

Bebauungsplan 1/90
"Schwansee'er Straße"

Gemeinde Stotternheim
Kreis Erfurt

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan

Begründung zum Bebauungsplan



Aufgestellt:
Februar 1992

igr
mbH

**INGENIEUR
GESELLSCHAFT
ROCKENHAUSEN**

Luitpoldstrasse 59
6760 Rockenhausen
06361 / 687 - 688
Fax 06361 / 689

Gliederung

1. Allgemeines
 - 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.2 Verfahren
2. Ausgangslage
 - 2.1 Bestandssituation
 - 2.2 Einfügung in die Gesamtplanung
3. Planungsziele und Planungsgrundsätze
 - 3.1 Allgemeines
 - 3.2 Planungsanlaß
 - 3.3 Planungsgrundsätze
4. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
 - 4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 4.3 Auslegung
 - 4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt
6. Wesentliche Abwägungsüberlegungen

- 7. Planverwirklichung
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Vollzugsprozeß

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet "Schwansee'er Straße" liegt im Norden der Ortslage Stotternheim. Während der westliche Teil des Plangebietes schon jetzt mit viergeschoßigen Wohnblocks bebaut ist, ist der restliche Teil des Plangebietes bisher ackerbaulich genutzt worden. Im Osten wird das Plangebiet von der Bahnlinie begrenzt. Nach Norden schließen sich landwirtschaftliche Betriebe an. Im Nordwesten umfassen Kleingärten, Brach- und Bruchflächen das Plangebiet.

Das gesamte Plangebiet ist eben. Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung ersichtlich.

Im Plangebiet befinden sich die nachfolgenden Parzellen:

1635/1, 607, 1529, 1863, 602/2, 601/4, 601/2, 602/4, 601/3, 601, 600/1, Teile von 600/2, 1928/2, 1928/4, 599/4, 599/1, 599/3, 1928/1, 1928/3, 598/5, 598/3, 596/7, 596/5, 596/3, 596/1, 595/2, 595/3, 596/2, 596/6, 598/4, 596/8, 598/6 sowie Teile der Parzelle, auf der die Erlhofstraße liegt.

Ebenso wurde ein Teilbereich der Schwansee'er Straße mit in den Bebauungsplan übernommen.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan 1/90 "Schwansee'er Straße" soll als vorzeitiger Bebauungsplan durchgeführt werden.

2. Ausgangslage

2.1 Bestandssituation

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist nur auf der westlichen Seite entlang der Erlhofstraße bebaut. Hier wurden 6 viergeschoßige Wohnblocks errichtet. Ihnen sind mehrere Garagen zugeordnet. Nach den ersten 3 Wohnblocks ist eine größere Lücke, die noch bebaut werden kann. Ansonsten findet sich im Plangebiet lediglich noch eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune, die beseitigt werden muß.

Landespflegerische Situation

Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Stotternheim liegt in der naturräumlichen Einheit "Thüringisches Becken". Das Plangebiet, ebenso wie die gesamte Gemarkung weist kaum topographische Bewegungen auf.

Geologischer Aufbau

Die Gemeinde Stotternheim liegt regionalgeologisch betrachtet in der Erfurter Mulde, einem zentralen Teil des Thüringischen Beckens; diese weichselzeitliche Niederterasse wird in nord- und südlicher Richtung von der Gera durchströmt.

Der Felsuntergrund wird aus graugrünen bis rotbraunen, sandig-schluffigen Tonmergelsteinen des unteren Gipskeupers gebildet.

Die Gesteinsschichten werden im Untersuchungsgebiet von Fein- und Grobkiesen mit einem hohen Gehalt an Sand und Schluff und einem beträchtlichen Steinanteil überdeckt. Die Kiesgerölle bestehen zu ca. 2/3 aus rotliegenden Quarzporphyren und zu ca. 1/3

aus Kalkstein des Muschelkalkes die vereinzelt aus Sandsteinen und Dolomiten des unteren Keupers. Die Niederterasse des Raumes Stotternheim ist mit gelblich braunen Schwemmlernen, die partienweise feinkiesige Komponenten enthalten, überdeckt.

Klima

Klimatisch wird die Gemarkung Stotternheim dem Gebiet "Börde und Mitteldeutsches Binnenlandklima", Klimabezirk Thüringer Becken zugeordnet. Durch die Temperaturen im Jahresmittel von ca. 8 ° C. und die langjährigen mittleren Niederschlagsmengen von ca. 500 mm pro Jahr herrscht ein trocken warmes, kontinental getöntes Klima vor. In den vergangenen Jahren lagen die Niederschlagsmengen jedoch bei ca. 300 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest und West. Bei der Windgeschwindigkeit liegt das Mittel bei 3,0 m pro Sekunde.

Wasserhaushalt

Nordwestlich und südöstlich des Plangebietes sind als Folge des Kiestagebaus Kieselseen entstanden. Dies hat zu einer Grundwasserabsenkung im Plangebiet geführt. Die östlich des Plangebietes verlaufende Klinge ist in der Folge dieser Grundwasserabsenkung weitgehend trocken gefallen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet war in der Vergangenheit einer Trinkwasserschutzzone III zugeordnet. Die Schutzzone wurde jedoch aufgehoben.

Vegetation / Tierwelt

Im gesamten Plangebiet sind aus landespflegerischer Sicht keine wichtigen Strukturen vorhanden. So ist das bisher ackerbaulich genutzte Gelände völlig baum- und strauchlos. Selbst im Umfeld

der vorhandenen Wohnbebauung findet man nur spärliche Vegetation. Im Bereich der vorhandenen Wohnblocks wird eine Wohnumfeldverbesserung als dringend notwendig angesehen.

Schutz- und Schongebiete des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes vorhanden.

Erholung / Landschaftsbild

Im Plangebiet ist das Landschaftsbild durch die großflächigen Agrarflächen und durch die Kiesgruben in Verbindung mit den großflächigen Kiesabbaubaustellen geprägt. Dem Plangebiet selbst kommt aufgrund seiner geringen Ausstattung mit Vegetation keine eigenständige Bedeutung für die Erholung oder das Landschaftsbild zu.

Rohstofflagerstätten

Im Plangebiet selbst sind ebenso wie im gesamten Talverlauf der Gera Kiesvorkommen vorhanden. Die hier anzutreffenden Rohstoffvorkommen werden jedoch nicht zum Abbau beansprucht.

Immissionsvorbelastung

Schienenverkehr:

Das Plangebiet wird im Osten von der Bahnlinie Erfurt - Sömmerda tangiert. Nach Auskunft der Reichsbahn war die Strecke im Februar 1991 mit 36 Reisezügen, 28 Güterzügen und 8 Loks pro Tag belastet.

Für eine überschlägige Ermittlung der Schallpegel mit Hilfe der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") wird von einer Verteilung der Züge auf den Zeitraum 7.00 Uhr - 19.00 Uhr (= 12 h) ausgegangen. Die Zuglänge wird mit 300 m bei den Reisezügen, 400 m bei den Güterzügen und 20 m bei den Loks angesetzt.

Bei Anwendung der Berechnungsgrundlagen der DIN 18005 (Gleichungen 9, 28, 27 und 15) ergibt sich als Korrekturfaktor für mittlere Zuganzahl/mittlere Zuglänge:

$$\begin{aligned}L_{i,j} \text{ (Reisezüge)} &= 9,5 \\L_{i,j} \text{ (Güterzüge)} &= 9,6 \\L_{i,j} \text{ (Loks)} &= - 9,2\end{aligned}$$

Weitere Korrekturfaktoren werden nicht angesetzt.

Als Mittelungspegel ergibt sich hieraus:

$$L_{M,E} = 60,5 \text{ dB(M)} + 60,6 \text{ db(A)} + 41,8 \text{ dB(A)} \approx 64 \text{ db(A)}$$

Zur Errechnung der Beurteilungspegel werden die geringsten Abstände zu den geplanten Baugebietsarten eingesetzt.

(30 m zum Gewerbegebiet, 100 m zum Mischgebiet, 220 m zum Wohngebiet).

Als Korrekturfaktor für den Abstand ergibt sich nach Gleichung 26:

$$\begin{aligned}L_s \text{ (Gewerbegebiet)} &= - 1 \text{ db(A)} \\L_s \text{ (Mischgebiet)} &= - 8 \text{ db(A)} \\L_s \text{ (Wohngebiet)} &= - 16 \text{ db(A)}\end{aligned}$$

Damit errechnen sich für die ungünstigsten Gebäude folgende Immissionspegel:

Gewerbegebiet	63 db(A)
Mischgebiet	56 db(A)
Wohngebiet	48 db(A)

Die errechneten Immissionspegel liegen unterhalb den Orientierungswerten der DIN 18005 von

65 db(A) für Gewerbegebiete
60 db(A) für Mischgebiete und
50 db(A) für Reine Wohngebiete

Straßenverkehr:

Im Süden begrenzt die Straße nach Schwansee (L II O 141) das Plangebiet.

Zählungen im Herbst ergaben die Belastung von 2417 Kfz/12 h bei einem Lkw Anteil von 22 %.

Unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 100 % (= Annahme) und einer Steigerung des Lkw Anteils auf 30 % (= Annahme) ergibt sich hier als stündliche Verkehrsmenge:

Tags:	ca. 400 Kfz	davon	120 Lkw
Nachts:	ca. 60 Kfz	davon	18 Lkw

Dies ergibt einen Mittelungspegel von 68 db(A) am Tag.

Nach Berücksichtigung des Korrekturfaktors für die zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h errechnet sich der Beurteilungspegel mit 65 db(A) am Tag.

Dieser Pegel entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete.

Für die an die Schwansee'er Straße angrenzende Nutzung des Mischgebietes (Plus Markt) ist dieser Pegel ebenfalls unbeachtlich.

Für die dahinterliegende Bebauung ist durch die größeren Abstände und die Abschirmung durch die vorgelagerte Bebauung die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte möglich.

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

Bezüglich der Einfügung des Baugebietes in die Gesamtplanung der Gemeinde Stotternheim wurden umfangreiche Voruntersuchungen vorgenommen. Anhand von 5 Strukturkonzepten wurde die mögliche städtebauliche Nutzung und Gestaltung des Bereiches ausgelotet. Für das Ergebnis dieser Strukturkonzepte waren folgende Ausgangsbedingungen zugrundegelegt worden:

- Von der im Osten des Plangebietes gelegenen Bahnlinie sind Immissionen zu befürchten.
- Um der starken Verkehrsbelastung in der Gemeinde Stotternheim entgegenzuwirken, wird im Flächennutzungsplan eine Ortsumgehungsstraße dargestellt. Diese wird in einem Bogen westlich um die Ortslage Stotternheim herumgeführt und nach Nordosten parallel zur Bahnlinie weitergeleitet. Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit, hier einen direkten Anschluß an die Ortsumgehung zu realisieren. Damit können im Baugebiet entstehende Verkehrsströme auf längere Sicht direkt auf die Ortsumgehung abgeleitet werden.

- Die nördlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen können zu Immissionen führen, die mit einer reinen Wohnbebauung nicht zu vereinbaren sind.

Als Ergebnis dieser Vorgaben hat die Gemeindevertretung eine Nutzungsstaffelung von Osten nach Westen durch eine Gewerbebebauung und einer Mischbebauung zur Wohnbebauung vorgesehen. Langfristig wird eine Fortführung der Bebauung bis zur Ortsumgehungsstraße im Flächennutzungsplan vorgesehen.

3. Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan verfolgt nach der in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgabe das Bestreben, die Grundlagen zu legen, um im Plangebiet sowie für den gesamten Ortsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.2 Planungsanlaß

Ausgangspunkte für die Initiierung des vorgelegten Bebauungsplanes ist der dringende Bedarf an Wohnraum, der in der Baulücke im östlichen Bereich befriedigt werden soll, sowie die starke Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Flächen.

Als Vorort von Erfurt ist die Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Flächen besonders groß. Diese gilt es durch die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) in geordnete

Bahnen zu lenken.

3.3 Planungsgrundsätze

A. Städtebauliche Grundsätze

Die Wohnbaufläche im Osten des Plangebietes wird nach § 3 Baunutzungsverordnung als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Ergänzung der Bebauung soll lediglich der Wohnnutzung dienen. Daneben sollen auch die Geschoßigkeit und das Bauvolumen dem vorhandenen Bestand angeglichen werden. Das Gebiet im Zentrum des Plangebietes wird in sich nochmals untergliedert. Nach Westen sind größere Grundstücksparzellen vorgeschlagen, die gewerbliche Nutzung aufnehmen können. Zum Wohngebiet zu werden die Parzellen großemäßig verringert; hier soll sich eine Mischnutzung einstellen. Diese Vorstellung schlägt sich nochmals in der textlich festgesetzten Nutzungsgliederung des Mischgebietes nieder.

Das Gewerbegebiet im Osten des Plangebietes ist ebenso untergliedert, um zur Straße hin die attraktiveren Nutzungen wie Büroräume, Ausstellungsräume und Wohnungen für Betriebsinhaber zu bewirken; die dahinterliegenden Flächen sollen für Lagerflächen und die Produktion genutzt werden.

B. Grundsätze der Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Planstraße A an die Schwansee'er Straße angeschlossen. Die Planstraße A soll in einem späteren Ausbauschritt nach Norden weitergeführt werden und an die geplante Ortsumgehungsstraße anschließen. In der Zwischenzeit endet sie mit einer Wendeanlage. Diese kann auch provisorisch ausgeführt werden. Zur Erschließung des Mischgebietes wird durch die Planstraße B eine Schleife festgesetzt, die von der Planstraße A ausgeht. Die Planstraße B wird durch eine kurze Stichstraße

(Planstraße C) ergänzt.

Durch die Schleifenerschließung wird eine möglichst reibungslose Abwicklung des gesamten Anliefer- und Besucherverkehrs der gewerblich genutzten Flächen angestrebt. Während die Planstraße A durch östlich in die Straße integrierte Grünflächen ein attraktives optisches Erscheinungsbild sichern soll, wird in Planstraße B eine Straßenraumbegrünung im Zusammenhang mit der Anlegung von Stellplätzen im Straßenraum vorgeschlagen.

Für die Planstraße A wurde dem Bebauungsplan nachfolgende Aufteilung des Straßenraums (von West nach Ost) zugrunde gelegt:

- 1,50 m Gehweg
 - 6,50 m Fahrbahn
 - 3,00 m Pflanzstreifen
 - 2,50 m Kombiniertes Geh-Radweg
- 13,50 m

=====

Planstraße B wurde wie folgt gegliedert:

- 1,50 m Gehweg
- 6,50 m Fahrbahn
- 2,50 m Pflanz- und Parkstreifen
- 1,50 m Gehweg

12,00 m

=====

Für die Planstraße C wurde die Raumteilung in ähnlicher Weise vorgenommen:

- 1,50 m Gehweg
 - 5,50 m Fahrbahn
 - 2,50 m Pflanz- und Parkstreifen
 - 1,50 m Gehweg
- 10,00 m
=====

C. Landespflegerische Grundsätze

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild legitimiert. Durch das Abwägungsgebot, konkretisiert durch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, wird gefordert, im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen zur Kompensation der Beeinträchtigung.

Durch die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plangebiet Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorhanden. So sind im Osten des Plangebietes Pflanzstreifen festgesetzt, auf denen eine Abpflanzung des Gewerbegebietes realisiert werden soll. Für diese Flächen ist im Bebauungsplan das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch die Festschreibung der Pflanzendichte und der Pflanzenarten soll die Anlage geschlossener Gehölzstreifen erreicht werden. Die in den Artenlisten festgeschriebenen Pflanzenarten entsprechen der standortgerechten heimischen Vegetation. Somit können naturnahe pflegeleichte Bepflanzungen angelegt werden. Durch die Festschreibung einheimischer Pflanzenarten wird ein größtmöglicher Nutzen für die Tierwelt angestrebt.

Ebenso sind Grünstrukturen zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Auch nach Norden soll das Mischgebiet durch einen Gehölzstreifen abgepflanzt werden.

Für diese Grünstrukturen gelten die gleichen Pflanzgebote wie oben genannt.

Als sehr wichtig für den optischen Eindruck, das Landschaftsbild des Plangebietes werden die Bepflanzungen im Straßenraum angesehen. Um eine hohe Durchgrünung und optische Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten sind auf den im Bebauungsplan dargestellten Pflanzstreifen Laubbäume (3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang aus der Artenliste A) zu pflanzen; die Artenliste A enthält Bäume 1. Ordnung d.h. es sind Bäume auszuwählen die in ihrer vollen Ausbildung eine optisch ansprechende Durchgrünung erreichen lassen.

Abgeleitet von den großen Defiziten des Wohnumfeldes in der Ernhofstraße wird auch für diesen Bereich eine stärkere Durchgrünung im Bebauungsplan festgesetzt. So sind bei den hier anzulegenden Stellplätzen pro 4 Stellplätze ein Laubbaum ebenfalls aus der Artenliste A anzupflanzen.

Ergänzend werden auf den einzelnen Grundstücken Maßnahmen zur Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes festgesetzt. Zu nennen ist hier insbesondere die Festschreibung der Begrünung der Außenwandflächen ohne Fensteröffnungen. Hiermit soll eine verbesserte Gestaltung der unattraktiven Außenwandflächen erreicht werden. Weiterhin sind Flächdächer ab der Größe von 200 m² Dachfläche zu begrünen.

Um auch die Erweiterungsflächen der einzelnen Betriebe attraktiv zu gestalten sind Reserveflächen und ungenutzte Grundstücksteile mit pflegeleichter Vegetation zu begrünen.

Eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation des Wohnumfeldes für die Wohnbebauung soll durch die Anlage eines Spielplatzes mit hoher Durchgrünung erreicht werden. Auch hier sind geschlossene Gehölzpflanzungen vorgegeben. Für die nicht

als Spielflächen genutzten Flächen sind die Pflanzenarten und die Pflanzdichte festgeschrieben.

Gegenüberstellung der Eingriffe in den Naturhaushalt und der im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe:

Bauflächen 70100 m²

Straßenflächen 8500 m²

Kompensationsmaßnahmen:

Pflanzflächen 10650 m²

Öffentliche Grünfläche 3900 m²
mit Kinderspielplatz

Baumpflanzungen

Erlhofstraße 33 Stück

Planstraßen A - C 68 Stück

zusammen ca. 100 Stück

4. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch die Aushängung des favorisierten Strukturkonzeptes vorgenommen. In diesem Strukturkonzept waren bereits die wesentlichen Aussagen zur Nutzungsgliederung, zur Erschließung und zur Gestaltung des Gebietes vorgenommen worden.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beteiligt.

4.3 Öffentliche Auslegung

Die Planung hat vom 15.04.1991 bis 16.05.1991 bei der Gemeindevertretung öffentlich ausgehängen.

4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen und Bedenken ein von:

- der Energieversorgung Nordthüringen AG
- der Staatlichen Bahnaufsicht
- der Erfurter Verkehrsbetriebe
- des Hygieneinstituts Erfurt und
- der Stadtwirtschaft Erfurt

Die Eingaben wurden in der Gemeindevertretersitzung vom 05. Juni 1991 behandelt und dazu die in der Anlage befindlichen Beschlüsse gefaßt.

Die Ergebnisse wurden in die genehmigungsfähige Planfassung eingearbeitet.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Fragen der Beeinträchtigung durch die angesiedelten Betriebe sind im einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantworten. Der Bebauungsplan hat nur die allgemeinen Fragestellungen zu beantworten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird bisher unversiegelte Fläche bebaut und damit den natürlichen Prozessen entzogen. Festsetzungen über die Minimierung der Versiegelung von Zufahrten usw. sowie relativ schmal verhaltene Verkehrsflächen versuchen hier Beeinträchtigungen zu minimieren.

Als die wesentlichste Beeinträchtigung der Umwelt wäre die Entstehung des Verkehrs von und zu dem Plangebiet zu nennen. Da durch die geplante Anbindung an die Ortsumgehungsstraße der Verkehr optimal von schützenswerten Gebieten ferngehalten werden kann, sind diese Beeinträchtigungen nicht zu beanstanden.

Im Plangebiet ergeben sich keine Beeinträchtigungen für Gehölzstrukturen. Im Gegenteil wird durch die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Forderungen eine Aufwertung der Grünsubstanz erreicht.

6. Wesentliche Abwägungsüberlegungen

Im Zuge der Erstellung von Strukturkonzepten wurde die Nutzung und städtebauliche Gestaltung des Gebietes eingehend diskutiert (vgl. Kapitel 3.2). Eine Bebauung des Standortes hat sich insbesondere deshalb angeboten, da man hier kurzfristig verschiedene Nutzungen ermöglichen kann.

Zum ersten kann hier zur Deckung des Wohnbedarfes beigetragen werden. Im Plangebiet können sich zugleich gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Der überwiegende Teil des Plangebietes, der als Mischgebiet festgesetzt ist, bietet Flächen an, auf denen sich das Handwerk und hier vor allem ortsansässige Kleinbetriebe entwickeln können. Durch die relativ stark gegliederte Nutzung im Bebauungsplan wird eine Ordnung von verträglichen Nutzungen nebeneinander ermöglicht. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und relativ großzügig gefaßten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine günstige Ausgangsposition für die Ansiedlung von unterschiedlichen städtebaulichen Nutzungen geschaffen.

7. Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

7.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Gebietes ist Aufgabe der Gemeinde. Sofern die Erschließung nicht durch Erschließungsverträge abgewickelt wird, ist eine Umlegung von 90% der entstehenden Kosten auf die späteren Anlieger vorzunehmen.

Nach überschlägiger Ermittlung ergibt sich folgende Kostenschätzung:

Straßenbau

Straße

8 500 m² x DM 150,00 = ca. DM 1 300 000,00

Pflanzflächen im Straßenraum

1 200 m² x DM 150,00 = ca. DM 180 000,00

Beleuchtung

840 m x DM 100,00 = ca. DM 85 000,00

Grünflächen

Bodenarbeiten und Bepflanzung

3 900 m² x DM 20,00 = ca. DM 80 000,00

Kinderspielgeräte ca. DM 35 000,00

Abwasser/Kanal

840 m x DM 800,00 = ca. DM 700 000,00

840 m x DM 550,00 = ca. DM 470 000,00

Wasserversorgung

840 m x DM 430,00 = ca. DM 380 200,00

DM 3 270 000,00

ca. DM 3 300 000,00

=====

7.3 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Das gesamte Gebiet soll in das geplante örtliche Entwässerungssystem integriert werden.

Die Entsorgung soll im Trennsystem erfolgen. Für die Rückhaltung und Vorklärung der Niederschlagswässer sind Flächen südlich der Ortsumgehung vorgeschlagen.

Bis zur Fertigstellung des Abwassernetzes sind Zwischenlösungen auf den Grundstücken vorzusehen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluß an das örtliche Netz gewährleistet werden.

Strom

Die Versorgung mit Energie kann von einem Trafo im Plangebiet aus erfolgen.

Gasversorgung

Im Plangebiet kann der Anschluß an das Erdgas angeboten werden.

Telekom

Durch die Errichtung einer Schaltstelle durch die Telekom im Plangebiet sind beste Bedingungen vorhanden.

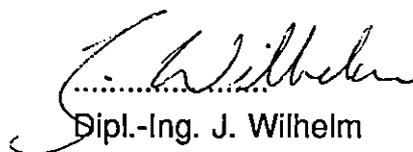
7.4 Vollzugsprozeß

Das Plangebiet soll in einem Zug realisiert werden.

Aufgestellt

i g r Ingenieur Gesellschaft
Rockenhausen mbH
Luitpoldstraße 59
6760 Rockenhausen

Rockenhausen, 16.03.1992


Dipl.-Ing. J. Wilhelm