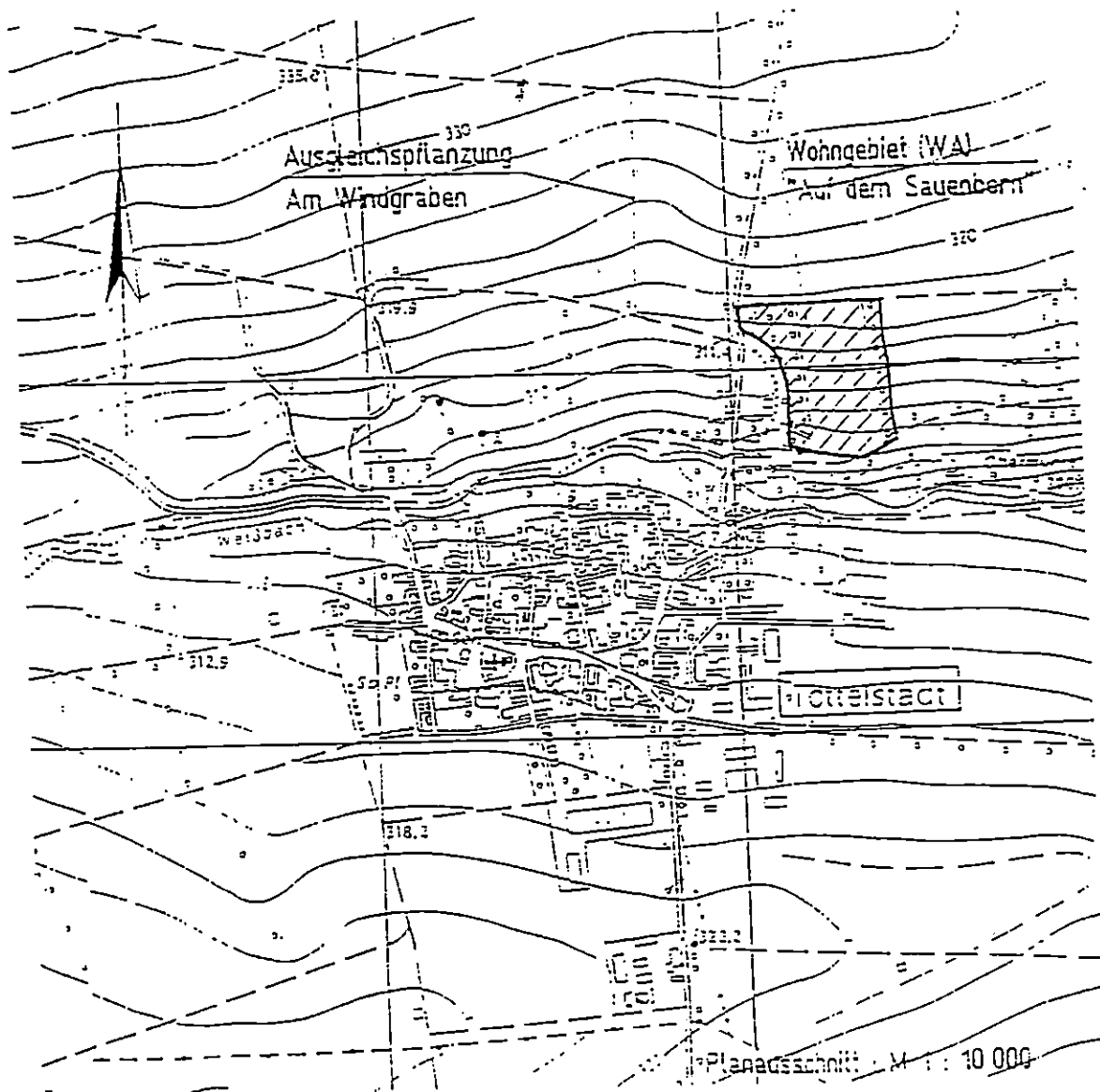
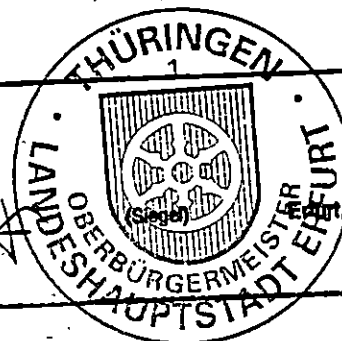


Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Sauenborn“ TTS 372
in Erfurt - Töteltstadt

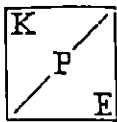


Ausfertigung:

M. Ruge
Oberbürgermeister



23. Juli 1998



Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Sauenborn“ TTS 372 in Erfurt - Töttelstädt

INHALT

	SEITE
1. Ausgangsbedingungen	04
1.1 Planerfordernis und Planungsziel der 1. vereinfachten Änderung	04
1.2 Verfahrensablauf	04
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	05
2. Übergeordnete Planungen	05
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	05
2.2 Flächennutzungsplan	05
3. Standortbedingungen	06
3.1 Größe des Plangebietes und Eigentumsverhältnisse	06
3.2 Heutige Nutzung und Umfeldsituation	06
3.3 Erschließung und Leitungen	06
3.4 Freiraum und Landschaft	06
3.5 Bodenbeschaffenheit und Geologie	07
4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	07
4.1 Art der baulichen Nutzung	07
4.2 Maß der baulichen Nutzung	08
4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	08
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	08
4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	08
4.6 Verwendungsverbot von Brennstoffen	08
4.7 Verkehrsflächen	09
4.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	09

Begründung zum Bebauungsplan "Auf dem Sauenborn" TTS 372 in Erfurt - Töttelstädt

	SEITE
5. Begründung der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen	09
5.1 Gestaltungsvorschriften	09
6. Begründung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen	10
6.1 Grünflächen	10
6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	10
6.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
7. Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz	11
7.1 Kompensation der Eingriffe	11
7.2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
8. Hinweise und Konfliktdarstellung	11
8.1 Graben	11
8.2 Tierhaltungsanlagen	11
8.3 Baugrundgutachten	13
9. Erschließungsplanung / Ver- und Entsorgung	13
10. Realisierungspunkte	13
11. Flächenbilanz	14
 Anlagen	
Anlage 1 Nutzungsschablone	14

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Planerfordernis und Planungsziel der 1. vereinfachten Änderung

Aufgrund der nicht gesicherten abwassertechnischen Erschließung war eine Realisierung des am 08.11.1993 genehmigten Bebauungsplanes bisher nicht möglich. Ausgehend von den derzeit beim Abwasserzweckverband Oberes Weißbachtal laufenden Vorbereitungen für die Errichtung der Kläranlage Töttelstädt beabsichtigt der Vorhabenträger und Eigentümer der Bauflächen die Umsetzung des Bebauungsplanes - sprich Erschließungsbeginn im Frühjahr 1998.

Im Rahmen der Bewertung der zu realisierenden Erschließungsanlagen mußte festgestellt werden, daß die im Bebauungsplan von 1993 festgesetzte Form der Verkehrserschließung verschiedene untragbare Mängel aufweist:

- Nicht ausreichende Straßenquerschnitte.
- Anfahrbarkeit aller Grundstücke ist nicht gesichert.
- Absicherung des ruhenden Verkehrs in Form von privaten Gemeinschaftsanlagen wird als ungünstig betrachtet.
- Die südliche Anbindung des Wohngebietes erfordert einen höheren Erschließungsaufwand zur äußeren Erschließung.

Zur Behebung dieser Mängel ist eine Korrektur des Erschließungssystems notwendig. Aufgrund des Umfangs der Veränderungen im Erschließungssystem ist ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan nach § 13 BauGB unerlässlich und Voraussetzung für die Rechtssicherheit bei der Erteilung von Baugenehmigungen.

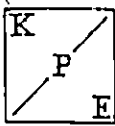
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 1. vereinfachten Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurden von der unteren Immissionsschutzbehörde Bedenken angemeldet hinsichtlich des Vorhandenseins von Tierhaltungsanlagen (Schweine und Schafe) und einer Schlachtereier innerhalb der gemäß Thüringer Abstandserlaß geforderten Mindestabstände zu Wohngebieten (Stellungnahme vom 19.12.1997).

Zwar ist der Belang des Vorhandenseins der Stallanlagen und der Schlachtereier nicht vom Sachverhalt der vereinfachten Änderung berührt, gleichwohl ist diese Tatsache in der Abwägung zu berücksichtigen, da sich das Vorhandensein o.g. Anlagen und die Vereinbarkeit mit der geplanten Wohnbebauung als abwägungsbeachtlicher Belang aufdrängt (vgl. dazu BVerwG 59. 87/103; Batis/Krautzberger/Löhr, BauGB 4. Auflage 1994, § 3 Rn. 16).

Ferner liegt bezüglich dieses Belanges ein Abwägungsfehler bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von seiten der damaligen Gemeinde Töttelstädt vor. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung wird die versäumte Konfliktdarstellung und deren Abwägung nachgeholt.

1.2. Verfahrensablauf

Gegenwärtig liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Wohngebiet "Auf dem Sauenborn" vor (Satzungsbeschluß vom 31.08.1993, Genehmigung vom 08.11.1993). Der Beschluß zur 1. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB soll voraussichtlich im Februar 1998 gefaßt werden. Dieser Beschluß ist Voraussetzung für die Erschließung des Gebietes im Frühjahr 1998.



Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Sauenborn“ TTS 372 in Erfurt - Töttelstädt

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Töttelstädt liegt südlich der Ausläufer der Fahner Höhe. Von Erfurt aus ist sie über die Landstraße L 1043 und die Kreisstraße 21 zu erreichen.

Seit Oktober 1994 gehört die Gemeinde zur Landeshauptstadt Erfurt. Töttelstädt hat zum 30.06.1997 ca. 600 Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Weißbachtal. Westlich besteht Wohnbebauung und eine Kleingartensiedlung mit Bungalows. Nördlich ist die Baumschule

Zu erreichen ist das Wohngebiet über Anliegerstraßen im Ort.

Das Wohngebiet „Auf dem Sauenborn“ hat eine Größe von ca. 3,05 ha und umfaßt folgende Flurstücke in der Flur 7.

Flurstücke: 59 Weg (teilweise)
60; 61/10; 61/11; 62/1; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 73; 75.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

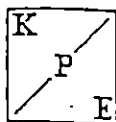
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde im Landesverwaltungsamt Weimar hat dem Bebauungsplan zugestimmt. Das Vorhaben widerspricht damit nicht den landesplanerischen Zielen. Die 1. vereinfachte Änderung berührt keine landesplanerischen Ziele.

2.2 Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem B-Plan um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Einbindung des Bereiches.

Der Bebauungsplan folgt der im Rahmen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (Stand 29.07.1996) beabsichtigten städtebaulichen Einbindung des Bereiches.



Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Sauenborn“ TTS 372 in Erfurt - Töttelstädt

3. Standortbedingungen

3.1 Größe des Planungsgebietes und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet „Auf dem Sauenborn“ umfaßt eine Fläche von ca. 3,05 ha und ist im Besitz der [REDACTED]

3.2 Heutige Nutzung und Umfeldsituation

Die gesamte Fläche des Plangebietes liegt als Brachland. Lediglich durch Beweidung wird die Fläche in einen ansehnlichen Zustand gehalten. Westlich vom Plangebiet schließt die Ortsbebauung an. Im Süden befindet sich das Weißbachtal mit aufgelockerter Bebauung. Östlich sind landwirtschaftliche Flächen, die durch die Agrargenossenschaft genutzt werden. Im Norden befindet sich ein Feldweg der Landwirtschaft und die Baumschule [REDACTED]

3.3 Erschließung und Leitungen

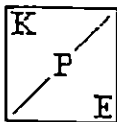
Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt über bestehende Anliegerstraßen des Ortes. Abwassertechnisch wird das Gebiet im Trennsystem entsorgt. Der Bau der Kläranlage Töttelstädt ist für das Jahr 1998 geplant.

Bereits installiert wurde durch die Stadtwerke Erfurt, Strom, die Trafostation für das Wohngebiet.

In der Ortslage Töttelstädt laufen z. Z. die Untersuchungen durch die Stadtwerke Erfurt, Bereich Gas, für den Anschluß des Altortes und des geplanten Wohngebietes.

3.4 Freiraum und Landschaft

Die vorgesehene Bebauungsfläche ist z. Z. Brachland. Gegenüber der Landschaft gibt es bereits Eingrenzungen durch vorhandenen Gehölzbestand. Das Wohngebiet liegt, wie der Ort Töttelstädt, südlich der Ausläufer der Fahnerschen Höhe.



Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Sauenborn“ TTS 372 in Erfurt - Töttelstädt

3.5 Bodenbeschaffenheit und Geologie

Der geplante Standort befindet sich an den Ausläufern der Fahnerschen Höhen, der durch die Festgesteine des Oberen Muschelkalkes (mo2) gebildet wird. Das südlich vorherrschende Gestein ist dem Unteren Keuper zuzuordnen, welcher ca. in der Ortslage von Töttelstädt auf dem Muschelkalk austreicht. Am Standort wurde der Muschelkalk angeschnitten, welcher sich hauptsächlich aus wechsellagernden grauen, graubraunen bis graugrünen Ton- und grauen Kalksteinen zusammensetzt. Im baulich relevanten Bereich herrscht Tonstein vor, der hier infolge von Wasserzutritt und Erosion zersetzt bis verwittert ansteht und mit der Tiefe zunehmend eine plattige und feste Struktur aufweist.

Im unter dem Oberen Muschelkalk anstehenden Mittleren Muschelkalk (mm) kann es infolge Auslaugung der vorhandenen Gipse zu Untergrundschwächungen kommen, die Auswirkungen bis an die Geländeoberfläche haben. Dies stellt für den Standort, aufgrund der großen Mächtigkeit des hier vorhandenen Oberen Muschelkalkes, mit seiner ausgleichenden und verstützenden Wirkung keine Beeinträchtigung dar.

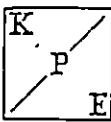
Der Obere Muschelkalk wird von einer geringmächtigen Lockergesteinsschicht überlagert, die durch Humusbildung und Auflockerungen infolge landwirtschaftlicher Nutzung gekennzeichnet ist.

Der Standort ist aus geologischer Sicht für die Baumaßnahmen geeignet.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den allgemeinen Planungszielen wird das Baugebiet „Auf dem Sauenborn“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Wohnens aufgrund erhöhtem Besucherverkehrs und Gästen zu vermeiden.



Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Sauenborn“ TTS 372 in Erfurt - Töttelstädt

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Traufhöhe bestimmt. Diese Festsetzungen sichern den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ($GRZ = 0.4$) unter gleichzeitiger Wahrung der Maßstäblichkeit zur Bildung eines dörflichen Ortsrandes.

Insbesondere die Festsetzung der maximalen Traufhöhen verhindern eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung von maximal 2WE pro Gebäude sichert das Planungsziel, vorrangig Ein- bis Zweifamilienhäuser zu errichten. Mehrfamilienhäuser werden dadurch ausgeschlossen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand Töttelstädt werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen sind nur entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

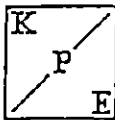
4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, um die Gartenbereiche der Grundstücke von baulichen Anlagen freizuhalten. Gleiches gilt für Nebenanlagen in Vorgartenbereichen.

4.6 Verwendungsverbot von Brennstoffen

Das Verwendungsverbot von Brennstoffen beschränkt sich auf den Ausschluß von festen Brennstoffen.

Flüssige Brennstoffe sind somit zulässig, da der Anschluß an die Erdgasversorgung vorläufig nicht gewährleistet werden kann.



Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Sauenborn“ TTS 372 in Erfurt - Töttelstädt

4.7 Verkehrsflächen

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Wohngebiet (nur Anliegerverkehr), sowie des ausschließlich für die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes zu erwartenden LKW-Verkehrs, werden die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen festgesetzt. Die südwestliche Anbindung an die vorhandene Ortslage dient nur zu fußläufigen Erschließung und zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Ein entsprechendes Durchfahrtsverbot ist durch Dimensionierung der befestigten Fläche sowie durch Sperrverbindungen (z.B. Poller) zu gewährleisten.

4.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bebauungsplan sind Flächen für eine Trafostation, Wertstoffbehälter sowie für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese Flächen stellen Standortvorschläge dar, da Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Trafostation ist bereits vorhanden.

Ein Standort für Wertstoffbehälter (Papier/Glas) ist an der Zufahrtsstraße im Wohngebiet vorgesehen.

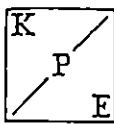
5. Begründung der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen

5.1 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen bei Wahrung weitgehender Gestaltungsfreiheit einen städtebaulich-räumlichen Grundtypus in der Kubatur der Bebauung unter Würdigung dörflicher Strukturen sichern.

Festgesetzt werden:

- Dachform - und Neigung
- Drenpelhöhe
- Ausschluß von Materialien
- Höhe der Einfriedungen
- Abstimmungsgebot benachbarter Bauvorhaben



Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Sauenborn“ TTS 372 in Erfurt - Töttelstädt

6. Begründung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen

6.1 Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche wird ausschließlich das Straßenbegleitgrün entlang der nördlichen Zufahrtsstraße im Wohngebiet festgesetzt.

Sonstige Grünflächen werden privat gewidmet, da eine Nutzung dieser Flächen durch die Öffentlichkeit nicht vorgesehen ist.

Unterhaltung und Pflege der privaten Grünfläche ist über Pflegeverträge zu regeln.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der südlichen und östlichen Grundstücke als Pufferzone zum Grabenbereich im Osten und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden festgesetzt.

Sie sind Bestandteil der Baugrundstücke und bei der Berechnung von GFZ und GRZ zu berücksichtigen. Die Dichte und Art der Anpflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen formuliert.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen im östlichen Graben keinerlei Eingriffe, die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Im südlichen Bereich, entlang des Weges zum Orphal Grund, ist aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes die naturnahe Entwicklung einer Feldgehölzhecke mit Gehölzen der Artenliste B - E vorgesehen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

7. Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz

7.1. Kompensation der Eingriffe

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe durch Versiegelung von bisher brachliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Minimierung, Ausgleich bzw. Ersatz im Bauleitplanverfahren entschieden wird. Grundlage für eine Bewertung der Eingriffe ist der vom Büro Möhring zum genehmigten Bebauungsplan von 1993 erarbeitete Grünordnungsplan.

Zur Kompensation der Eingriffe werden im Bebauungsplan / 1. vereinfachte Änderung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Garten- und Friedhofsamt abgestimmt sind. Diese Maßnahmen wurden hinsichtlich Grünordnungsplan neu geordnet. Eine neue Bilanzierung erfolgt aufgrund der geringfügigen Auswirkungen der 1. vereinfachten Änderung auf die Eingriffe nicht.

Die Kompensation der Eingriffe kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht abgedeckt werden. Deshalb sind externe Ersatzmaßnahmen notwendig, die vertraglich gesichert werden müssen. Der Ausgleich erfolgt in der Flur 5. Flurstück 153 mit der Anpflanzung von 42 Bäumen.

7.2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt differenziert nach Eingriffen durch bauliche Maßnahmen auf den Privatgrundstücken und nach Eingriffen durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen.

Die Differenzierung wird in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 geregelt.

8. Hinweise und Konfliktdarstellung

8.1 Graben

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Graben. Dieser Graben soll so erhalten bleiben und dient als natürlicher Abschluß der baulichen Entwicklung am Standort.

8.2 Tierhaltungsanlagen

Südöstlich des Baugebietes befinden sich in ca. 150 m Entfernung die Tierhaltungs- und Verarbeitungsanlagen der [REDACTED] mit einem gegenwärtigen Tierbestand von 1000 Schweinen und 700 Schafen.

Durch das geplante Baugebiet werden die im Thüringer Abstandserlaß geforderten Mindestabstände sowohl zur Tierhaltungsanlage als auch zur Schlachtereier unterchitten.

Zur Beurteilung der tatsächlichen Beeinträchtigung des Wohngebietes durch Geruch und Lärm wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde eine Einzelfallprüfung durchgeführt. Danach besteht derzeit eine Geruchsbelastung im Wohngebiet, die die maximal zulässige Geruchswahrnehmung von 10 % der Jahresstunden (Geruchsimmissionsrichtlinie NRW) überschreitet.

Aufgrund der bestehenden Rechtskraft des Bebauungsplanes sowie des bereits abgeschlossenen Erschließungsvertrages ist eine Konfliktbewältigung nur bedingt möglich.

In Anbetracht der spezifischen Verhältnisse im Ortsteil Töttelstädt wird das räumliche Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen (Abstand ca. 150 m / getrennt durch das Weißbachtal) als Kompromiß befürwortet.

Dies wird wie folgt begründet:

Entwicklung des Ortsteils

Im Interesse des Erhalts sowie der Entwicklung des Ortsteils Töttelstädt ist die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen in angepaßtem Umfang erforderlich und wünschenswert. Dies wird insbesondere begründet durch die abgelegene Lage des Ortsteils zur Stadt Erfurt und die bereits sehr gute Ausstattung des Ortes mit Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Post usw..

Aufgrund der örtlichen Situation sind weitere Entwicklungsflächen für eine Wohnnutzung nur bedingt vorhanden:

In Anbetracht, daß kein weiteres Wohngebiet in Töttelstädt ausgewiesen werden kann, stellt das Wohngebiet "Auf dem Sauenborn" mit Südhanglage für den Ortsteil Töttelstädt einen wichtigen Wohnstandort im Sinne der Entwicklung des Ortes dar.

Begünstigende Klimafaktoren

Zwischen dem Planungsgebiet und den Tierhaltungs- bzw. Tierverarbeitungsanlagen befindet sich das Weißbachtal. Entsprechend der vorliegenden Klimagutachten fließt in diesem Bereich Kaltluft entsprechend der Hangneigung in östliche Richtung ab. Dies erfolgt hauptsächlich während der Nachtstunden.

Durch das Umwelt- und Naturschutzamt wird angenommen, daß in dieser Zeit Geruchsemissionen teilweise mit der Kaltluft abgeleitet werden und nicht oder nur in reduziertem Umfang in das Planungsgebiet gelangen. Es ist anzunehmen, daß die Geruchsintensität dadurch auf jeden Fall abgeschwächt wird.

Hinsichtlich der Lärmbelästigung durch die Baumschule ■■■■ muß durch die erteilten Baugenehmigungen für eine zulässige Anlage im Außenbereich vom Bestandsschutz ausgegangen werden. Diese Situation ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstanden.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik wird eine einvernehmliche Lösung durch Abstimmungen zwischen den Interessenvertretern hinsichtlich der Verlagerung lärmintensiver Nutzungen auf dem Gelände der Baumschule angestrebt.

8.3 Baugrundgutachten

Für das Wohngebiet gibt es ein Baugrundgutachten der Untersuchungsstufe 2, erarbeitet vom Ing.-Büro für Baugrund [REDACTED], Erfurt. Das Gutachten stammt vom Juli 1993.

9. Erschließungsplanung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung für das Wohngebiet erfolgt auf der Grundlage der 1. Änderung zum Bebauungsplan. Für die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes gibt es konkrete Vorstellungen, die auf Abstimmungen mit den Versorgungsträgern beruhen.

Die Stromversorgung wird über die bereits bestehende Trafostation der Stadtwerke Erfurt realisiert.

Das neue Wohngebiet wird abwassertechnisch wie der Altort im Trennsystem entsorgt. Der für 1998 geplante Bau der Kläranlage schließt sich lückenlos in das Erschließungsvorhaben ein.

Die Wasserversorgung wird über das bestehende Ortsnetz gesichert.

Für die Gasversorgung der Gemeinde Töteltstätt und das Wohngebiet "Auf dem Sauenborn" ist die Heranführung einer Gasleitung (3,5 km) von Ermstedt erforderlich.

Die Außenbeleuchtungsanlage für das Wohngebiet ist durch den Bauträger zu erstellen und der Stadtbeleuchtung Erfurt zu übergeben.

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Stadtwirtschaft Erfurt GmbH. Der Stellplatz für die Mülltonne hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Nur am Abfahrtstag sind die Behälter vor dem Grundstück aufzustellen.

10. Realisierungspunkte

Die Umsetzung bedarf einer privatrechtlichen Grundstücksneuordnung. Ausgenommen davon ist die Grabenparzelle am östlichen Rand des Plangebietes.

Hinsichtlich der Sicherung der Erschließung sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen ist der Erschließungsdurchführungsvertrag mit dem Bauträger bis zum Satzungsbeschluß abzuschließen.

Es ist geplant, daß alle Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor durchgeführt werden.

Die Pflege ist durch die späteren Bauherren auf den Privatgrundstücken bzw. über Pflegeverträge / private Grünfläche im südlichen Randbereich zu sichern.

11. Flächenbilanz

Flächen	ha	%	ha	%
Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall. RÜB, Trafo)	0,0400	1,3		
Grünflächen	0,2861	9,4		
öffentliche Verkehrsflächen (Straßen)	0,3420	11,2		
Nettowohnbauland	2,3787	78,1		
davon:				
überbaubare Grundstücksfläche			0,9515	40,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche			1,4272	60,0
Gesamt / Bruttowohnbauland	3,0468	100,0		