



Bebauungsplan SCH 530 "Westliche Erweiterung der Siedlung Schmira"

Begründung
22.06.2005



Erarbeitung unter Mitwirkung
des Stadtplanungsamtes:

Ercosplan
Hoch- und Tiefbauplanung GmbH
Arnstädter Straße 28
99096 Erfurt
Tel. 0361-3810285

Bearbeiter:
Dipl.Ing. Peter Sieber

Erfurt, den 22.06.2005

Inhaltsverzeichnis

1.	<i>Allgemeine Begründung</i>	3
1.1.	<i><u>Planerfordernis und Planungsziele</u></i>	3
1.1.1	Erfordernis der Planung	3
1.1.2	Planungsziele	4
1.1.3	Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit	5
1.2	<i><u>Verfahrensablauf</u></i>	6
1.2.1	Aufstellung und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	6
1.2.2	Bebauungsplan-Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger	6
1.2.3	Bebauungsplan-Entwurf und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger	6
1.3	<i><u>Übergeordnete Planungen</u></i>	7
1.3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.3.2	Flächennutzungsplanung	7
1.3.3	Landschaftsplan	7
1.4	<i><u>Charakteristik des Plangebietes und Bestandsdarstellung</u></i>	8
1.4.1	Größe, Lage und Grenzen des Geltungsbereiches	8
1.4.2	Flurstücke im Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
1.4.3	Aktuelle Flächennutzung und baulicher Bestand	10
1.4.4	Vorhandene Verkehrserschließung und Wegebeziehungen	10
1.4.5	Landschaftsbild und Erholungsnutzung	12
1.4.6	Naturräumliche Gegebenheiten und Umweltsituation	13
1.4.7	Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen	15
1.4.8	Baugrund, Boden, Bodenfunde	17
1.4.9	Schallimmissionen	17
1.4.10	Altlasten	19
1.5	<i><u>Planungskonzept</u></i>	20
1.5.1	Städtebaulich - räumliches Konzept	20
1.5.2	Freiraumkonzept	20
1.5.3	Erschließungskonzept	21
1.5.4	Parzellierungsoptionen	21
2.	<i>Begründung der Festsetzungen</i>	22
2.1	<i><u>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</u></i>	22
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	22
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
2.1.3	Bauweise	23
2.1.4	Stellung der baulichen Anlagen	24
2.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	24
2.1.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Einfahrten	25
2.1.7	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	26
2.1.8	Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	27

2.1.9	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	28
2.1.10	Grünflächen	29
2.1.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	30
2.1.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
2.1.13	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	34
2.1.14	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	34
2.1.15	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	35
2.1.16	Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft	37
2.2	<u>Begründung der Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §83 ThürBO</u>	40
2.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Hauptbaukörper	40
2.2.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Nebenanlagen, Garagen, Carports	42
2.2.3	Art und Höhe der Einfriedungen	42
2.2.4	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	43
2.2.5	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke – Stellplätze und Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Wege und befestigte Flächen	43
2.2.6	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke – Geländegestaltungen, -veränderungen und Stützmauern	43
3.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	45
4	Flächenbilanz	48
4.1	Teilgebiet 1	48
4.2	Teilgebiet 2-6	49
5.	Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung	49
5.1	Investitionskosten	49
5.2.	Unterhaltungskosten	49
5.3	Bodenordnung	50
6.	Hinweise zum Planvollzug	51
6.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	51
6.2	Munitions- und Bombenfunde	51
6.3	Archäologische Funde	51
6.4	Erdaufschlüsse	51
6.5	Lärmbelastung	51
7.	Zeichnungsgrundlagen	52
Anlagen:	Anlage 1: Pflanzschemata Feldgehölzhecken	53
	Anlage 2: Übersichtskarte Lage der externen Maßnahmenflächen	54
	Anlage 3: Bebauungsplanentwurf – Darstellung im Gestaltplan	55
	Anlage 4: Grünordnungsplan	
	Anlage 5: Umweltbericht	
	Anlage 6: Schallimmissionsprognose vom 16.09.2004	

I. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis und Planungsziele

1.1.1 Erfordernis der Planung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Erweiterung der Siedlung Schmira am westlichen Stadtrand Erfurts ist begründet durch die Zielstellung, den Ortsrand zwischen der Stadt Erfurt und der Ortslage Schmira städtebaulich neu zu gestalten sowie die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau im mittleren bis gehobenen Marktsegment. Auf Grund der Lage des Plangebietes im baurechtlichen Außenbereich soll das erforderliche Baurecht durch einen qualifizierten Bebauungsplan geschaffen werden.

Städtebauliche Gestaltung eines neuen Ortsrandes

Die bestehende Siedlung Schmira ist momentan Schlusspunkt der Sequenz der sich entlang der Gothaer Straße westwärts anordnenden Nutzungen. Jenseits des Einkaufszentrums bildet sie einen Teil des Stadtrands an der westlichen Stadteinfahrt.

Die bestehende Siedlung wurde 1938/1939 als Wohnsiedlung mit kleinen Siedlungshäusern und Selbstversorgungsmöglichkeit auf großen Gartengrundstücken errichtet. Sie ist ein Teilstück eines Siedlungsvorhabens geblieben. Lesbare Zeichen davon sind die einhüftig angebundene Erschließungsstraße „Zum Weinberg“ und das jähe Abbrechen der Bebauungsstruktur an der westlichen Kante, welche derzeit den Stadtrand bildet.

Eine erkennbare strukturell-stadtgestalterische Ortsrandausbildung der Siedlung Schmira ist nicht vorhanden.

Dichte und Größe der Siedlung (39 Häuser) sind gering. In seiner Ortsrandlage und jenseits einer großflächigen Handelseinrichtung besitzt die Siedlung keine maßstabsverwandten und nutzungsadäquaten benachbarten Strukturen.

Bereitstellung von Wohnbauland

Die Bevölkerungsstruktur der Stadt erfordert die Schaffung eines differenzierten Angebots an Wohnstandorten in qualitativ unterschiedlichen Wohngebieten zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen. Die Bereitstellung eines den Wünschen der Bevölkerung entsprechenden Wohnbaulandspektrums ist Teil der Bemühungen der Stadtplanung, um den nach aktuellen Prognosen zu erwarteten Bevölkerungsrückgang zu begrenzen und der Abwanderung von Schichten der Gesellschaft entgegenzuwirken.

Die Wohnbedürfnisse eines Großteils der Bevölkerung und der Vergleich mit den Wohnverhältnissen und Baustrukturen der alten Bundesländer lassen für die Stadt Erfurt weiterhin ein erhebliches Defizit im individuellen Wohnungsneubau erkennen. Neben der notwendigen und bereits initiierten Entwicklung von Eigenheimbaugebieten im mittleren und günstigen Marktsegment muss zugunsten einer ausgewogenen

Bevölkerungsentwicklung auch der Bedarf an großzügigeren Baugrundstücken für den Eigenheimbau im mittleren bis gehobenen Marktsegment befriedigt werden.

Die Verfügbarkeit von entsprechenden erschlossenen Baugrundstücken innerhalb der bestehenden städtischen Strukturen Erfurts ist sehr begrenzt. Die erforderlichen Standortfaktoren und der verhältnismäßig hohe Flächenbedarf begrenzen das Potential noch unbebauter Flächen innerhalb des Stadtgebietes.

Die Wohnungsbauentwicklungen im ländlichen Umland im letzten Jahrzehnt hatten aber sowohl negative Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur der Stadt wie auf die Raumstrukturen des Dorfes.

Die Stadtrandlage bietet eine Vernetzung von Infrastrukturangeboten der Stadt mit den Wohnqualitäten des Ländlichen und ist daher prädestiniert für die Entwicklung eines größeren Wohnungsneubaustandortes im mittleren und gehobenen Marktsegment.

Eine Abrundung des Siedlungskörpers erschließt Bauwilligen Flächen mit Standortfaktoren, die attraktive Alternativen zur Stadtflucht bieten.

Die Fläche des Plangebietes zwischen Brühler Hohlweg und der Gothaer Straße bietet mit seinem naturreichem Umfeld, der Nachbarschaft zur ländlichen Schmiraer Siedlung, der nahe gelegenen Kernstadt, der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, zu den Anlagen der EGA und der Messe, aber auch mit der Nachbarschaft zum dörflichen Leben Schmiras ausgezeichnete Voraussetzungen für eine Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort.

1.1.2 Planungsziele

Mit der Bebauungsplanung soll an der westlichen Stadteinfahrt ein ganzheitlich gestalteter Wohnungsbaustandort für den Eigenheimbau im gehobenen Marktsegment entwickelt werden, der Baurecht für Einzelhäuser und Doppelhäuser auf Grundstücken ab ca. 450 m² schafft. Städtebauliches Ziel ist ein standortspezifisches, stadträumlich charakteristisches und stark durchgrüntes allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Die Themenstellungen der Bildung eines neuen Ortsrandes, der landschaftlichen Einbindung und der städtebaulichen Anbindung an die benachbarte Siedlung sollen im Spannungsfeld zwischen Stadteinfahrt der Bundesstraße 7 und dem Übergang in den freien Landschaftsraum Grundlagen für ein qualitätvolles, ganzheitlich gestaltetes Einfamilienhausquartier mit eigener Charakteristik sein, in dem ein differenziertes Angebot an Baugrundstücken der Nachfrage gerecht wird.

Eine flexible und bedarfsgerechte Vermarktung von ca. 60 erschlossenen Baugrundstücken ohne Bauträgerbindung wird somit ermöglicht werden.

Das entstehende Wohngebiet am Stadtrand soll Alternative zu Suburbanisationssiedlungen dörflicher Erweiterungen sein.

Ziel einer Erweiterung der Siedlung Schmira ist aber ebenso die Aufwertung der Quartierssituation und eine Steigerung des Wohnwertes im bestehenden Teils der Siedlung.

An der westlichen Stadteinfahrt Erfurts soll die Erweiterung im Zusammenhang mit dem Gegenüber an der B7 eine erkennbare und einheitliche strukturell-stadtgestalterische Ortsrandausbildung ermöglichen.

1.1.3 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Gemäß §§ 3b ff Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), wurde für den Bebauungsplan SCH 530 "Westliche Erweiterung der Siedlung Schmira" eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind im Grünordnungsplan dargestellt. Zur Abschätzung der Lärmauswirkungen war die Erstellung einer Schallimmissionsprognose erforderlich.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und Gutachten sind im Umweltbericht dargestellt (siehe Anlage 6).

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Aufstellung und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren "Westliche Erweiterung der Siedlung Schmira" wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses SCH 041 vom 15.05.1991 durch den Beschluss Nr. 064/2000 des Stadtrates zur „Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens SCH 041“ vom 19.04.2000 eingeleitet.

Grundlage für die Erarbeitung und Finanzierung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes ist der städtebauliche Vertrag Nr. 60 SB - 476/00 mit der HBB GmbH und Co., in den mit protokollarischer Erklärung vom 08.01.2004 die Immobilien- und Projektentwicklung S. Oberländer Suhl als Vorhabenträger eintritt.

1.2.2 Bebauungsplan-Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger

Mit Beschlussfassung des Stadtrates am 15.06.2004 wurde der Aufstellungsbeschluss SCH 041 aufgehoben und durch den neuen Aufstellungsbeschluss SCH 530 "Westliche Erweiterung der Siedlung Schmira" ersetzt. Damit wurden Geltungsbereich und Planungsziele des alten Aufstellungsbeschlusses entsprechend der gemeindlichen Entwicklungsziele im Entwurf des Flächennutzungsplanes geändert. Gleichzeitig mit dem neuen Aufstellungsbeschluss erfolgte der Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs und Durchführung der frühzeitigen Bürger- und TÖB - Beteiligung.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde vom 12.07.04 bis 13.08.04 durch Offenlage des Bebauungsplan - Vorentwurfs durchgeführt. Es haben sich 3 Bürger frühzeitig zum Bebauungsplan geäußert. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.04 ebenfalls frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Geäußert haben sich 25 TÖB sowie 9 Ämter im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung.

1.2.3 Bebauungsplan-Entwurf und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde vom 29.03.2005 bis 29.04.2005 durchgeführt. Es haben sich 2 Bürger zum Bebauungsplanentwurf geäußert.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 22.03.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Geäußert haben sich 17 TÖB und 2 Naturschutzverbände.

Alle eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und entsprechend des Abwägungsergebnisses im Bebauungsplan berücksichtigt.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes als Raumordnungsbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB vom 04.08.2004 bestätigt die Übereinstimmung des Bebauungsplanvorentwurfes mit den Darstellungen des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Erfurt. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde liegt eine grundsätzliche Eignung des Plangebietes zur Entwicklung eines Wohnstandortes vor. Die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT) 11.4.2 geforderte Sicherstellung der bedarfsgerechten Verkehrsbedienung durch den ÖPNV ist am Standort gegeben. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch den Bebauungsplan auch hinsichtlich der erforderlichen Erhaltung der im RROP-MT ausgewiesenen Grünzäsur des Eselsgrabens zwischen dem Ortsteil Schmira und dem Stadtkörper von Erfurt berücksichtigt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan SCH 530 um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des aktuellen Entwurfs des Flächennutzungsplanes, der das Gebiet des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche entsprechend §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darstellt und in dem der Bedarf an gehobenen Wohnbaustandorten mit deutlich qualitativen Herausstellungsmerkmalen begründet wird.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde hat der Stadtrat diese Entwicklungsziele durch Billigung des 2. Entwurfes des Flächennutzungsplans bestätigt.

1.3.3 Landschaftsplan

Aussagen zu landschaftsplanerischen Leitbildern trifft der Landschaftsplan der Stadt Erfurt von 1994 mit der Fortschreibung vom November 1997. Die Darstellungen des Landschaftsplanes zeigen eine geplante nördliche Fortsetzung des Gehölzstreifens entlang der Wartburgstraße bis hin zur Grünzäsur des Eselsgrabens, somit entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.4 Charakteristik des Plangebietes und Bestandsdarstellung

1.4.1 Größe, Lage und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus 6 Teilgebieten zusammen:

Teilgebiet 1(Plangebiet):

Wohngebiet "Westliche Erweiterung der Siedlung Schmira"

Teilgebiet 2:

externe Ausgleichsfläche, Fläche des offenen Regenrückhaltebeckens am Eselsgraben

Teilgebiete 3 - 6:

externe Ausgleichsflächen

Das geplante Wohngebiet (Plangebiet) schließt westlich an die alte Siedlung Schmira an und wird begrenzt

- nach Nordwesten vom Feldweg „Cyriaksgebreite“ und jenseits dessen von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Übergang zum Eselsgraben.
- nach Nordosten von der Straße „Zum Weinberg“ und der von ihr erschlossenen Siedlung Schmira. Nördlich anschließend befinden sich die ausgedehnten Sportanlagen des „Sportzentrums Cyriaksgebreite“.
- nach Südosten von der Gothaer Straße (B 7).
- nach Südwesten von Ackerflächen und einer Gartenanlage.

Die Grünzäsur des Eselsgrabens zwischen Erfurt und Schmira flankiert das Plangebiet westlich in einer Entfernung von ca. 150 m und trennt damit das Plangebiet stadtstrukturell von der Ortslage Schmira. Das Plangebiet befindet sich also im siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit dem Stadtrand Erfurts.

Das Plangebiet (Teilgebiet 1) umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Die Abgrenzung dieses Plangebietes wurde so gewählt, dass sowohl die Maßnahmen zum Lärmschutz an der Gothaer Straße als auch die Ausbildung eines neuen Ortsrandes zum Cyriaksgebreite und in Richtung Eselsgraben planungsrechtlich gesichert werden.

Das Teilgebiet 2 (externe Ausgleichsfläche, Regenrückhaltebecken) befindet sich in Verlängerung der Straße "Zum Weinberg", südlich des Eselsgrabens und hat eine Flächengröße von 2.660m². Dieser Teilgeltungsbereich umfasst die erforderlichen Flächen zur Einordnung des offenen Regenrückhaltebeckens einschließlich dessen Eingrünung und Einbindung in den Landschaftsraum.

Die Teilgebiete 3 bis 6 umfassen weitere Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von ca. 9.000m². Auswahl und Abgrenzung der Flächen erfolgte entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

1.4.2 Flurstücke und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 3 der Gemarkung Schmira:

1. Flurstück-Nr. 202/2 (frühere Flurstück-Nr. 202/1)
Größe ca. 960 m²;
Eigentum der Stadt Erfurt (Teilstück Fahrweg „Eisenacher Straße“)
2. Flurstück-Nr. 221/2 (Teilstück des früheren Flurstücks 221)
Größe ca. 8400 m²,
Eigentum des Vorhabenträgers
3. Flurstück-Nr. 222/1 (Teilstück des früheren Flurstücks 222),
Größe ca. 105 m²;
Eigentum der Stadt Erfurt
4. Flurstück-Nr. 222/2 (Teilstück des früheren Flurstücks 222),
Größe 15730 m²;
Eigentum der Vereinigten Kirchen- und Klosterkammer, Erfurt
5. Flurstück-Nr. 230/2 (Teilstück des früheren Flurstücks 230),
Größe ca. 1395 m²;
Eigentum der Stadt Erfurt (Straße „Zum Weinberg“)
6. Flurstück-Nr. 223/1 (frühere Flurstück-Nr. 450/223)
Größe ca. 2190 m²,
Eigentum des Vorhabenträgers
7. Flurstück-Nr. 223/2 (frühere Flurstück-Nr. 451/223)
Größe ca. 20920 m²,
Eigentum des Vorhabenträgers
8. Flurstück-Nr. 224/3 (frühere Flurstück-Nr. 435/224)
Größe ca. 2576 m²,
Eigentum des Vorhabenträgers
9. Flurstück-Nr. 59/7 (teilweise),
Größe ca. 700 m²;
Eigentum der Stadt Erfurt („Gothaer Straße“)

Die Vereinigte Kirchen- und Klosterkammer Erfurt bringt ihr Flurstück im Rahmen der Vergabe des Erbbaurechts an private Bauherren in den Bebauungsplan ein.

Der Geltungsbereich des Teilgebietes 2 (offenes Regenrückhaltebecken) umfasst Teile der Flurstücke 23/2, 19 und 20 in der Flur 3, Gemarkung Schmira. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Erfurt.

Der Geltungsbereich des Teilgebietes 3 umfasst Teile der Flurstücke 192, 193 168 und 331/194 in der Flur 4, Gemarkung Frienstedt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum mehrerer Privatpersonen. Verfügungsberechtigt über diese Grundstücke ist die Agrar-GmbH Frienstedt.

Der Geltungsbereich des Teilgebietes 4 umfasst Teile der Flurstücke 297/196, 298/196, 170 (Wegeflurstück), 197 und 216/198 in der Flur 4, Gemarkung Frienstedt. Bis auf das Wegeflurstück 170, welches sich im Eigentum der Stadt Erfurt befindet, sind mehrere Privatpersonen Eigentümer die Grundstücke. Verfügungsberechtigt über die Privatgrundstücke ist die Agrar-GmbH Frienstedt.

Zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen hat der Vorhabenträger entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt Erfurt sowie der Agrar-GmbH Frienstedt getroffen.

Der Geltungsbereich des Teilgebietes 5 umfasst einen Teil des Wegeflurstücks 69 in der Flur 3, Gemarkung Bindersleben.

Der Geltungsbereich des Teilgebietes 6 umfasst einen Teil des Wegeflurstücks 163 in der Flur 5, Gemarkung Schmira. Beide Grundstücke sind Eigentum der Stadt Erfurt.

1.4.3 Aktuelle Flächennutzung und baulicher Bestand

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Ein untergeordneter Anteil wird von Verkehrsflächen eingenommen (Straße „Zum Weinberg“ und der Feldweg „Eisenacher Straße“ nach Schmira).

Einziger hochbaulicher Bestand ist eine in der Nordostecke des Geltungsbereiches befindliche Gasverteilerstation an der Straße „Zum Weinberg“.

Das Teilgebiet 2 wird gegenwärtig im Wesentlichen von Wiesenflächen entlang des südlichen Ufers des Eselsgrabens eingenommen. Ein geringer Anteil der Fläche ist zur Sicherung von Schächten im Zusammenhang einer Gasleitung als Betonfläche befestigt.

Die Teilgeltungsbereiche 3 und 4 sind frühere Feldflugplätze innerhalb von Ackerflächen, westlich von Schmira und der A71 in der Nähe von Frienstedt. Sie sind seit etlichen Jahren aufgelassen. Ein Großteil der Flächen ist als Betonfläche vollversiegelt.

Die Teilbereiche 5 und 6 sind Wege und Gräben innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie weisen jenseits von Ruderalgrün momentan keine nennenswerten Grünstrukturen auf.

1.4.4 Vorhandene Verkehrserschließung und Wegebeziehungen

Regionale und überregionale Anbindung

Die Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 7 gewährleistet eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes sowohl von der Innenstadt als auch aus der Region. Die Ausfallstraße ermöglicht gute Anbindungen an das regionale und überregionale Straßennetz und zum benachbarten Flughafen Erfurt-Bindersleben.

Die Bundesstraße 7 ist Autobahnzubringer zur A71 (Abfahrt Erfurt Bindersleben). Das nördliche Teilstück der A71 zwischen Erfurt-Mitte und der Einmündung in die Ostumfahrung ist noch nicht realisiert. Das bestehende südliche Teilstück bietet eine Anbindung an die A4.

Örtliche Verkehrserschließung

Günstig ist die Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr. An der Gothaer Straße ist im Bereich des Park & Ride - Platzes gegenüber der bestehenden Siedlung die Endhaltestelle für die Straßenbahnlinie 2 eingerichtet. Die Linie verkehrt mit bis zu 6 Fahrten in der Stunde über das Stadtzentrum (Anger) bis zum Ringelberg. Die an der Einmündung der Straße „Zum Weinberg“ in die „Gothaer Straße“ vorhandene Busbucht (Ersatzhaltestelle) besitzt gegenwärtig keine Relevanz für die Verkehrserschließung des Plangebietes.

Für den fließenden motorisierten Verkehr ist das Plangebiet bislang über den Vollknoten Zum Weinberg/Gothaer Straße an die B7 angebunden. Die Kreuzung besitzt Ampelregelung und eine Spuraufweitung für Abbieger. Ein Fußgängerüberweg mit Ampelschaltung führt zum Park & Ride – Platz. Ein weiterer Fußgängerüberweg mit Ampelschaltung besteht an der Einmündung der Wartburgstraße in die B7.

Die Straße „Zum Weinberg“ erschließt als einhüftige Sammelstraße ohne direkte Anbindung von Anwohnergrundstücken bislang lediglich den „Birkenring“ als die Siedlung Schmira erschließende Wohnstraße sowie Erholungsgärten nördlich des Sportzentrums Cyriaksbreite. Sie mündet dort in den „Brühler Hohlweg“.

Die Hauptzufahrt zum Sportzentrum Cyriaksbreite selbst erfolgt gegenwärtig nicht über die Straße "Zum Weinberg". Eine Verlegung der Hauptzufahrt zum Sportzentrum in die Straße „Zum Weinberg“ ist laut Stellungnahme des Erfurter Sportbetriebes vom 08.04.2004 und 14.07.2004 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Zukunft aufgrund von grundstücksrechtlichen Problemen an der bisherigen Zufahrt möglicherweise notwendig.

Am Nordrand des Geltungsbereiches und der bestehenden Schmiraer Siedlung verläuft ein unbefestigter Feldweg, das „Cyriaksbreite“. Dieser Weg stellt in Ostrichtung eine Fußgängerverbindung zum Einkaufszentrum und den östlich anschließenden Wohngebieten dar.

In Westrichtung bindet er die dem Geltungsbereich benachbarten Erholungsgärten und eine weitere Gartenexklave am Brühler Hohlweg an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird in NO-SW-Richtung von einem Fahrweg durchquert, der zwischen dem Dorfrand Schmiras (Bachstraße) und der Siedlung Schmira verläuft. Wie der parallel verlaufende Abschnitt der B7 heißt er „Eisenacher Straße“. Er erschließt von Süden die dem Geltungsbereich westlich benachbarten Gartengrundstücke und auch das bestehende Wohnhaus Eisenacher Straße Nr. 2.

Etwa auf dessen Höhe besitzt der Weg eine weitere Anbindung an die Bundesstraße.

Für die bestehende Siedlung Schmira ist er eine direkte fußläufige Verbindung nach Schmira.

1.4.5 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Großräumige Betrachtung

Der Stadtrand in der Umgebung des Plangebietes ist in eine leicht hügelige Moränenlandschaft eingebettet. Ackerflächen prägen die Situation. Das Plangebiet gehört zum traditionell ackerbaulich genutzten Offenland in Erfurts unmittelbarer Umgebung.

Die Erfurter Ortsteile Schmira und Bindersleben liegen auf Hochebenen. Das Plangebiet befindet sich auf einem Hügelrücken, der sich sanft nach Nordosten, zum Fuß des nördlichen „Weinberges“ neigt.

Landschaftsformende Zäsuren bilden der Eselsgraben und der ihm zufließende Binderslebener Bach. Das Dorf Schmira wird nach Norden von einem Kerbtal und nach Osten von einem Seitental dieses Tals begrenzt, beide werden vom Eselsgraben durchflossen. Das Seitental mit den verbundenen Grünflächen und Gartengrundstücken bildet die Grünzäsur zwischen Schmira und der Stadt Erfurt. Die in dieser und im näheren Umfeld des Plangebiets befindlichen Gärten haben den Status von Erholungsgärten, es sind keine Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz.

Das Tal des Eselsgrabens mit dem anlagernden Grünbereich des Hauptfriedhofes, mit Gartengrundstücken, Kleingartenanlagen und Wiesenflächen reicht als grüne Schneise tief in die Stadt. Naturnahe Grünzonen sind Streuobstwiesen, Gebüschbänke und kleinere Gehölze. Der Eselsgraben durchfließt als natürliches Fließgewässer das Tal und mündet in den Bergstrom, der wiederum der Gera zufließt. Als Verknüpfung bedeutender Vegetationsstrukturen ist er ein wichtiger Lebensraum mit hoher Artenausstattung.

Im Tal schließen die Kleingartenanlagen „Marienhöhe“, „ega-Blick“, „Goldener Herbst“, „Am Sonnenweg“, „Domblick“ und „Pfaffenlehne 1“ an. Der Brühler Hohlweg durchläuft von Schmira ausgehend das gesamte Tal und stellt mit seiner Einmündung am Gothaer Platz eine direkte Fußgänger- und Radfahrerbeziehung zur Innenstadt dar.

Das Talsystem als Ganzes besitzt erheblichen Erholungswert. In diesem Zusammenhang zu erwähnen sind auch die zwischen Brühler Hohlweg und alter Siedlung Schmira befindlichen Sportanlagen des „Sportzentrums Cyriaksgebreite“.

In Verbindung mit den benachbarten ausgedehnten Hochflächen hat das Tal als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet für das Lokalklima der Stadt Bedeutung.

Im direkten gegenüber des Plangebiets jenseits des Eselsgrabens liegen die nach Süden gerichteten Hänge des „Weinbergs“ und der „Pfaffenlehne“. Das Gebiet wird durchzogen vom Binderslebener Bach, der im Tal in den Eselsgraben mündet. Am „Brühler Flurweg“ gelegen ist die Kleingartenanlage „Pfaffenlehne 1“.

Oberhalb der Pfaffenlehne treten die in den 1990er Jahren entstandenen Baugebiete Binderslebens dominierend in Erscheinung.

Die südlich des Plangebietes gelegenen, ehemaligen Flächen einer Gärtnerei sind zur Gothaer Straße und zum Landschaftsraum von einem etwa 15m tiefen, dichten Gehölzgürtel eingefasst und zudem umzäunt. Dies ist lesbar der Ortsrand des Erfurter Stadtsiedlungskörpers.

Die benachbarten Landschaftselemente wie der „Lange Berg“ bei Schmira kommen wegen der Zäsur der Bundesstraße 7 im Plangebiet wenig zur Geltung. Der Landstrich ist von Agrarflächen dominiert und weitgehend ungegliedert von Gehölzen oder Ackerrainen. Nennenswerte Grünzüge schließen sich südlich von Hochheim und der Gera mit dem Steigerwald an.

Plangebiet

Das Plangebiet weist eine Hanglage auf. Das Gelände steigt nach Süden von ca. 268 m ü. NN auf 280 m ü. NN. an der Gothaer Straße an.

Vom gesamten Plangebiet besteht eine weite Sichtbeziehung nach Norden, mit Blick auf die Ortschaft Bindersleben und den Erfurter Flughafen.

Bezüglich der Strukturvielfalt und Erholungsnutzung spielt das Gebiet verglichen mit dem Umfeld eine untergeordnete Rolle. Gründe dafür sind die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die benachbarten Bebauungen der Siedlung Schmira und der Gartenanlage sowie die Nähe der Bundesstraße B 7.

Im Landschaftsbild steht die unbebaute Fläche des Plangebietes in Zusammenhang mit der Grünzäsur zwischen der Stadt Erfurt und dem Ortsteil Schmira. Die visuelle Präsenz von Norden betrachtet ist auf Grund der Hangsituation hoch.

1.4.6 Naturräumliche Gegebenheiten und Umweltsituation

Oberflächen

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Anteil von Flächen mit intensiver Ackernutzung eingenommen. Nennenswerte Vegetation besteht nur in Bereichen von Ackerändern. Einen sehr geringen Anteil des Plangebietes nehmen befestigte Flächen ein, dies sind die bestehenden Verkehrsflächen des Fahrweges der Eisenacher Straße (Schotterweg) und der als Bitumenstraße ausgebaute Teil der Straße „Zum Weinberg“ sowie ein Anteil befestigter, offener Bodenflächen (nördliche Fortsetzung von „Zum Weinberg“).

Flora/Fauna

Vegetationsvielfalt und Faunenvielfalt im Plangebiet sind auf Grund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Großteils der Fläche stark eingeschränkt.

An der Fortsetzung der Straße zum Weinberg nördlich der Einmündung des nördlichen Arms des Birkenringes besteht am westlichen Rand der Siedlung Schmira eine

ca. 2m tiefe und 60m lange Gehölzhecke. Diese ist für ca. 5m unterbrochen durch eine am Wegrand stehende Gasverteilerstation mit gepflastertem Vorbereich.

Außer dieser Gehölzhecke weist der Geltungsbereich bis auf einen mannshohen Kirschwildling am Fahrweg „Eisenacher Straße“ keine weiteren Gehölze auf. Eine Vegetationsdecke außer der saisonalen Feldbestellung besteht lediglich im Bewuchs von Ackerrandstreifen durch Gräser, Kräuter und andere Samenpflanzen.

Die intensive Bewirtschaftung der Agrarflächen bedingt in betreffenden Gebieten in der Regel auch ein geringes Artenvorkommen der Fauna.

Im Plangebiet und direkt angrenzend befinden sich keine Schutzobjekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

Detaillierte Aussagen zu den im Plangebiet bestehenden Biotoptypen, zu Flora, Fauna und Klima sind in den betreffenden Abschnitten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan enthalten.

Klima

Für die Kaltluftproduktion sowie den -transport einschließlich der Durchlüftung des Stadtgebietes ist das Plangebiet von besonderer Bedeutung.

Das sich nördlich des Planungsgebietes erstreckende Tal sowie die Gothaer Straße fungieren als Luftleitbahn. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Im Anschluss an die Luftleitbahn existieren wichtige Kaltluftentstehungsgebiete.

Im Bereich des Plangebietes grenzt die Klimazone II an die Zone III. Mit dem nördlichen Teil des Gebietes befinden sich ca. 3/5 der Fläche in der Klimazone II.

Gewässer- und Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich seit dem Beschluss des Erfurter Stadtrates vom 07.04.04 zur Veränderung von Lage und Ausdehnung der Trinkwasserschutzzonen der Erfurter Wassergewinnungsanlagen außerhalb von Wasserschutzzonen.

Im Plangebiet bestehen keine Fließ- und Oberflächengewässer.

1.4.7 Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasser

Das Plangebiet ist abwasserentsorgungstechnisch bislang unerschlossen. Die Anbindepunkte an das öffentliche Kanalnetz befinden sich an beiden Einmündungen des Birkenrings in die Straße „Zum Weinberg“. Die Abwasserentsorgung der alten Siedlung Schmira erfolgt im Trennsystem.

Trinkwasser

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa Thüringen Wasser GmbH.

Nördlich des Plangebiets am Brühler Hohlweg befindet sich eine Trinkwasserhauptleitung. Die Versorgungsleitung für die bestehende Siedlung Schmira und das Real-Einkaufszentrum zweigt dort ab und wird entlang des Feldweges in Fortsetzung der Straße „Zum Weinberg“ als Trinkwasserleitung WT 150 GGG bis zum nördlichen Arm und als WT 100 AZ in den südlichen Arm des Birkenrings geführt. Ein Be- und Entlüftungsschacht der Trinkwasseranlage befindet sich in der Nordostecke des Geltungsbereiches, an der Kreuzung der Feldwege „Zum Weinberg“ und „Cyriaksgebrente“. Die bestehende Leitungsführung der Trinkwasserversorgung erfolgt zwischen „Brühler Hohlweg“ und nördlicher Einmündung des „Birkenrings“ zu einem erheblichen Teil auf privaten Flurstücken westlich des Feldweges in Fortsetzung der Straße „Zum Weinberg“.

Ein Abzweig einer privaten Trinkwasserleitung zur Versorgung der westlich benachbarten Erholungsgärten / des Anwohners Eisenacher Straße 2 erfolgt an der Einmündung des Wegs „Eisenacher Straße“ in die Straße „Zum Weinberg“; die bestehende Leitung verläuft in westlicher Richtung an der nördlichen Grenze des öffentlichen Wegs.

Erdgas

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Erfurt Gruppe, Gasversorgung GmbH. Am Brühler Hohlweg wird parallel zur Trinkwasserhauptleitung eine Gashochdruckleitung geführt.

Ein Abzweig führt analog zum Trinkwasser in südlicher Richtung entlang des Feldweges in Fortsetzung der Straße „Zum Weinberg“ bis zu einer vorhandenen Gasdruckregelanlage am Kreuzungspunkt der Wege „Zum Weinberg“ und „Cyriaksgebrente“ in der Nordostecke des Plangebietes. Dort erfolgt die Verteilung in Niederdruckleitungen zur Versorgung der Siedlung Schmira.

Die bestehende Leitungsführung der Erdgasversorgung erfolgt zwischen „Brühler Hohlweg“ und „Cyriaksgebrente“ zu einem erheblichen Teil auf privaten Flurstücken westlich des Feldweges in Fortsetzung der Straße „Zum Weinberg“. Gleiches gilt für den Leitungsabschnitt zwischen dem Feldweg „Cyriaksgebrente“ und nördlicher Einmündung des „Birkenrings“.

Strom

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Erfurt Gruppe, Strom und Fernwärme GmbH. In den Straße „Zum Weinberg“ und dem Weg „Cyriaksgebreite“ befindet sich eine 1994 verlegte Mittelspannungstrasse mit einer durchschnittlichen Breite von 1.50m (Leistungsabführung UW Flughafen). Die Trasse verläuft teilweise auf privaten Flurstücken des Plangebietes. In der Straße „Zum Weinberg“ befinden sich zudem Kabel der Straßenbeleuchtung. Diese zweigen von der Gothaer Straße ab. Ein alter Trafoturm am Cyriaksgebreite an der Nordwestkante der bestehenden Siedlung Schmira ist außer Betrieb, ebenso eine im Cyriaksgebreite östlich der Kreuzung mit der Straße „Zum Weinberg“ verlaufende Stromkabelführung.

Eine Elektrofreileitung verläuft oberirdisch von der Straße „Zum Weinberg“ entlang des Feldweges „Eisenacher Straße“ und versorgt die westlich benachbarten Gartengrundstücke und das Wohnhaus Eisenacher Straße 2.

Telekommunikation

Im Plangebiet bestehen mehrere Kabellinien der Deutschen Telekom AG. Dies sind einerseits unterirdisch geführte Leitungen in der Straße „Zum Weinberg“ zwischen der „Gothaer Straße“ und der Einmündung des nördlichen Arms des Birkenrings. Diese Kabel bzw. ihre Verzweigungen in den Birkenring binden bislang die Anwohnergrundstücke des bestehenden Teils der Siedlung Schmira an. Sichtbar ist zudem der Verlauf einer - von der Leitung in der Straße „Zum Weinberg“ westlich abzweigenden - oberirdischen Telekommunikationsleitung entlang des Feldweges zwischen der Straße „Zum Weinberg“ und der westlich an das Plangebiet anschließenden Gartenanlage. Parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen Telekommunikationskabel am nördlichen Rand der „Gothaer Straße“.

Wertstoffsammlung

Zuständiges Entsorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH. An der Westseite der Einmündung der Straße „Zum Weinberg“ in die „Gothaer Straße“ befindet sich am Straßenrand ein Standort für Wertstoffcontainer (3 Altglascontainer) für die Entsorgung der bestehenden Siedlung Schmira.

1.4.8 Baugrund, Boden, Bodenfunde

Nach einem Baugrundgutachten des „Ingenieurbüros für Baugrund Jacobi“, Erfurt vom 04.09.1997 ist der vorhandene Baugrund für die Errichtung der im Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen geeignet.

Danach steht unter einer 0,30 bis 0,50 m dicken Schicht Mutterboden steht leicht- bis mittelplastischer bzw. stark plastischer Ton an. Dieser wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches ab Tiefen von 0,60 bis 1,10 m von einem Geschiebemergel unterlagert, im mittleren und nördlichen Teil ab Tiefen von 0,50 bis 1,50 unter Geländeoberfläche von Ton- und Schluffsteinen des Unteren Keupers.

Dabei ist die Schicht des leicht-/mittelplastischen bzw. stark plastischen Tons nur für geringe Lasteintragung, der Geschiebemergel und der Keuper aber als Gründungsschicht für mittlere und hohe Lasteintragung geeignet. Infolge der Hanglage ist mit örtlich notwendigen Tiefergründungen zum Erreichen von Gründungsschichten gleicher Tragfähigkeiten zu rechnen.

Der anstehende Keuper im Untergrund des Plangebietes ist ein grundwasserstauender Leiter, der das Wasser zum Eselsgraben leitet.

Infolge des bindigen Untergrundes und der Hanglage ist in diesen Bereichen örtlich und zeitlich begrenzt mit dem Anfall von Schichtenwasser und nach Niederschlag auch mit verstärktem Oberflächenwasseranfall zu rechnen. Bedingt durch die anstehenden Erdstoffe bietet der Grund des Standortes schlechte Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Natürliche Mulden/Senken zur potentiellen Rückhaltung von anfallenden Niederschlagswassern bestehen in der Topographie des Geltungsbereiches und der Nachbarschaft nicht. Die Kapazität des Eselsgrabens als nahes abführendes natürliches Gewässer ist weit ausgelastet.

Im Plangebiet traten bislang nach Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Archäologie Weimar vom 06.07.2004 keinerlei archäologische Funde zu Tage.

1.4.9 Schallimmissionen

Bewertungsmaßstäbe

Für allgemeine Wohngebiete wie die „Siedlung Schmira“ und deren geplante Erweiterung gelten die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55dB (A) tags und 40dB (A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für die vorgesehene bauliche Nutzung nach Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Gutachten

Auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfes wurde für die geplante Erweiterung der „Siedlung Schmira“ die „Gutachtliche Stellungnahme – Schallimmissionsprognose P1053/03“ (16.09.2004) zum Lärmschutz von der „ITA Gesellschaft für technische Akustik Weimar mbH“, Weimar-Legefild, erstellt. Diese ist Planungsgrundlage des Bebauungsplanentwurfes.

Straßenverkehr

Der Stellungnahme des Amtes für Verkehrswesen vom 27.04.2004 zufolge wird prognostisch von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV) von 17.600 Fahrzeugbewegungen (Kfz/24h) – werktäglich 19.100 Kfz/24h - im Jahr 2015 ausgegangen. Dabei ist von einem Schwerverkehrsanteil von 7.8% tags und 9% nachts auszugehen.

Das Amt für Verkehrswesen berücksichtigte mit dieser Prognose bereits das mit der Realisierung des IKEA-Warenhauses beim OT Schmira zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Gothaer Straße.

Bei Emissionsprognosen ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem betreffenden Abschnitt der B 7 mit 60 km/h anzusetzen. Aus der Verkehrsmenge wurden durch die Gutachter wirksame Emissionspegel von tags 66,4 dB(A) und nachts 59,5 dB(A) in 25m Entfernung von der Fahrbahnmitte ohne Lärmschutz berechnet.

Gegenüber den durch den Straßenverkehr entstehenden Schallimmissionen sind die durch den Straßenbahnverkehr (Endhaltestelle) begründeten für die Gesamtbeurteilung der Immissionsituation zu vernachlässigen.

Sport- und Freizeitgeräusche

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 40m Entfernung von und ca. 6m unter der nordöstlichen Ecke des Plangebietes eine Sportanlage des „Sportzentrums Cyriaksgebäude“ mit 6 Großfeldspielplätzen und 2 Kleinfeldspielplätzen.

Des Weiteren befindet sich ebenfalls in nordöstlicher Richtung in ca. 320m Entfernung die Schießanlage des „Schützenvereins Domblick Erfurt e.V.“.

Die beiden Anlagen nächst benachbarten maßgeblichen Immissionsorte sind - auch nach Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen neuen Bauten - Wohnhäuser der bestehenden „Siedlung Schmira“ bzw. die Kleingartenanlage „Domblick“.

Demnach kann laut Gutachtlicher Stellungnahme für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die oben genannten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 mit Sicherheit eingehalten werden, da die vom Betrieb der Sportanlagen und der Schießanlage ausgehenden Geräusche bereits an den vorgenannten nächst gelegenen Immissionsorten die nach 18. BImSchV bzw. der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Ausgabe 1998) heranzuziehenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen.

Geräusche aus Gewerbebetrieben

Die dem Plangebiet nächst gelegenen Gewerbebetriebe stellen das in ca. 400m Entfernung südöstlich gelegene Gelände der Messe und das Gelände des MDR in ca. 1000m Entfernung dar.

Die diesen Arealen nächst benachbarten maßgeblichen Immissionsorte befinden sich in vorhandenen Wohngebieten außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Demnach kann laut Gutachtlicher Stellungnahme für das Plangebiet ebenso bei Gewerbelärm davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 mit Sicherheit eingehalten werden, da die vom Betrieb des MDR und der Messe ausgehenden Geräusche bereits an den vorgenannten nächst gelegenen Immissionsorten die nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Ausgabe 1998) heranzuziehenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen.

1.4.10 Altlasten

Altlasten

Dem Staatlichen Umweltamt Erfurt, Referat Bodenschutz/Altlasten, liegen laut Stellungnahme vom 28.07.2004 keine Unterlagen zu Altlasten bzw. Verdachtsflächen vor. Es bestehen keine Registrierungen der betreffenden Flurstücke im Thüringer Altlastenflächenkataster.

Gefahren durch Kampfmittel

Nach Angaben der „Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräumung im Freistaat Thüringen“ und der Tauber Delaborierung GmbH, Erfurt liegt das Plangebiet in einem munitionsgefährdeten Bereich.

Hinweise dafür sind die räumliche Nähe von Flak-Stellungen des 2. Weltkrieges, auf Luftbildern vom April 1945 erkennbare Bombeneinschläge im Bereich der Siedlung Schmira und südlich des Eselsgrabens sowie Munitionsfunde bei Flächenberäumungen im Raum Schmira. Zudem sind punktuelle Vergrabungen von Kampfmitteln möglich.

Eine Gefährdung durch Kampfmittel ist im Plangebiet daher nicht auszuschließen.

1.5 Planungskonzept

1.5.1 Städtebaulich–räumliches Konzept

Die bestehende Siedlung Schmira wird durch einen gleichrangigen Siedlungsteil erweitert, der bisherige westliche Rand der Siedlung wird zu ihrer Mitte.

In der Erweiterung wird der kleingliedrige Maßstab, die relativ geringe Bebauungsdichte und die Typologie der Bebauung der alten Siedlung aufgegriffen, die Straßenräume der Wohnstraßen werden fortgeführt.

Neue Themenstellungen der Planung sind der Landschaftsbezug, die Vernetzung mit dem Umfeld und das Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Räumen.

Grundidee des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung von fließenden Freiräumen. Versetzte Gebäudeanordnung, weitgehende Giebelständigkeit der Bebauung sowie Aufweitung und Versatz der öffentlichen Straßenräume begründen eine räumliche Offenheit des Wohngebietes, homogene Durchgrünung und eine Orientierung am Landschaftsraum.

Blickbeziehungen in die Umgebung werden von Bau- und Grünstrukturen freigehalten und sind in den Räumen von Straßen und Wegen erlebbar. Die Durchlässigkeit und die Betonung des Landschaftsbezuges sind auch Themen der intensiven Wegevernetzung mit der örtlichen Umgebung.

Es entsteht damit ein Gefüge von Bauquartieren mit differierenden Baudichten, verschiedenartigen Grundstückszuschnitten und unterschiedlichem Verhältnis zur Landschaft.

Mit einer dichten Umgrünung des Wohngebiets mit Gehölzhecken wird ein neuer Siedlungsrand definiert, der mit dem Gegenüber des Gehölzgürtels an B7 und Wartburgstraße eine Torsituation am Stadteingang bildet.

1.5.2 Freiraumkonzept

Die vergleichsweise geringe Bebauungsdichte macht den Freiraum zur eigentlichen Grundsubstanz des Gebietes. Die bestehende Siedlung hat den Charakter einer Gartensiedlung, dieser soll auch die Erweiterung prägen.

Durch wechselnde Rücksprünge der Bauten von der Straße bereichern die privaten Gärten den öffentlichen Raum und bilden gleichzeitig eine Möglichkeit zur Abschirmung von diesem.

Gliederndes Grün sind die regelmäßigen Baumreihen und die Heckenstreifen, die das Gebiet in Talrichtung durchziehen. Sie betonen und begleiten die fußläufigen Verbindungen ins Tal und stellen eine Landschaftsbindung der Verkehrsflächen her. Blickbeziehungen in das Tal werden freigehalten.

Die durch unterschiedliche Begrünung akzentuierten Wegebeziehungen sind wichtige Identitätsträger im Gesamtgefüge der Siedlung.

Die grüne Einfassung des Ortsrandes wird differenziert. Mit einer dichten Bepflanzung durch Feldgehölz bilden der Wall und die Eingrünung des westlichen Siedlungsrandes die Entsprechung zum gegenüberliegenden Gehölzgürtel um die ehemaligen Flächen einer Gärtnerei und führen dieses Landschaftselement gemäß den Rahmenvorgaben des Landschaftsplanes nördlich fort.

Im talseitigen Abschluss am Weg Cyriaksgebreite zeigt sich der begrünte Ortsrand als offene und raumwirksame Landmarkierung in einer Kirschbaumreihe am Feldweg.

1.5.3 Erschließungskonzept

Die Verkehrserschließung der Siedlung soll prinzipiell ähnlich der alten Siedlung erfolgen. Die Baugrundstücke werden über miteinander ringartig gekoppelte Erschließungsstraßen erschlossen. Die Anbindung an die Straße „Zum Weinberg“ als Sammelstraße erfolgt bei zwei Planstraßen auf Höhe der vorhandenen Einmündungsbereiche des „Birkenrings“ des alten Siedlungsteils.

Durch die Einfügung der mittleren Erschließungsparallele und die Versätze der Wohnstraßen ist die Bildung angemessener Grundstücksgrößen in einem breiten Spektrum möglich.

Die talwärts/hangwärts führenden Fußwegebeziehungen verbinden die am Hang verlaufenden Ebenen der Erschließung untereinander und mit dem Landschaftsraum. Die geplanten Verkehrsflächen ermöglichen eine intensive Vernetzung mit den örtlichen Fuß- und Radwegbeziehungen und mit der freien Landschaft, dem Ortskern Schmiras und der Innenstadt Erfurts.

1.5.4 Parzellierungsoptionen

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan setzt Bauquartiere fest, die sich in ihrem Zuschnitt und in der Bebauungsdichte unterscheiden.

Die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Bildung von ca. 60 Baugrundstücken. Die durch die Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-6 weitgehend fixierten Grundstücksgrenzen machen innerhalb dieser Parzellenspur flexible Anpassungen an Käuferwünsche möglich. Die Allgemeinen Wohngebiete WA7-9 bieten noch weitreichendere Parzellierungsmöglichkeiten. In dem -der Begründung als Anlage angefügten-Gestaltplan reicht die Spanne der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen von ca. 410m² bis ca. 1170m². Die kleineren Grundstücke liegen dabei im Inneren der Siedlung, die Größeren für Einzel- oder Doppelhäuser in den Randbaugebieten.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten nach §4 BauNVO folgt den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Festsetzung 1.1:

Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden zur Sicherstellung der potentiellen Wohnqualität des Standortes als unzulässig festgesetzt. Mit Einschnitten in die Wohnqualität wäre beispielsweise durch den zu erwartenden Berufs- und Kundenverkehr zu den aufgeführten Anlagen und die daraus resultierenden Nutzungskonflikte zu rechnen. Die auf eine Wohnnutzung der Baugebiete zugeschnittenen Verkehrsflächen der Planung bieten in der Regel nicht die notwendigen Voraussetzungen für eine Ansiedlung dieser Anlagen.

Festsetzung 1.2:

Im Baugebiet WA 7 sind zur Erweiterung des Spektrums der baulichen Nutzung zusätzlich zur Wohnbebauung nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig. Die Festsetzung zielt eine Genehmigungsfähigkeit sich in die Siedlung einfügender gewerblicher Nutzungen, beispielsweise eines Musterhauses. Die Begrenzung auf das Baugebiet WA7 ist begründet in der Eignung dieses Baugebietes durch seine Lage am Eingang des Plangebietes und die Schallimmissionsbelastung durch den Straßenverkehr der Gothaer Straße.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablonen:

Durch Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß, der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Traufhöhen wird der Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich Baudichte und Bauhöhe definiert. Die getroffenen Festsetzungen zielen auf die städtebaulich harmonische Anpassung an die Baustrukturen der benachbarten „Siedlung Schmira“, eine Einbindung der neuen Siedlung in das Landschaftsbild und auf eine Beschränkung der Versiegelung von Flächen ab.

Festsetzung 2.1:

Um die architektonischen Spielräume für die Einzelbauvorhaben zu vergrößern wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe unter bestimmten gestalterischen Anforderungen an die Dachneigung und die Ausbildung der Wandflächen ausnahmsweise zugelassen. Die gestalterischen Anforderungen sind in den Festsetzungen Nr. II1.2 und II.1.10 definiert.

Festsetzung 2.2:

Durch die in den Nutzungsschablonen erfolgten Beschränkungen der Traufhöhen und die Definition der Höhenbezugspunkte in Festsetzung 2.2 sind in Verbindung mit den Festsetzungen Nr. II.1.1 - II.1.10 eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss realisierbar. Dies entspricht der geplanten Gebietstypik eines Einfamilienhausgebietes in Stadtrandlage. Aufgrund der Geländestruktur sowie des städtebaulichen Konzeptes sind die Traufhöhen an allen Gebäudeseiten nachzuweisen. Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände, um eine harmonische höhenmäßige Anpassung der Baukörper in die Geländestruktur zu erzielen. Die Erschließungsstraßen sind dafür unmaßgeblich und deshalb als Bezugshöhe ungeeignet.

Nutzungsschablone: Grundflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen von 0.2 und 0.3 für die Baugebiete ermöglichen nur eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte. Dies entspricht dem städtebaulich-räumlichen Konzept und der städtebaulichen Qualität eines gehobenen Wohnbaustandortes. Das Ziel einer möglichst geringen Flächenversiegelung ist darüber hinaus begründet durch die in Punkt 1.4.9 der Allgemeinen Begründung beschriebene, angespannte Situation der Niederschlagsentwässerung. Die festgesetzten Grundflächenzahlen befinden sich im Einklang mit den Bestimmungen von § 17 Abs.1 BauNVO. Die Ausschöpfung der Obergrenzen wird aufgrund der o.g. Zielstellung nicht angestrebt.

Nutzungsschablone: Zahl der Vollgeschosse

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in den Baugebieten WA1-WA4 und WA6-WA9 ermöglicht neben einem Erdgeschoss den vollwertigen Ausbau des Dachgeschosses der Wohngebäude als ein zweites Vollgeschoss. Im Baugebiet WA5 ist in Zusammenhang mit den Festsetzungen II. 1.3 und II.1.5 ein ausgebautes Dach nicht realisierbar und daher eine Zulässigkeit eines Vollgeschosses folgend.

2.1.3 Bauweise

Nutzungsschablone: Bauweise

Das städtebauliche Konzept beinhaltet ein Aufnehmen der in der bestehenden Siedlung Schmira prägenden Bautypologie des weitgehend einzeln stehenden Baukörpers durch die Baustrukturen des neuen Siedlungsteils.

Aus diesem Grund ist die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern in den Baugebieten festgesetzt.

Im WA 7 und WA 9 soll zur Erweiterung des Spektrums zusätzlich zur allgemein zulässigen Einzelhausbebauung ein Angebot für eine mögliche Bebauung mit Doppelhäusern gegeben werden. Die Baufelder der Baugebiete befinden sich in südlicher und südwestlicher Randlage des Plangebietes und begleiten den Lärmschutzwall. Eine dichtere Bauweise kann hier den Abschluss des Wohngebietes gegenüber der Gothaer Straße subjektiv unterstützen, zudem bedeutet dies eine angemessene Nutzung der aus lärmschutztechnischen Gründen hohen Grundstückstiefe. Ebenso zulässig ist aber auch die Errichtung von Einzelhäusern in Fortsetzung der am „Birkenring“ im bestehenden Siedlungsteil vorhandenen Bauweise.

2.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung 3.1 und 3.2 i. V. m. der Planzeichnung (Firstrichtung):

Die Ordnung der Stellung der Hauptbaukörper zu den Straßenräumen ist ein wesentliches stadträumliches Charakteristikum einer Siedlung.

Die Festlegung der Firstausrichtung parallel der Straße „Zum Weinberg“ und damit die Längsstellung der baulichen Anlagen in Nord-Süd-Richtung in den Baugebieten WA1-WA6 gewährleistet in Verbindung mit den definierten überbaubaren Grundstücksflächen und den Festsetzungen Nr. II.1.1 - II.1.10 eine optische Durchlässigkeit des Gebiets in Hangrichtung (Talblick). Damit wird mit Unterstützung durch die Hanglage ein stärkerer Landschaftsbezug auch für die im südlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen baulichen Anlagen ermöglicht und ein wesentliches Potential des Standortes genutzt.

Positive Folgen der erweiterten Blickbeziehungen ist eine optische Aufweitung des Straßenraums und eine starke Wirkung der Durchgrünung der privaten Grundstücke in den öffentlichen Raum. Durch die Giebelständigkeit der baulichen Anlagen zur Straße verringert sich die Einsichtigkeit der Gebäude von der Straße.

Infolge der festgesetzten Traufständigkeit der Gebäude des Baugebietes WA7 zur Planstraße A begleiten die dort zulässigen Bauten in ihrer Stellung den Lärmschutzwand und unterstützen den subjektiven Abschluss des Wohngebietes gegenüber der Gothaer Straße.

Die traufständige Stellung der Gebäude in den Baugebieten WA8 und WA9 zur Planstraße D schließt die Siedlung am westlichen Rand des Geltungsbereiches gestalterisch ab, die Hauptbaukörperausrichtung entspricht derer der Baugebiete WA1-WA6. Die traufständige Stellung der Gebäude ermöglicht zudem die Errichtung von Doppelhäusern im WA7 und WA9.

2.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Planzeichnung: Baugrenzen und Baulinien

Mittels Baugrenzen und Baulinien der Planzeichnung werden überbaubare Grundstücksflächen definiert.

Baulinien zur öffentlichen Verkehrsfläche sichern die differierenden Abstände der baulichen Anlagen der Baugebiete WA1-WA6 von der Straßenkante und die damit einhergehende Vermeidung durchgängiger Baufluchten. Diese zeichnerischen Festsetzungen begründen eine abwechslungsreiche Raumbildung, eine weitgehend homogene Durchgrünung und eine Verringerung der Einsichtigkeit der Gebäude untereinander. Baugrenzen definieren in Verbindung mit den Baulinien Baufelder, die in ihrer Lage und Ausdehnung in den Baugebieten WA1-WA6 die angestrebte räumliche Offenheit und Blickbeziehungen zum Tal gewährleisten.

In den Baugebieten WA8 und WA9 wird mit der parallelen Begleitung der Planstraße D durch eine Baulinie ein klarer und ruhiger westlicher Abschluss des Plangebietes gegenüber dem Landschaftsraum verfolgt. Baulinien senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie sichern zudem die Lage von Kopfgebäuden am westlichen Ende der Erschließungsstraßen A und C. Im Baugebiet WA9 ermöglicht die Anordnung des Baufeldes eine eingegrünte Ortsrandausbildung nach Westen.

Die Baulinien des Baugebiet WA7 sichern die Errichtung der zulässigen Gebäude in zwei Fluchten zur Bildung zweier Gebäudegruppen und zur Betonung des mittigen Versatzes in der Führung der Planstraße A. Die Ausrichtung der dortigen Baufelder ermöglicht zudem die Errichtung von Doppelhäusern sowie eine orthogonale Stellung zu den gegenüber liegenden Bauten.

Festsetzung 4.1:

Eine Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf der Baulinie ist zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes nicht zwingend notwendig und die Anlagen haben oftmals enge funktionelle Bindung an die Gartennutzung, so dass der Spielraum für die bauliche Einordnung mit der Festsetzung erweitert wird.

Die Zulässigkeit des Zurücktretens von Garagen und Carports steht in Zusammenhang mit der Festsetzung eines Mindestabstandes von 5m von Verkehrsflächen an der Zufahrtsseite. Die Einschränkung des Spielraums für das Abrücken von Garagen und Carports bezogen auf die Baulinie steht im Zusammenhang mit der Festsetzung II.2.1, welche die Integration oder baulichen Anschluss dieser Anlagen an den Hauptbaukörper erfordert.

Festsetzung 4.2:

Nach §23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vor- und Zurücktreten bzw. ein Vortreten von Gebäudeteilen an Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Zur Klärung dieses Ausmaßes sind in der Festsetzung die städtebaulich verträglichen Parameter zur Sicherung des städtebaulichen räumlichen Konzeptes bestimmt.

2.1.6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten

Festsetzung 5.1:

Zur Minimierung der Störungen der geplanten Raumstruktur und zur Sicherstellung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen sind im gesamten Geltungsbereich Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Festsetzung 5.2:

Die Festsetzung sichert das Abstellen bzw. Halten eines PKW in der Garageneinfahrt und entlastet damit die Straßenverkehrsfläche von ruhendem Verkehr. Ziel dieser Festsetzung ist ebenso die Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen der Baugrundstücke.

Festsetzung 5.3:

Die Beschränkung der Anzahl von Garagen und Carports je Baugrundstück zielt auf die Sicherung der räumlichen Offenheit der Baustruktur, der homogenen Durchgrünung des Plangebietes sowie die Gewährleistung des dominierenden Ranges des Hauptbaukörpers auf den Baugrundstücken ab.

Festsetzung 5.4:

Die Festsetzung begrenzt die Anzahl der Zufahrten je Baugrundstück mit dem Ziel einer geordneten Anlage von Zufahrten zu den Baugrundstücken im Sinne eines ganzheitlich gestalteten Wohnbaustandortes. Zudem bewirkt dies eine Minimierung der Versiegelung von Oberflächen durch Zufahrten und eine Begünstigung der Begrünung der Vorgartenbereiche.

Festsetzung 5.5:

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht den Festsetzungen zu Garagen und Carports in Festsetzung 5.1. Ziel ist eine Minimierung der Störungen der geplanten Raumstruktur. Die festgesetzten Ausnahmen begründen sich in den geringen Auswirkungen der aufgeführten Anlagen auf die Raumstruktur und dienen einer flexibleren Grundstücksnutzung.

Festsetzung 5.6:

Zur Minimierung der Störungen der definierten Raumstruktur und zur Sicherstellung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen ist im gesamten Geltungsbereich das Aufstellen oberirdischer Tanks für Heizmedien unzulässig. Aufgrund des Ausschlusses flüssiger Brennstoffe und der Anbindemöglichkeit des Gebietes an die Gasversorgung der Stadtwerke Erfurt Gruppe - Gasversorgung GmbH ist die Versorgung der Grundstücke über Tanks für Heizmedien nicht zwingend erforderlich.

Planzeichnung: Flächen für Stellplätze / Garagen

Die in der Planzeichnung im Baugebiet WA9 in südlicher Fortsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellte Fläche für Stellplätze / Garagen zielt auf die Möglichkeit einer entsprechenden baulichen Nutzung der Fläche innerhalb des Eckgrundstückes unter Ausschluss der Nutzung für Wohnzwecke. Hintergrund ist die Wahrung des zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte notwendigen Abstandes von Wohnbebauungen zur Gothaer Straße entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zum Plangebiet (siehe Anlage 7).

2.1.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Festsetzung 6.1:

Die Festsetzung zielt in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB auf die städtebauliche Harmonisierung mit den Baustrukturen der benachbarten Siedlung Schmira ab.

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei WE pro Wohngebäude soll einerseits die Gebietstypik einer Einfamilienhausbebauung sichern, andererseits soll dadurch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen begrenzt werden.

2.1.8 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Planzeichnung: Straßenverkehrsflächen

Als Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung die Straße „Zum Weinberg“ als Sammelstraße zwischen altem und neuem Teil der „Siedlung Schmira“ festgesetzt. Die festgesetzte Breite ermöglicht die Einordnung einer 5,5m breiten Fahrbahn, eines Gehweges an der Westseite der Straße von 2m Breite sowie ein 1m breites Randbankett an der Ostseite (siehe Querschnittsdarstellung auf der Planzeichnung). Sie ist neue Mitte der Siedlung und für Fußgänger, Radfahrer und die Eigentümer von Erholungsgärten als Verbindung zum Eselsgraben und zum Brühler Hohlweg nutzbar.

Die Planstraßen A, B und C sind Straßenverkehrsflächen, die mit einer Breite von 5,50m als Mischverkehrsflächen konzipiert sind. Die Flächen ermöglichen eine Einordnung einer 4,75m breiten Fahrbahn und eines Randabstandes von 0,5 bzw. 0,25m (siehe Querschnittsdarstellung auf der Planzeichnung). Sie verlaufen in etwa entlang des Hanges, nach Westen leicht ansteigend.

Die Planstraßen A und C binden im Gegenüber der Arme des Birkenrings an die Straße „Zum Weinberg“ an und führen deren Straßenräume fort. Planstraße B ist als weitere Erschließungsstraße dazwischengelegt und folgt in etwa dem Verlauf des bestehenden Feldwegs „Eisenacher Straße“ nach Schmira. Erst durch diese weitere Erschließungsstraße ist die Bildung angemessener Grundstücksgrößen möglich.

Eine Kopplung der Planstraßen A, B und C und eine Erschließung des westlichen Siedlungsrandes erfolgt durch Planstraße D, diese wird zur Erschließung der Eckgrundstücke durch kurze Stichstraßen nach Nordost bzw. Südwest verlängert. Die Fläche der Planstraße D ermöglicht eine Einordnung einer 4,75m breiten Fahrbahn, eines Randabstandes von 0,25m sowie eines Baumstreifens von 2m Breite (siehe Querschnittsdarstellung auf der Planzeichnung).

Die Mischverkehrsfläche der Planstraße D ist wie die Straße „Zum Weinberg“ und die mittigen Wegeverbindungen innerhalb der Grünflächen LGB2, LGB3.1 und LGB3.2 eine wichtige, grün begleitete Wegebeziehung zwischen den Baugebieten und talseitigem Siedlungsrand.

Die Planstraßen A, B und C weisen in der Mitte Versprünge auf, die im Zusammenwirken mit den Einmündungen der zentralen Fußweg- und Grünspange Aufweitungen bilden. Infolge der Versprünge der Planstraßen formen sich Baugebiete unterschiedlicher Bebauungsdichte und damit ein großes Spektrum an Grundstücksgrößen. Die kleinen Platzsituationen sind als öffentlicher Raum Kommunikationszone und Treffpunkt.

Die Verkehrsfläche als Fortsetzung der Straße „Zum Weinberg“ nördlich der Einmündung der Planstraße C bis zum Cyriaksgebäude ist bis dato keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Die Fläche hat neben der Funktion als Zufahrt zu landwirtschaftlich genutzten Flächen eine westliche Wirtschaftszufahrt zu den Anlagen des „Sportzentrums Cyriaksgebäude“ und die Zufahrt zur nördlich davon gelegenen Gartenanlage am „Brühler Hohlweg“ zu sichern. Daher erfolgt eine Festsetzung als Straßen-

verkehrsfläche. Diese gewährleistet zudem eine zukünftige Erschließungsmöglichkeit der Sportanlagen von Westen.

Planzeichnung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In der westlichen Fortsetzung der Planstraße B ist das im Geltungsbereich befindliche Teilstück des Weges „Eisenacher Straße“ einmündend in die Planstraße D zeichnerisch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Es ist ein Teilstück der lokalen Wegebeziehung zwischen dem dörflichen Erfurter Ortsteil Schmira und der „Siedlung Schmira“. Die festgesetzte Fläche dient neben der Erhaltung der Wegebeziehung der Sicherung insbesondere der Erschließung des Wohnhauses Eisenacher Straße 2 und der westlich dem Geltungsbereich benachbarten Gartengrundstücke sowie als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft. Im Rahmen des Erschließungsvertrages ist die Herstellung als befahrbarer Weg mit versickerungsfähiger Wegebefestigung zu sichern.

Planzeichnung: Aus- und Einfahrten

Die in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte ohne Ein- und Ausfahrten an den Straßenbegrenzungslinien entlang der nordöstlichen Straßenseite von Planstraße D und an den mittigen Versprüngen der Planstraßen A, B und C sichern die Raumstruktur durch die damit fehlende Erschließungsmöglichkeit von zusätzlichen Bauplätzen bzw. einer Einordnung von Einfahrten an den Platzkanten. Darüber hinaus soll diese Festsetzung eine Unterbrechung der geplanten Baum- und Vegetationsstreifen an Planstraße D durch Einfahrten verhindern, um einen geschlossenen Grünstreifen zu sichern.

2.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Planzeichnung / Teilgebiet 2:

Im Teilgebiet 2 wird eine „Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: offenes Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Die Rückhaltung der Niederschlagswässer wird innerhalb der Fläche ME1 im Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches in einem offenen Erdbecken am Eselsgraben im Flurstück 23/2 nördlich des „Brühler Hohlweges“ erfolgen, da das erforderliche Maß der Drosselung eine angemessene Einordnung eines entsprechenden Rückhaltebeckens als Erdbecken innerhalb des Plangebietes nicht mehr ermöglicht und diese Fläche sowohl von der Lage als auch dem Eigentumsverhältnis als kommunales Grundstück für die festgeschriebene Nutzung geeignet ist.

Planzeichnung / Plangebiet:

Innerhalb der Grünfläche LGB 5.4 wird ein Wertstoffstandplatz als Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Dieser dient der zentralen Sammlung von Altglas aus der alten Siedlung Schmira sowie dem geplanten Wohngebiet. Die genaue Größe ist im Rahmen des Erschließungsvertrages festzulegen.

2.1.10 Grünflächen

Planzeichnung:

Die Grüngestaltung eines Wohngebietes ist wesentlicher Teil seiner stadträumlichen Qualität. Die Bestandssituation weist bis auf eine Hecke an der Fortsetzung der Straße „Zum Weinberg“ leider keine erhaltenswerten Grünstrukturen auf. Der Rahmen, in dem sich Grünräume des geplanten Wohngebietes entwickeln sollen, muss daher durch den Bebauungsplan gesetzt werden.

Erfolgen kann dies nur durch die Festsetzung öffentlicher Grünstrukturen, da die sukzessive Entwicklung der privaten Gärten stark zeitversetzt Wirkung erreicht und schwer gelenkt werden kann. Ziel der Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet ist - im Zusammenwirken mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - die Ausbildung von grünen Durchwegungen sowie die differenzierte Ausbildung eines begrüneten Ortsrandes.

Im Wohngebiet sind öffentliche Grünflächen als Wegräume, Kommunikations-, Spiel- und Ruheräume eingeordnet. Die Fläche LGB2 ist grüner Ausgang des Plangebietes in den Landschaftsraum, die Fläche LGB1 lässt die Planstraße D begrünt in das Cyriaksgebirge auslaufen.

Die Fläche LGB4 stellt als grüner Wegraum eine Anbindung an den Pflegeweg am Lärmschutzwall her und öffnet den bepflanzten Wall zum Wohngebiet.

Die schmalen Grünräume LGB3.1 und LGB3.2 verbinden die mittigen Platzaufweitungen der Planstraßen A, B und C in der Mitte der Siedlung gestalterisch mit dem Element der Baumreihe. Die Grünflächen bieten eine zentrale fußläufige Verbindung innerhalb des Wohngebiets. Diese ist damit eine Abfolge von Grünräumen und öffentlichen Plätzen.

Auf den Flächen LGB 5.1-5.4 begleiten die festgesetzten freiwachsenden Hecken die Sammelstraße „Zum Weinberg“ auf ihrer gesamten Länge und führen damit das Grüngestaltungselement der Heckenbegrünung des Erdwalls in das Innere der Siedlung und bilden am nördlichen Ausgang zur freien Landschaft mit LGB8 eine Hohlwegsituation.

Die Fläche LGB8 sichert die Erhaltung einer bestehenden Gehölzhecke an der Westseite der Fortsetzung der Straße „Zum Weinberg“.

Grünbereiche können eine zentrale Rolle als Treffpunkt, Ruhepunkt und Ausgangspunkt für Kinder und Eltern spielen. Angrenzend an den freien Landschaftsraum ist in LGB2 eine Zweckbestimmung als Spielplatz zeichnerisch festgesetzt.

Der Spielplatz und die anschließende Landschaft sollen dabei Alternativen zu den begrenzten Spielmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken bieten. In der Landschaft hat das natürliche Spielangebot von Erde, Gras, Büschen und Bäumen Vorrang. Spielgerät bietet aber zusätzliche Spielmöglichkeiten, die die Standorte auch für die Elterngeneration zu kommunikativen Bereichen machen.

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

Festsetzung 7.1, 7.2 und 7.3:

Die Flächen LGB6 und LGB7 sind als Maßnahmeflächen Teile der Eingrünung des Plangebietes durch Feldgehölzhecken. Als neue intensive Grünbereiche dienen sie der Kompensation von Eingriffen durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets. Mit Hilfe der vorgesehenen Maßnahmen wird der ökologische Wert gegenüber dem Bestand gesteigert.

Neben der ökologischen Ausgleichsfunktion dienen diese Maßnahmen folgenden städtebaulichen Zielen:

- Eingrünung des Stadtrandes in Entsprechung des gegenüberliegenden Gehölzgürtels entlang der „Gothaer Straße“ und der „Wartburgstraße“ zur einheitlichen Gestaltung der westlichen Ortseinfahrt bzw. Ortsrandausbildung
- Begrünung des zum Lärmschutz gegenüber der Gothaer Straße erforderlichen Lärmschutzwalls durch die Maßnahme LGB 6
- subjektive und objektive Schutzfunktion für das Wohngebiet, u.a gegen Wind und Lärm sowie zur Staubbindung
- Nutzung des notwendigen Grünausgleichs zur Wohnwertsteigerung des Wohngebietes

Aufgrund ihres Strukturereichtums durch die Artenzusammensetzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen haben diese Maßnahmen Lebensraumfunktion für eine Vielzahl von Tierarten, insbesondere der Avifauna, und stellen deshalb eine wesentliche Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe dar.

Die grundstücksrechtliche Zuordnung der Anlage des Lärmschutzwalls bzw. der Maßnahmefläche LGB6 und deren Unterhaltung ist im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu regeln.

Die Maßnahmefläche LGB7 führt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes die Eingrünung des westlichen Randes losgelöst vom Lärmschuttwall und daher mit geringerer Breite auf natürlichem Geländeniveau in nördlicher Richtung bis zum Fahrweg „Eisenacher Straße“ fort. Die Maßnahmefläche LGB7 befindet sich auf den privaten Baugrundstücken.

Zur Sicherung der für den naturschutzrechtlichen Ausgleich angesetzten Quantität und Qualität der Maßnahmeflächen sind die in der Festsetzung 7.1 aufgeführten Anlagen und Maßnahmen unzulässig.

Festsetzung 7.4:

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren wird im Bebauungsplan die vollständige Versiegelung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen außerhalb der Verkehrsflächen ausgeschlossen. Damit wird einerseits eine direkte Versickerung des Regenwassers ermöglicht. Versickertes Oberflächenwasser steht der Grundwasserneubildung bzw. der Vegetation zur Verfügung. Es fallen geringere Mengen Oberflächenwasser an, die abzuleiten und ggf. rückzuhalten wären.

Festsetzung 7.5:

Ebenfalls zur Minimierung der Eingriffe in den Bodenhaushalt wird eine Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern im Rahmen der Möglichkeiten der Baugrundverhältnisse festgesetzt. Damit soll das öffentliche Kanalnetz und insbesondere der Eselsgraben als abführendes Gewässer entlastet werden.

Festsetzung 7.6:

Gründe des Artenschutzes und das Planungsziel offener, fließender und durchgrünter Freiräume begründen die festgesetzte Unzulässigkeit von Mauern und Sockeln zur Einfriedung. Die Gärten von Grundstücken haben speziell im Übergangsbereich von besiedelten Gebieten in den Landschaftsraum Habitatfunktion für eine Vielzahl bodenlebender Tierarten.

Festsetzung 7.7:

Durch die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (Erdbecken) mit standortgerechten Pflanzenarten wird ein zusätzlicher Lebensraum für Amphibien und Avifauna geschaffen. Durch die festgesetzte Umpflanzung der Fläche mit einer Gehölzhecke werden zusätzliche Grünstrukturen geschaffen und die Lebensraumfunktion verbessert. Durch die festgesetzte Integration der durch den Entwässerungsbetrieb bei solchen Anlagen zumeist realisierten Umzäunung in eine Feldgehölzhecke wird eine bessere landschaftsgestalterische Einbindung der Anlage erzielt.

Festsetzung 7.8, 7.9 und 7.10:

Die Entsiegelung der ehemaligen Feldlandeplätze östlich der Ortschaft Frienstedt in den externen Maßnahmenflächen ME2 und ME3 (Geltungsbereich-Teilgebiete 3 und 4) stellt einen direkten Ausgleich für die Versiegelungen im Wohngebiet dar. Durch die Öffnung des verrohrten Grabenabschnitts in der Fläche ME2 wird ein durchgehendes offenes Entwässerungssystem mit Lebensraumfunktion und kleinklimatischer Wirkung hergestellt.

Die festgesetzten Feldgehölzhecken in den externen Maßnahmenflächen ME 4 und ME 5 entlang von landwirtschaftlichen Wegen und Gräben führen zur strukturellen Aufwertung der Ackerlandschaft, die zudem neben der Reduzierung der Winderosion gleichzeitig Wander-, Lebens- und Nahrungsräume für Tiere darstellt (Biotoptrittsteine).

Da die im Plangebiet für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, werden außerhalb des Eingriffsgebietes die externen Maßnahmen ME 2, ME 3, ME 4 und ME 5 festgesetzt.

Grundlage für die Auswahl dieser Maßnahmen waren die für den Bereich Erfurt Bindersleben/Schmira formulierten Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen (RRÖP) sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen des Landschaftsplans

der Stadt Erfurt. Dabei stehen insbesondere die Erhaltung und Verbesserung des Biotopverbundes, die Verbesserung des Landschaftsbildes, die Sicherung klimaökologischer Funktionen sowie die Erhaltung der landwirtschaftlichen Bodennutzung im Vordergrund. Ausgehend von dieser regionalplanerischen Zielstellung wurden im Landschaftsplan der Stadt Erfurt detaillierte Maßnahmen zur Biotopvernetzung in diesem Gebiet vorgeschlagen.

Maßnahmen ME 2 und ME 3:

Die Ausgleichsmaßnahmen ME 2 und ME 3 im Bereich Frienstedt umfassen die Entsiegelung größerer Betonflächen sowie die Öffnung und Renaturierung eines Grabenabschnittes. Dies hat insbesondere auf die Naturraumpotentiale Boden, Grundwasser und Arten- und Biotopschutz positive Auswirkungen. Durch die Entsiegelungsmaßnahmen erfolgt ein direkter Ausgleich für die Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Eingriffsgebiet. Die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich Frienstedt wird durch die Rückgewinnung landwirtschaftlicher Nutzflächen begünstigt.

Mit der Öffnung des Grabenabschnitts wird sowohl das in Teilen vorhandene durchgängige offene Entwässerungssystem vervollständigt als auch die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere gestärkt.

Maßnahme ME 4

Die Ausgleichsmaßnahme ME 4 (Anlage von mehrstufigen Feldgehölzpflanzungen in der Gemarkung Bindersleben entlang eines Grabens) dient der Aufwertung strukturloser Bereiche, die im Geschützten Landschaftsbestandteil "Pfaffenlehne" liegen und im Landschaftsplan bereits planerisch als Maßnahme vorgesehen waren.

Maßnahme ME 5

Die Ausgleichsmaßnahme ME 5 (Feldgehölzpflanzung entlang des so genannten Mühlhäuser Weges südlich des Ortes Schmira) dient der Strukturanreicherung sowie der Biotopvernetzung mit dem Geschützten Landschaftsbestandteil "Alte Lehmgrube" bei Schmira. Der Mühlhäuser Weg hat als Verbindungsweg von Schmira nach Hochheim/Bischleben zum Roten Hof und von dort über den Wasserweg bis hin zum Bachstelzenweg und zum Steiger große Bedeutung für die Naherholung. Da in diesem Wegeabschnitt keine Gehölze vorhanden sind bewirkt die Feldgehölzpflanzung eine Aufwertung dieses Weges. Eine Ergänzung nach Süden wird gekoppelt mit anderen Verfahren folgen. In Teilen wurden im Zusammenhang mit dem Neubau der Bundesautobahn A 71 im südlichsten Wegeabschnitt entlang der Ostseite bereits Pflanzungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird durch die o.g. Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Pflanzungen erfolgen in Dimensionierung und Pflanzenauswahl so, dass die Endwuchsbreiten der Gehölze eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Flächen ermöglichen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege sowie Feldauffahrten werden im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt.

2.1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten sichert die Strukturvielfalt und damit die ökologische Qualität der Anpflanzungen als Lebens- und Nahrungsraum zahlreicher Tierarten. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzung eine Verfremdung der Landschaft und eine Verschiebung des natürlichen Gleichgewichts vermieden werden.

Festsetzung 8.1:

Auf Grund der wesentlichen Bedeutung der geplanten regelmäßigen Baumreihen für die Gliederung des Wohngebiets sind zur Sicherung des Planungsziels eines stadträumlich charakteristischen und stark durchgrüneten Wohnstandortes zeichnerisch die Baumstandorte festgesetzt. Die Einführung der Standortbindung begrenzt damit den Interpretationsspielraum in der Objektplanung. Verschiebungen aus funktionellen Gründen müssen aber möglich sein. Durch Festsetzung von Parametern für die Verschiebbarkeit der Standorte wird einer Gefährdung der regelmäßigen und lückenlosen Erscheinung der Baumreihen entgegengewirkt.

Festsetzung 8.2:

Es werden zum Ziel des Ausgleichs und Ersatzes der zu erwartenden Eingriffe auf den Baugrundstücken Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Ziel ist die Bildung substanzieller Grünräume auf den privaten Baugrundstücken. Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird zur Gewährleistung deren Funktion als Lebens- und Nahrungsraum heimischer Tierarten ein Mindestflächenanteil für standortgerechte Bepflanzung festgesetzt.

Festsetzung 8.3:

Die festgesetzten Baumstandorte im talseitigen Abschluss der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA8 am Weg „Cyriaksgebirge“ bilden eine offene und raumwirksame Markierung des Übergangs zur Landschaft. Die weite Baumreihung ist Element der Begrünung des Ortsrandes. Die Landmarke grenzt ab und öffnet, die fließenden Räume des Wohngebietes werden als offener Landschaftsraum fortgeführt. Die gewählte Baumart der Kirsche ist ein edler, blühender Obstbaum. Sie entspricht der Funktion eines Zeichens und ist zugleich ein im ländlichen Raum in der Vergangenheit an Ortsrändern üblicher Nutzbaum.

Festsetzung 8.4 bis 8.10:

Die intensive Verknüpfung des Wohngebietes mit dem talseitigen Landschaftsraum durch baumbegleitete bzw. heckenbegleitete fußläufige Verbindungen ist wesentlicher Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes für das Wohngebiet.

In den Flächen LGB1, LGB2, LGB3.1, LGB3.2, LGB4 und in den Verkehrsflächen betonen Baumreihen, auf den Flächen LGB5.1–LGB5.4 freiwachsende Hecken die Wegebeziehung in Hang-/Tal-Richtung.

Die Festsetzung einer Anpflanzung von freiwachsenden Hecken entlang der Sammelstraße „Zum Weinberg“ soll das Grüngestaltungselement der Heckenbegrünungen des Lärmschutzwalls und der Fläche LGB8 fortführen und eine raumwirksame Straßenbegrünung bilden. Aufgrund der bestehenden bzw. zukünftig notwendigen Lage von Versorgungsmedien innerhalb der Straße "Zum Weinberg" und in Teilen der Grünflächen LGB5.1-5.4 ist eine Straßenbaumsetzung in diesen Flächen nicht möglich.

Die Festsetzung der unterschiedlichen Pflanzarten zielt auf die Entwicklung eines individuellen Charakters einer jeden Wegeverbindung ab.

Für die Hauptgrüngestaltungselemente der Siedlung wurde durch den Grünordnungsplan die Festsetzung von Baumarten vorgeschlagen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Grünflächen sind mit Ausnahme von LGB2 (Spielplatz) und den LGB5.1-5.4 (Straßenbegleitgrün) grüne Wegräume, in denen Flächenbefestigungen zulässig sind. Zur Sicherung der Grünräume erfolgt für die Flächen LGB1-LGB4 eine Festsetzung des Mindestanteils an Vegetationsfläche.

Festsetzung 8.11:

Um für die hochstämmigen Bäume innerhalb der befestigten Verkehrsflächen gute Wuchsbedingungen zu schaffen, sind die Baumscheiben nicht kleiner als 6 m² auszubilden.

2.1.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Festsetzung 9.1 und Planzeichnung:

Die vorhandene Gehölzhecke in der Fläche LGB8 ist die einzige geschlossene Grünstruktur des Plangebietes. Sie steht in räumlichem Zusammenhang mit den Gehölzstreifen entlang der nördlich benachbarten Sportfelder und den geplanten freiwachsenden Hecken auf den Flächen LGB5.1-LGB5.4. Sie ist als Grünraum erhaltenswert und bereichert das entstehende Wohngebiet gestalterisch.

Sie kann unter den Baubedingungen nur erhalten werden, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

2.1.14 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Festsetzung 10.1-10.2:

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Dabei sind zusätzliche Emissionen durch ungeeignete Heizsysteme zu minimieren. Zur Luftreinhaltung ist daher die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nur ausnahmsweise entsprechend den in den Festsetzungen 10.1 und 10.2 definierten Bedingungen zulässig.

2.1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Planzeichnung:

Verkehrslärm:

Auf der Grundlage einer Verkehrsbelegungsprognose für die Gothaer Straße / B 7 vom 27.04.2004, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose vom 16.09.2004 der ITA Gesellschaft für Technische Akustik Weimar mbH, siehe Anlage 7).

Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ohne Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenverkehrslärm überschritten.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte werden im Gutachten aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) empfohlen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wird im Bebauungsplan eine Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie dessen Höhenlage entsprechend der Berechnungsvariante 2 des Gutachtens festgesetzt.

Bei entsprechender Realisierung des Lärmschutzwalls werden ab der zweiten Baureihe die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowohl während der Tagzeit als auch während der Nachtzeit eingehalten.

An den Wohnhäusern der zur Gothaer Straße nächstgelegenen 1. Baureihe wird der Orientierungswert von 55 dB(A) während der Tagzeit eingehalten, in der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an den Ost-, Süd- und Westfassaden aber überschritten.

Die Pegelüberschreitung wird unter Zugrundelegung der zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV als mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vereinbar erachtet.

Folgende Belange wurden bei der Abwägung berücksichtigt:

- Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmverordnung) für die Nacht von 49 dB(A) wird im gesamten Wohngebiet, auch an der 1. Baureihe, eingehalten.
- Aus städtebaulich-räumlichen Gründen scheiden weitere aktive Schallschutzmaßnahmen durch Erhöhung oder Verlängerung des Lärmschutzwalls/-wand aus.
- Auf die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, um die Grundstücke nicht unverhältnismäßig zu reglementieren. Im Bebauungsplan wird auf die Überschreitung der Orientierungswerte für die Nacht hingewiesen, so dass die Lärmsituation bei der Planung der Gebäude berücksichtigt werden kann.

Auf die nach Berechnungsvariante 3 des Gutachtens empfohlenen zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Lärmschutzwand nordöstlich des Knotens „Zum Weinberg“/„Gothaer Straße“) kann durch Verschiebung des Baufeldes WA 7 in westliche Richtung und damit Vergrößerung des Abstandes zum Einmündungspunkt „Gothaer Straße“ / Straße „Zum Weinberg“ verzichtet werden.

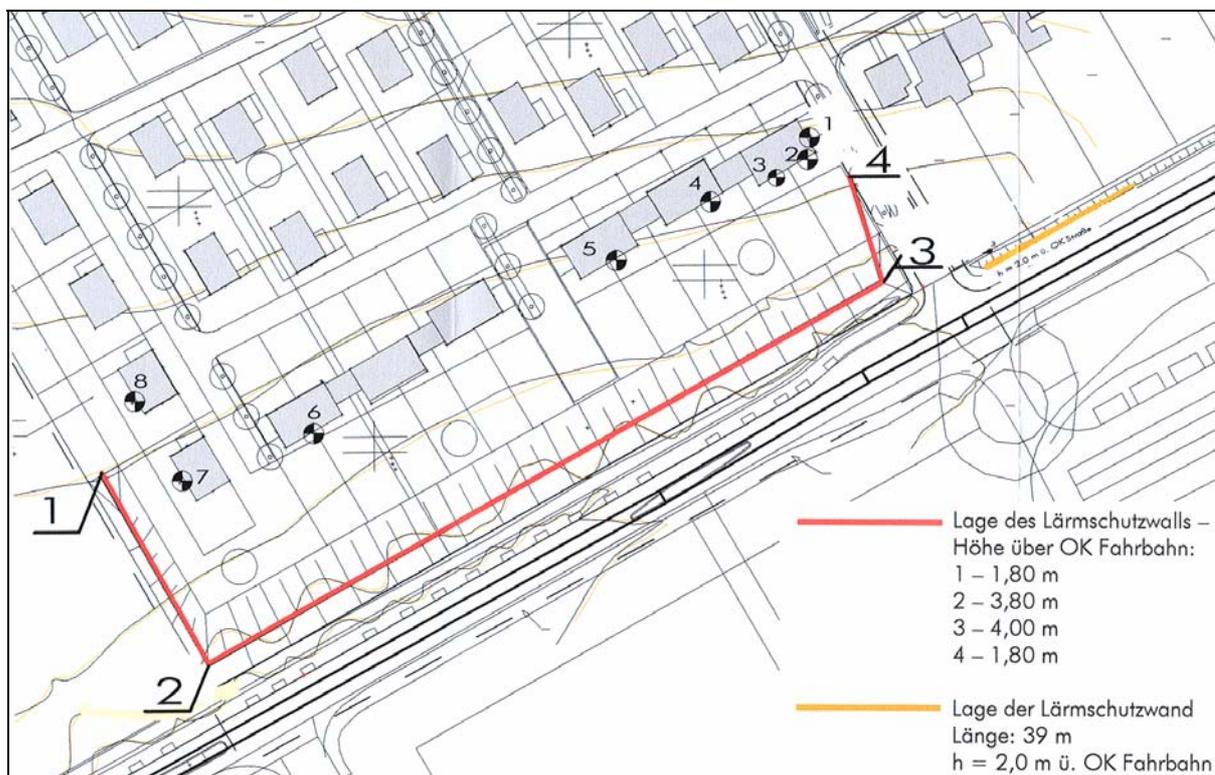


Abb.1: Ausschnitt Anlage 3 „Gutachtliche Stellungnahme – Schallimmissionsprognose“, ITA, 16.09.04

Sport- und Freizeitlärm:

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich in ca. 40m Entfernung eine Sportanlage des Erfurter Sportbetriebes sowie in ca. 320 m Entfernung eine Schießanlage. Die diesen Sportanlagen nächst gelegenen Immissionsorte liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern an bereits vorhandener Wohnbebauung der alten "Siedlung Schmira" außerhalb des Plangebietes. Diese Siedlung ist bezüglich der Immissionsausbreitung des evtl. auftretenden Sportlärms mit dem Plangebiet vergleichbar. Gemäß schalltechnischem Gutachten (Schallimmissionsprognose) vom 16.09.2004 kann hier davon ausgegangen werden, dass die nach 18. BImSchV bzw. TA Lärm heranzuziehenden Immissionsrichtwerte an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Dementsprechend ist auch von der Einhaltung bzw. Unterschreitung der für allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugehen. Weitere schalltechnische Untersuchungen waren nicht erforderlich.

Gewerbelärm:

In ca. 400 m Entfernung befindet sich südöstlich des Plangebietes das Messegelände. Das Gelände des MDR befindet sich in ca. 1000 m Entfernung.

Die den gewerblichen Anlagen nächst gelegenen maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm befinden sich auch hier nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern an bereits vorhandener Bebauung außerhalb des Bebauungsgebietes.

Gemäß schalltechnischem Gutachten (Schallimmissionsprognose) vom 16.09.2004 kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die nach DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte mit Sicherheit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten werden. Weitere schalltechnische Untersuchungen waren nicht erforderlich.

2.1.16 Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

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

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

Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wird in der Abwägung gegenüber anderen Belangen ein weitestgehender Ausgleich bzw. Ersatz für die vorgenommenen Eingriffe als erforderlich angesehen. Gründe dafür sind die Lage des Plangebietes innerhalb eines klimatisch sensiblen Bereiches (Klimaschutzzone 1) sowie die Inanspruchnahme eines baulich bisher weitgehend unberührten Gebietes am Stadtrand.

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden übernommen.

Der Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen wird entsprechend der Bilanzierung durch nachfolgende Maßnahmen gewährleistet. Da die im Plangebiet für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, werden außerhalb des Eingriffsgebietes externe Maßnahmeflächen festgesetzt.

Tabelle 1 - Flächenbilanz Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Flächengröße/ Stückzahl
Anlegen von Hausgärten	19.748 m ²
LGB 7 Anlegen von Feldgehölzen	355 m ²
ME 2 Renaturierung eines Grabens	400 m ²
ME 2, 3 Entsiegelung eines Feldflugplatzes	2.345 m ² 3.200 m ²
ME 4, ME 5 Anlegen von Feldgehölzhecken	2.750 m ² 690 m ²
Baumpflanzungen als Straßen- und Wegebegleitung	36 Stück
LGB 1 - 4 Anlegen von Grünflächen	1.120 m ²
LGB 5 Anlegen von Strauchpflanzungen	435 m ²
LGB 6 Anlegen von Feldgehölzpflanzungen	4.974 m ²
ME 1 Anlegen eines naturnahen Regenrückhaltebeckens, Feldgehölzhecke, Wiederherstellen der extensiven Grünflächen	2.660m ²

Zuordnung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

In der ergangenen Rechtssprechung ist neben der Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen alternativ die Möglichkeit der "Zuordnung" durch vertragliche Regelungen festgestellt worden. Maßgebend sei nicht das gewählte rechtstechnische Instrument sondern der tatsächliche Erfolg der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme. Im Rahmen der abwägenden Entscheidung muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf diesem Weg umgesetzt werden. Die Gemeinde hat jedoch die Gründe darzulegen, warum sie sich zur vertraglichen Regelung entschlossen hat.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde aus folgenden Gründen auf die Zuordnungsfestsetzungen verzichtet:

Das Baugebiet wird über einen Erschließungsträger entwickelt und vermarktet, welcher die Erschließungsanlagen einschließlich der dadurch verursachten Ausgleichs-

und Ersatzmaßnahmen herstellt und die Kosten über den Kaufpreis der Grundstücke an die Grundstückserwerber weitergibt.

Im Interesse einer ganzheitlichen und zeitgleichen Umsetzung der wesentlichen grünplanerischen Maßnahmen im Plangebiet ist eine Erweiterung der vertraglichen Regelungen auf die Umsetzung aller festgesetzten sonstigen Ausgleichsmaßnahmen mit Ausnahme des Anlegens der Hausgärten naheliegend und sinnvoll. Auch diese Kosten werden über den Kaufpreis an die Grundstücke, d.h. die Verursacher, weitergeleitet.

Die gleichzeitige Herstellung der öffentlichen Grünflächen / Baumpflanzungen ist aufgrund des teilweisen untrennbaren räumlichen Zusammenhangs mit den Erschließungsanlagen auch für die Umsetzung zweckmäßig.

Die Unterscheidung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch Erschließungsanlagen oder durch Baugrundstücke wird damit entbehrlich.

Durch vertragliche Regelung verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Durchführung der in der Bilanzierung zugrundegelegten oder genannten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen mit Ausnahme des Anlegens der Hausgärten. Dies wird durch die einzelnen Grundstückserwerber erfolgen und ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

2.2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO

2.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Hauptbaukörper

Festsetzungen 1.1, 1.3 und Planzeichnung:

Um baugestalterisch den strukturellen Zusammenhang von alter Siedlung und Erweiterung lesbar zu machen, wird als das Satteldach als zulässige Dachform in den Baugebieten WA1-WA4 und WA 6-WA9 festgesetzt. Das definierte Dachneigungsspektrum und die festgesetzte Dachform ermöglichen dabei eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine Ausnahme bildet das Baugebiet WA5. Dort soll in einem abgegrenzten Bereich mittels der festgesetzten Dachform des Walmdaches und der Dachneigungsspanne die Errichtung eingeschossiger Häuser ohne ausbaufähiges Dachgeschoss (Bungalowstil) ermöglicht werden. Die gestalterische Geschlossenheit der einzelnen Baugebiete ist damit gewährleistet.

Festsetzungen 1.2 und 1.10

Eine Überschreitung der durch die Nutzungsschablonen festgesetzten Traufhöhen ist bei Einhaltung der Festsetzungen II.1.2 und II.1.10 als Ausnahme zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll die Errichtung des nachfolgend dargestellten Baukörpertypus ermöglicht werden, der sich durch einen einfachen geometrischen Grundkörper mit flach geneigtem Dach ohne An- und Aufbauten (Balkone, Erker, Gauben etc.) auszeichnet. Die Gebäudekörper sollen grundsätzlich gerichtet sein und eine schmale und eine lange Fassadenproportion aufweisen. Um trotz der größeren Traufhöhe den Charakter des Gesamtgebietes hinsichtlich Bauhöhe und Kubatur nicht zu unterlaufen und Spannungen zu vermeiden, soll die schmale Gebäudeseite nicht tiefer als 8.00 m sein. Dies sichert bei Dachneigungen von maximal 24° verträgliche Firsthöhen gegenüber dem allgemein zulässigen "herkömmlichen" Einfamilienhaus.

Die Ausnahmeregelungen in den Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.10 gelten vorbehaltlich der o.g. Voraussetzungen und bieten die Möglichkeit zu einer modernen und zeitgemäßen Baugestaltung.

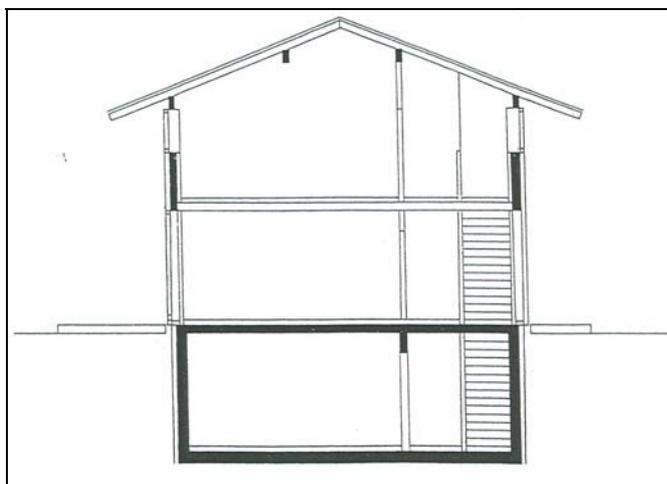


Abb.2: Baukörpertypus als Ausnahme, schematischer Schnitt o. Maßstab

Festsetzungen 1.4 bis 1.7:

Der Hauptgebäudetyp in der Siedlung ist das eingeschossige Haus mit geneigtem Dach. Ziel im Sinne einer ganzheitlich gestalteten Siedlung ist, dass ausgewählte Dachtypologien des geneigten Daches in ihrer tradierten und unprätentiösen Grundform das Gesicht der Siedlung prägen können. Die Dächer sollen daher tektonisch klar und formal einfach bleiben. Aus diesem Grunde sind in Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen I.3.1 und I.3.2 quer gerichtete Gebäudeteile wie Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser unzulässig und die Art, die Anzahl und maßliche Parameter von Dachaufbauten und -einschnitten begrenzt. Gemessen wird entlang der geneigten Dachflächen.

Festsetzung 1.8

Durch Höhenbeschränkungen für die Ausbildung von Sockel- oder Kellergeschossen durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des EG über natürlichem Gelände wird gesichert, dass Keller oder Sockel unter Berücksichtigung des natürlichen Gefälles des Geländes nicht den Charakter eines weiteren Geschosses erlangen.

Festsetzung 1.9:

Die Zulässigkeit eines Dremfels oder Kniestocks erweitert die Nutzbarkeit des Dachgeschosses. Eine Beschränkung der Höhe des Dremfels und die Definition der Bezugspunkte erfolgt zur Sicherung des eingeschossigen Erscheinungsbildes der Baukörper.

Festsetzungen 1.11:

Das Bild von Eigenheimbaugebieten – zumal derer, für die die Festsetzung der eingeschossigkeit mit geneigtem Dach getroffen wurde – wird wesentlich von der Materialität des Daches mitgeprägt.

Intention der Definitionen zur Materialität ist, dass die Form - und nicht Material oder grelle Farbe – die Grundaussage der Dachlandschaft prägen werden und eine landschaftsverträgliche Einbettung der Siedlung gewährleistet wird.

Festsetzung 1.12:

Die Festsetzung verfolgt hinsichtlich der Materialität der Fassaden das Ziel der Harmonisierung innerhalb der Siedlung und mit dem Kontext und schränkt daher die Auswahl der Fassadenbaustoffe ein. Die Ausschlüsse von Materialien dienen damit dem einheitlichen Erscheinungsbild der Siedlung sowie deren verträglicher Einbettung in die Landschaft.

Festsetzung 1.13:

Die Festsetzung regelt die Gestaltung von Doppelhäusern als baukörperliche Einheit.

2.2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Nebenanlagen, Garagen, Carports

Festsetzung 2.1:

Die Gestaltung von Garagen und Carports ist durch deren üblicherweise nahe Positionierung an der öffentlichen Verkehrsfläche im Erscheinungsbild von Wohnbausiedlungen von großem Gewicht.

In den Baugebieten sollen diese Anlagen gegenüber den Hauptbaukörpern einen untergeordneten Rang einnehmen. Eine Positionierung als eigenständiger Baukörper steht den städtebaulichen Zielen von Offenheit und Klarheit der baulichen Struktur entgegen und würde eine räumliche Verdichtung infolge zersplitterter Bebauung bewirken.

Festgesetzt wird daher die Errichtung von Hauptbaukörpern und Garagen/Carports als einer körperlichen Einheit beziehungsweise im direkten baulichen Anschluss. Wegen der oftmals engeren funktionellen Bindung an die Gartennutzung und wegen der Tiefe der Grundstücke gilt dieses nicht entsprechend für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO.

Festsetzung 2.2:

Eine formal gleichrangige Gestaltung von Garagen/Carports mit den Hauptbaukörpern verunklärt die bauliche Struktur und wertet die Hauptbaukörper der Baugebiete ab. In Bezug auf die Dachausformung wird daher eine gestalterische Differenzierung vom Hauptbaukörper angestrebt. Durch die festgesetzte flach geneigte Dachform soll den Nebengebäuden die räumliche Dominanz genommen werden.

Festsetzung 2.3:

Die Festsetzung trifft in Analogie zu Festsetzung 2.1 Regelungen zum Material der Fassaden der genannten Anlagen.

Festsetzung 2.4:

Die Festsetzung regelt die Gestaltung von aneinandergebauten Garagen/ Carport/ Nebenanlagen als baukörperliche Einheit.

2.2.3 Art und Höhe der Einfriedungen

Festsetzung 3.1:

Die Einfriedungen sind als Begrenzungsmarkierungen auch Kontaktzonen von Grundstücken untereinander und zu öffentlichen Flächen. Zumeist sind sie die einzigen haptisch erfahrbaren Bauteile für den Außenstehenden. Ihre Erscheinung ist vor allem für den Straßenraum prägend. Mit dem Ziel der Entwicklung einer einheitlichen Erscheinung der Baugrundstücksabgrenzungen zum öffentlichen Raum werden Festsetzungen zur Errichtung von Einfriedungen sowie zu deren Art und Höhe getroffen.

Festsetzung 3.2 und 3.3:

In Ergänzung zu Festsetzung 3.1 werden Regelungen zu sonstigen Einfriedungen getroffen. Die Differenzierungen der zulässigen Höhen und der Materialität in Abhängigkeit vom Standort sichern die Wirksamkeit des Grünraums der Gärten auf den Straßenraum, ermöglichen aber auch die Schaffung eines nichteinsichtigen privaten Freiraums auf den Baugrundstücken.

Festsetzung 3.4:

Das Ziel einer harmonischen Gesamterscheinung eines ganzheitlich gestalteten Wohngebiets sind in Verbindung mit Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes ausschlaggebend für den Ausschluss der aufgeführten, nicht standortgerechten Pflanzenarten als Einfriedung bzw. Hinterpflanzung.

2.2.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Festsetzung 4.1:

Die Unterbringung der beweglichen Abfallbehälter der privaten Grundstücke muss zur Sicherung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum auf den privaten Grundstücken erfolgen. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Bereiche auch in optischer Hinsicht soll weitestgehend vermieden werden.

2.2.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke – Stellplätze und Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Wege und befestigte Flächen

Festsetzung 5.1:

Die Festsetzung zielt auf ein geordnetes und abgestimmtes Erscheinungsbild der Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken und schränkt daher die Materialauswahl für die Oberflächen ein. Die aufgeführten Befestigungsmaterialien besitzen einen geringen Versiegelungsgrad. Begründet ist dies in den in Punkt 1.4.9 der allgemeinen Begründung genannten Standortfaktoren.

2.2.6 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke – Geländegestaltungen, -veränderungen und Stützmauern

Festsetzung 6.1:

Eine weitest mögliche Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes ist zur Sicherung der gestalterischen Außenraumqualität in Verbindung mit Gründen des Natur- und Bodenschutzes Ziel der Planung.

Festsetzung 6.2:

Die Festsetzung zielt auf die weitgehende Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs und auf die Sicherung des eingeschossigen Erscheinungsbildes der Bautypologie des Hauptbaukörpers auf den Baugrundstücken.

Festsetzung 6.3:

Die Festsetzung verhindert Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen und dient einer verträglichen Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes.

Festsetzung 6.4:

In Ergänzung zu Festsetzung 6.1 schränkt die Festsetzung die Höhe von Stützmauern oberhalb des natürlichen Geländes ein, mit dem Ziel der weitestmöglichen Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes und eines geordneten und harmonischen Gesamterscheinungsbildes der Siedlung.

3. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Erdgas und Strom sowie die Straßenbeleuchtung können durch die vorhandenen Anschlüsse (vergl. Abschnitt 1.4.7 „Vorhandene Infrastruktur Ver- und Entsorgung“) gewährleistet werden. Die konkreten Anbindepunkte sowie die Einordnung in die Planstraßen sind durch die Erschließungsplanung festzulegen.

Die Versorgung des Wohnhauses „Eisenacher Straße“ Nr. 2 und der benachbarten Erholungsgärten westlich des räumlichen Geltungsbereiches steht unter Bestandschutz. Der Fortbestand der Versorgung ist zu gewährleisten. Entsprechende Regelungen sind im Erschließungsvertrag der Stadt mit dem Vorhabenträger zu treffen.

Telekommunikation

Die im Abschnitt 1.4.7 „Vorhandene Infrastruktur Ver- und Entsorgung“ der Begründung beschriebenen Telekommunikationsanlagen des Versorgers Deutsche Telekom AG müssen im Rahmen der Erschließung des Plangebiets teilweise neu verlegt werden. Dies betrifft oberirdisch geführte Leitungen im Plangebiet. Die Telekommunikationsleitungen werden entsprechend der sonstigen technischen Erschließung unterirdisch in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt, jeder zukünftige Anwohner wird die Möglichkeit des Anschlusses an die Leitungen haben.

Der Ausbau zur Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten durch Verlegung unterirdischer Leitungen durch die Deutsche Telekom AG.

Trinkwasserversorgung

Die im Abschnitt 1.4.7 „Vorhandene Infrastruktur Ver- und Entsorgung“ beschriebenen, vorhandenen Anlagen des Versorgungsunternehmens Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa Thüringen Wasser GmbH müssen aufgrund der Neuerschließung des Bebauungsplangebietes teilweise neu verlegt werden.

Der Anschlusspunkt an die vorhandene Trinkwasserversorgung zur Versorgung der neuen Baugebiete ist die Trinkwasserleitung WT 150 GGG in der Straße „Zum Weinberg“ am Punkt der Einmündung der Planstraße C.

Die neuen Trinkwasserversorgungsleitungen werden entsprechend der sonstigen technischen Erschließung unterirdisch in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C,D und der Straße „Zum Weinberg“ geführt.

Ein Fortbestand der Trinkwasserversorgung der westlich benachbarten Erholungsgärten / des Anwohners Eisenacher Straße 2 ist durch den geplanten Anschluss von deren privater Trinkwasserleitung an die Leitungen zur Versorgung der Baugebiete gewährleistet.

Erdgas

Die im Abschnitt 1.4.7 „Vorhandene Infrastruktur Ver- und Entsorgung“ beschriebenen, vorhandenen Anlagen des zuständigen Versorgungsunternehmens Stadtwerke Erfurt Gruppe, Gasversorgung GmbH müssen aufgrund der Neuerschließung des Bebauungsplangebietes teilweise neu verlegt werden.

Die Versorgung der neuen Baugebiete mit Erdgas erfolgt in Erweiterung der Versorgung der bestehenden Siedlung Schmira. Von der vorhandenen Gasdruckregelanlage abzweigend erfolgt die Verteilung in Niederdruckleitungen zur Versorgung des bestehenden und des geplanten Teils der Siedlung Schmira unterirdisch in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C, der Straße „Zum Weinberg“ und den Armen des Birkenrings. Die Grenzen der Straßenverkehrsfläche und der Grünflächen nördlich der Einmündung der Planstraße C in die Straße „Zum Weinberg“ wurden in den Darstellungen des Bebauungsplanentwurfes an die vorhandenen Anlagen des Versorgungsunternehmens angepasst (Gasdruckregelanlage, Gasleitungen).

Innerhalb der Grünflächen LGB5.1-5.4 ist durch die Erschließungsplanung entsprechend den Forderungen des Versorgungsträgers eine Freihaltetrasse zum späteren Ausbau für eine geplante Hochdruckleitung vorzusehen.

Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Erfurt Gruppe, Strom und Fernwärme GmbH bzw. die kommunale Stadtbeleuchtung Erfurt.

Die in den Straße „Zum Weinberg“ und dem Weg „Cyriaksgebreite“ befindliche Mittelspannungstrasse der Leistungsabführung UW Flughafen mit einer durchschnittlichen Breite von 1,50m kann im Rahmen der Neuerschließung des Plangebietes aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht umverlegt werden. Die Grenzen der Straßenverkehrsfläche der Straße „Zum Weinberg“ und deren Straßenbegrünungskonzept wurden in den Darstellungen des Bebauungsplanentwurfes daher an diese vorhandenen Anlagen und an die parallel verlaufende technische Erschließung des Plangebietes angepasst. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden die vorhandenen Kabel der Straßenbeleuchtung neu verlegt. Die Stromversorgungsleitungen der Baugebiete und die Kabel der Straßenbeleuchtung werden unterirdisch in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen geführt.

Ein Fortbestand der Stromversorgung der westlich benachbarten Erholungsgärten / des Anwohners Eisenacher Straße 2 ist zu gewährleisten.

Schmutzwasserentsorgung

Der zuständige Entwässerungsbetrieb ist das Tiefbauamt Erfurt. Für alle Baugebiete des Geltungsbereichs ist die Neuerschließung im Trennsystem zur Abwasserentsorgung vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgungsleitungen sollen an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im nördlichen und im südlichen Arm des Birkenrings angebunden werden. Die Führung der Hauptentsorgungsleitungen wird unterirdisch im Straßenraum der Straße „Zum Weinberg“ und der Planstraßen A,B,C,D erfolgen.

Regenwasserentsorgung

Die Ableitung der unversickerten Niederschlagswasser erfolgt in das öffentliche Gewässer Eselsgraben. Zur Entlastung dieses Gewässers ist eine Regenwasserrückhaltung notwendig.

Die Definition der Berechnungsgrundlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswässern obliegt der Unteren Wasserbehörde. Durch diese wurde im Laufe des Verfahrens bereits eine maximal zulässige Drosselabflussspende von 2 l/s x ha festgelegt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Regenrückhaltung außerhalb des Plangebietes vor, da das erforderliche Maß der Drosselung eine angemessene Einordnung eines entsprechenden Rückhaltebeckens als Erdbecken innerhalb des Plangebietes nicht mehr ermöglicht. Die Rückhaltung der Niederschlagswässer wird in einem offenen Erdbecken am Eselsgraben im Flurstück 23/2 nördlich des „Brühler Hohlweges“ erfolgen. Dieses ist ein kommunales Flurstück. Die Einleitung in den Eselsgraben ist nordöstlich davon vorgesehen. Die Regenwässer werden in einem Entwässerungskanal in nördlicher Verlängerung der Straße „Zum Weinberg“ dem Rückhaltebecken zugeführt. Fragen der Ausbildung der Anlage werden abschließend im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt. Dazu erfolgen Abstimmungen mit dem Entwässerungsbetrieb und der Unteren Wasserbehörde.

Hausmüllentsorgung und Wertstoffsammlung

Zuständiges Entsorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen sind für eine Befahrung des Straßennetzes durch die Entsorgungsfahrzeuge (3-achsige Müllfahrzeuge) ausreichend bemessen. Eine Überprüfung der Befahrbarkeit wurde im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt (Grundlage: „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“, Hrsg: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2001; Fahrzeug: 3-achsiges Müllfahrzeug, Länge 9,90m; Wendekreisradius außen 10,25m).

Die Planstraßen A, B, C, D bilden ein Ringsystem von Erschließungsstraßen und sind somit für die Entsorgungsfahrzeuge durchgängig befahrbar. Die Fortsetzungen der Planstraße D in nördlicher und in südlicher Richtung zur Erschließung der Grundstücke in den Innenecken des Plangebietes benötigen mit einer Länge von unter 30m keine Übernahmeplätze für Abfallbehälter für Hausmüll.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet die zeichnerische Festsetzung einer „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Abfall (Wertstoffsammelplatz)“ innerhalb der Grünfläche LGB5.4 an der Westseite der Straße „Zum Weinberg“ nördlich deren Einmündung in die „Gothaer Straße“. An diesem Standort werden die bereits in der bestehenden Situation für die Siedlung Schmira an der Straße „Zum Weinberg“ aufgestellten Sammelcontainer für Altglas wieder eingeordnet.

4. Flächenbilanz

4.1 Teilgebiet 1: Tabelle 2 - Flächenbilanz Plangebiet

Flächenkategorie	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche Teilgt. 1
Bauflächen		
WA1	3379	
WA2	4117	
WA3	5335	
WA4	3696	
WA5	4259	
WA6	4536	
WA7	6181	
WA8	4789	
WA9	3426	
Summe	39718	75,0 %
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	6.473	(12,2 %)
Verkehrsflächen bes. Zweckbestg.: Wirtschaftsweg	140	
Summe	6.613	12,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gesamt)		
LGB6	4.974	9,4%
(LGB7 - Teilgebiet innerhalb WA9)	(355)	(0,7%)
Summe	4.974 (5.329)	(10,1%)
Grünflächen		
LGB 1	155	
LGB 2	555	
LGB 3.1	158	
LGB 3.2	169	
LGB 4	83	
LGB 5.1	140	
LGB 5.2	86	
LGB 5.3	129	
LGB 5.4	80	
LGB 8	120	
Summe	1.675	3,1%
Gesamtfläche Teilgebiet 1:	52980	100 %
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Lärmschutzwall (Teilgebiet innerhalb LGB6)	4736	8,6%

4.2 Teilgebiet 2-6: Tabelle 3 - Flächenbilanz externe Teilgebiete

Flächenkategorie	Fläche in m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gesamt)	
ME1	2.660
ME2	2.345
ME3	3.200
ME4	2.750
ME5	690
Gesamtfläche Teilgebiete 2-6:	11.645
davon in ME1:	
Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: offenes Regenrückhaltebecken	2.660

5. Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung

5.1 Investitionskosten

Die Übernahme von Investitionskosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Abwasserentsorgungsanlagen, Lärmschutzmaßnahmen und Regenrückhaltungsmaßnahmen) einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages des Vorhabenträgers mit der Stadt Erfurt geregelt werden.

Der Stadt Erfurt entstehen durch die Planung keine Investitionskosten. Die Stadt Erfurt kann dadurch keine Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge von den angrenzenden Grundstücken erheben.

5.2. Unterhaltungskosten

Die Unterhaltungskosten, die der Stadt durch die Realisierung der Planung entstehen, setzen sich zusammen aus Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen, für die öffentlichen Grünflächen, für die Ausgleichsflächen, für das Regenrückhaltebecken sowie für die Straßenbeleuchtungsanlagen.

Tabelle 4 - Unterhaltungskosten

Nr.	öffentliche Anlage	Kennwert	jährlicher Nettobetrag (Schätzwert)
1	Verkehrsflächen einschließlich Kanäle	1,10 €/ m ²	7120 €
2.	öffentliche Grünflächen einschließlich Lärmschutzwall		6109 €
3	Ausgleichsflächen		2210 €
4.	Regenrückhaltebecken		keine Angabe
5.	Stadtbeleuchtung		keine Angabe

5.3 Bodenordnung

Das Baugebiet kann durch eine private Bodenordnung entwickelt werden. Die Durchführung eines öffentlichen Umlegungsverfahrens ist deshalb weder sinnvoll noch möglich.

6. Hinweise zum Planvollzug

6.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für die Plangebiete liegen gegenwärtig keine Unterlagen zu Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen vor. Dieser Sachverhalt schließt jedoch das Antreffen von kontaminierten Medien nicht aus. Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) vorgefunden, ist das Staatliche Umweltamt Erfurt, Referat Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6.2 Munitions- und Bombenfunde

Auf Grund der Lage des Plangebiets in einem munitionsgefährdeten Bereich sollte vor bzw. während der Durchführung von Erdarbeiten eine Untersuchung des betreffenden Bereichs mittels systematischer Flächenabsuche, Luftbildauswertung bzw. Aushubüberwachung durchgeführt werden.

6.3 Archäologische Funde

Der Beginn der Erdarbeiten sowie bei Erdarbeiten im Plangebiet auftretende archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

6.4 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse bei Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen und geophysikalischen Messungen sowie größeren Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

6.5 Lärmbelastung

An den Wohnhäusern der zur Gothaer Straße nächstgelegenen 1. Baureihe wird an der Ost-, Süd- und Westfassade in der Nacht der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten (siehe Schallimmissionsprognose vom 16. 09.2004). Der zulässige Grenzwert für allgemeine Wohngebiete gemäß 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmverordnung) von nachts 49 dB(A) wird eingehalten. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wird deshalb unter Zugrundelegung der festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen die Überschreitung der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte als mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vereinbar erachtet.

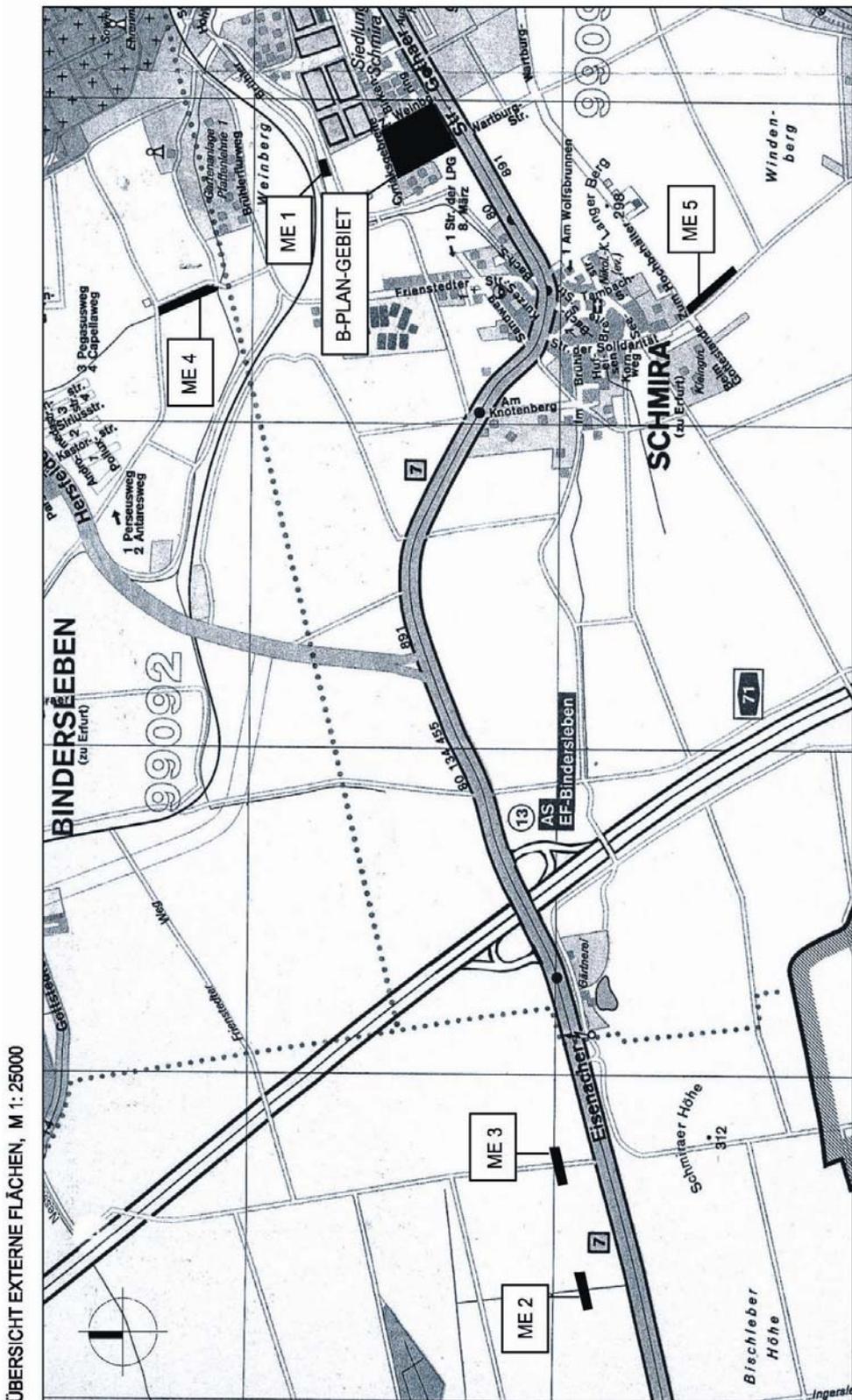
Im schalltechnischen Gutachten wird empfohlen, an den betroffenen Fassaden zur Gewährleistung von ungestörtem Schlaf bei geöffneten Fenstern auf die Anordnung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern zu verzichten oder alternativ eine entsprechende Lüftungseinrichtung vorzusehen, um auch bei geschlossenem Fenster einen ausreichend hygienischen Luftwechsel zu ermöglichen.

7. Zeichnungsgrundlagen

Grundlagen für die zeichnerische Erstellung der vorliegenden Planung waren:

1. digitaler Vermessungsplan des Plangebietes, angefertigt vom Thomas Merten, Brühler Herrenberg 6, 99092 Erfurt im September 2003
2. Stadtkartenauszug des Vermessungsamtes der Stadt Erfurt vom 18.11.2003, Stand 30.05.2003
3. Auszüge von Liegenschaftskarten des Katasteramtes Apolda, Dienststelle Erfurt, vom 29.09.04 (Stand 29.07.2002) und 04.01.2005 (Stand 04.01.2005).

Anlage 2:
Übersichtskarte Lage der externen Maßnahmenflächen
Darstellung im Maßstab M 1:25000



Anlage 3:
Bebauungsplanentwurf – Darstellung im Gestaltplan ohne Maßstab

