

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.01/93 Allgemeines Wohngebiet Salomonsborn ALA 208

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr.01/93 Allgemeines Wohngebiet Salomonsborn stellte sich heraus, daß einige Änderungen des Planes notwendig sind um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Die vorgesehene vereinfachte Änderung bedingt keine Anpassung an eine überörtliche Planung.

3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Verbindungsstraße von Marbach nach Alach. Auf diese Straße mündet die Hapterschließungsachse A mit einer Gesamtausbaubreite von 7 m auf. Im Übergangsbereich beider Straßen ist ein Kreisverkehrsplatz mit integrierter Buswendeschleife angeordnet. Der von der Achse a abgehende Wohnweg D erhält einen Ausbauquerschnitt von 4,75 m, der Wohnweg B, der in einem Wendehammer mündet und der Wohnweg C werden in einer Gesamtbreite von 4,50 m ausgebaut. Zusätzlich wird in die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.2 Einfriedungen der Zusatz eingefügt, wonach Einfriedungen entlang der mit 4,50 m Breite ausgebauten Wohnwege B und C erst in einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind.

Der Wohnweg E und der Wohnweg, der die Verlängerung des Wohnweges D darstellt werden in einer Breite von 3 m ausgebaut. Sie sind ungefähr zur Hälfte ihrer Gesamtlänge für direkte Anlieger befahrbar. Der restlich Abschnitt stellt jeweils eine Fußwegeverbindung dar.

Die bereits dargestellten Stellplätze werden in ihrer Anzahl und Lage im wesentlichen übernommen. Da wo es die Ausbauquerschnitt erlaubt werden sie in Senkrechtaufstellung angelegt, ansonsten ist die Schrägaufstellung, zur Einfahrt in Fahrtrichtung rechts, vorgesehen.

Die textliche Festsetzung 1.4 wird präzisiert, um die Handhabung bei Bauantragsverfahren zu erleichtern. Die Festsetzung wird wie folgt gefaßt. " Es ist auf jedem neuen Grundstück mit reiner Wohnnutzung mindestens ein Stellplatz jedoch maximal zwei Stellplätze für einen PKW je Wohneinheit zu erstellen.

Diese Änderungen werden zur geordneten Abwicklung des im Gebiet auftretenden Ziel- und Quellverkehrs notwendig.

4. Wohnbauflächen

Durch die geplante 1. vereinfachte Änderung nimmt die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig ab. Die Reduzierung, die sich in dem Bereich zwischen den Wohnwegen b, E und D auswirkt, besitzt eine Größenordnung von 0,036 ha. Dies wird insbesondere durch die etwas größeren Straßenquerschnitte verursacht.

Die Aufgliederung in die Bereiche A und B, als Areale unterschiedlicher Baulicher Nutzung entfällt. Die bauliche Nutzung ist in beiden Zonen identisch. Es wird lediglich ein Bereich mit "A" gekennzeichnet, der erst bebaut werden kann, wenn die Buswendeschleife verlegt worden ist.

5. Natur- und Landschaftsschutz

Die Festsetzungen und Regelungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Folgende Regelungen wurden verändert oder abgewandelt.

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen dargestellten Flächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Bindung oder einem Pflanzgebot. Sie werden daher in dieser Art festgesetzt.

Die Festsetzung "Niederschlagswasser der.....in das Erdbecken einzuleiten" entfällt, da die abgestimmte Entwässerungskonzeption einen Staukanal vorsieht der die Funktion des Erdbeckens übernimmt.

Die Festsetzung "Entlang der Wohnerschließungsstraßen..... auf Dauer zu erhalten" entfällt, da die zu pflanzenden Bäume im Bebauungsplan direkt festgesetzt sind.

Die Festsetzung " Im Bereich von..... der Bäume ist zu schützen" wird gemäß der gültigen städtischen Satzung die die Pflanzung eines Laubbaumes für jeweils 4 statt bisher 5 Stellflächen vorsieht, präzisiert.

5.1. Bilanzierung und Art der Änderung

Die vorgesehene Änderung zielt im wesentlichen auf eine Verbesserung der Verkehrssituation ab.

Die folgenden Ausführungen bilanzieren und bewerten die Umwelterheblichkeit der Auswirkungen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans 01/93 "Auf dem Dorfe" Erfurt-Salomonsborn.

Der grundsätzliche Charakter des B-Plan-Gebietes bleibt auch nach der Änderung erhalten. So hat die Bewertung aus landschaftsökologischer Sicht für die Situation nach dem Eingriff auch weiterhin Bestand. Aus diesem Grund wird im folgenden ausschließlich eine Übersicht über die Änderung der Flächenanteile der einzelnen Nutzungen gegeben.

Nutzung	Alter B-Plan		Neuer B-Plan		
	Fläche in ha	ha	%	ha	%
Überbaubare Grundstücksfläche		1,2385	39,0	1,2024	37,9
Übrige Gebäude außerhalb		0,0045	0,1	0,0045	0,1
Verkehrswege (asphaltiert)		0,1370	4,3	0,1627	5,1

Verkehrswege (gepflastert)	0,2343	7,4	0,2782	8,8
Verkehrswege (wasserg. Decke)	0,0152	0,5	0,0152	0,5
Stellplätze (gepflastert)	0,2265	7,1	0,1595	5,0
Grünfläche an Verkehrswegen	0,3700	11,7	0,2955	9,3
Grünfläche	0,8380	26,4	0,9460	29,8
Graben mit Ufer	0,1100	3,5	0,1100	3,5
Summe	3,1740	100	3,1740	100

Die erste Änderung des Bebauungsplanes hat u.a. zum Ziel eine Verbesserung der Verkehrssituation für das Plangebiet zu erreichen. Dies führt zu einer Erhöhung des Anteils der asphaltierten Verkehrswege von 4,3 auf 5,1 % sowie der gepflasterten Verkehrswege von 7,4 auf 8,8 %.

Dadurch verändert sich auch die Aufteilung bzw. der Zuschnitt einiger Grundstücke, was insgesamt zu einer Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche von 39 auf 37,9 % führt. Aufgrund dieser veränderten Grundstücksaufteilung wird die Anzahl der gepflasterten Stellplätze ebenfalls reduziert, so daß deren Anteil an der Gesamtfläche nur noch 5 statt bisher 7,1 % beträgt.

Nach dieser Änderung sinkt der Gesamtanteil versiegelten Flächen von 58,4 auf 57,4 %, wobei sich dabei die vollversiegelten um 0,3 % und die teilversiegelten Flächen um 0,7 % reduzieren.

Der Anteil der Grünflächen erhöht sich von 41,6 % auf 42,6 %. Innerhalb der Grünflächen ist der Anteil derer an Verkehrswegen um 2,4 % geringer, während der Anteil der anderen um 3,4 % wächst.

Das Plangebiet wurde früher landwirtschaftlich als Wiese, Weide oder Obstwiese genutzt. Die im Grünordnungsplan zum Erhalt festgesetzten alten Obstbäume bleiben auch nach der Änderung alle erhalten.

In der ursprünglichen Entwässerungsplanung war der Aufstau des Grabens vorgesehen. Durch die Ableitung des Oberflächenwassers wäre es zeitweise zu einem Rückstau gekommen. In der Änderung ist nun ein Stauwasserkanal vorgesehen, wodurch es zu einer gedrosselten Abgabe des Oberflächenwassers in den Graben und dort nicht zum Aufstau kommt.

5.2. Auswirkung der Änderungen

In der Planänderung sind somit insgesamt weniger Versiegelung und ein höherer Grünflächenanteil zu verzeichnen. Die negativen Auswirkungen auf Gewässer, Boden, Klima, Landschaftsbild sowie Arten- und Biotopschutz sind etwas geringer.

Die Grünflächen außerhalb der Verkehrsflächen sind in der Regel großflächiger. Auf ihnen lassen sich zumeist auch Maßnahmen höherer ökologischer Wertigkeit durchführen, als in den schmalen Grünstreifen entlang der Verkehrswege. Auch nach der Änderung bleiben alle Obstbäume bestehen, deren Erhalt im ersten Grünordnungsplan festgesetzt wurde. So können auf höherem Flächenanteil bzw. mit höherem Wirkungsgrad Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB durchgeführt werden, wodurch eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten ist.

Durch den Bau des Staukanals ist ein durchgehender Wasserfluß im Graben gewährleistet.

5.3. Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der aus landschaftsökologischer Sicht positiven Bilanz entsteht durch die Änderung kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Es sind daher keine weiteren Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen werden zum Teil ergänzt oder präzisiert. Die Notwendigkeit ist im wesentlichen gegeben, um die Handhabung im Bauantragsverfahren zu erleichtern.

Die Festsetzung 2.1.1 wird wie folgt gefaßt: " Für die Haupt und Nebenbebauung sind grundsätzlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° festgelegt. Als Ausnahme können Carports mit einem Flachdach ausgebildet werden...".

Der Passus " Für die Bemessung der Geschossigkeit gilt der Flächenvergleich von 4/4 zu 3/4 bei einer Höhe von 2,30 m Außenhaut" entfällt, da dieser Punkt in der Bauordnung eindeutig geregelt ist, eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan ist damit nicht vorzusehen.

In der Festsetzung 2.3 entfällt die Passage " Die Flächen dürfen bei.....Grundstücksfreiflächen beanspruchen". Dieser Teil der Festsetzung ist unnötig, da die übrigen Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften bereits sehr genau und exakt gefaßt sind.