

Stadtverwaltung Erfurt

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

BP WIN 533

"Schellrodaer Straße"

Begründung

Erfurt, 07.02.06

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | Allgemeine Begründung..... | 3 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Erfordernis..... | 3 |
| 1.2 | Verfahrensablauf..... | 3 |
| 1.3 | Geltungsbereich..... | 3 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungen..... | 3 |
| 1.4.1 | Ziel der Raumordnung und Landesplanung..... | 3 |
| 1.4.2 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 1.4.3 | Zu berücksichtigende Planungen..... | 4 |
| 1.5 | Städtebauliche Rahmenbedingungen..... | 4 |
| 1.5.1 | Lage des Geltungsbereiches..... | 4 |
| 1.5.2 | EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / AKTUELLE NUTZUNGEN..... | 4 |
| 1.5.3 | Erschließung..... | 4 |
| 1.5.4 | Umweltsituation..... | 5 |
| 1.5.4.1 | Altlasten..... | 5 |
| 1.5.4.2 | Lärm..... | 5 |
| 1.5.5 | Naturräumliche Gegebenheiten..... | 6 |
| 1.5.6 | Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Ortsbild..... | 6 |
| 1.6 | Planungsziele..... | 6 |
| 2 | Begründung der Festsetzungen..... | 7 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 2.2 | Masz der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 2.3 | bauweise..... | 7 |
| 2.4 | Höhe baulicher Anlagen..... | 8 |
| 2.5 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 8 |
| 2.6 | höchstzulässige Zahl von Wohnungen..... | 8 |
| 2.7 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 8 |
| 2.8 | Verkehrerschließung..... | 8 |
| 2.8.1 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung..... | 9 |
| 2.9 | Ver- und Entsorgung..... | 9 |
| 2.9 | GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE..... | 10 |
| 2.10 | Grünflächen..... | 10 |
| 2.10.1 | öffentliche Grünflächen..... | 10 |
| 2.10.2 | private Grünflächen..... | 10 |
| 2.11 | Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen..... | 10 |
| 2.12 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 11 |
| 2.13 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Zuordnung..... | 11 |
| 2.14 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 11 |
| 3 | Umweltbelange..... | 11 |
| 4 | Flächenbilanz..... | 12 |
| 5 | Kostenschätzung..... | 12 |

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Dem Bebauungsplan liegt folgende im Flächennutzungsplan dargestellte städtebaulichen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt zu Grunde:

1. Das Baugebiet am Wilrodaer Forst ist Teil einer Konversionsfläche der ehemaligen Buchenbergkaserne am Willroder Forst. Zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung geschaffen werden.
2. In Ausschöpfung der umfangreichen Vorleistungen zur äußeren Erschließung soll der erste Abschnitt des Wohngebietes am Wilrodaer Forst (Bebauungsplan WIN 357 "In der Birke") durch eine weitere Wohnbebauung arrondiert werden.

Mit der Wohnbebauung soll der Nachfrage eines spezifischen Wohnungsteilmarktes und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung i.S. § 1 (5) Satz 2 BauGB Rechnung getragen werden.

1.2 VERFAHRENSABLAUF

Der Einleitungsbeschluss Nr. 206/2002 erfolgte am 18.12.2002, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 10.01.2003.

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 183/2003 erfolgte am 05.11.2003, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 05.12.2003.

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss des Vorentwurfes Nr. 117/2004, erfolgte am 26.05.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 11. Juni 2004.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 21.06.2004 bis 23.07.2004 durchgeführt.

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss des Entwurfes Nr. 130/05 erfolgte am 13.07.05, bekanntgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 05.08.05.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde vom 15.08.05 bis 16.09.05 durchgeführt.

1.3 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 10,78 ha befindet sich im Südosten der Stadt Erfurt in der Flur 2 der Gemarkung Windischholzhausen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke:

Teilfläche 214, Teilfläche 215, Teilfläche 216, 217, 218, 219, 389, Teilfläche 391/3 (Märchenweg), Teilfläche 392, Teilfläche 341/1, 198/8, 198/7, 198/4, Teilfläche 433/361 (Schellrodaer Straße), Teilfläche 447/387 (Kreuztrift), Teilfläche 829, 775, 776, 817, 777, 774/2, 796/1, Teilfläche 796/4 (Dornröschenweg), 774/1, 796/3, 773, 772 sowie 758. Die ausgewiesene Spielplatzfläche umfasst die Flurstücke Teilfläche 341/1 und Teilfläche 392.

In den Geltungsbereich wurden Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Birke“ BP WIN 357 (Birke 1) einbezogen.

Der Planbereich wird begrenzt:

im Norden: durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche

im Osten: durch die Schellrodaer Straße

(daran angrenzend durch den Bebauungsplan BP WIN 356 "Sondergebiet Erholung")

im Süden: durch eine Gartenanlage

im Westen: durch den ersten Bauabschnitt

1.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

1.4.1 ZIEL DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes BP WIN 533 widersprechen nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Zum Beginn des Aufstellungsverfahrens lag ein förmlicher Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt noch nicht vor. Es handelte sich somit um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB. Der damals im Entwurf befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP WIN 533 eine Darstellung als Wohnbaufläche mit Grünflächen an der Schellrodaer Straße vor. Voraussetzung für den Bebauungsplan BP WIN 533 ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt ist.

Die Stadt hat im Juli 2005 einen Feststellungsbeschluss zum FNP gefasst, der inhaltlich für den Geltungsbereich des BP WIN 533 keine Änderungen ergibt. Die Genehmigung des FNP wird im I. Quartal 2006 erwartet.

1.4.3 ZU BERÜCKSICHTIGENDE PLANUNGEN

BP WIN 357

Der dem Geltungsbereich angrenzende Bebauungsplan BP WIN 357 "In der Birke" (Birke 1) setzt ein Wohngebiet fest und ist seit 11.11.1994 rechtskräftig. Das Baugebiet "Birke 1" mit insgesamt 134 Bauplätzen befindet sich seit Ende der 90er Jahre in der Entwicklung von der durch den Grundstückseigentümer Stadt Erfurt beauftragten Geschäftsbetreiber Rhein-Pfalz Wohnen GmbH. Im Bebauungsplan BP WIN 533 "Schellrodaer Straße" (Birke 2) werden die Schnittstellen beider Bauabschnitte zu Teilen überlagert und angepasst.

BP WIN 356

Der Bebauungsplan BP WIN 356 „Sondergebiet Erholung“ ist seit 1993 rechtskräftig. Er setzt ein Sondergebiet Erholung mit den Zweckbestimmungen Erlebnisbad, Squash / Tennishalle / Karateschule, Reiterhof zzgl. Verkehrsflächen und Grünflächen in offener Bauweise fest. Bis heute ist keine Nutzung des Gebietes erfolgt. Es wird sichergestellt, dass die Belange des Planungs- und Immissionsschutzrechtes berücksichtigt werden.

1.5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.5.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtkörpers von Erfurt, auf einem stadträumlich im großen Maßstab wahrzunehmenden Nordhang hinauf zum Willroder Forst. Der Hang ist von der Schellrodaer Straße und weiterer Entfernung einsehbar; umgekehrt verhalten sich auch die Sichtbeziehungen aus dem Geltungsbereich in den freien Landschaftsraum und über das Stadtgebiet.

1.5.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / AKTUELLE NUTZUNGEN

Seit den 70er Jahren wurde die „Buchenberg-Kaserne“ als Wehrbezirkskommando, vorrangig für Verwaltung und zusätzlich als Funkleitstelle genutzt. Mit dem Übergang ins Bundeseigentum erfolgte eine Nutzungsbeschränkung auf Verwaltungsaufgaben. Die Nutzung des Standortes durch den Bund wurde mit Verkauf der Kaserne im Jahr 2001 endgültig aufgegeben.

Seit 2002 ist die LEG Thüringen mbH als Entwicklungsträger gebunden. Die Grundstücksverfügbarkeit ist hergestellt. Ebenso wurden die aufstehenden Gebäude sowie die Erschließungswege fast vollständig abgebrochen. Die Flächen nördlich des Märchenweges wurden bislang landwirtschaftlich genutzt. Seit 2003 stehen sie ebenfalls zum großen Teil im Eigentum der LEG Thüringen.

Der ausgewiesene Spielplatz befindet sich zum Teil auf einer städtischen Wegeparzelle (Teilfläche Flurstück 392) sowie im Privatbesitz (Teilfläche Flurstück 341/1). Dieses als Unland bewertete Grundstück wird durch die Stadt erworben. Weitere Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5.3 ERSCHLIEßUNG

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt mit einem Stadtbus, Haltestelle an der Schellrodaer Straße. Derzeit verkehrt ein Linientaxi für den Schulbetrieb sowie der Linienbus 58 zwischen Windischholzhausen und Klettbach. Die verkehrliche Erschließung Kfz des Plangebietes erfolgt über die Schellrodaer Straße und nachgeordnet Märchenweg und Kreuztrift. Die Schellrodaer Straße ist eine Verbindungsstraße von Erfurt / Windischholzhausen nach Egstedt bzw. Klettbach; sie hat keine Autobahnzubringerfunktion. Des Weiteren bestehen fußläufige Verbindungen in die freie Landschaft, so auch zum Willroder Forst. Zum Dorf Windischholzhausen führt ein Rad / Fußweg.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser und Abwasser sind bis an das Plangebiet herangeführt. An der Schellro-

daer Straße wurde ein Regenrückhaltebecken errichtet. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Trafostationen sowie eine 10 KV Leitung parallel zum Märchenweg und eine Mittelspannungsleitung im Märchenweg.

Nördlich des Märchenweges liegt eine Gashochdruckleitung. Diese wird einschließlich ihrer Anlagen im Zuge der Erschließung umverlegt. Im Märchenweg wird die Versorgungsleitung für die „Birke 1“ geführt.

1.5.4 UMWELTSITUATION

1.5.4.1 ALTLASTEN

Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. altlastenverdächtige Flächen bestehen nicht.

Im Zuge der durchgeführten Entsiegelung und Konversion des Areal der ehem. Kaserne wurde dem Staatlichen Umweltamt (SUA) gegenüber die Altlastenfreiheit des Bereiches nachgewiesen. Es bestehen keine Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. altlastenverdächtige Flächen. Das SUA Erfurt hat die eine fachgerechte Durchführung des Bodenaustauschs bestätigt und festgestellt, dass keine Anmerkungen bzw. Ergänzungen zum Abschlussbericht Rückbau erforderlich sind.

Die bodenschutz-altlastenfachliche Stellungnahme des SUA Erfurt vom 06.09.05 (Behördenbeteiligung zum Entwurf) stellt dazu dar:

Es werden keine Prüfwerte der BBodSchV bzw. Prüf- und Maßnahmenschwelwerte der als Hilfsmittel herangezogenen LAWA überschritten.

Es besteht keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Ausgehend von der Erkenntnissen zu Schadstoffbelastungen im Geltungsbereich und der nach der Sanierung nachgewiesenen Restbelastung im Boden ist aus Sicht des SUA Erfurt unter Berücksichtigung der geologischen Situation vor Ort und der geplanten sensiblen wohnbaulichen Nutzung keine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser und Mensch abzuleiten. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Wird bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial nicht vor Ort wieder eingebaut sondern extern entsorgt, ist dieses Material im Rahmen einer fachgerechten Entsorgung nach LAGA Teil II .2.Boden (Stand 11/1997) zu deklarieren. Der Entsorgungsweg ist in Abstimmung mit dem SUA Erfurt Ref.23 festzulegen.

1.5.4.2 Lärm

Sondergebiet Erholung

Der Bebauungsplan BP WIN 356 „Sondergebiet Erholung“ ist seit 1993 rechtskräftig.

Bislang wurde im Geltungsbereich kein Vorhaben realisiert. Zur Bewältigung der Konflikte zwischen den im Sondergebiet Erholung zulässigen Nutzungen und der heranrückenden Wohnnutzung erfolgt parallel die Änderung des BP WIN 356 „Sondergebiet Erholung“ dahingehend, dass im BP WIN 356 immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt werden. Die gutachterlich ermittelten Schalleistungspegel stehen einer Umsetzung der bisher festgesetzten Art der Nutzung nicht entgegen.

Das Änderungsverfahren zum BP WIN 356 ist eingeleitet.

Mit dem erfolgten Aufstellungsbeschluss sind die Plansicherungsinstrumente anwendbar, sodass störende Vorhaben bis zum Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes wirksam verhindert werden können.

Im Übrigen kann nach Aussage der zuständigen Fachbehörde davon ausgegangen werden, dass nach der Errichtung von Wohngebäuden im Bebauungsplan BP WIN 533 "Schellrodaer Straße" Vorhaben im Geltungsbereich des BP WIN 356 „Sondergebiet Erholung“ in nachgeordneten Genehmigungsverfahren die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm an der nächstliegenden Wohnbebauung einzuhalten hätten.

Selbst im Falle des Scheiterns des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplans BP WIN 356 „Sondergebiet Erholung“ bzw. im Falle des Verstreichens der befristeten Plansicherung wären die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes somit nicht schutzlos.

Eine Gleichzeitigkeit des Planungsfortschritts beider Bebauungsplanverfahren ist aufgrund dieser besonderen Situation nicht zwingend erforderlich.

Verkehrslärm

Die plausible Grundbelastung DTV (durchschnittlicher Tagesverkehr) beträgt unter Berücksichtigung:

- der aktuellen Belegung der Schellrodaer Straße (Verkehrszählung 10/2003)
- der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten der Schellrodaer Straße, Märchenweg / Kreuztrift

- zusätzlichen Werten durch das zu erweiternde Wohngebiet selbst und seiner damit erzeugten Verkehre
- prognostizierte Zielverkehre des „Sondergebietes Erholung“ WIN 356
- Geschwindigkeit 2003 Schellrodaer Straße 80 km/h
- Geschwindigkeit 2003 Märchenweg / Kreuztrift 30 km/h
- Anteil Schwerlastverkehr Nacht Schellrodaer Straße: 4 % und Märchenweg / Kreuztrift: 2-3 %.

a) Grundbelastung heute

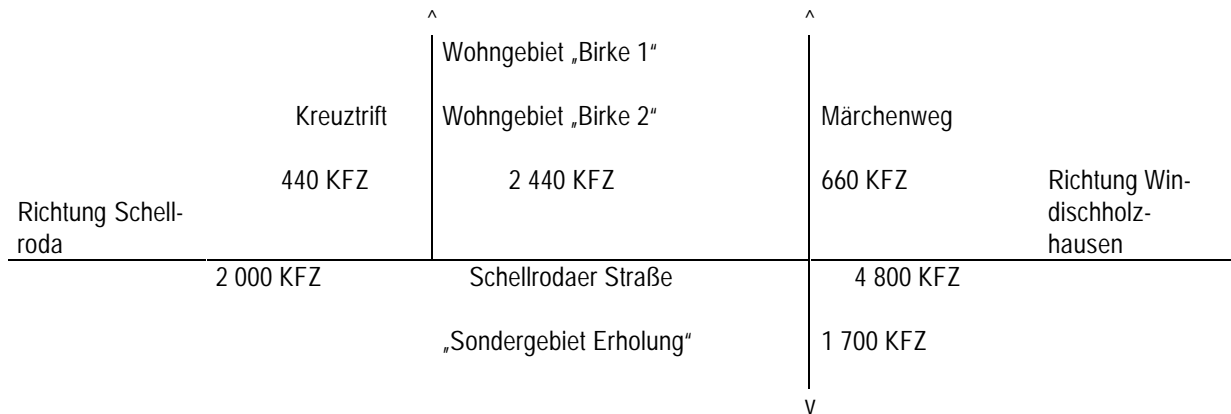
Schellroda 2000 - Knoten Kreuztrift 2000 - Schellrodaer Straße 2000 - Knoten Märchenweg 2000+350 - Windischholzhausen 2350

b) Grundbelastung mit geplanten Wohngebiet "Birke 2"

Schellroda 2000 - Knoten Kreuztrift 2000+440 - Schellrodaer Straße 2440 - Knoten Märchenweg 2440+660 - Windischholzhausen 3100

c) Belegung mit geplantem Wohngebiet "Birke 2" und Sondergebiet

Schellroda 2000 - Knoten Kreuztrift 2000+440 - Schellrodaer Straße 2440 - Knoten Märchenweg 2440+660+1770 - Windischholzhausen 4800



Berechnungsrelevant ist die Lage der heutigen und verbleibenden Fahrbahn der Schellrodaer Straße. Als Beurteilungskriterien sind die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18 005 mit 55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht und in Abwägung aller Belange die 16. BImSchV mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Die gesunden Wohnverhältnisse im Bezug zur Verkehrsbelegung der Schellrodaer Straße sind mit dem städtebaulichen Entwurf gewährleistet. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 sind nicht in vollem Umfang nachgewiesen, die Einhaltung der Zielwerte der 16. BImSchV Tag und Nacht sind vollumfänglich gegeben.

1.5.5 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Ø s. hierzu Grünordnungsplan und Umweltbericht

1.5.6 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR, ORTSBILD

Der Standort war seit den 70er Jahren eine militärische Liegenschaft. Südlich angrenzend befinden sich Kleingärten bzw. Wochenendhausgrundstücke. Mit der Umsetzung des BP WIN 357 entsteht oberhalb des Plangebietes ein Wohnbaustandort mit 1 - 2 geschossiger Bebauung in offener Bauweise. Diese wird auf dem Standort der ehemaligen Kaserne fortgesetzt. Die Kaserne und dazugehörige Anlagen wurden abgebrochen.

1.6 PLANUNGSZIELE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der Konversionsfläche - 2. Bauabschnitt des Wohngebietes - Allgemeines Wohngebiet - Einzel- und Doppelhausbebauung, offene Bauweise - hangparallele Erschließung mit Wendeanlagen in Linienführung und Höhenlage der Topographie - Verknüpfung mit dem 1. Bauabschnitt - Abstand der Bebauung zur Schellrodaer Straße - Gartenzone an der Schellrodaer Straße - keine Lärmschutzanlagen wie große Wälle und | <ul style="list-style-type: none"> Wände an der Schellrodaer Straße - Sicherstellung der Belange des Planungs- und Immissionsschutzrechtes zur Schellrodaer Straße und zur Sonderbaufläche Erholung - Gliederung des stadträumlich im großen Maßstab wahrzunehmenden Nordhang - Nutzen der bestehenden Sicht- und Raumbeziehungen in den freien Landschaftsraum und auf den Stadtkörper - Nutzen der durch die überlieferte Nutzung bestehende Terrassierung des Geländes |
|---|--|

- eine Begrünung in den Außenanlagen der geplanten Bebauung mit einer möglichst langen Vegetationszeit bzw. Dauerkultur
- Windschutzpflanzungen an den Siedlungsändern
- eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen durch Bebauung und Befestigungen in den Außenanlagen
- eine intensive Durchgrünung des Gebietes
- Schaffung von durchgehenden Freihaltebereichen senkrecht zum Hang
- eine gute Durchlüftung des Untersuchungsgebietes, die vor allem bei der Anordnung der Bebauung zu beachten ist
- Pflanzung von einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen entlang der Schellrodaer Straße, die im Winter (während der Ostwetterlagen) kein Laub tragen und damit kein großes Strömungshindernis darstellen.
- Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen, um die Emissionsfracht in der Frischluftbahn gering zu halten.
- die Maßstäblichkeit der Baukörper im Bezug zum Landschaftsraum
- Berücksichtigung der Einsehbarkeit und durch die Hanglage beeinflussende Wirkung auf benachbarte Bereiche des Stadtgebietes
- die Bebauung abschirmende Eingrünung am Nordrand mit Bäumen 1. Ordnung
- intensive Durchgrünung der Außenanlagen im Inneren des Gebietes, um ein positives Erscheinungsbild der "Schellrodaer Straße" und damit des gesamten Baugebietes zu prägen
- Berücksichtigung der Lage des Baugebietes im stadtnahen Erholungsraum; daher Entwicklung von Grünflächen wie intensive Durchgrünung der Außenanlagen und des Gebietsrandes; naturnahe Ausrichtung zur offenen Landschaft der geplanten Gehölzpflanzungen
- im Bereich der Schellrodaer Straße sollen Barrieren mit Hilfe von Durchlässen und Grünbrücken abgebaut werden
- streifenförmige Abpflanzung mit Feldgehölzen
- der ökologische Ausgleich ist im Plangebiet selbst zu realisieren.
- im Bezug zum vorgesehenen Wohnungsteilmarkt und der Standortkategorie sind entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Raum- und Nutzungsqualität notwendig
- Erfordernisse an eine Bebauung
- Aus der spezifischen Geländemorphologie, Ausrichtung und Fernwirkung ergeben sich bei Zugrundelegung der anvisierten städtebaulichen Struktur und Dichte besondere Erfordernisse / Ziele, um die mit einer Bebauung erfolgenden erheblichen Eingriffe in den Hang aus finanziellen und gestalterischen Gründen in einem noch zu rechtfertigenden Rahmen zu halten und die Werthaltigkeit von Eigenheimen durch Qualität zu sichern, um dem Standort ein in sich stabiles Gepräge / Adresse zu geben.
- Im Entwurf wurden daher zwingende Festsetzungen für erforderlich gehalten, wie:
- Reduzierung der Eingriffe in das Gelände
- Gestalterische Bewältigung unvermeidbarer Geländeeingriffe
- Gewährleistung angemessen orientierter und belichteter Freiräume durch eine abgestimmte Gebäudestellung und Grundstruktur

2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Es soll die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für eine vorrangige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise gesichert werden. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise unzulässig, um den Wohngebietscharakter in ruhiger Waldrandlage zu stärken.

2.2 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Allgemein ist die maximal zulässige GRZ 0,35. Eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenzen für Anlagen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die Festsetzung dient zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Freiraumsicherung, Durchgrünung und Körnigkeit einer Hangbebauung. In den Baugebieten entlang der Schellrodaer Straße beträgt die zulässige GRZ 0,4; eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO ist ebenfalls zulässig. Diese Festsetzung korrespondiert mit den unmittelbar angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen. Eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ bis 20 m² für Terrassen ist im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2.3 BAUWEISE

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und in Teilbereichen geringfügig Doppelhäusern festgesetzt.

2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die festgesetzten Höchstmaße baulicher Anlagen orientieren sich an im Wohnungsbau üblichen Geschoss- und Drempeelhöhen. Sie verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen, ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken. Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen behindern nicht die Nutzung von Solarenregie.

Bezugsebene der Höhenfestsetzungen ist die nächste angrenzenden öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen bezüglich der Mitte der Gebäude. Die Gebäudeentwicklung ist mit dem topographiebestimmenden Straßenverlauf gewährleistet. Der Neigung des Plangebietes wird mit Differenzen der Höhenfestsetzungen entsprochen. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Sockelhöhen sowie Dachneigungen sind zur Bewahrung der durch die Hanglage erzeugte Fernwirkung des Gebietes, der Belichtung und der Vermeidung von räumlichen Spannungen innerhalb der Straßenzüge erforderlich. Innerhalb zwei gesondert gekennzeichneten Bereichen ist die Einhaltung der allgemein festgelegten Sockelhöhe von max. 0,7 m durch den Straßenverlauf und dem angrenzenden Gelände hangaufwärts nicht realisierbar. Hier ist eine max. Sockelhöhe von 1,20 m zulässig.

Auf Grund der Fernwirkung des Gebietes ist eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaften notwendig. Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig. In insgesamt durch Anlehnung an die östlich angrenzende Gartenanlage untergeordneten Teilbereichen entlang der Kreuztrifft sind Gebäude geringerer Höhe und geringere Dachneigungen sowie auch andere Formen geneigter Dächer zulässig.

2.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Zur Umsetzung der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen für einzelne Baufelder festgesetzt. Zur Gewährleistung gestalterischer und architektonischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Überschreitungen der Baugrenzen nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO eingeräumt. Zur angemessenen Berücksichtigung der Freihaltung von Grünräumen im gesamten Plangebiet sind baulichen Anlagen innerhalb der angegebenen Baugrenzen und -linien zu errichten. Eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ bis 20 m² für Terrassen ist im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird als Festsetzung der Richtung der Längsseite des Hauptbaukörpers festgesetzt. Die Ausrichtung der Hauptbaukörper erfolgt parallel des Hanges.

2.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN

Auf Grund der angestrebten Struktur im Bezug zu einer Hanglage ist eine aufgelockerte Bebauung notwendig, auch um Verkehrsflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge gering zu halten. Es soll nur eine Bebauung für das Wohnen der Eigentümer / Mieter und ggf. zzgl. einer Einliegerwohnung entstehen. (siehe Bverw.G, Urteil vom 08.10.98 - 4 C 1.97)

2.7 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Aus städtebaulichen Gründen und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie nachbarschützender Belangen zur Gewährleistung der Freihaltung von Freiflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der Baufelder und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausreichenden Freiraum im hinteren Grundstücksteil, eine Gliederung der Grundstücke, geringere Versiegelung und Verschattung, keine wahllose Anordnung der Nebenanlagen auf den Grundstücken, Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen und Minimierung des Störgrades auf die Raumstruktur sind Ziel der Festsetzung

2.8 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrsflächenfestsetzungen umfassen den gesamten Straßenraum. Darunter befindliche Darstellungen sind nicht festsetzungsrelevant; sie stellen den topographischen und katastermäßigen Ist-Zustand bzw. die Überplanung dar.

In der Fläche der Schellrodaer Straße wird damit der nur zur Hälfte umgriffene heutige und verbleibende Verlauf der Fahrbahn zzgl. des vorhandenen und verbleibenden Grabens und des neu vorgesehenen Fuß- und Radweges umgriffen.

In der Fläche des Märchenweges wird u.a. der heutige Verlauf Fahrbahn und des Fußweges umgriffen.

In der Fläche der Kreuztrifft wird u.a. der heutige Verlauf des Weges zzgl. der angrenzenden Grünstreifen und Streifen für Bepflanzungen, Entwässerungsgräben usw. umgriffen.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nach der Erschließungsplanung. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von außen straßenseitig über den Märchenweg und die Kreuztrift und über Fußwege an die Schellrodaer Straße angebunden.

innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen und Fußwege. Das Baugebiet ist an das bestehende Baugebiet angebunden. Die Lage der Erschließungsstraßen erfolgt in Anlehnung an den Verlauf der Höhenlinien. Das dadurch parallel zum Hang geführte Erschließungsstraßensystem hat lange Führungen zur Folge. Durch einen abschnittswisen Versatz der Linienführung der Straßen wird neben einer Verkehrsberuhigung auch eine einfache Gliederung der Straßenzüge erreicht. Mit der Einordnung von jeweils zwei Straßenbäumen und einem Materialwechsel des Straßenbelages wird ein Platzcharakter geschaffen.

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wird eine Querverbindung der Achsen möglichst vermieden. Das Anbinden der Planstraße D auf die Planstraße E (Mischverkehrsfläche mit Steigungsverhältnis von ca 9 %) sowie der Planstraße B auf C (Mischverkehrsfläche mit einer Steigung von ca. 5 %) und der Planstraße C auf D (Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehweg mit einer Steigung von ca. 9,6 %) gewährleistet eine ungehinderte Befahrung mit Bemesungsfahrzeugen 3-achs. Müllfahrzeuge. Es entstehen baulich abgeschlossene Bereiche, eine abschnittsweise Entwicklung des Wohngebietes ist möglich. Über die Planstraße E erfolgt die verkehrstechnische Anbindung an die „Birke I“ Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Der öffentliche Raum beträgt 5,25 m. Die Wendeanlagen ermöglichen eine Durchfahung von 3-achsigen Müllfahrzeugen.

ÖPNV

Zusätzlich zur bestehenden Haltestelle in beiden Richtungen an der Mündung Märchenweg wird durch einen 2.Haltepunkt ein 2-Richtungshaltestelle inkl. Wendefläche Bus im verkehrstechnisch günstigen Abstand im südlichen Verlauf der Schellrodaer Straße (Richtung Kreuztrift, Ende der Planstraße C) ergänzt. Dadurch ist die bessere Anbindung des Wohngebietes mit ÖPNV und des Schulbusses sowie die Wendemöglichkeit des in die Stadt zurückfahrenden Busses gesichert.

Stellplatznachweis

Alle bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Stellplätze bestehen innerhalb der Planstraßen.

2.8.1 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

W 1, 2

Die Wendeanlagen bilden neben der Durchfahung von 3-achsigen Müllfahrzeugen den Endpunkt von Planstraßen.

W 3

Über den rein technischen Funktionsansatz ÖPNV hinausgehend erfolgt hier eine Verbindung mit dem Wegenetz des Baugebietes und freiraumrelevanten Nutzungen im öffentlichen Raum wie Warten, Treffen, Kommunikation, Aufenthalt (z.B. Schulbus).

Fuß- und Radwege

Der von Windischholzhausen entlang der Schellrodaer Straße führende Fuß- und Radweg wird in einer Breite von 2,50 m an der Grenze der Wohnbebauung parallel zur Schellrodaer Straße fortgeführt. Von den Wendeanlagen und der vorhandenen Bushaltestelle führen Fußwege hangaufwärts, eine vollständig barrierefrei, durch das Plangebiet bis zum vorhandenen Wohngebiet „Birke I“, dadurch erfolgt eine bessere fußläufige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Innerhalb der Fußwege sind zum Teil auf Grund der Steigungsverhältnisse Treppenanlagen erforderlich. Für die Wege werden Breiten von min. 2,50m vorgehalten.

2.9 VER- UND ENTSORGUNG

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Verkehrsflächen ermöglichen grundsätzlich eine ungehinderte Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen. Ausnahme sind die Stichstraßen F und A. Hier sind von 4 Grundstücken am Entsorgungstag an der Planstraße A bzw. an der Kreuztrift die Mülltonnen aufzustellen. Der Erschließungsträger wird eine entsprechende Fläche berücksichtigen. Die Einordnung von Wertstoffcontainern ist an der Bushaltestelle Schellrodaer Straße/Märchenweg, an der Mündung Kreuztrift/Schellrodaer Straße sowie an den Trafo-Anlagen am Märchenweg und an der Kreuztrift möglich.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Versorgungssicherheit für das Wohngebiet über die südöstlich gelegene Trafostation geprüft. Die vorhandene ELT-Leitung im Bereich des Märchenweges wird im Zuge der Entwicklung des Gebietes berücksichtigt.

Durch Vorleistungen der äußeren Erschließung einschließlich der Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist eine

wasser- und abwassertechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert. Infolge der Straßenführung und der geplanten Wegebeziehungen ist eine Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum grundsätzlich gewährleistet. Ausnahme bildet ein erforderliches Leitungsrecht für die Zuführung der Regenwasserleitung in das Regenrückhaltebecken zwischen Planstraße A` und Regenrückhaltebecken.

Die Versorgung des Wohngebietes mit Gas ist möglich. Im Zuge der Erschließung wird die Gashochdruckleitung in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen umverlegt. Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Zufahrt sowie dem Abstand des Baufeldes zum Schieberkreuz Märchenweg wird den Sicherheitsanforderungen des Versorgungsunternehmens entsprochen.

2.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, umfasst die Befugnis des Medienträgers zur Zufuhr von Regenwasser in das Regenrückhaltebecken.

2.10 GRÜNFLÄCHEN

2.10.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Für die Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes ist eine Fläche am Kreuzungspunkt Märchenweg / Rotkäppchenweg mit einer Größe von ca. 600 m² festgesetzt. Durch die ruhige Lage direkt am Waldrand und den herausragenden Blickbeziehungen zeichnet sich die Fläche durch einen hohen Erholungswert aus. Trotz dezentraler Lage ist der Bereich von allen Anwohnern erreichbar, Nachbarschaftskonflikte sind ausgeschlossen.

Im Wohngebiet „Birke I“ leben derzeit 254 EW, davon 16 Personen unter 6 Jahre (6,3 %) und 44 Jugendliche zwischen 6 und 18 Jahren (17,3 %). Im Thüringen Vergleich liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen des Wohngebietes über den Landesdurchschnitt (4,3 % unter 6-Jährige und 10,9 % 6 – 18-Jährige). Auch bei der Entwicklung des Anschlussgebietes „Schellrodaer Straße“ ist davon auszugehen, dass Familien mit Kindern ein bestimmendes Kaufpotential bilden. Längerfristig betrachtet wird sich die Altersstruktur des Wohngebietes ändern, mit Eigentumsbildung binden sich die Anwohner, der Anteil an Kindern und Jugendlichen sinkt. Dennoch wurde für die Wohnqualität des Gebietes die Klientel der Kinder und Jugendlichen in die planerischen Überlegungen einbezogen.

Mit der Lage des Wohngebietes angrenzend an den Willrodaer Forst sind ungeachtet der Möglichkeiten im Wohngebiet Rückzugsmöglichkeiten für ein „ungestörtes Treffen“ der Jugendlichen vorhanden. Des Weiteren steht mit der Entwicklung der Freizeitfläche in Niedernissa den Jugendlichen ein Ort in der näheren Umgebung zur Verfügung, der u.a. durch sein Angebot für sportliche Aktivitäten eine hohe Qualität für eine Freizeitgestaltung bietet. Im Geltungsbereich selbst ist die Fläche an der „Buswendeanlage“ als Kommunikationsbereich – als Treffpunkt am Eingang des Wohngebietes - vorgesehen.

2.10.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Entlang der Schellrodaer Straße und des nördlichen Ortsrandes werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgärten zur Sicherung des grünen Ortsrandes festgesetzt. Flächengleich erfolgt die Festsetzung von Flächen zu Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die Festsetzungen dienen darüber hinaus dem Ausgleichskonzept.

2.11 VERWENDUNGSVERBOT VON LUFTVERUNREINIGENDEN STOFFEN

Im Rahmen der Eingriffsminimierung sind zusätzliche Emissionen durch ungeeignete Heizsysteme zu minimieren. Zur Luftreinhaltung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen eine einschränkende Festsetzung für die Verwendung von Heizstoffen, d. h. von luftverunreinigenden Stoffen erforderlich. Dies ist aufgrund der Festsetzung Erfurts (Tallage) als Untersuchungsgebiet (nach § 44 BImSchG) erforderlich. Bei der Festsetzung zu den Heizstoffen sind besonders die für Erfurt relevanten Emissionen berücksichtig, insbesondere CO₂, da die Bundesregierung sich verpflichtet hat, bis zum Jahr 2005 die CO₂- Emissionen um 25 % zu reduzieren und Erfurt sich per Ratsbeschluss 191/98 das Ziel gesetzt hat, die CO₂- Emissionen im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu verringern. Im Geltungsbereich ist somit das Verbrennen von Abfällen sowie von festen und flüssigen Brennstoffen zu Heizzwecken unzulässig. Dies gilt nicht für die zusätzlichen Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäudeteilen dienen und nur gelegentlich genutzt werden. In diesem Fall ist ausschließlich naturbelassenes und zwei Jahre abgelagertes Holz zu verwenden. Das Verwendungsverbot für flüssige Brennstoffe erfolgt wegen sonstigen Schadstoffemissionen. Die Abfallverbrennung ist durch die 1. BImSchV bereits ausgeschlossen.

2.12 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben im Wesentlichen die Funktion der Ökologie und des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend dem Grün- und Ausgleichskonzept. Sie sind Bestandteil der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Festsetzung des Umfangs der Anpflanz- und Erhaltungsgebote entspricht dem städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

2.13 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; ZUORDNUNG

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 8a Abs.1 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden wird. Die festgesetzten Eingriffe werden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt. Durch die nach dem Grundsatz der Abwägung aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausgeglichene Bilanz erzielt.

Die mit dem Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen, im Einzelnen Vermeidungen, Minimierungen und Kompensationen, die Zuordnung und Durchführung der Maßnahmen sind Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages.

2.14 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dächer

Auf Grund der Fernwirkung des Gebietes ist eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaften notwendig. Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig. In insgesamt durch Anlehnung an die östlich angrenzende Gartenanlage untergeordneten Teilbereichen entlang der Kreuztrifft sind Gebäude geringerer Höhe und geringere Dachneigungen sowie auch andere Formen geneigter Dächer zulässig. Dachfenster als Dachflächenfenster dienen der Belichtung der Dachausbauten, z. B. Treppen und Nebenräume. Zur Bildung einer ruhigen Dachlandschaft ist das Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten ungünstig. Dacheinschnitte unterbrechen die äußerer Form des Daches wesentlich. Davon unberührt bleiben Anlagen der Energiegewinnung. Für Nebenanlagen sind auch flach geneigte Pultdächer möglich. Hauptgebäude und Garagen sollen eine gestalterische Einheit bilden. Die Dachform, -neigung und -eindeckung sind einander anzupassen.

Gestaltung der Fassade

Zur Vermeidung großer ungegliederter Wandflächen, aus Gründen des gestalterischen Gesamteindruckes eines Grundstückes bzw. des Baugebietes wird die Drempehöhe eingeschränkt, sind Fassadenelemente aus Kunststoff und Natursteinimitaten ausgeschlossen und sind materialmäßige und farblich Abstimmungen zu treffen.

Gestaltung unbebauter Flächen

Der natürliche Geländeverlauf ist zu sichern. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden und auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Sie bewirken eine Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes. Ausnahmen bilden u.a. die Zufahrten zu Kellergaragen bzw. den Grundstückszufahrten in hangseitigen Baugebieten. Die Festsetzung zu Oberflächen ist mit der damit gegebenen Möglichkeit der natürlichen Versickerung von Oberflächenwässern begründet.

Art Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und Anlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Entsprechend einer gewissen Qualität des öffentlichen Raumes sind Einfriedungen auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite als einfache lebende Laubholzhecken mit Holz- oder Metallzäune auszuführen, ggf. notwendig Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich gestaltet auszuführen.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Festsetzungen dienen der Verkehrssicherheit bzw. der Ortsgestaltung.

Heizanlagen; Stellplätze für Abfallbehälter

Die Festsetzung zur Integration von Heizanlagen in die Gebäude ist aus gestalterischen Gründen in der verdichteten Bebauung erforderlich.

3 UMWELTBELANGE

4 FLÄCHENBILANZ

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Fläche im Geltungsbereich | 109.024 m ² |
| Fläche im Eigentum der LEG | 92.988 m ² |
| - Bauland | 80.926 m ² |
| - öffentliche Fläche | 12.062 m ² |
| Straßenfläche | 10.033 m ² |
| Fußwege | 1.175 m ² |
| Versorgungsflächen | 854 m ² |
| Fläche in Fremdeigentum | 16.036 m ² |
| - Bauland | 2.821 m ² |
| - öffentliche Fläche | 13.215 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 9.463 m ² |
| Spielplatz | 616 m ² |
| sonst. | 3.136 m ² |

5 KOSTENSCHÄTZUNG

Investive und Folgekosten wurden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermittelt. Eine bauabschnittsweise Erschließung des Planbereiches wird geprüft. Mit Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Erfurt und der LEG Thüringen mbH als Erschließungsträger erfolgt die Regelung zur Übernahme der Kosten.

| A | Investive Kosten (Euro, gerundet auf 1.000) | Anteil Grunderwerb | Gesamtkosten |
|-----|--|--------------------|-----------------------|
| 1. | Beitragsfähige Erschließungskosten | | |
| 1.1 | verkehrliche Erschließung (Straßen-,Wegebau, Lichtsignalanlagen; inklusive Ausgleichsmaßnahmen für Erschließung) 13.488 m ² x 100 Euro/m ² | 323.712 | 1.348.800 |
| 1.2 | entwässerungstechnische Erschließung 2.630 m x 230 Euro/m | | 604.900 |
| 1.3 | öffentliche Grünflächen (ohne Ausgleichsflächen) 9,60 Euro/m ² | | |
| 1.4 | Stadtbeleuchtung Ca. 88 Lampen x 1.400 Euro/Stck. | | 123.200 |
| | Summe beitragsfähiger Erschließungskosten | 323.712 | 1.953.823 |
| | ... % Rückersatz (bei Abschluß Erschließungsvertrag ggf. 100%) | 323.712 | 1.953.823 |
| | ... % Stadtanteil | - | - |
| 2. | rückersatzfähige Ausgleichsmaßnahmen (ohne Ausgleichsmaßnahmen für Erschließung) | | |
| 3. | öffentlicher Gemeinbedarf (Gebäude, z.B. KiTa, Schule etc.) | - | - |
| 4. | sonstige Kosten | - | - |
| 4.1 | Kosten für die Baufreimachung | | |
| 4.2 | Kosten nach Planungsschadenrecht (Entschädigungen) | | |
| 4.3 | diverse Kosten (z.B. Immissionsschutz, Sozialmaßn., Betriebsverlagerr.) | | |
| | Gesamtsumme investive Kosten (incl. rückerstattfähiger Kosten) | 323.712 | 1.953.823 |
| B | Kosten für die Unterhaltung pro Jahr | | gerundet auf 1.000,-€ |
| 1. | Unterhalt öffentlicher Verkehrsflächen 13.488 m ² x 0,92 Euro/m ² /a | | 12.400 |
| 2. | Unterhalt öffentlicher Grünanlagen (inkl. Straßenbegleitgrün, öffentl. Ausgleichsflächen) 0,94 Euro/m ² /a ca. 50 Bäume x 23 Euro/Baum/a | | 1.100 |
| 3. | Unterhalt öffentlicher Freizeit- u. Erholungsanlagen (Spielplätze, Brunnen etc.) Ca. 616 m ² x 1,00 Euro/m ² /a | | 600 |
| 4. | Pflege öffentlicher Ausgleichsflächen (exklusive Grünanlagen) | | - |
| 5. | Kosten für Beleuchtung Ca. 88 Lampen x 65 Euro Energie/a ca. 88 Lampen x 30 Euro Wartung/a | | 8.400 |
| 6. | Unterhalt öffentlicher Gebäude | | - |
| | Gesamtsumme Unterhaltungskosten pro Jahr | | 22.500 |