit einer Gesamthöhe über dem Gebäudefirst von mehr als 2,00 m nur ausnahmsweise sowie mit einer Gesamthöhe über dem Gebäudefirst von mehr als 5,00 m nicht zulässig sein.

Zu der Festsetzung 10.6:

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Leitbild sieht die Einordnung der baulichen Anlagen in den großräumig darstellenden Landschaftsraum vor, in dem die Außenräume miteinander vernetzt sind. Stützmauern, Mauern und Einfriedungen sollen besonders gestaltet werden. Einfriedungen werden zudem in ihrer Höhe beschränkt, um dieses Planungsziel gerecht zu werden.

## **2.13 Hinweise**

Neben den textlichen Festsetzungen wurden Hinweise zu Sachverhalten gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den archäologischen Bodenfunden und Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Letztere sind notwendig, da in der Umgebung Bodenfunde gemacht wurden.

### Kampfmittel und Munitionsfunde

Dieser Hinweis wurde gegeben, da das Bebauungsplangebiet in einem Bombenabwurf- und munitionsgefährdeten Gebiet liegt und in der Genehmigungs- und Realisierungsphase im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben durch den Bauherren Maßnahmen und Untersuchungen durchzuführen sind, sofern für den betroffenen Bereich keine Untersuchungsergebnis-

se vorliegen. Die Kartierung der Untersuchung liegt bei der Gesellschaft für Kommunalbau Hessen-Thüringen mbH (GHT) vor.

#### Trafostandorte

Dieser Hinweis wurde gegeben, um nachträglich Trafostandorte für die weitere Erschließung optimal offen zu halten, diese jedoch flächenmäßig zu minimieren und Vorsorge gefährdeter Nutzungen hinsichtlich des Einwirkens magnetischer Strahlung zu treffen. Darüber hinaus wird dieser Hinweis gegeben, da für weitere Trafostandorte die Festsetzungen von Flächen nicht getroffen wurden. Sie werden in öffentlichen Flächen vorgesehen und sind räumlich zu minimieren.

#### Lärmbelästigung

Auf Grund der Lage der Baugrundstücke an der Bodenfeldallee wird auf die Überschreitung der Werte des Beiblatts zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau hingewiesen.

#### Verkehrsflächenaufteilung

Der Hinweis zur Verkehrsflächenaufteilung wurde gegeben, um klarzustellen, dass die im Plan vorgenommene Darstellung bzw. der in der Begründung dargestellt Querschnitt informellen Charakter hat, da entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus sich noch Änderungen ergeben können, deren exakte Ausgestaltung erst mit der Ausführungsplanung zu den Verkehrsanlagen erfolgen kann.

#### Altlasten

Dieser Hinweis wurde gegeben, dass der Bauherr bei Antreffen schadstoffkontaminierter Böden informiert ist, mit wem die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

#### Einsichtnahme von Vorschriften

Der Hinweis erfolgt, um Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes nachzukommen im Bezug auf Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.).

Die Öffentlichkeit wird so verlässlich und in zumutbarer Weise darauf hingewiesen, wo sie Kenntnis von den im Bebauungsplan genannten Vorschriften erlangen kann.

### **3. ERSCHLIESSUNGSPLANUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

#### **3.1 Straßenplanung**

Im Rahmen einer Vorplanung/Entwurfsplanung wurde für das Bebauungsplangebiet die Straßenplanung erarbeitet. Diese Planung wurde in den Bebauungsplan übernommen.



Im Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden mit Ausnahme der Erschließungsstraße im Baufeld 3 bis zum Jahr 2006 alle internen Straßen hergestellt. Mittlerweile wurde auch die Erschließungsstraße im Baufeld 3 realisiert. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasserkanäle und Regenwasserkanäle, Gas, Wasser, Strom, Telefon) zur Erschließung der Grundstücke aufzunehmen.

Die Ergebnisse der Straßenplanung führten zu den entsprechenden Festsetzungen der Verkehrsflächen (s. Pkt. 2.7, Begründung der Festsetzungen), Änderungen können sich auch im Nachhinein auf Grund der Erfordernisse des Straßenbaus ergeben.

### **3.2. Abwasserentsorgung, Schmutz- und Regenwasser / Oberflächenwasser**

Die Abwasserentsorgung für die einzelnen Baugrundstücke ist gesichert und wurde im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet MAR 410 vorgesehen bzw. ist mittlerweile vollständig hergestellt.

Auf den Grundstücken ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung anzustreben. Das heißt, es ist auf eine übermäßige Versiegelung zu verzichten. Das Regenwasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und kann beispielsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden. Das überschüssige Regenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

### **3.3. Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung für das Wohngebiet MAR 410 sowie den Bereich an der Bodenfeldallee ist sichergestellt.

### **3.4. Elektroenergieversorgung, Gas und Telefon**

Bezüglich der Versorgung des Wohngebietes mit Strom und Telefon waren im Rahmen der Komplexerschließung Trassenbereiche vorgesehen. Eine Planung der Kabelversorgung erfolgte durch die entsprechenden Fachplaner. Trafostationen sind in zentraler Lage ausgewiesen bzw. bereits realisiert.

### **3.5. Abfallentsorgung**

Träger der Abfallbeseitigung im Stadtgebiet der Stadt Erfurt sind die Stadtwerke Erfurt, Stadtwirtschaft GmbH. Der Anschluss aller Bauflächen des Plangebietes an das Entsorgungsnetz ist unproblematisch. Die Grundstücke sind an Verkehrsflächen angebunden und durch Müllfahrzeuge anfahrbar. Wertstoffsammelcontainer befinden sich in ausreichender Anzahl im Baugebiet MAR 410 bzw. in der Ortschaft Marbach.

#### **4. BODENORDNUNG**

Das veränderte städtebauliche Konzept war größtenteils mit der bestehenden Parzellierung (Reihenhausbebauung) in den Baufeldern 1, 2 und 4 nicht umsetzbar. Mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke im Baufeld 2 befanden sich die Grundstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Für die Realisierung der Planung bzw. der vorgesehenen Wohnbebauung wurde eine Änderung des Umlegungsplanes nach § 73 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

#### **5. PLANVOLLZUG**

Die Bebauungsplanung ist so angelegt, dass die Realisierung der Bebauung innerhalb des Plangebietes abschnittsweise in einheitlichen, abgeschlossenen Erschließungsabschnitten erfolgen konnte. Damit sollte eine Störung der Bewohner der angrenzenden Baugrundstücke weitgehend während der Umsetzungsphase der beabsichtigten Bebauung vermieden werden.

#### **6. HERSTELLUNGS- UND UNTERHALTUNGSKOSTEN**

##### **6.1 Herstellungskosten**

In den Baufeldern 1, 2 und 4 waren bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplans MAR 410 "östlich der Ilmenauer Straße" im Teilbereich Bodenfeldallee die Erschließungsstraßen und -anlagen hergestellt. Auf Grund der Änderung des städtebaulichen Konzeptes mussten geringfügige Änderungen an den Erschließungsanlagen (z.B. bei den Hausanschlüssen...) vorgenommen werden.

Im Baufeld 3 wurden die Erschließungsanlagen im Jahr 2007 komplett hergestellt. Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen in den Baufeldern 1, 2 und 4 waren im Gesamtumfang der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes MAR 410 enthalten.

**Kosten für die Erschließungsanlagen (inkl. Planung und Beleuchtungsanlagen) im Bau-  
feld 3: ca. 231.000 EURO.**

Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche parallel zur Bodenfeldallee mit Baum- und Heckenpflanzungen ergaben sich Herstellungs- und Unterhaltungskosten, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans MAR 410 hinausgehen. Das ursprüngliche Konzept sah im Bereich der internen Erschließungsstraßen eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücken vor. Die Baumpflanzungen wären durch die jeweiligen Grundstückseigentümer auf den privaten Grundstücken vorgenommen worden.

Zur Aufwertung der Baugrundstücke in den Baufeldern 1 bis 4 entlang der Bodenfeldallee waren die vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen ("Grünes Band" als Abgrenzung

bzw. Sichtschutz zur Bodenfeldallee) zwingend notwendig. Pflanzung von 48 Laubbäumen sowie von ca. 700 m einer zweireihigen Laubgehölzhecke. Sollten andere Pflanzqualitäten (z.B. bei Nachpflanzungen) vorgesehen werden, erhöhen sich die Kosten entsprechend.

**Herstellungskosten der Anpflanzungen entlang der Bodenfeldallee: ca. 92.000,00 EURO**

## **6.2 Folgekosten zum Unterhalt der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen und der Straßenbeleuchtung bei Umsetzung des Bebauungsplans MAR 410 im Teilbereich Bodenfeldallee**

			€/Jahr
Verkehrsflächen je m <sup>2</sup> und Jahr	1,10 €	ca. 4.800 m <sup>2</sup>	ca. 5.280,00
Straßenbeleuchtung je Lichtpunkt und Jahr (Straßen bis 5,25 m Breite - einseitig alle 20 m; - Wartung und Energie	120,00€	35 Stück	ca. 4.200,00
öffentliche Grünfläche mit Heckenpflanzung und Bäume - pauschal je m <sup>2</sup> und Jahr	1,30 €	ca. 2.800 m <sup>2</sup>	ca. 3.700,00
<b>Summe Folgekosten/Jahr (gerundet)</b>			<b>ca. 13.200,00</b>

## **7. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

### **Anlage 1**

- Rechtskräftiger Bebauungsplan MAR 410 "östlich Ilmenauer Straße" (auszugsweise).

### **Anlage 2**

- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans MAR 410 „östlich Ilmenauer Straße“ – Antrag auf Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.08.2006, eingegangen im Stadtplanungsamt am 09.08.2006.
- Flächenbilanz für den Bebauungsplan MAR 410 Stand 1. Änderung sowie Stand 2. Änderung im Teilbereich Bodenfeldallee.

### **Anlage 3**

- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Frank & Apfel zu den zu erwartenden Schallimmissionen durch Verkehrslärm im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans MAR 410 "östlich der Ilmenauer Straße" Teilbereich Bodenfeldallee.