

Bebauungsplan STO 600

"Walter-Rein-Straße"

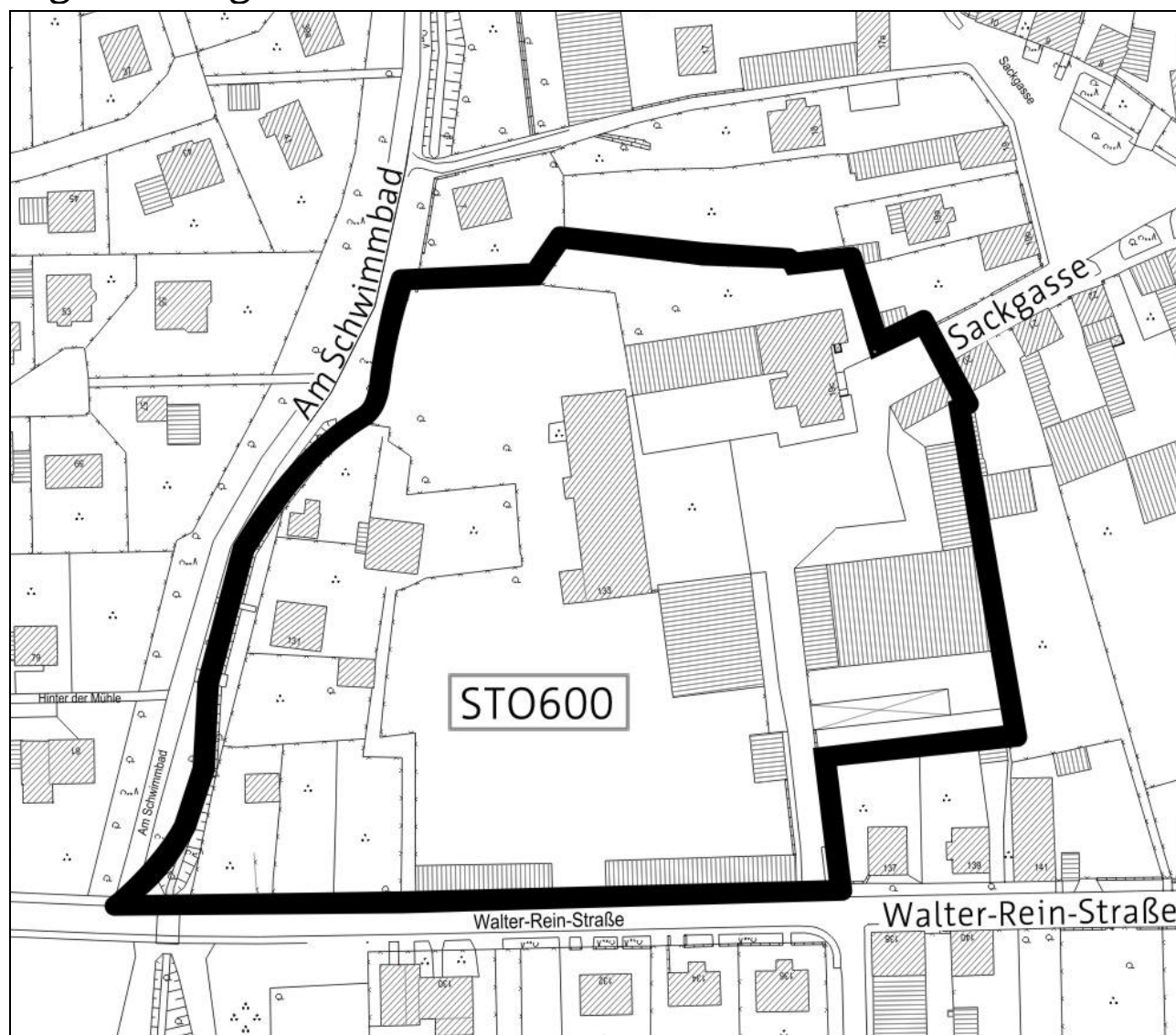
BP STO 600

Entwurf



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
30.07.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Vorgeschichte und Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	4
1.2.2	Verfahrensablauf.....	5
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	6
1.4.3	Sanierungsgebiet.....	7
1.5	Bestandsdarstellung.....	7
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches.....	7
1.5.2	historische Entwicklung des Gebietes.....	8
1.5.3	Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzungen.....	8
1.5.4	Umweltsituation.....	9
1.5.5	Verkehrerschließung.....	10
1.5.6	Leitungsbestand, Ver- und Entsorgung.....	11
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	11
1.6.1	Planungsalternative.....	12
2	Begründung der Festsetzungen.....	12
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
2.4	Flächen für Nebenanlagen.....	14
2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	14
2.6	Erschließung.....	15
2.6.1	Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	15
2.6.2	Stadttechnische Erschließung.....	15
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	15
2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
2.8.1	geräuschrelevante Aggregate.....	16
2.9	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	16
2.9.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
2.9.2	Oberflächenbefestigungen innerhalb privater Grünflächen.....	17
2.9.3	Wurzelbereich der Bäume.....	17
2.9.4	Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel.....	18
2.9.5	Gewässerschonstreifen.....	18
2.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
2.10.1	Erhalt von Bäumen.....	18
2.10.2	Begrünungsmaßnahmen.....	19
2.10.3	Anpflanzen von Bäumen an den Erschließungsstraßen.....	19
2.11	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung.....	19
2.11.1	Dächer.....	19
2.11.2	Dachaufbauten und –Einschnitte, Dachfenster, Sonnenkollektoren.....	20
2.11.3	Dacheindeckung.....	20
2.11.4	Fassadengestaltung.....	20
2.11.5	Garagen und Stellplätze.....	20
2.11.6	Einfriedungen, Vorgärten, Plätze für Abfallbehälter.....	21
2.11.7	Geländeregulierungen.....	21
3	Folgekosten für die Gemeinde.....	21
4	Anlagen.....	23

1 Allgemeine Begründung

1.1 Vorgeschichte und Planerfordernis

Für den Bereich nördlich der Walter- Rein- Straße im Ortsteil Stotternheim zwischen der dörflichen Bebauung und dem Bachlauf der Lache soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan STO 600 "Walter- Rein- Straße" aufgestellt werden.

Ein Vorhabenträger hat am 09.02.2009 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben Errichtung von vier Einfamilienhäusern auf den Flurstücken 19/9; 19/10 und (z. T.) 19/12 der Flur 1, Gemarkung Stotternheim gestellt. Der Vorhabenträger kann nur für das Flurstück 19/12 eine Verfügungsberechtigung vorlegen. Die Flurstücke 19/9 und 19/10 befinden sich im Eigentum der Stadt und sind mit Garagen bebaut.

Der Bereich zeichnet sich durch eine ungeordnete Entwicklung aus. Durch Schaffung klarer planungsrechtlicher Rahmenbedingungen nur auf den antragsgegenständlichen Grundstücken könnte eine weitere ungeordnete bauliche Entwicklung auf den angrenzenden nicht überplanten Grundstücksflächen induziert werden. Zur Bewältigung der städtebaulichen Konflikte, welche die beantragte Planung auslösen könnte, sind daher auch diese benachbarten Flächen in die Planung einzubeziehen. Das betrifft sowohl die westlich angrenzenden, mit Gartenhäusern bebauten Grundstücke als auch die bebauten Flächen des sogenannten "Hofes 2", bestehend aus dem als Reithalle genutzten Gebäude sowie den derzeit leerstehenden ehemaligen Wohn- Stall-, und Nebengebäuden. Die gärtnerisch genutzten Grundstücke, die Reithalle mit Pensionspferdehaltung und ein leerstehendes Nebengebäude befinden sich ebenfalls im städtischen Eigentum. Die Voraussetzungen für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus den dargestellten Gründen nicht gegeben.

Neben dem vom Antragsteller beabsichtigten konkreten Vorhaben der Errichtung von vier Einfamilienhäusern nördlich der Walter- Rein- Straße besteht aus städtebaulicher Sicht ein Neuordnungsbedarf für einen größeren Umgriff, so dass weitere Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dem Antrag wurde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Form eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB im vorgeschlagenen erweiterten Geltungsbereich entsprochen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung von teilweise brachgefallenen Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden, überwiegend als Einfamilienhäuser, geschaffen werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der Innenentwicklung.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerdörflichen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m². Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha, eine Vorprüfung des

Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird.

3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet "WA" festgesetzt. Somit kann ein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Statt dessen wurde nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Verfahrensablauf

- Im Amtsblatt am 19. November 2010 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Stadtrat am 27.10.2010 den Beschluss zur Drucksachen- Nr. 1123/10, den Bebauungsplan STO600 „Walter-Rein-Straße“ - im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, gefasst hat.
- Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 29. November bis 10. Dezember 2010 unterrichten und zur Planung äußern.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich angrenzend an die Walter- Rein- Straße zwischen dem gewässerbegleitenden Grünzug an der Lache bis zur Sackgasse im Ortsteil Stotternheim.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Stotternheim, Flur 1, Flurstücke 19/4; 19/5; 19/6; 19/7; 19/8; 19/9; 19/10; 19/11; 19/12; 19/13, 39/1 sowie 18/1 und wird durch nachfolgende Flurstücke in der Gemarkung Stotternheim begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 37/2; 35/2 und 19/1, Flur 1

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 19/1; 39/2; 18/2 und 19/14, Flur 1,

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 19/15; 19/14 der Flur 1 sowie der nördlichen Grenze des Straßengrundstückes der Flur 3, Flurstück 375/1,

im Westen: durch die Ostgrenze des Grabengrundstückes 1609 der Flur 1.

Da innerhalb des Plangebietes in Vorbereitung der Baulandumlegung eine Katastervermessung einschließlich Zerlegung und Neubildung von Grundstücken durchgeführt wurde, waren die Grenzen des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss entsprechend anzupassen.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen ist mit der Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 in Kraft getreten, gleichzeitig wurde der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen von 1999 außer Kraft gesetzt. In dem Regionalplan Mittelthüringen wird unter Punkt 2.1, Siedlungsentwicklung ausgeführt, dass es Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem Regionalplan Mittelthüringen die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden.

Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam.

Der Bebauungsplan STO600 "Walter- Rein- Straße" entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt vom 27.05.2006. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Bauflächen dargestellt.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der bauplanungsrechtlichen Untersuchung im Rahmen der konkreteren Planungsstufe kann der Bebauungsplan ungeachtet der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden.

Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. ¹

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend.²

Die Verschiebung der Grenze zwischen den im Flächennutzungsplan dargestellten unterschiedlichen Nutzungsarten ist in diesem Falle nicht als problematisch zu bezeichnen, da die Verschiebung geringfügig ist und keine Abgrenzungen im Flächennutzungsplan getroffen worden sind, die eindeutig so detailliert gewollt bzw. funktionell so erforderlich sind oder nur so eine sinnvolle Grenzziehung darstellen.

Solche Verschiebungen sind grundsätzlich zulässig, wenn die Abweichung räumlich nicht wesentlich und die Nutzungsarten sich nicht erheblich unterscheiden, auch qualitative Gesichtspunkte nicht berührt werden.³

Deswegen kann aus einer gemischten Baufläche unter Umständen sogar ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, sofern die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes damit nicht aufgegeben wird.⁴

1.4.3 Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet ist überwiegend Teil des Sanierungsgebietes "Stotternheim" ST0360 vom 18.01.1994 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB.

Durch das gewählte Verfahren erfolgt eine einzelfallbezogene Änderung der Rechtslage durch den legitimierten Satzungsgeber, den Stadtrat, bezogen auf ein konkretes städtebauliches Konzept ohne Präzedenzwirkung.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stotternheim im Norden der Stadt Erfurt, westlich des Dorfkerns. Teile des Quartiers stellen in diesem Gebiet den Abschluss der historischen Bebauungsstruktur des Ortskerns Stotternheim dar.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Walter- Rein- Straße. Der Verlauf des Baches Lache trennt den Ortskern von dem westlich angrenzenden Wohngebiet "Hinter der Mühle und den Höfen", welches auf

¹ Ernst/Zinkhahn/Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 9

² Ernst / Zinkhahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 10

³ Ernst / Zinkhahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 10

⁴ Ernst / Zinkhahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 11

Grundlage des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes (BP STO 329) entstanden und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

1.5.2 historische Entwicklung des Gebietes

Bereits in einem Ortsgrundriss aus dem Jahr 1843/44 ist das Gutsherrenhaus Sackgasse Nr. 19c als räumlicher Abschluss der Sackgasse erkennbar. Die jetzt vorhandenen Gebäude, des schon in seiner Grundgestalt im 19. Jahrhundert bestehenden Vierseitenhofes, sind erst nach 1921 erbaut worden. Die Gebäude des sogenannten "Hofes 2", in Stotternheim wurden bis Ende der 70er Jahre durch die damalige LPG landwirtschaftlich genutzt. Danach erfolgte die Nutzung durch einen Betrieb, in dem Hohlblocksteine hergestellt wurden. Die jetzt als Reithalle genutzte Halle wurde durch eine Elektronikfirma als Lagerfläche genutzt. Die Nutzung als Reithalle erfolgte erst mit Beginn der 1990- er Jahre.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzungen

Die Stadt ist Eigentümerin eines Flächenanteils von etwa 45% der Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Hinsichtlich der tatsächlich uneingeschränkten Verfügbarkeit der städtischen Grundstücke wurde die Prüfung zu möglichen Ansprüchen nach dem Vermögensgesetz eingeleitet. 55 % der Grundstücksflächen befinden sich im Besitz von 4 privaten Eigentümern. Die Umsetzung der städtebaulichen Planung ist nur mittels Bodenordnung möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes STO600 wird deshalb eine Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Die Flächen und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs werden durch eine ungeordnete Entwicklung sowie teilweisen Leerstand geprägt. Neben gärtnerisch genutzten Flächen und Garagen sind die bebauten Flächen des "Hofes 2", bestehend aus dem als Reithalle genutzten Gebäude sowie den derzeit leerstehenden ehemaligen Wohn- Stall-, und Nebengebäuden vorzufinden.

Im Einzelnen erfolgt die derzeitige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Gemarkung Stotternheim, Flur 1, folgendermaßen:

Flurstück 19/4 (städtisch)

- mit ehemaliger Scheune (leerstehend) bebaut

Flurstücke 19/6 und 39/1 (städtisch)

- Zuwegung / Verbindung zwischen Sackgasse und Walter- Rein- Straße, nicht öffentlich gewidmet

Flurstück 19/7 (städtisch)

- Reithalle mit Ställen für Pensionspferdehaltung mit Kapazitäten für 17 Pferde, aktuell 5 Pensionspferde und Pferde des Reit- und Therapiehofes Kinderleicht e. V. sowie einem Vereinsraum für ca. 40 Personen, die derzeitige Nutzung soll jedoch am Standort aufgegeben werden, da diese formell und materiell illegal ist.

Flurstück 19/8 (städtisch)

- 6 Erholungsgärten, bebaut mit einem Wohnhaus, 5 Wochenendhäusern und diversen Nebengebäuden

Flurstücke 19/9 und 19/10 (städtisch)

- mit Garagen bebaut

Flurstücke 19/11 und 18/1 (privat)

- Bebaut mit drei ehemaligen Garagen, welche als Lager, Büro und Garage durch, den auf dem angren-

zenden Anwesen Sackgasse Nr. 20 ansässigen Handwerksbetrieb (Fußbodenverlegung) genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung ist nur über die nicht öffentlich gewidmeten städtischen Grundstücke 39/1; 19/6 und 19/7 möglich.

Flurstück 19/12 (privat)

- Bebaut mit ehemaligem Stallgebäude, welches als Wohngebäude umgenutzt und saniert wird, des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein leerstehendes Scheunengebäude.

Flurstück 19/5 (privat)

- mit ehemaligen Gutsherrenhaus bebaut, wird derzeit für eine Wohnnutzung saniert

1.5.4 Umweltsituation

1.5.4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Planungsraum befindet sich im Naturraum der Gera- Unstrut- Niederung mit Übergang zum Innerthüringer Ackerland. Das Plangebiet liegt in einem dörflichen Bereich, der an den Lachegrünzug angrenzt. Die Dorflandschaft ist insgesamt charakterisiert durch einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen.

1.5.4.2 Geologie und Boden

Erfurt liegt innerhalb des „Thüringer Triasbeckens“ in einer zentral gelegenen Keupermulde, dem „Thüringer Zentralbecken“. Das Geratal weist im Norden zwei Schotterzüge auf, wovon einer der pleistozäne Stotternheimer Talzug ist. Die Auenbereiche der Gera-Niederung sind durch Böden lehmig- toniger Substrate über Sand und Kies geprägt. Gebildet haben sich großflächig Lehm- Vega- Böden und Lehm- Schwarzerden. Die Flächen des Planungsraumes wurden in der Vergangenheit anthropogen überformt.

1.5.4.3 Grundwasser

Der pleistozäne Schotterkörper der Gera bindet größere Grundwasservorkommen, die jedoch stark beeinträchtigt und für eine Nutzung zu Trinkwasserzwecken ungeeignet sind. Für die Grundwasserneubildung stellen die Auebereiche im Allgemeinen ein Wasserzehrgebiet dar, so dass der Planungsraum für die Grundwasserneubildung keine Bedeutung hat. Im Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

1.5.4.4 Oberflächengewässer

Die Flurstücke 19/12 und 19/8 grenzen im westlichen Bereich an die Lache, ein Gewässer II. Ordnung, welche im betreffenden Bereich nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Entlang dieses Gewässers ist ein Grünsaum vorhanden, der als Ansatz für den grünordnerischen Bezug des Baugebietes dienen soll. Die derzeitige Zugänglichkeit des Gewässergrundstücks ist mit einer Überfahrt über die Lache, Durchlass DN 800, gewährleistet. Belange des Wasserrechts, insbesondere der § 79 Thüringer Wassergesetz und § 38 Wasserhaushaltsgesetz werden daher bei der weiteren Planung und Bebauung des Grundstücks berücksichtigt.

1.5.4.5 Altlasten

Die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes gelegenen bzw. unmittelbar angrenzenden Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. aus der historischen Recherche sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten.

1.5.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet ist durch den ehemaligen Gutshof mit der Hofsituation des Vierseithofes (historisches Kalksteinpflaster) sowie die Wochenendgrundstücke geprägt und mit einem relativ hohen Grünanteil durchsetzt. Die historischen Strukturen des Vierseithofes sind dabei für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Hofflächen, als

Weideflächen für Pferde oder gärtnerisch genutzt.

1.5.4.7 Klima

Erfurt liegt in einer weit gespannten, nach Norden offenen Mulde im Leebereich des Thüringer Waldes und an den westlichen Randhöhen des Thüringer Keuperhügellandes, welches sich als trocken- warmes, niederschlagsarmes und leicht kontinental beeinflusstes Gebiet ausweist.

Stotternheim gehört in Bezug auf das Stadtklima zur Bauungszone 4. Die Fließgewässer-Täler stellen hier wichtige Luftleitbahnen dar und gehören der Klimaschutzzone 1 an.

1.5.4.8 Lärmsituation

Das Planungsgebiet liegt abseits von großen Verkehrsachsen. Hohe Lärmbelastungen durch Verkehrslärm liegen nicht vor.

1.5.4.9 Fauna

Innerhalb der untersuchten Gebäude der Reithalle, Stall-, Lager- und sonstigen Nebengebäude im Bereich des ehemaligen Gutshofes wurden im Rahmen der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durch BÖSCHA GmbH keine Hinweise auf Dachböden besiedelnde Fledermäuse gefunden. Für Spalten bewohnende Arten sind allerdings potentielle Quartiermöglichkeiten an mehreren Stellen vorhanden.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass prinzipiell die Nutzung der begutachteten Gebäude des ehemaligen Gutshofes durch gebäudebewohnende Vogelarten möglich ist. Es wurden 9 Mehlschwalben- sowie 2 Rauchschwalbennester nachgewiesen, Hausrotschwanz und Haussperling sind zu erwarten.

1.5.4.10 Flora

Innerhalb der Gartengrundstücke im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat sich ein Großbaumbestand entwickelt. Daran grenzt die Lache mit ihrem naturnahen Ufergehölz an. Die genaue Flächenverteilung der Gebäude, der Freiflächen, der befestigten Flächen und des Gehölzbestandes sind aus dem Bestandsplan des Grünordnungsplanes ersichtlich. Unter Schutz stehende Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.5.5 Verkehrserschließung

1.5.5.1 ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Stadtbuslinien 30 und 31 erschlossen, die Stotternheim an die nördlichen Stadtgebiete anbinden und den Anschluss an die Straßenbahn gewährleisten. Beide Linien verkehren ab den in max. 400m Entfernung liegenden Bushaltestellen Bergfeldstraße und "Vor den Salzwiesen", womit die planerischen Vorgaben für eine gute ÖPNV- Anbindung erfüllt werden.

Zusätzlich können stündliche Eisenbahnangebote über den Bahnhof Stotternheim genutzt werden, von dem aus Fahrzeiten von maximal 12 Minuten zum Erfurter Hauptbahnhof bestehen. Der Bahnhof liegt etwa 800m vom Plangebiet entfernt, kann sowohl fußläufig als auch mit der Buslinie 31 erreicht werden und bietet Abstellmöglichkeiten für Kfz und Fahrräder.

1.5.5.2 Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Walter Rein- Straße und über die Sackgasse erschlossen. Über die derzeit nicht öffentlich gewidmeten Flurstücke 39/1 und 19/6 wird die Verbindung zwischen diesen beiden Straßen hergestellt.

1.5.6 Leitungsbestand, Ver- und Entsorgung

1.5.6.1 Trinkwasser

Die Flächen sind mit Trinkwasser erschlossen. In den Jahren 2009 und 2010 wurden in der Walter- Rein- Straße die Trinkwasseranlagen erneuert.

1.5.6.2 Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung der Flächen kann über die Kanäle in der Walter- Rein- Straße und der Straße Am Schwimmbad gewährleistet werden. Derzeit verläuft ein Regenwasserkanal im nördlichen Teil der Grundstücke Gemarkung Stotternheim, Flur 1, Flurstücke 19/5 und 19/12. Dieser ist grundbuchrechtlich gesichert.

1.5.6.3 Strom

Im Plangebiet sind Stromleitungen vorhanden. Die Leitungen verlaufen sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch innerhalb von fiskalischen Grundstücken.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerörtlichen Fläche durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung, eine maßvolle bauliche Verdichtung sowie die Entsiegelung von Flächen als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen wird als Planungsinstrument zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen definiert. Das Raumkonzept geht von einer Ergänzung/ bzw. einen Ersatz von Bestandstrukturen aus. Dabei ist das Hofmotivs (sogeannter Hof 2) zu erhalten sowie ein räumlicher Abschluss der Sackgasse zu bilden. Der Grünzug angrenzend an den Verlauf der Lache ist zu erhalten und fortzuentwickeln.

Mit dem Bebauungsplan werden die allgemein gültigen Sanierungsziele für Stotternheim für den Geltungsbereich gebietsbezogen konkretisiert und somit Grundlage für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach §§ 144, 145 BauGB. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs werden geschaffen.

Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerörtlichen Fläche durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung, eine maßvolle bauliche Verdichtung sowie Entsiegelung von Flächen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, überwiegend als Einfamilienhäuser,
- Erhaltung des Hofmotivs (sogeannter Hof 2) und des räumlichen Abschlusses der Sackgasse durch Erhaltung und Ergänzung von Baukubaturen.
- Sicherung der öffentlichen Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen Sackgasse und Walter- Rein-Straße.
- Erhaltung und Entwicklung eines Grünzuges angrenzend an den Verlauf der Lache durch Festsetzung von Grünflächen im westlichen Teil des Geltungsbereichs.

1.6.1 Planungsalternative

Alternativ wurde die Beibehaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation untersucht. Das bedeutet, dass sich eine Bebauung im Rahmen der Zulässigkeiten der §§ 34 und 35 BauGB vollziehen würde. Ein Bebauungsplan wird nicht aufgestellt.

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Zwar bleibt eine Sanierung/ Umnutzung der bestehenden Gebäude, die Teile der Hofanlage sind, möglich.
- Eine bauliche Verdichtung durch Zulassung einer straßenbezogenen Bebauung an der Walter- Rein- Straße, sowie eine Umnutzung der Gärten für das Wohnen und eine bauliche Neuordnung der Hofstruktur sind jedoch nicht durch § 34 BauGB gedeckt. Da die Gärten teilweise für das Wohnen genutzt werden, ist die Herstellung rechtmäßiger Verhältnisse durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Legalisierung dieser Wohnnutzung geboten. Ansonsten müssten diese Nutzungen untersagt werden.
- Eine Neuordnung des Gebietes sowie eine Beseitigung der strukturellen Missstände sind daher ohne Bauleitplanung nicht durchführbar.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festsetzung Nr. 1.1 bis 1.2

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung für alle Teilflächen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieses Bereiches. Die vorhandene Reithalle mit Pensionspferdehaltung wird am Standort aufgegeben, da für die langfristige Entwicklung keine Entwicklungsperspektive besteht. Somit erfolgt eine Überplanung dieser Fläche für eine Nutzung als WA.

Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes entspricht einem Bedarf nach Wohnformen mit teilweise sehr großzügigen Wohnflächen und zugehörigen Freiräumen im gewachsenen dörflichen Bestand. Es wird damit eine Alternative zum Eigenheimbau in den Ortsrandlagen geschaffen.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird sowohl der Lage des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang zum dörflichen Ortskern Stotternheim als auch den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprochen.

Der Ausschluss bestimmter ausnahmsweise zulässiger Nutzungen hat zum Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung zu sichern und Störungen der Wohnruhe einzuschränken. Daher werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese zu zusätzlichen Lärmemissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr führen würden, bzw. widersprechen diese den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungs- und Baustrukturen. Die in einem WA allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen und deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Verwaltung geprüft.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung Nr. 2.1 bis 2.6 und zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch

- Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl
- Festsetzung von Traufhöhen als Höchstmaß und die Zahl der Vollgeschosse, zwingend oder als Höchstmaß.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO werden mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen dienen der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auf den Grundstücken und einem ausgewogenen Verhältnis von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen, ermöglichen jedoch eine diesem Bereich entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Umsetzung des städtebaulich- architektonischen Konzeptes wurden Festlegungen der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen getroffen. Diese beziehen sich auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche, entlang der sich die Baukörper entwickeln sollen. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen stellen eine klar definierte Bezugsebene dar, so dass mit der Planung eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Baukörper gewährleistet werden kann. Durch Bestimmung einer maximalen Sockelhöhe soll die Lage der einzelnen Geschosse zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche definiert werden (weites Herausragen des Kellergeschosses führt zu überdimensionierten Treppenanlagen im ansonsten flachgeneigten Gelände).

In dem WA 1 wird eine eingeschossige Bebauung und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem baulichen Bestand der östlich angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Walter- Rein- Straße und gewährleisten so eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die dörfliche Umgebung

In dem WA 2 und WA 3 werden zwei Vollgeschosse als zwingendes Maß festgesetzt. Eine derartig weitgehende Bindung ist für die Sicherung der vorhandenen Raumstruktur sowie für die Umsetzung des Raumkonzeptes erforderlich. Dabei handelt es sich innerhalb des WA 3 um ein zweigeschossiges Bestandsgebäude (Sackgasse Nr. 19c), welches den räumlichen Abschluss der dörflichen Bebauung in der Sackgasse Stotternheims bildet. Dieses prägende Gebäude ist zu erhalten bzw. ist bei Bedarf durch einen ebenfalls den Straßenraum prägenden zweigeschossigen Baukörper zu ersetzen. Um die Hofsituation des sog. Hofes 2 zu erhalten bzw. fortzuentwickeln ist im Hofbereich sowie an der Planstraße A ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung erforderlich.

Ausgenommen von der zweigeschossigen Bindung innerhalb der Baugebiete WA 2 und WA 3 sind überdachte Stellplätze und Garagen, die auch als eingeschossige Gebäude zulässig sind. Somit müssen Garagen nicht in die zwingend zweigeschossig festgesetzten Gebäude integriert werden.

In dem WA 2 wird eine maximale Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem baulichen Bestand des Hofes, so u. a. an dem vorhandenen Gebäude Sackgasse 133, welches saniert und umgebaut wurde, dabei wurde das steile Satteldach durch ein Flachdach ersetzt. Die Traufhöhe und somit Gebäudehöhe beträgt hier 6,5m.

Für das WA 3 (Sackgasse 19 c) wird eine maximale Traufhöhe von 9 m festgesetzt, die der Traufhöhe des bestehenden Gebäudes entspricht.

Zur Zulassung von Dachaufbauten wie z.B. Austritte für Dachterrassen, darf die die festgesetzte Traufhöhe im WA 2 ausnahmsweise um max. 2,50 m überschritten werden.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung Nr. 3.1- 3.3 und zeichnerische Festsetzungen

Zur Umsetzung des Vorhabens wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt, welche die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit Grenzabständen zulässt. Mit Rücksicht auf die bestehende und ggf. zu erhaltende Bebauung sind bei Erhalt bestehender Gebäude im WA 2 und WA 3 ausnahmsweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Die Festsetzung von Baulinien ist auf den Hofbereich und die Planstraße A beschränkt, da zur Sicherung bzw. modernen Fortentwicklung des Hofmotivs sowie der typischen Raumstruktur eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen bzw. zur Unterschreitung und Überschreitung von Baulinien nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO eingeräumt.

Ein Unterschreiten von Baulinien ist darüber hinaus durch Garagen mit einer Breite von maximal 3,0 m und einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig. Damit wird gewährleistet, dass im Hofbereich die Garagen vom Hauptbaukörper zurückgesetzt angeordnet werden können.

2.4 Flächen für Nebenanlagen

Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2

Mit den festgesetzten Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Aufenthaltsqualität in den Hof- und Gartenbereichen erhöht werden. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet.

Die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauGB steht daher unter einem Ausnahmevorbehalt und einer Größenbeschränkung. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitte soll im Rahmen der Einzelfallentscheidung die Verträglichkeit der jeweiligen Nebenanlage geprüft werden.

2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Festsetzung Nr. 4.3 und 4.4 und zeichnerische Festsetzungen

Der private Stellplatznachweis ist durch den Bauherren auf dem Grundstück zu erbringen, mit der geplanten Errichtung von Einfamilienhäusern sind dafür die Voraussetzungen gegeben. Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren und der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten und negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum weitestgehend zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Einfahrten in private Grundstücke wird zwecks Gewährleistung zusammenhängender Vorgartenbereiche auf eine Einfahrt je Grundstück mit einer Breite von max. 3 m beschränkt.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage mit fußläufig erreichbarem ÖPNV und wird für den motorisierten Individualverkehr über die Walter- Rein- Straße erschlossen. Über die Sackgasse werden lediglich das Grundstück 19c (WA 3) und der Hof des Anwesens Sackgasse 20 erschlossen.

Für die innere Erschließung des Gebietes WA 2 wird die Herstellung einer Verkehrsfläche (Planstraße A) mit Wendemöglichkeit für LKW im Hof festgesetzt. Deren Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch Anschluss an die Walter- Rein- Straße. Die Verbindung zwischen Sackgasse und der Walter- Rein- Straße ist nur für den Fußgängerverkehr vorgesehen. Dementsprechend wurde hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt.

Die Erschließung der an der Walter-Rein- Straße gelegenen Baufelder des Gebietes WA 1 erfolgt direkt über diese Straße. Die Erschließung der, in dem rückwärtigen Bereich gelegenen Baufelder des Gebietes WA 1, wird durch eine Stichstraße (Planstraße B), die ebenfalls an die Walter-Rein- Straße angebinden wird, gewährleistet. Für die Planstraße B ist eine Wendemöglichkeit für PKW festgesetzt.

Sowohl die Planstraße A als auch die Planstraße B sind als öffentliche Verkehrsflächen auszubilden.

2.6.2 Stadttechnische Erschließung

Bei der weiteren Planung ist die Neuverlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Zur Baufeldfreimachung sind ggf. Stromleitungen umzuverlegen. Die entstehenden Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Die abwassertechnische Erschließung der Grundstücke ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich, um die höhenmäßige Anpassung an den vorhandenen Kanal zu gewährleisten ist eine Erschließungsplanung notwendig.

Im nördlichen Teil der privaten Flurstücke 19/5 und 19/11 verläuft ein unterirdischer Regenwasserkanal, der grundbuchrechtlich gesichert ist. Da jedoch im Rahmen der abwassertechnischen Erschließung der Ortslage Stotternheim langfristig eine Aufgabe dieser Leitungstrasse erfolgen soll, kann auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Entwässerungsbetriebes verzichtet werden. Ein Hinweis dazu, dass dieser Regenwasserkanal dauerhaft zu erhalten ist, wurde aufgenommen.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Festsetzung Nr. 6

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit dem Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponen-

ten Feinstaub und Stickstoffoxide beabsichtigt und erreicht. Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des CO₂-Ausstoßes. Aufgrund der hohen emissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind Ausnahmen bei der Betreibung von Feuerungsanlagen mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ zulässig.

Die nur gelegentliche Betreibung offener Kamine ist in der 1.BImSchV bereits geregelt.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.8.1 geräuschrelevante Aggregate

Festsetzung Nr. 7

Die Festsetzung stellt auf außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen ab, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile bzw. erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen weist die TA Lärm in Nr. 6.1 gebietspezifische Immissionsrichtwerte aus. In allgemeinen Wohngebieten beträgt der zulässige Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) 40 dB(A).

Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt werden. Durch die o. g. Festsetzung wird sichergestellt, dass unabhängig von der Zeitfolge der Realisierung der Einzelvorhaben im Plangebiet der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an den umliegenden Bebauungen eingehalten wird. Die Vorgabe eines zulässigen Wertes von maximal 37 dB(A) gewährleistet, dass selbst für den Fall der gleichzeitigen Einwirkung von 2 Emissionsquellen auf eine schutzbedürftige Wohnbebauung der maßgebende Immissionsrichtwert eingehalten wird. Die Festsetzung bietet in der Anwendung die notwendige Flexibilität, da lediglich der immissionswirksame Pegel begrenzt wird und die Einhaltung somit optional durch bauliche, technische sowie ggf. organisatorische Maßnahmen verwirklicht werden kann.

Die Anlagen stören erheblich das Erscheinungsbild sowie die Aufenthaltsqualität der wohnnahen Freiflächen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen vollständig einzuhausen. Des Weiteren dient die Einhausung einer Reduzierung der durch die Anlagen verursachten Geräusche.

Mit der Regelung zu geräuschrelevanten Aggregaten außerhalb von Gebäuden im Bebauungsplan wird eine geordnete Entwicklung des Plangebietes bezweckt, die aus lärmschutztechnischer Sicht allen Bauflächen einen einheitlichen, größtmöglichen Nutzungsgrad eröffnet.

2.9 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein. Dennoch wird in diesem Bebauungsplan eine Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im Bereich des Uferrandstreifens der Lache ist die Entwicklung eines Fließgewässerrandstreifens geplant, die als Ausgleichmaßnahme dem Ökokonto der Stadt Erfurt gutgeschrieben werden soll und dann ausgleichspflichtigen Investoren zugeordnet werden kann.

Soweit bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung zum Tragen. Für die Fällung von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind Neupflanzungen zu erbringen. Entsprechend der Ermittlung des GOP sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt 13 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm neu zu

pflanzen.

Für Neupflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 13 Bäume entlang der Erschließungsstraßen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm auf den privaten Baugrundstücken sowie 4 Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm als Hochstamm innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Hofes vorgesehen.

Des Weiteren sind für je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 Obsthochstamm oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen können somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

2.9.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die besonderen Anforderungen des Gebietes an die Umgebung gerecht zu werden, wurde nach § 5 ThürNatG mit dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, welcher Folgendes beinhaltet:

- Grünordnerischer Bezug des Baugebietes zur Lache, einem Gewässer 2. Ordnung, welche im betreffenden Bereich nach § 30 BNatSchG geschützt ist.
- Grundaussagen zur ländlichen Struktur im Planungsraum und Umgang mit dem nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand.
- Aufgrund der Gebäudestruktur sind im Fassadenbereich der Gebäude im Planungsraum Brutplätze von streng geschützten Vogelarten nach Anlage 1 EG-Vogelschutzrichtlinie sowie Fledermausquartiere (streng geschützt nach Anhang IV FFH- Richtlinie) zu erwarten. Da mit dem Bebauungsplan ein Abriss von Gebäuden vorbereitet wird, war mit dem Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung anzufertigen. Zweck der Prüfung ist die systematische Betrachtung der von der Baumaßnahme betroffenen streng geschützten Tierarten, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden bzw. die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen veranlassen zu können.

2.9.2 Oberflächenbefestigungen innerhalb privater Grünflächen

Festsetzung Nr. 5.1

Oberflächenbefestigungen innerhalb privater Grünflächen sind nicht mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt, Verbundpflaster vorzunehmen. Es sind z. B. wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen (z.B. Mineralgemische, breitfugig verlegtes Pflaster). Ziel ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt gering zu halten und die Versiegelung auf das Notwendigste zu beschränken.

2.9.3 Wurzelbereich der Bäume

Festsetzung Nr. 5.2

Die Festsetzung zum Schutz der Wurzelbereiche von Baumpflanzungen dient dem Wachstum und deren dauerhaftem Erhalt.

2.9.4 Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel

Festsetzung Nr. 5.3 bis 5.5 und Hinweise

Für entfallende Quartiere von Fledermäusen und Vögeln durch Abriss werden Ersatzquartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Artenschutzmaßnahme festgesetzt. Bei Umsetzung der Vorhaben sind an den Gebäuden Mehlschwalbenkunstnester, Fledermaus- Dachgesims/ Giebelröhren, Fledermaus-einbausteine und Fledermaus- Flachkästen vorzusehen. Die Standorte der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Damit wird eine Verletzung oder Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) weitgehend ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurde darauf hingewiesen, dass der Abriss der betreffenden Gebäude nur außerhalb der Wochenstuben- und Überwinterungszeiten der Fledermäuse zwischen Anfang September und Ende Oktober und der Abriss der Quartiergebäude für Brutvögel außerhalb der Brutzeiten gebäudebewohnender Vogelarten vorzunehmen ist.

Als Ersatz für den Verlust der Rauchschwabennester bei Abriss der Reithalle wurde darauf verwiesen, dass 2 Stück Rauchschwabennester (Kunstnester) an geeigneter Stelle in räumlichem Zusammenhang zum Vorhaben anzubringen sind. Da die Rauchschwabe fast ausschließlich in Gebäuden brütet, bieten sich Ställe, Scheunen oder andere geeignete Innenräume an. Zum Ein- und Ausflug reicht hierbei ein gekipptes Fenster. Die Ersatznester müssen nach dem Gebäudeabbriss, der im Herbst stattfindet, bis spätestens folgenden Februar angebracht werden.

2.9.5 Gewässerschonstreifen

Festsetzung Nr. 5.6 und Hinweis

Im Bereich des Uferrandstreifens der Lache ist die Entwicklung eines Fließgewässerrandstreifens geplant. Es wird daher angrenzend an den Bachlauf eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 5m festgesetzt. Diese Maßnahme ist als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft anrechenbar, welche nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet stehen (Ökokonto). Nach überschlägiger Betrachtung ist ein Ausgleichswert von 14.000 Ökopunkten erzielbar.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes WA 1 ist über die Planstraße B vorgesehen, so dass eine Erschließung über die Lache nicht mehr erforderlich ist. Im Bereich der Lache sind die vorhandenen Überfahrten und naturfernen Einbauten zu entfernen.

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.10.1 Erhalt von Bäumen

Festsetzung Nr. 8.1

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung des Baugebietes soll der gewässerbegleitende vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Der festgesetzte 5m breite Gehölzstreifen angrenzende an das Gewässer (Lache) ist ergänzend zum Bestand mit Laubbäumen zu bepflanzen.

Die Festsetzungen zu den Erhaltungsgeboten erscheinen aus dem derzeit eingeschätzten Zustand sinnvoll und möglich. Im GOP sind die zu erhaltenden Bäume, wie z.B. Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Populus ssp. (Pappel), Salix alba (Weide) genauer bestimmt.

2.10.2 Begrünungsmaßnahmen

Festsetzung Nr. 8.2 und 8.3

Die Anpflanzung von je einem Obstbaum oder Laubbaum 2. Ordnung auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen dienen vorrangig der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsraumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie der bodenschonenden Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Darüber hinaus hat diese Festsetzung klimaökologische Ausgleichsfunktion und bietet Lebensraum für heimische Tierarten.

Anzahl und Größe der festgesetzten Baumpflanzungen sichert eine maßvolle Begrünung ohne eine übermäßige Verschattung der Wohngebäude hervorzurufen.

2.10.3 Anpflanzen von Bäumen an den Erschließungsstraßen

Festsetzung Nr. 8.4 und 8.5

Die angrenzend an die Straßenverkehrsfläche auf den privaten Baugrundstücken sowie die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Hofbereiches der Planstraße A festgesetzten Baumstandorte haben vorwiegend stadtgestalterische Funktion im Sinne einer Gliederung der Verkehrsflächen. Die einzelnen Verkehrsflächen sind mit kleinwüchsigen Bäumen gleicher Art zu bepflanzen.

Festgesetzt werden entlang der Walter- Rein- Straße *Carpinus betulus* "Frans Fontaine" (Hainbuche), an der Planstraße A *Prunus padus* "Schloss Tiefurt" (Vogelkirsche) und an der Planstraße B *Crataegus lavalleyi* "Carrierei" (Apfeldorn).

Für den Hofbereich werden die Arten *Sorbus thuringiaca* 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere), *Crataegus lavalleyi* 'Carrierei' (Apfeldorn), *Aesculus carnea* (Scharlach-Roskastanie), *Acer campestre* in Sorten (Feldahorn), *Prunus padus* in Sorten (Vogelkirsche) festgesetzt. Entsprechend des noch zu erarbeitenden Konzeptes für die Gestaltung des Hofbereichs soll eine dieser Arten gewählt werden.

Damit Spielräume gewährleistet werden, die eine Anpassung an konkrete Bauvorhaben und die Gestaltungskonzepte für die öffentlichen Räume erlauben, können die Baumstandorte geringfügig verschoben werden.

Für Bäume und Sträucher werden heimische und standortgerechte Pflanzen vorgesehen, Arten die sich auf Grund ihrer Wuchseigenschaften und Lebensraumansprüche für die Anlage von naturnahen, dörflich geprägten Hausgärten eignen. Die vorgegebene Artenauswahl sichert sowohl die Vitalität und Langlebigkeit der Bepflanzung als auch eine größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung der heimischen Fauna und Flora.

2.11 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung

2.11.1 Dächer

Festsetzung Nr. 9

Im Rahmen des Umbaus der mächtigen in dem WA 2 gelegenen, etwa 45m langen und 13 m tiefen Scheune, zu einem Wohngebäude wurde das steile Satteldach durch ein Flachdach ersetzt. Um ein einheitliches Gestaltungsbild in dem Hofbereich zu erreichen, wurden abweichend von den Sanierungszielen für Stotternheim für die neu zu errichtenden Gebäude im WA 2 Flachdächer und Pultdächer festgesetzt. Damit

soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich als ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode darstellt und sich deutlich von der umgebenden Bestandsbebauung abhebt.

Damit bei Erhalt bestehender Gebäude im WA 2 auch ein Erhalt der derzeit vorhandenen Satteldächer zulässig wird, wurde ein Ausnahmeverbehalt formuliert.

Für das zu erhaltende Gebäude Sackgasse 19 c im WA 3, welches den räumlichen Abschluss der Sackgasse aus Richtung des Ortskerns bildet, wird entsprechend des baulichen Bestandes ein Satteldach festgesetzt.

In Anlehnung an den baulichen Bestand in der Walter- Rein- Straße wird in dem WA 1 eine Bebauung mit Satteldach festgesetzt. Die Festsetzung der Firstrichtung verhindert ein Wechseln der Gebäudestellung innerhalb eines Straßenraumes.

2.11.2 Dachaufbauten und –Einschnitte, Dachfenster, Sonnenkollektoren

Festsetzung Nr. 10

Die Gesamtheit der Festlegungen zu den Dachaufbauten- und –einschnitten, Dachfenstern und Sonnenkollektoren unterbindet ein Auflösen des Daches, damit die eigentliche Gebäudekubatur stets erkennbar bleibt. Mit den Festsetzungen soll eine wahrnehmbare Einheitlichkeit gewährleistet werden, ohne jedoch den Gestaltungsspielraum am Gebäude zu unterbinden und Möglichkeiten im Sinne der Umweltverbesserung (z.B. Solaranlagen) zu verhindern.

2.11.3 Dacheindeckung

Festsetzung Nr. 11

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes weist Farbtöne der Dächer von rot bis rotbraun und grau bis anthrazit auf. Mit einer Beschränkung der Farbtöne der Dächer auf rot bis rotbraun und grau bis anthrazit wird daher eine harmonische Einfügung der Bebauung in die Umgebung gewährleistet.

2.11.4 Fassadengestaltung

Festsetzung Nr. 12

Die Fassadengestaltung wird im Straßenraum vor allem bei angrenzenden Baukörpern hinsichtlich Farbgebung und Material besonders wahrgenommen und ist daher dementsprechend abzustimmen. Mit der Beschränkung der Drempeelhöhe werden große ungegliederte Wandflächen, durch die eine negative Wirkung des einzelnen Baukörpers entstehen kann, vermieden.

2.11.5 Garagen und Stellplätze

Festsetzung Nr. 13

Mit weiter steigender Motorisierung kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken große Bedeutung zu. Der zunehmende Umfang von Garagen und Carports beeinflusst verstärkt die Außenwirkung der Wohnbereiche. Die Festsetzungen wurden daher mit dem Ziel getroffen, dass diese baulichen Anlagen sich einfügen und vor allem dem Hauptbaukörper unterordnen. Insbesondere sind benachbarte Garagen in ihrer Ausführung abzustimmen. Vom Geländeverlauf abweichende Zufahrten sind zur Vermeidung von Einschnitten oder steigenden Rampen unzulässig.

2.11.6 Einfriedungen, Vorgärten, Plätze für Abfallbehälter

Festsetzung Nr. 14, 15 und 16 und zeichnerische Festsetzung

Die Wahrnehmung eines Gebietes erfolgt grundsätzlich vom Straßenraum aus. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zu den straßenseitigen Einfriedungen, der Gestaltung der Vorgärten sowie der Unterbringung der beweglichen Abfallbehälter aufgenommen. Die Gesamtheit dieser Festsetzungen soll Fehlentwicklungen möglichst vermeiden. Daher sind die Einfriedungen zum Straßenraum grundsätzlich nur in Form von hintergrünten Zäunen aus Metall oder als natürliche Hecken herzustellen.

Ungeordnet auf dem Grundstück stehende bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Erscheinungsbild, die räumlichen Strukturen sowie die Aufenthaltsqualität der wohnnahen Freiflächen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind die Standplätze aus o. g. Gründen in die Gebäude zu integrieren oder die Standplätze zu einzugrünen.

Für die, an der Planstraße B gelegenen Baufelder für 7 Einfamilienhäuser des Gebietes WA 2, wird es entsprechend den Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung erforderlich, dass diese die Abfallbehälter am Tag der Entleerung an der Walter- Rein- Straße bereitstellen. Entsprechend der Forderung des Entsorgungsbetriebes wird ein Übernahmeplatz zeichnerisch festgesetzt.

2.11.7 Geländeregulierungen

Festsetzung Nr. 17

Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden, die zu einer "Aufwertung" der Nutzung des Kellergeschosses führen, sollen aus nachbarschützenden, funktionalen und raumgestalterischen Gründen vermieden werden. Insbesondere die Ausbildung von optisch wirksamen "Gebäudeplateaus" oder "Gräben" zur Belichtung des Kellergeschosses sind nicht erwünscht.

Um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis max. 0,5 m Höhe zuzulassen, wurde ein Ausnahmeverbehalt formuliert.

3 Folgekosten für die Gemeinde

Die Planungsleistungen für das Bauleitplanverfahren werden durch die Stadtverwaltung Erfurt erbracht. Mit dem Antragsteller zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten erforderlicher Gutachten abgeschlossen. Des Weiteren verpflichtet sich der Antragsteller in einem künftigen Erschließungsvertrag (§ 124 i.V.m. § 146 Abs. 3 BauGB) die notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen mit den dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen soweit sie aus seinem Bauvorhaben resultieren, erstmalig herzustellen.

Die Kosten für die Abrisse der städtischen Gebäude sowie für Gebäude auf städtischen Flächen in Höhe von ca. 200 T€ müssen als Voraussetzung für veräußerbare Bauplätze durch die Stadt geplant werden. Für die Erschließung der Flächen der Stadt Erfurt sind durch diese die erforderlichen Kosten zu tragen.

Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen:

	Planstraße A einschließlich Hof <i>Kosten in €</i>	Planstraße B mit Wendehammer <i>Kosten in €</i>	Fußweg an der Walter-Rein- Straße <i>Kosten in €</i>	insgesamt <i>Kosten in €</i>
<i>Straßenbau</i>	140.000	43.000	6.000	189.000
<i>Kanalbau</i>	84.000	56.000		140.000
<i>Straßenbeleuchtung, 5 Leuchten insg.</i>	4.500	3.000	/	7.500
				336.500

Insgesamt fallen somit Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen einschließlich Kanal in Höhe von 336.500 €. Der Fußweg an der Walter-Rein-Straße wurde mit Kosten in Höhe von ca. 6.000 € angesetzt, da im Bereich der Garagen Asphalt eingebaut worden ist.

Die Unterhaltungskosten, die der Stadt durch die Realisierung der Planung entstehen, setzen sich zusammen aus Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen und für die Straßenbeleuchtung.

Diese betragen pro Jahr ca.

öffentlichen Verkehrsflächen: ca. 1.800 €
Straßenbeleuchtung ca. 650 €

Die Umsetzung der städtischen Maßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind Gegenstand gesonderter Planungen und Stadtratsbeschlüsse.

Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet haben die Grundstückseigentümer zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme leisten. Die Veräußerung der städtischen Grundstücke erfolgt zur Refinanzierung der entstandenen Kosten gleich zum sog. Neuordnungswert, d. h. diese Grundstücke wären dann bei Aufhebung der Sanierungssatzung bereits ausgleichsbetragsfrei.

4 Anlagen

Gutachten

- GOP, Entwurf Stand Mai 2012
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange