

B E G R Ü N D U N G

ZUM

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NIE 315

"VOR DEM STEINBIELE"

zur Errichtung von 13 Einfamilienhäusern
in der Stadt Erfurt,
Ortsteil Niedernissa/Rohda

Planung:

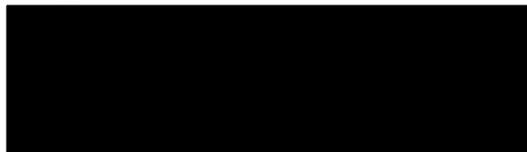
INGENIEURBÜRO ELLINGER

Beratung-Planung-Bauüberwachung-Gutachten
Brühl 8 - 16

99423 Weimar Tel.: 03643/505 777
Fax: 03643/513 222

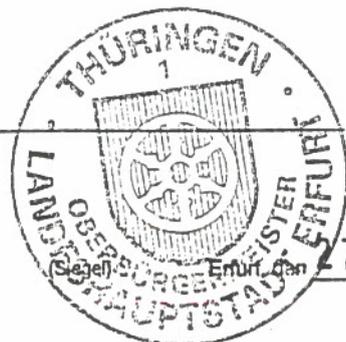
in Zusammenarbeit mit der
Stadtverwaltung Erfurt, Stadtplanungsamt

Bauherr:



Ausfertigung:

M. Ruge
Oberbürgermeister



Erfurt, den 15.09.1997

Erfurt, den 27. Jan. 1998

1. Allgemeines

Im Auftrag der [REDACTED] wurde ein Vorhaben und Erschließungsplan für 13 Einfamilienhäuser in der Stadt Erfurt, Ortsteil Niedernissa/ Rohda "Vor dem Steinbiele" erarbeitet.

Die ersten Abstimmungen und Festlegungen bis zum Aufstellungsbeschluß erfolgten mit der Kreisverwaltung Erfurt-Land und der Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat Niedernissa. Nach der Verwaltungsreform wurde ab 01.07.1994 die Betreuung der Aufgabe durch die Stadtverwaltung Erfurt übernommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist anzumerken, daß diese Bebauung die bestehende Ortslage abrundet, und somit zur Schaffung eines ansprechenden Erscheinungsbildes beiträgt. Der geschützte Landschaftsbestandteil Peterbach, im Nordosten gelegen, läßt keine weitere Entwicklung in dieser Richtung zu. Die Einfügung in den landschaftlichen Raum wird sowohl durch Beschränkung in den Dimensionen der Baukörper als auch in der Maßstäblichkeit der Ausformung erreicht. Materialien, Oberflächen, Strukturen und Formen des Umfeldes werden fortgeschrieben.

2. Geltungsbereich

Das zu beplanende Gebiet liegt im Nordwesten der Siedlung Rohda. Es wird südlich begrenzt durch vorhandene Bebauung und rundet damit die bauliche Entwicklung des Ortes ab.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke:

Gemarkung Rohda, Flur 2:

· Flurstücke 116, 118, 121, 123, 124a, 124b, 127b, 128, 129, 131, 132 jeweils teilweise

· Flur 1:
Flurstück 33 teilweise

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 1,32 ha.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält als Bauleitplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich.

3. Lage des Gebietes, vorhandene Nutzung

Niedernissa wird im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen, Teil A vom 11.05.1994, Seite 114 als "Ort mit Wohnfunktion" ausgewiesen. Orte mit Wohnfunktion sollen dazu beitragen, den Bedarf an Wohnbauland abzudecken.

Mit dem V+E-Plan "Vor dem Steinbiele" entspricht man vorstehender Festsetzung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen.

Die Aufstellung dieses V+E-Planes dient der Deckung von Wohnbedarf der Bevölkerung im Verdichtungsraum Erfurt.

Die bisherige Nutzung des Gebietes ist Weideland. Durch die im Osten und Süden angrenzende Wohnbebauung und die damit vorhandene Verkehrserschließung ist eine sinnvolle Abrundung des bebauten Siedlungsgebietes gegeben. Baumbestand ist nicht vorhanden.

4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Ziele verfolgt:

- Herstellung des Planungsrechts als Voraussetzung zur Ansiedlung von Einfamilienhäusern
- Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in Bauland
- Neuordnung der Fläche
- Beachtung der Planungen bzw. des Bestandes der angrenzenden Gebiete zur Gewährleistung einer geordneten und abgestimmten Gesamtentwicklung
- Schaffung von Voraussetzungen für eine geordnete Verkehrs-, Ver- und Versorgungsstruktur
- Einbindung der Grünordnung in den Landschaftsraum.

5. Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht erwartet.

Der Eingriff gem. § 8a BNatSchG wird im Plangebiet ausgeglichen.

Durch die Berücksichtigung der topographischen Bedingungen, die nur eine einreihige Bebauung entlang der Erschließungsstraße zuläßt, werden keine großen Veränderungen durch Auf- und Abtrag von Bodenmassen entstehen. Die natürlichen Geländebeziehungen werden im Prinzip beibehalten.

6. Erschließung

Das Wohngebiet wird durch eine bestehende Straße mit Schotterdecke erschlossen. Ein Gehweg ist nicht vorhanden und soll auch nicht angelegt werden.

Die an der Südgrenze verlaufende Straße "Steinbiele" wird bis zur Wendeanlage des Gebietes als Mischverkehrsfläche 5,5 m breit in Bauklasse V mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von je 0,25 m ausgebaut (Gesamtbreite 6 m).

Die Wendeanlage wird für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Die im östlichen Randbereich liegende und in nördlicher Richtung verlaufende Anliegerstraße "Hinter dem Dorfe" ist ebenfalls als Mischverkehrsfläche auszubilden und soll von 4,00 m auf 4,75 m verbreitert werden. Beidseitig wird ein Sicherheitsstreifen von je 0,50 m vorgesehen. (Gesamtbreite 5,75 m). Diese Anliegerstraße erhält Ausrundungsradien zur "Steinbiele" von 6,00 m.

Der Weg auf dem Flurstück 127 b ist auf eine Breite von 2,50 m innerhalb der Plangrenzen als Fußweg auszubauen. Er soll nicht dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen.

Die Zufahrt zur Kläranlage wird in einer Breite von 3,50 m in Bauklasse V ausgeführt.

Die für die verkehrsmäßige Erschließung nicht benötigten Restflächen der betroffenen öffentlichen Grundstücke werden folgendermaßen zur Nutzung empfohlen:

- | | | |
|---------|-----------------|---|
| Flur 2, | Flurstück 121: | Zuordnung bzw. Pflege durch die Eigentümer Grundstücke Flur 2, Flurstücke 119/10; 119/11; 119/12; 119/13; 119/14; 120/6; 120/7, |
| | Flurstück 127b: | Zuordnung zu den neuen Grundstücken 8 + 9 |
| Flur 1, | Flurstück 33: | Zuordnung bzw. Pflege durch die Eigentümer der Grundstücke Flur 1, Flurstücke 421/1; 17; 20/1; 20/3; 20/4; 21 |

Die Anschlußpunkte für die Trinkwasserversorgung liegen in der Erschließungsstraße. Der Leitungsquerschnitt beträgt DN 100 GG. Die erforderlichen Druckverhältnisse werden z. Z. durch die Stadtwerke geprüft.

Die Abwasserentsorgung wird wie folgt durchgeführt:

Die Wohnhäuser östlich der Straße "Hinter dem Dorfe" sind durch eine nach Nordosten verlaufende Stichstraße mit separaten Schmutz- und Regenwasserleitungen (Trennsystem) erschlossen. Am nördlichen Ende der Stichstraße liegt die Kleinbelebungsanlage, deren gereinigte Schmutzabwässer gemeinsam mit dem Regenwasser in den Peterbach geleitet werden. Es ist vorgesehen die anfallenden Abwassermengen der Grundstücke 12 und 13 einzuleiten und dafür die Schmutzabwässer der Grundstücke Flur 1 Flurst. 20/1, 20/3, 20/4 und 21 in das neue System lt. VE-Plan-Bereich NIE 315 mit einzubinden. Das Trennsystem ist generell anzuwenden.

- Für die Grundstücke 1 - 11 wird ein Schmutzwassersammler in der Dorfstraße-Steinbiele, ca. DN 250 verlegt, der auch die Einleitung der Grundstücke Dorfstraße 21-31, Kirchgraben 2-8 und Steinbiele 1-7 gewährleistet.
Mit der Richtungsänderung Nordost verläuft der Schmutzwassersammler ca. 60 m in Flur 2, Flurstück 123 und endet in Flur 2, Flurstück 124 b in einer vollbiologischen Kleinkläranlage.
- Die Regenwasserableitung wird mit DN 300 parallel zur Schmutzwasserleitung bis in Höhe des Grundstückes 1 geführt und über das mit Leitungsrechten zu versehenen Flurstück 118 in den Kirchgraben geleitet. In diese Leitung wird das in der Kläranlage gereinigte Wasser mit einer ca. 70 m langen Zuleitung DN 250 von Nordwest nach Südost eingespeist.
- Die Größe der Kleinbelebungsanlage wird auf 48 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Zur Verwendung wird eine Tropfkörperanlage "Typ Weißensee" (2 Vorklärbecken, 1 Tropfkörper, 1 Nachklärbecken) vorgesehen.

- Das Einzugsgebiet der Regenwasserspense beträgt ca. 0,5 ha (nur bebaute Flächenteile von NIE 315). Es wird davon ausgegangen, daß das Regenwasser vorzugsweise auf den Privatgrundstücken als Brauchwasser zu nutzen ist. Da die Einleitung in den Kirchgraben 3,5 l/s*ha nicht überschreiten darf (ist durch die Gestaltung des Einlaufbauwerkes zu berücksichtigen), wird der Kanal auf ca. 70 m Länge bei DN 400 als Stau-Kanal genutzt.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Erfurt. Vor Baubeginn ist die 10-KV - Freileitung aus dem Geltungsbereich zu verlegen und zu verkabeln.

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch ein im vorhandenen Straßenverlauf befindliches Telefonkabel zu berücksichtigen. Für die Erschließung bzw. ingenieurtechnische Versorgung des Geltungsbereiches wird ein Erschließungsdurchführungsvertrag gem. § 124 BauGB zwischen dem Bauträger und der Stadt Erfurt abgeschlossen.

7. Ökologische Bewertung, Eingriffe, und Ausgleichsmaßnahmen (integrierte Grünordnung)

Die zukünftig beanspruchte Bebauungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Weide genutzt und ist aufgrund ihrer hohen Nutzungsintensität neben den Nutzpflanzen nur mit wenigen Wildpflanzen bestanden. Lediglich am Nordrand außerhalb des Plangebietes sind alte Obstbestände vorhanden. Die landwirtschaftliche Fläche ist bioökologisch weitgehend verarmt. Die Gestaltung der Gärten soll sich in den angrenzenden Landschaftsraum "Peterbach" gut einfügen.

Folgende Festsetzungen zur Grünordnung entspr. § 9(1) Nr.: 25a BauGB werden i.V.m. § 7 BauGB-MaßnahmenG getroffen:

In den Vorgärten der Grundstücke 1 - 8 sind anzuordnen (Gesamtfläche je Grundstück 620-650 m²):

Hecken als Sichtblende:	25 m ²
Strauchgruppen:	20 m ²

für das Grundstück 9 (Gesamtfläche des Grundstücks ca. 1015 m²) gilt:

Hecken als Sichtblende:	60 m ²
Strauchgruppen:	50 m ²

für das Grundstück 10 (Gesamtfläche des Grundstücks ca. 865 m²) gilt:

Hecken als Sichtblende:	40 m ²
Strauchgruppen:	30 m ²

In den straßenabgewandten Bereichen (nordöstlich der Gebäude) gelten für die Grundstücke 1 - 8:

mindestens 3 Obstbäume St.-u. 10/12 cm nach freier Wahl 30 m²

mindestens Strauchgruppen von	40 m ²
Hecken als Sichtblenden an den Nachbargrenzen	50 m ²
für das Grundstück 9 gilt:	
mindestens 5 Obstbäume St.-u. 10/12 cm nach freier Artenwahl:	50 m ²
mindestens Strauchgruppen von	80 m ²
Hecken als Sichtblenden an den Nachbargrenzen	90 m ²

In den Grundstücken 10 - 13 sind anzulegen
(Gesamtfläche je Grundstück 830-865 m²):

Hecken als Sichtblende	:	110 m ²
Strauchgruppen von	:	80 m ²
Obstgehölze (3 Bäume) St.- u. 10/12 cm:		30 m ²

Der verbleibende, nicht versiegelte Teil der Grundstücke ist als Garten einschließlich Rasen anzulegen:

Grundstücke 1- 8	ca. je 280 m ² , gesamt	2.240 m ²
Grundstück 9	ca. 500 m ² gesamt	500 m ²
Grundstücke 10-13	ca. je 320 m ² gesamt	1.280 m ²

Summe 4.020 m²

Hinweise

Die Nutzung der privaten Grünflächen als Lagerflächen sowie eine Bodenversiegelung ist nicht zugelassen.

Die Grundstückseigentümer werden von der Stadt entsprechend § 178 BauGB per Bescheid verpflichtet, die Pflanzungen gem. § 9 Abs.1) Nr. 25 a BauGB spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Bei allen Pflanzungen entlang von Grenzen sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Als quantifizierendes Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation) wurde der Thüringer Leitfaden zur Eingriffsregelung für die überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Gebiete mit geringem Bebauungsgrad angewendet.

KOMPENSATIONSBERECHNUNG**Bewertung der Verlustfläche**

Wegefläche:

$$3.535 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 0 = 0$$

Wirtschaftsgrünland, intensiv:

$$9.688 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 0,5 = 4.844 \text{ m}^2$$

Ausgleichfläche vor Ort

verdichtete Fläche, Wege, etc.:

$$5.038 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 0 = 0 \text{ m}^2$$

Gebüschfluren, Hecken, Feldgehölze
(in den Grundstücken):

$$3.110 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 0,8 = 2.488 \text{ m}^2$$

Garten einschl. Rasen:

$$4.020 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 0,5 = 2.010 \text{ m}^2$$

Zwetschgenbaumreihe auf
Flurstück 123:

$$100 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 0,8 = 80 \text{ m}^2$$

Gesamtfläche
13.223 m²Kompensationsbed.
4.844 m²Ausgleichsflächen innerhalb des
VE-Plangebietes 4.578 m²

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entspr. §9 Nr. 20 BauGB wird die Pflanzung einer wegbegleitenden Baumreihe Zwetschen auf dem Flurstück 123 ausgewiesen (11 Stck. mit Stammumfang von mind. 14/16 cm).

Ergebnis:

Der Eingriff, der durch die Wohnbebauung mit 13 Einfamilienhäusern auf der Fläche "Vor dem Steinbiele" in die Natur erfolgt, ist vor Ort mit 4.578 qm auszugleichen. Es verbleibt ein Defizit von 266 qm.