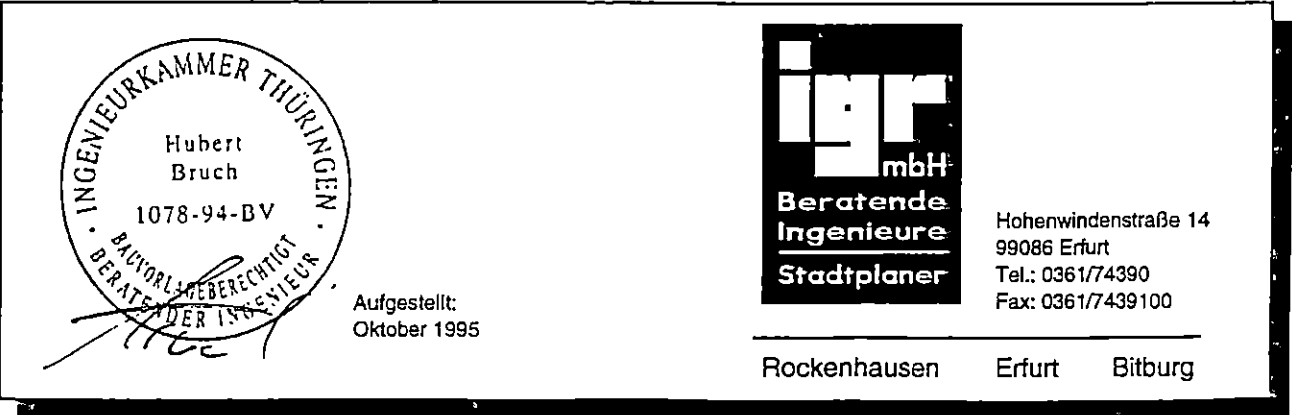


Bebauungsplan STO 329
"Hinter der Mühle und den Höfen"
1. Vereinfachte Änderung
Landeshauptstadt Erfurt

Begründung

This technical site plan, titled 'Begründung', illustrates a proposed residential development. The plan features several building footprints, some of which are labeled with 'WA1', 'WA2', 'WA3', and 'WA4'. A central area is designated as 'ÖFFENTLICHE GRÜNLACHE' (Public Green Space). The plan also shows 'PLANSTRASSE 0' and 'PLANSTRASSE 1' running through the site. Various other labels include '1373', '1374', '1375', '1376', '1377', '1378', '1379', '1380', '1381', '1382', '1383', '1384/10', '1384/11', '1384/12', and '1384/13'. The plan is drawn with precise lines and includes a north arrow in the upper right corner.



igrr mbH
Beratende
Ingenieure
Stadtplaner

Rockenhausen Erfurt Bitburg

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

- A) Städtebauliche Grundsätze
- B) Grundsätze der Erschließung
- C) Landespflegerische Grundsätze

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 4.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt
- 4.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur

5. Zusammenfassung

6. Planverwirklichung

- 6.1 Bodenordnung
- 6.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahmen
- 6.3 Ver- und Entsorgung
- 6.4 Vollzugsprozeß

7. Ausführungen zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet "Hinter der Mühle und den Höfen" liegt im Westen des Ortsteils Stotternheims der Stadt Erfurt.

Im Norden wird das Plangebiet von der L II O 142 nach Nöda begrenzt. Im Osten bildet der Lauf des Fließgewässers "Lache" die Begrenzung. Im Westen und Süden umfassen ackerbaulich genutzte Flächen das Plangebiet.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und regionale Verkehrsnetz erfolgt über die o. a. L II O 142.

Das gesamte Plangebiet weist keine topographischen Besonderheiten auf und ist daher als weitgehend eben anzusehen.

Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung M 1 : 1000 ersichtlich.

1.2 Verfahren

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Stadt Erfurt besteht zur Zeit nicht.

Der Bebauungsplan STO 329 "Hinter der Mühle und den Höfen" wird als vorzeitiger Bebauungsplan erstellt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Stotternheim war das Plangebiet als Wohngebiet dargestellt.

2. Ausgangslage

2.1 Bestandssituation

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist nur im östlichen Bereich teilweise mit freistehenden Einfamilienhäusern, mit ihnen zugeordneten Garagen und Schuppen, bebaut. Die isolierte Lage dieser bestehenden Bebauung soll durch die Erschließung eines westlich anschließenden Wohngebietes abgemildert werden.

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Mühle und den Höfen" wurden folgende Ausgangsbedingungen zugrundegelegt:

1. Um der starken Verkehrsbelastung in der Ortslage Stotternheim entgegenzuwirken, wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Ortsumgehungsstraße dargestellt, welche in einem Bogen westlich um die Ortslage Stotternheim herumgeführt wird. Diese geplante Ortsumgehung tangiert das Plangebiet im Westen, so daß Immissionen zu befürchten sind. Im Flächennutzungsplan wird zur Abmilderung dieser Immissionen zwischen der Umgehungsstraße und der geplanten Wohnbaufläche eine Grünfläche festgesetzt, die als Lärmschutzwall zu gestalten ist. Diese Darstellung wird vom vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Streifens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Verbindung mit Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes umgesetzt.

2. Der Flächennutzungsplan stellt den Gehölzbestand entlang der Lache als "geschützter Landschaftsbestandteil" dar. Diese Darstellung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" umgesetzt.
3. Nordwestlich an das Bebauungsgebiet angrenzend liegt das im Flächennutzungsplan als "Fläche für Gemeinbedarf" dargestellte Schwimmbad des Ortsteils Stotternheim. Für dieses Schwimmbad besteht erheblicher zusätzlicher Stellplatzbedarf, der durch die Einplanung eines Parkplatzes im Norden des Bebauungsplangebietes befriedigt wird.
4. Der Flächennutzungsplan (Entwurf) fordert die Anlage von Kinderspielplätzen in den neuen Wohngebieten. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dieser Forderung mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz Rechnung.

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (Entwurf) der Ortsteil Stotternheim und erfüllt somit die Forderung des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (Entwurf) zu entwickeln ist. Eine Einfügung in die Gesamtplanung des Ortsteils Stotternheim der Stadt Erfurt ist also gegeben.

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

Wesentlichster Ausgangspunkt für die Initiierung des vorgelegten Bebauungsplanes ist der dringende Bedarf an Wohnraum im unmittelbaren Einzugsgebiet der Stadt Erfurt. So wurde vom Flächennutzungsplan (Entwurf) für den Ortsteil Stotternheim (1990 - 1994) ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum für ca. 1300 Einwohner errechnet. Mit dem Bebauungsplan soll so zum einen dieser Bedarf nach Wohnraum in geordnete Bahnen gelenkt werden, zum anderen soll die schon begonnene bauliche Entwicklung im Osten des Plangebietes städtebaulich geordnet werden.

3.3 Planungsgrundsätze

A. Städtebauliche Grundsätze

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um einen gewachsenen Charakter am westlichen Ortseingang des Ortsteils Stotternheims zu erzielen, werden verschiedene Haustypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und Hausgruppen) vorgesehen. Auf die insgesamt vorgesehenen ca. 280 Grundstücke verteilen sich die einzelnen Bauweisen wie folgt:

- | | |
|---|------------------------------------|
| - Einzel- und Doppelhäuser
(WA 3/WA 3.1/WA 4): | Bestand: 13
Planung: 95 - 107 |
| - Kettenhäuser (WA 5 und WA 5.1): | 29 |
| - Hausgruppen, Reihenhäuser (WA 1 und WA 2): ¹ | ca. 110 - 140 |
| | Gesamtsumme = <u>ca. 247 - 289</u> |

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,3 EW/Haus ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 815 - 950 für das neue Wohngebiet.

¹ Im Bereich WA 1 und WA 2 wurde auf eine Darstellung von vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen verzichtet, da diese Bereiche durch Bauträger entwickelt werden sollen und hierbei ein Spielraum zur Grundstückseinteilung verbleiben soll.

Bezugnehmend auf die im Ortsteil Stotternheim bestehende überwiegend II-geschoßige Bebauung wird die Anzahl der Vollgeschoße auf II Vollgeschoße begrenzt. In den Gebieten WA 3, WA 3.1, WA 4 und WA 5.1 sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Durch die in den einzelnen Teilbereichen festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen bzw. Mindesttraufhöhen sowie durch die Dachneigungen ergibt sich eine Fixierung der baulichen Gestaltung.

Die in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes festgesetzten maximal zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen ermöglichen innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Bebauungsdichten. So wird in den Gebieten WA 1 und WA 2 eine GFZ von 1,0 zugelassen, um hier durch höhere Bebauungsdichten eine städtebauliche Betonung dieser Achse entlang der Planstraße A zu erreichen. Zu den Rändern des Plangebietes wird der GFZ-Wert auf 0,8 begrenzt (WA3/WA3.1/WA 4/WA 5/WA5.1), um zum Ortsrand hin eine weniger verdichtete Bebauung festzuschreiben.

B. Grundsätze der Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Planstraße A an die L II O 142 im Norden und die auszubauende Verlängerung der Schillerstraße im Süden erschlossen.

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet und das im südlichen Anschluß an das Plangebiet vorgesehene Baugebiet einen Anschluß an die noch zu realisierende Umgehungsstraße vor. Diese Anbindung ist durch eine "von Bebauung freizuhaltende Fläche" im Südwesten des Plangebietes im Anschluß an die in diesem Bereich verlaufende Planstraße A gesichert.

Ausgehend von der Planstraße A wird der östlich anschließende Wohnbereich durch die Planstraße B ringförmig erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen, mehrere kurze Stichstraßen (Planstraßen D) im Osten der Planstraße A als auch von der Planstraße B in Richtung Osten gewährleisten die innere verkehrliche Erschließung

Der Teilbereich westlich der Planstraße A wird durch die ringförmig verlaufende Planstraße C sowie durch drei Stichstraßen (Planstraßen D) erschlossen.

Die ringförmige Erschließung des Plangebietes soll eine möglichst reibungslose Abwicklung des Verkehrs gewährleisten. Innerhalb der Wohnbauflächen sollen die Stichstraßen eine hohe Wohnqualität durch Heraushaltung des Durchgangsverkehrs sichern.

Zur Gliederung der einzelnen Planstraßen sollen Park- und Pflanzstreifen sowie reine Pflanzstreifen und Gehwege in den Straßenraum integriert werden.

Die Planstraßen B, C und D sind zur Hervorhebung der Aufenthaltsfunktion als gepflasterte Mischfläche zu gestalten.

Für die einzelnen Planstraßen wurden dem Bebauungsplan folgende Aufteilungen des Straßenraumes zugrunde gelegt:

Planstraße A:

- 2,00 m Gehweg
- 1,80 m Park- und Pflanzstreifen
- 6,00 m Fahrbahn
- 1,20 m Pflanzstreifen
- 1,50 m Gehweg
- 12,50 m Gesamtbreite

Die Fahrbahnbreite von 6,00 m ermöglicht den problemlosen Begegnungsfall Pkw/Linienbus bei verminderter Geschwindigkeit ($\leq 40\text{km/h}$), da das Plangebiet in das ÖPNV-Netz der Ortsteil Stotternheim eingebunden werden sollen.

Planstraße B:

- 1,50 m Gehweg
- 1,80 m Park- und Pflanzstreifen
- 5,50 m Fahrbahn
- 1,50 m Gehweg
- 10,30 m Gesamtbreite

Die Fahrbahnbreite von 5,50 m ermöglicht den Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit ($\leq 40\text{ km/h}$).

Planstraße C:

- 1,50 m Gehweg
- 5,50 m Fahrbahn
- 1,50 m Gehweg
- 8,50 m Gesamtbreite ohne Park- und Pflanzstreifen

- (1,80 m) Park- und Pflanzstreifen

10,30 m Gesamtbreite mit Park- und Pflanzstreifen

In dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilbereich der Planstraße C (C 2) wird alternierend ein Park- und Pflanzstreifen angeordnet, der in den übrigen Bereichen der Planstraße C (C 1) entfällt.

Planstraße C:

- 4,00 m Fahrbahn
- 2,20 m Gehweg
- 6,20 m Gesamtbreite

Bei der Straßenraumgestaltung ist die Anordnung der einzelnen Nutzungstreifen in einzelnen Abschnitten alternierend vorzunehmen, um eine abwechslungsreiche Gestaltung sowie Fahrbahnversätze zur Verlangsamung des Fahrverkehrs zu erreichen.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Ortskern des Ortsteils Stotternheim wird über die Borngasse gewährleistet. Diese funktional wertvolle Verbindung sichert gleichzeitig die fußläufige Erreichbarkeit des Schwimmbades vom Ortskern aus. Die Borngasse soll in ihrem derzeitigen Ausbauzustand gesichert werden.

Derzeit besteht am östlichen Rand des Plangebietes entlang der "Lache" ein Fußweg, über den die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke erschlossen werden. Dieser Fußweg wird unter Beibehaltung einer Breite von 4,0 m in die Planung integriert, um eine Notbefahrbarkeit der bereits vorhandenen rückwärtigen Erschließung zu sichern.

Zugleich wird klargestellt, daß zusätzliche Bebauung nicht durch diesen Fußweg erschlossen werden soll.

Im Nordosten des Plangebietes ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Parkplatz für das Schwimmbad des Ortsteils Stotternheim mit 90 Stellplätzen festgesetzt. Diese notwendige Stellplatzzahl wurde - ausgehend von der Besucherzahl des Schwimmbades in der Saison 1992 (ca. 23 000) - überschlägig prognostiziert.

Ermittlung der Besucherzahl pro Tag

23 000 Besucher / 3 Monate Badesaison (Juni, Juli, August)
~ 7670 Besucher/Monat

7670 Besucher/Monat / 30 Tage ~ 256 Besucher/Tag

Diese ermittelte tägliche Besucherzahl gibt einen gleichbleibenden durchschnittlichen Besuch des Schwimmbades über die Badesaison vor. In der Realität jedoch müssen bei der Ermittlung der Stellplatzzahl Spitzenbelastungszeiten wie Wochenenden oder besonders warme Tage berücksichtigt werden. Als Höchstbelastung in Spitzenzeiten wird daher die doppelte Durchschnittsmenge angenommen:

256 Besucher/Tag $\times$ 2 = 512 Besucher/Tag

Annahme: 3 Besucher/Pkw ~ 171 Pkw/Tag

Diese überschlägig ermittelte Pkw-Anzahl/Tag gibt eine Maximalbelastung des Parkplatzes wieder. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß ein Teil der Besucher ortsansässig ist und somit entweder mit dem Fahrrad oder zu Fuß das Schwimmbad erreichen. Daneben ergibt sich über einen Tag eine unterschiedliche Verteilung, so daß sich die notwendigen Stellplätze überschlägig um 70 auf ca. 100 Stellplätze reduzieren. Da auf dem bisherigen Gelände des Schwimmbades bereits ca. 20 Stellplätze bestehen, ergibt sich eine notwendige zusätzliche Stellplatzzahl um ca. 80.

Zu der überschlägigen Ermittlung der notwendigen Stellplatzzahl ist zu bemerken, daß diese aufgrund ungenügender Ausgangsdaten (z. B. tatsächliche Anzahl Pkw) nur eine ungefährliche Prognose ergibt. Auch ist zu erwarten, daß die Besucherzahlen des Schwimmbades aufgrund von mehr Freizeit und sich ändernder Freizeitgewohnheiten steigern und somit mehr Stellplätze notwendig werden. Aus diesem Grund wurden mit 90 Stellplätze einige Stellplätze mehr eingeplant als prognostiziert.

C. Landespflegerische Grundsätze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes legitimiert die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der Bebauungsplan schafft jedoch gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen, wie im Abwägungsgebot gefordert.

Durch die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich innerhalb des Plangebietes Flächenpotentiale für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

So sind an den Rändern des Plangebietes, vor allen im Westen und Norden, Pflanzflächen festgesetzt, auf denen Bäume und Sträucher anzupflanzen sind. Mit diesen Pflanzflächen soll der Wohnbereich von den bestehenden Lärmemissionen der L II O 142 im Norden sowie den zu erwartenden Emissionen der geplanten Umgehungsstraße im Osten (L I O 51) abgeschirmt werden. Die zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der standortgerechten heimischen Vegetation, was naturnahe Bepflanzungen ermöglicht. Die Anpflanzung heimischer Pflanzenarten bringt daneben auch den größtmöglichen Nutzen für die Tierwelt.

Für den optischen Eindruck, d. h. das Landschaftsbild des Plangebietes, von erheblicher Bedeutung sind die Bepflanzungen des Straßenraumes. Um eine hohe Durchgrünung und optische Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten, sind auf den Pflanzstreifen der Straßenräume, Laubbäume aus der Artenliste A (siehe Textliche Festsetzungen) 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.

Ergänzend werden auf den einzelnen Grundstücken Maßnahmen zur Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes festgesetzt. So ist je Grundstück mindestens 1 Laubbaum aus der Artenliste B in der Vorgartenzone zu pflanzen. Auch durch die Festsetzungen zur Begrünung von Außenwandflächen, womit eine verbesserte Gestaltung der Fassaden erreicht werden soll, wird eine attraktive Grüngestaltung angestrebt.

Eine weitere Maßnahme zur Erhöhung der Qualität des Landschaftsbildes, sowie zur Sicherung einer hohen Wohnumfeldqualität, ist die Anlage eines Spielplatzes mit hoher Durchgrünung.

Die maximal zulässige Bodenversiegelung wird auf 50 % der Grundstücke festgelegt. Die sonstigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt

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 wesentlichste nutzungsbedingte Auswirkung des Vorhabens ist eine zusätzliche Verkehrsbelastung aus dem Wohn- und Mischgebiet zu erwarten. Diese wird im folgenden nach einem Verfahren nach Schütte² überschlägig ermittelt:

Abschätzung des Verkehrsaufkommens aus dem Wohngebiet:

Vorgabe:	280 Häuser	
Annahme:	Belegungsdichte 3,33 EW/Haus	~ 930 EW
Annahme:	Motorisierungsgrad 0,3 Pkw/EW	~ 280 PKW

² in: Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e. V. Merkblatt für die Vorschätzung des Verkehrsaufkommens von städtischen Wohnsiedlungen

Verfahren nach Schütte:

Annahme: 88 % des PKW-Bestandes gelten als bewegte KFZ
280 x 0,88 ~ 250 bewegte PKW

Annahme: Q_{5-10} = 90,5 Fahrten/100 bewegte PKW
 Z_{16-21} = 136,0 Fahrten/100 bewegte PKW

Q_{5-10} = 90,5 x 250/100 ~ 230 PKW/h
 Z_{16-21} = 136,0 x 250/100 ~ 340 PKW/h

MGS Q = 0,40 x Q_{5-10} 0,40 x 230 PKW/h = 92 PKW/h
I

MGS Z = 0,25 x Z_{16-21} 0,25 x 340 PKW/h = 85 PKW/h
II

Begriffbestimmungen:

Quellverkehr (Q_{5-10}):

Summe aller Quellfahrten eines Bezugsgebietes über die Grenzen des Bezugsgebietes hinaus im Zeitintervall von 05.00 bis 10.00 Uhr.

Zielverkehr (Q_{16-21}):

Summe der Zielfahrten von außen in das Bezugsgebiet hinein im Zeitintervall von 16.00 bis 21.00 Uhr.

Maximal gleitende Spitzenstundenmengen (MGS):

Größte Verkehrsmenge eines Intervalls von 60 min Dauer im Spitzenverkehrsbereich (ihre zeitliche Lage hängt von der Lage des Wohngebietes, der Arbeitsstätten und der sozialen Struktur der Bevölkerung des Bezugsgebietes ab).

MGS I, MGS II:

MGS im Morgen- (I) bzw. im Abendspitzenbereich (II).

Zusammenfassend aus dieser knappen Aufstellung ist festzuhalten, daß in der Spitzenstunde 92 PKW's aus dem Wohngebiet zu erwarten sind.

Bis zur Realisierung der Ortsumgehung wird das Plangebiet über die Schillerstraße direkt an die Ortslage des Ortsteils Stotternheim angebunden, so daß der überwiegende Teil des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens den Ortskern belastet. Auch der Verkehr über die Anbindung an die Nödaer Straße im Norden belastet den Ortskern Stotternheims, da die Nödaer Straße direkt in den Ortskern führt. Lediglich der Verkehr über die Nödaer Straße nach Nordwesten in Richtung Nöda fließt ohne Tangierung des Ortskernes von Stotternheim ab.

Die beabsichtigte Anbindung des Plangebietes an die geplante Ortsumgehung entlastet den Ortskern von dem durch die Erschließung des Gebietes entstehenden Verkehrs, so daß diese Auswirkung wesentlich abgemildert wird.

Aus landespflegerischer Sicht ergeben sich im Plangebiet keine Beeinträchtigungen bestehender Vegetationsstrukturen. Durch die umfangreichen, im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Aufbesserungen, wird im Gegenteil sogar eine Aufwertung der Grünsubstanz erreicht. Ziele dieser landespflegerischen Aufwertungsmaßnahmen sind neben der Erzielung des geforderten landespflegerischen Ausgleichs eine hohe Wohnqualität sowie eine gute Einpassung in das Landschaftsbild.

Weitere Angaben hierzu sind dem Erläuterungsbericht zum Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

4.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur

Mit der Ausweisung von Bauland und dem Zuzug zusätzlicher Bevölkerung verändert sich die Sozialstruktur eines Ortes. Die erwünschte Integration der zuziehenden Bevölkerung soll durch die Schaffung fußläufiger Verbindungen an den Ortskern erleichtert werden.

Im Plangebiet werden verschiedene Haustypen ermöglicht, so daß auch eine Mischung verschiedener Bevölkerungsschichten zu erwarten ist.

5. Zusammenfassung

Durch die vorgegebene Nutzungsstruktur lassen sich im Bebauungsplangebiet "Hinter der Mühle und den Höfen" kurzfristig verschiedene Formen der Wohnnutzung ermöglichen.

Durch die Bereitstellung von Wohnbauland wird zur Deckung des Wohnungsbedarfs und zur Eigentumsbildung weiterer Bevölkerungsschichten beigetragen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes soll eine Nutzungsstruktur festlegen, die Spielraum für eine verträgliche Nutzungsmischung läßt.

Die Festsetzungen von offener und geschlossener Bauweise hält sich in etwa die Waage. Die offene Bauweise entspricht im wesentlichen den Wohnwünschen der Bevölkerung. Mit der geschlossenen Bauweise soll die Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) städtebaulich betont, sowie die Stichstraßen im Osten des Gebietes räumlich gefaßt werden.

Die Festsetzung der Geschoßigkeit sowie der Dachformen erfolgte ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur.

Eine Beschränkung der Ausnutzung des Baugebietes erfolgt durch die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen, und durch die Zahl der Vollgeschoße sowie Mindest- und Höchstmaße der Traufhöhen.

Die Festlegung der Straßenbreiten erfolgte nach der Zielvorstellung, versiegelte Flächen gering zu halten, zugleich aber das Funktionieren des Verkehrs zu sichern. Die Breiten der Stichstraßen des Plangebietes wurden derart ausgelegt, daß Müllfahrzeuge oder Möbeltransporte fahrende oder abgestellte PKW's bei Ausnutzung der vollen Straßenbreite passieren könnten. Hierdurch wird die Breite von 6,2 m für die im Mischprinzip geplanten Straßen vorgegeben.

Die festgesetzten Pflanzflächen dienen dem Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Durch standortgerechte Bepflanzung soll der heimischen Tierwelt günstige Besiedlungsmöglichkeit gegeben werden.

6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt über eine private Umlegung (Zwischenerwerb der Grundstücke durch die Stadt Erfurt). Die Bereiche WA 1 und WA 2 sollen durch Bauträger realisiert werden. In den Gebieten WA 3 bis WA 5.1 beabsichtigt die Stadt Erfurt Grundstücke direkt an die künftigen Bewohner zu veräußern.

6.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Gebietes ist Aufgabe der Stadt Erfurt. Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB (öffentliche Straßen und Wege, Lärmschutzwälle) können soweit keine privatrechtliche Kostenabwälzung erfolgt, zu 90 % auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden. Die bei der Herstellung der Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbehandlung anfallenden Kosten sind nach den Regelungen eines Kommunalabgabengesetzes aufzuteilen.

Nach überschlägiger Ermittlung ergibt sich folgende Kostenschätzung:

Einzelaufschlüsselung der Kosten:

Straßenbau

Straße

(incl. Parkplatz Schwimmbad)

16 710 m² x DM 150,00 = ca. DM 2 510 000,00

Parkflächen im Straßenraum

(incl. Parkplatz Schwimmbad)

2 554 m² x DM 150,00 = ca. DM 385 000,00

Gehwege im Straßenraum

5 226 m² x DM 150,00 = ca. DM 785 000,00

Beleuchtung

2 698 m x DM 100,00 = ca. DM 270 000,00

Abwasser / Kanal

Regenwasserkanal

2 498 m x DM 800,00 = ca. DM 2 000 000,00

Schmutzwasserkanal

2 498 m x DM 550,00 = ca. DM 1 380 000,00

Wasserversorgung

2 498 m x DM 430,00 = ca. DM 1 080 000,00

Öffentliche Grünflächen/Straßenbegleitgrün

Straßenbegleitgrün (incl. Parkplatz Schwimmbad)

3 593 m² x DM 120,00 = ca. DM 435 000,00

Neuanzuliegen Öffentliche Grünflächen/
Ausgleichsflächen

27 000 m² x DM 3,00

= ca. DM 85 000,00

(Kosten ohne Grunderwerb)

Kostenzusammenstellung:

Straßenbau

= ca. DM 3 680 000,00

Beleuchtung

= ca. DM 270 000,00

Wasserver- und -entsorgung

= ca. DM 446 000,00

Straßenbegleitgrün

= ca. DM 435 000,00

Gesamtsumme Erschließung

= ca. DM 8 845 000,00

Gesamtsumme Ausgleichsflächen
(ohne Grunderwerb)

= ca. DM 85 000,00

6.3 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Das gesamte Gebiet soll im Trennsystem entwässert und in das geplante örtliche Entwässerungssystem integriert werden.

Eine gesicherte Erschließung setzt den Bau des Abwasserhauptsammlers zur Kläranlage der Stadt Erfurt in Kühnhausen voraus.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluß an das örtliche Netz gewährleistet werden. Die Wasserversorgung im Brandfalle kann erst nach Sanierung des Ortsnetzes oder durch andere Brandschutzmaßnahmen (z. B. Feuerlöschteich) erfolgen.

Im östlichen Teil des Plangebietes besteht derzeit eine Wasserversorgungsleitung aus Asbestzement. Diese soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes erneuert und verlegt werden.

Gasversorgung

Im Plangebiet soll der Anschluß an Erdgas angeboten werden.

Energieversorgung

Die Energieversorgung kann durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz gewährleistet werden.

Derzeit verläuft in Südwest-Nordostrichtung quer durch das Plangebiet eine 10 KV-Freileitung. Diese soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in den Straßenraum verlegt werden.

6.4 Vollzugsprozeß

Das Plangebiet soll Zug um Zug realisiert werden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Stadt Erfurt. Die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser) kann mittels privater Maßnahmen durchgeführt werden. Für die Errichtung der Gebäude in geschlossener Bauweise empfiehlt sich zumindest für den Bereich WA 1 eine Realisierung durch Bauträger.

Die Realisierung von Planungsmaßnahmen im Bereich der derzeit bestehenden Wasserversorgungsleitung kann erst nach Verlegung dieser Leitung in den öffentlichen Bereich erfolgen.

7. Ausführungen zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Der von der Gemeinde Stotternheim am 07.04.1993 als Satzung beschlossene und von der höheren Verwaltungsbehörde am 27.10.1993 genehmigte Bebauungsplan 3/91 "Hinter der Mühle und den Höfen" wurde einer 1. vereinfachten Änderung unterzogen, um Zielvorgaben der Stadt Erfurt zu integrieren.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurden nachfolgende Festlegungen abgewandelt:

- neue Bezeichnung:
Bebauungsplan STO 329 "Hinter der Mühle und den Höfen",
Landeshauptstadt Erfurt
- Herausnahme nicht hergestellter Stellplätze im Straßenraum
- Anpassung der Trafostandorte
- Korrektur der im Zuge der Ausführung geänderten Verkehrsflächen
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet WA5 durch Baulinien zur Erschließungsstraße
- Einsatz von Baulinien an gestalterisch wichtigen Raumkanten
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verschiebung der hinteren Baugrenze in den Gebieten WA 1 bis WA 5
- Kennzeichnung der Garagenseite im Gebiet WA 5 und WA 5.1 (Kettenhausbebauung)
- Reduzierung der öffentlichen Grünflächen im Süden und Südosten des Plangebietes entsprechend dem durch die GKT vorgelegten Grundstücksplan
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen in den Bereichen mit reduzierten Grünflächen

- Umwandlung der Bauweise im Gebiet WA 4 von geschlossener in offene Bauweise
- Änderung der Zuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Gebietskategorien
- Festschreibung einer zwingend zweigeschoßigen Bebauung in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 5; mögliche zweigeschoßige Bebauung in den Gebieten WA 3, WA 3.1, WA 4 und WA 5.1
- Neudefinition der Bauweise in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Herausnahme von Grundstücksgrenzen zur Erleichterung der Veräußerung und zur Anpassung an Raumbreiten der Investoren
- Festlegung von Mindestgrundstücksbreiten im Gebiet WA 2
- Differenzierung der Dachneigungen:
in den Gebieten WA 1 und WA 2 auf 38°,
in den Gebieten WA 3, WA 3.1 und WA 4 auf 35° bis 45°.
Im Gebiet WA 5 und WA 5.1 wird die Dachneigung mit 35° bis 40° vorgegeben.
- Ergänzung der Festlegungen bezüglich der Traufhöhe und der Rohfußbodenhöhe; durch die zusätzliche Festlegung einer Mindesttraufhöhe wird ein geringerer Spielraum bei der Gestaltung erreicht
- Reduzierung der maximalen Traufhöhen
- Festsetzung von Tiefgaragen im Gebiet WA 1; Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen über die überbaubaren Grundstücks-

flächen hinaus.

- Veränderung bei der Signatur "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt"
- Übernahme der Straßenraumbepflanzung (Bäume) als Pflanzfestsetzung
- Ausschluß der Verwendung von Halogenkohlenwasserstoffen als Lösemittel in chemischen Reinigungsanlagen
- Festlegung, daß Aufenthaltsräume in Dachgeschoßen auf die GFZ anzurechnen sind.
- Eintragung von Flächen für Gehrechte

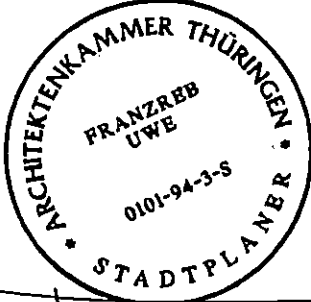
Die Begründung zum Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen und der Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan wurden gemäß den o. g. Änderungen angepaßt.

Aufgestellt:

**igr Ingenieur Gesellschaft
Rockenhausen mbH
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt**

Erfurt, Oktober 1995

.....
Dipl.-Ing. J. Wilhelm


.....
Dipl.-Ing. U. Franzreb