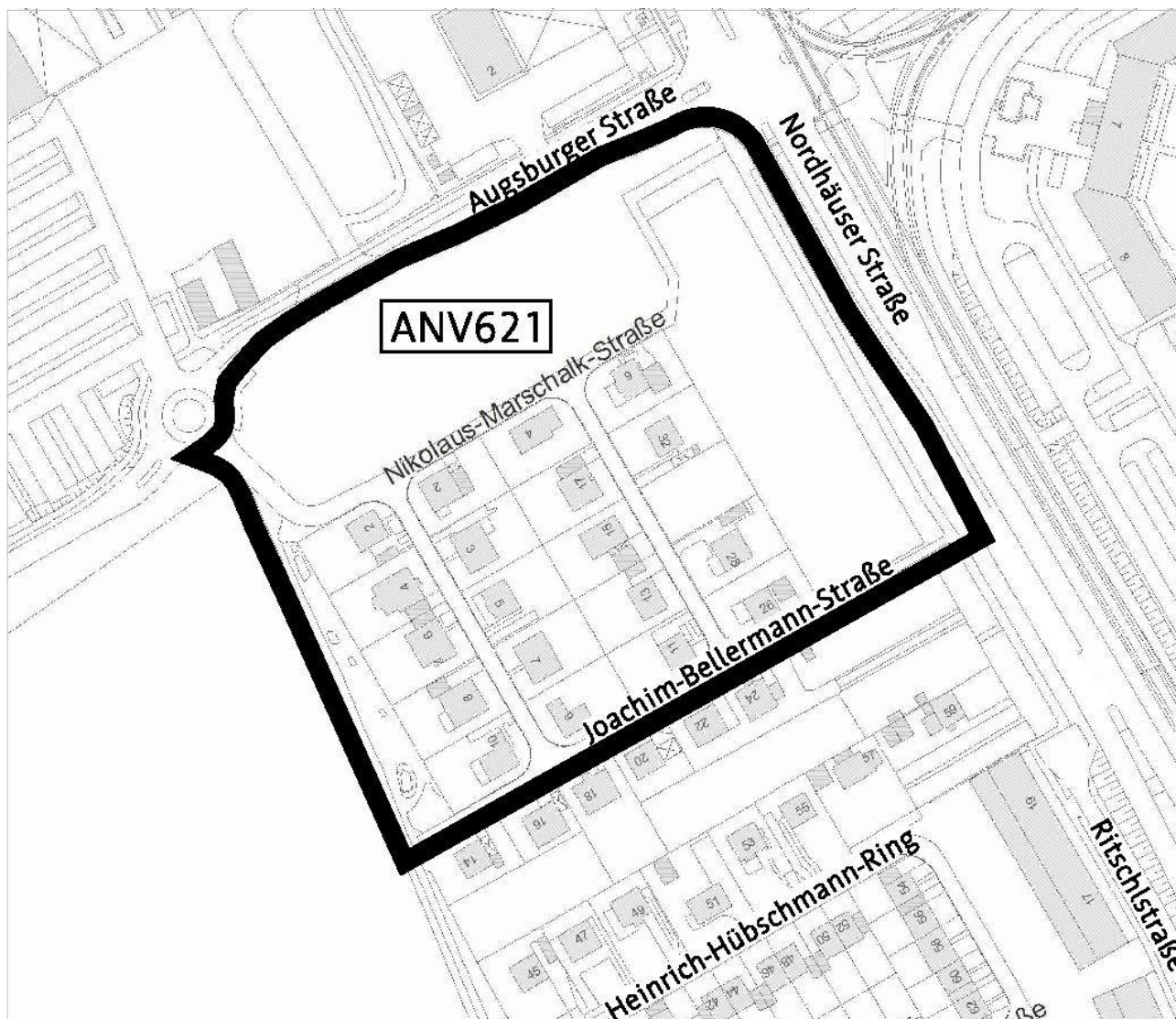


Bebauungsplan

ANV621 "Wohnbebauung südlich der Augsburger Straße im Wohnquartier Nord"

Begründung



Impressum



Verfasser

DSK GmbH & Co. KG
RB Weimar
Erfurter Strasse 11,
99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

05.08.2013

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung
1. Planerfordernis / Entwicklungsziele
 - 1.1 Verfahrensablauf
2. Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
3. Geltungsbereich
4. Umfeldsituation und Bestandsdarstellung
 - 4.1 Einordnung des Gebietes in das Umfeld
 - 4.2 Eigentumsverhältnisse
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Bestandsdarstellung
 - 4.5 Schallschutzmaßnahmen
 - 4.6 Altlasten
5. Landschaftspflegerische Bestandserfassung und -bewertung einschließlich zu erwartender Konflikte
 - 5.1 Naturraum
 - 5.2 Geologie
 - 5.3 Boden
 - 5.4 Wasser
 - 5.5 Klima und Luft (einschließlich Lärm)
 - 5.6 Flora und Fauna
 - 5.7 Landschaftsbild und Erholung
6. Städtebauliche Planungsziele
7. Grünordnungsplan
8. Begründung der textlichen Festsetzungen
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 8.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
 - 8.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
 - 8.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
 - 8.7 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 8.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
 - 8.9 Anpflanzungen und Pflanzbindung
 - 8.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 8.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
9. Flächenermittlung
10. Folgekosten für die Gemeinde

Anlagen:

Übersicht Geltungsbereiche
Grünordnungsplan
Schalltechnische Gutachten
Feldhamstergutachten
Rechtskräftiger Bebauungsplan ANV 423 "Wohnquartier Nord"

0. Vorbemerkung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ANV 621 "Wohnbebauung südlich der Augsburgs Straße im Wohnquartier Nord" sollen Flächen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes ANV 423 im nördlichen Teilbereich geändert werden.

1. Planerfordernis / Entwicklungsziele

Mit der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereiches EW 002 als Satzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB im Jahr 1995 und mit dem Rahmenplan "Entwicklungsmaßnahme Nordhäuser Straße" ANV 423 hat der Stadtrat entschieden, das Gebiet als Wohnbaustandort im Anschluss an die bestehende Bebauung zu entwickeln.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gebietes sowie seine Einbeziehung in die Stadtstruktur war eine verbindliche Bauleitplanung notwendig. Zudem bestand nach § 166 Abs. 1 BauGB die Notwendigkeit, in Gebieten förmlich festgelegter Entwicklungsmaßnahmen ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen.

Zum Beginn der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nordhäuser Straße und während der Aufstellung der Bebauungsplanes ANV 423 "Wohnquartier Nord" ging man noch von einem erheblichen Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau und für Reihenhäuser aus. Heute, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation, bedürfen die Festsetzungen nach 8 Jahren erfolgloser Vermarktungsbemühungen einer nachfragegerechten Modifizierung.

Der Stadtrat hat mit Beschluss DS-Nr. 0119/10 vom 05.05.2010 die Stadtverwaltung beauftragt, den Bebauungsplan ANV 423 zu ändern und damit den Vermarktungserfordernissen anzupassen.

Grundlage der neuen Bebauungsplanung sollen vermarktungsfähige neue Wohnstrukturen in Form einer Einfamilienhausbebauung sein. Mit der neuen Bebauungsplanung soll die Vermarktungssituation verbessert werden, sodass das Entwicklungsziel für diesen Bebauungsplan zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme erreicht werden kann.

Auf den Geschosswohnungsbau in den Randbereichen zur Nordhäuser Straße und Augsburgs Straße soll verzichtet werden.

Als Zwischennutzung wird bis auf Weiteres eine landwirtschaftlich Nutzung (Gartenbau) ermöglicht.

Diese Fläche stellt eine Baulandreserve dar, die bei entstehender Nachfrage einer vorhabenbezogenen Bebauung zugeführt werden kann.

1.1. Verfahrensablauf

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

1. Der Bebauungsplan ANV 621 wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB aufgestellt. Dieser Bebauungsplan dient der Umnutzung von Flächen im Innenbereich und damit der Innenentwicklung. In diesem beschleunigten Verfahren soll am Standort der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
2. Der Bebauungsplan ANV 621 darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Eine Kumulation mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan ANV 423 "Wohnquartier Nord" tritt nicht ein, da ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang nicht besteht. Eine Gleichzeitigkeit liegt nur vor, wenn sich die Bebauungsplanverfahren zumindest teilweise überschneiden¹. Dies ist hier nicht gegeben. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich des Weiteren um ein Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVPG. Die für Städtebauprojekte übliche abschnittsweise Verwirklichung nach einem Gesamtkonzept führt regelmäßig noch nicht zu einer Kumulation. Im Übrigen kann nach der Kommentierung eine Kumulation im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB nur unter mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht jedoch mit einem Bebauungsplan im Normalverfahren eintreten, wie dies beim Bebauungsplan ANV 423 der Fall ist.²
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.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen. Statt dessen wurde nach § 3a) Abs. 3 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern konnte.
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 wurde abgesehen.
3. Es wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein.

¹ Schliepkorte/Stemmler, Das Baugesetzbuch und die Umweltverträglichkeitsprüfung Seite 66

² Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Kommentar § 13a Rn44, Fassung vom Oktober 2009

Der Stadtrat Erfurt hat am 27.10.2010 mit Beschluss Nr. 1641/10 den Aufstellungsbeschluss gefasst, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 19.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 29.11.2010 bis 10.12.2010 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 19.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.12.2010 bis zum 14.01.2011 statt (veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 19.11.2010).

Mit Schreiben vom 01.12.2010 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Feststellung der formellen und materiellen Planreife über den Entwurf des Bebauungsplanes ANV621 nach § 33 Abs 1 Nr. 1 und 2 BauGB erfolgte am 19.05.2011. Auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB wurden zahlreiche Bauvorhaben im Gebiet genehmigt, die sich in der Realisierung befinden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die bauliche Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche für den Wohnungsbau ist Bestandteil des am 17.11.1998 durch die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen beschlossenen Raumordnungsplanes Mittelthüringen.

Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet südlich der Augsburgers Straße als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ANV 621 steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Der Bebauungsplan ANV 621 kann als aus den Zielen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

2.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ANV 621 liegt im Norden der Stadt Erfurt und befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme EW 002 "Nordhäuser Straße".

Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zwischen Nordhäuser Straße und der Hannoversche Straße sowie zwischen Grenzweg, Donaustraße und Blumenstraße zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfslächen zur Errichtung der Erfurter Universität.

3. Geltungsbereich

Der ca. 2,8 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes ANV 621 wird umgrenzt durch:

- im Norden: die südliche Begrenzung der Augsburgsburger Straße (Flurstücke 79/9 tlw.) und Flurstück 102/9 und die nördliche Begrenzung der Flurstücke 74/11 und 74/10 (Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord, Augsburgsburger Straße),
- im Osten: durch die Nordhäuser Straße (Flurstück 194/105 tlw.), Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord),
- im Süden: die südliche Begrenzung der Joachim- Bellermann- Straße (Flurstück 70/6 tlw.), Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord und die südliche Begrenzung des Flurstückes 70/10, Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord,
- im Westen: die westliche Begrenzung des "Gärtnerweges" (Flurstück 102/12 tlw.), Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord und die westliche Begrenzung der Flurstücke 79/8 und 79/10, Flur 1, Gemarkung Erfurt-Nord.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ANV 621 überlagert den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ANV 423 "Wohnquartier Nord" im nördlichen Teilgebiet.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ANV 621 verdrängt diese spätere Norm im Überlagerungsbereich ohne gesonderten Willensentschluss der Gemeinde die frühere Norm.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ANV423 die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ANV621 überlagert werden, sind wichtige Abwägungsgegenstände. Sie sind deshalb als Anlage der Begründung beigefügt und waren damit auch Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

4. Umfeldsituation und Bestandsdarstellung

4.1 Einordnung des Gebietes in das Umfeld

Die Umgebung des Geltungsbereiches wird im Süden und Osten geprägt durch Wohnbebauung, im Norden durch gewerbliche Nutzung, einen Verbraucher- und einen Baumarkt und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzung (Blumenfelder).

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügte über alle Grundstücke der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch unbebauten Wohn- und Verkehrsflächen. Entschädigungsansprüche Dritter durch Änderung zulässiger Nutzungen sind somit ausgeschlossen.

4.3 Erschließung

Die Anbindung an das Straßennetz wird durch die Nordhäuser Straße als Verbindung zur Innenstadt und in die Region sowie über die Straße der Nationen an das überregionale Netz einschließlich der Autobahn A71 gewährleistet.

Das Bebauungsplangebiet ist über die Nordhäuser Straße in südlicher Richtung zur Erfurter Innenstadt sowie in nördlicher Richtung zum Stadtteil Erfurt -Gispersleben angebunden.

Die bereits teilweise realisierte innere Erschließung bleibt bestehen und dient der Primäranbindung des Gebietes.

Das Plangebiet ist durch zwei auf kurzem Wege fußläufig erreichbare Haltestellen der Stadtbahn sehr gut mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof verbunden.

Im südlichen Bereich des Wohngebietes ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Anbindung an die Nordhäuser Straße eingeordnet.

Fußläufig sind sowohl die Universität als auch u.a. Kindergärten, Schulen, der Nordpark, das Nordbad und die Gera-Aue erreichbar.

Entlang der Nordhäuser Straße soll wird Fuß- und Radwegeverbindung alleeartig eingeordnet.

4.4 Bestandsdarstellung (Realisierung bereits bestehender Maßnahmen)

Folgende Erschließungsmaßnahmen wurden - auf Grundlage des Bebauungsplanes ANV 423 - bereits fertig gestellt:

Planstraße G:	Jetzt Joachim- Beller mann- Straße
Planstraße J:	Jetzt Joachim- Beller mann- Straße
Planstraße H: nur Kanal	Jetzt Joachim- Beller mann- Straße
Planstraße F: nur Kanal	Jetzt Nikolaus- Marschalk- Straße

Die vorgenannten Straßen werden unverändert in die neue Struktur übernommen.

In den bestehenden Erschließungsstraßen liegen bereits die Ver- und Entsorgungsleitungen der stadttechnischen Medien Wasser, Abwasser, Gas, Elektro.

4.5 Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet wird durch die Verkehrslärmbelastung (Nordhäuser Straße, Augsburgsburger Straße) beeinträchtigt.

Durch das nördlich der Augsburgsburger Straße angrenzende Bebauungsplangebiet ANV543 "Augsburgsburger Straße - Grenzweg" können bedingt durch Anliefer- und Kundenverkehr Lärmimmissionen auftreten. Durch die Schallkontingentierung des Bebauungsplanes ANV 543 ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet am Geltungsbereich vom Bebauungsplan ANV621 eingehalten werden.

Für das Gebiet gibt es bereits eine Untersuchung zur Verkehrslärmersituation (Schallgutachten) ohne Realisierung der Blockrandbebauung entlang der Nordhäuser Straße und Augsburgs Straße aus dem Jahr 2001.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde eine schalltechnische Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde zum genannten Schallgutachten erarbeitet. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau im inneren Bereich des Baugebietes ohne Blockrandbebauung um bis zu 4 dB tags und 5 dB nachts in der ersten Reihe zur Nordhäuser Straße und um bis zu 1 dB tags und 3 dB nachts in der ersten Reihe zur Augsburgs Straße überschritten werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegel als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Festsetzung von Schalldämm-Maße) im Bebauungsplan nach ihrem Umfang als mit einer WA-Festsetzung vereinbar erachtet.

Der Geltungsbereich grenzt an bestehende und nachgefragte Wohnbereiche an, die gleichfalls den Vorbelastungen ausgesetzt sind. Im Geltungsbereich ist nach der aktuell rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes ANV 423 ein Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich zulässig.

Eine Einzelhausbebauung im Inneren des Gebietes ist somit aus schalltechnischer Sicht ohne die Errichtung einer Blockbebauung entlang der Nordhäuser und Augsburgs Straße möglich (Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 09.03.2010).

Der Errichtung einer Einzelhausbebauung in den Randbereichen zur Augsburgs Straße und zur Nordhäuser Straße stehen aber lärmschutztechnischen Belange entgegen (Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 16.04.2008). Hier soll bis auf Weiteres einer landwirtschaftlichen Nutzung (Gartenbau) nachgegangen werden.

4.6 Altlasten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Altlasten zu erwarten.

5. Landschaftspflegerische Bestandserfassung und -bewertung einschließlich zu erwartender Konflikte

5.1 Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich hinsichtlich seiner geografischen Lage und natürlichen Ausstattung im Naturraum Geratal mit seinen lößüberdeckten Schotterebenen um Marbach-Gispersleben.

5.2 Geologie

Das Plangebiet liegt geologisch im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers mit primären Gipseinlagerungen.

An der Erdoberfläche sind tonig-feinsandige Schluffe abgelagert. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löß bzw. Lößlehm, der an der Basis eine kiesige Komponente aufweisen kann. Die Mächtigkeit der Lockergesteine beträgt etwa 3 bis 5 m, kann aber kleinräumig stark wechseln.

Die Versickerung von Oberflächenwasser kann sich als kritisch erweisen, wenn im Untergrund nennenswerte Gipsmengen vorhanden sind bzw. keine ausreichende Lockergesteinsbedeckung vorhanden ist. Es kann unter Umständen zu Lösungsprozessen im Untergrund kommen.

Nachfolgende Senkungen könnten zu Gebäudeschäden führen. Aus geologischer Sicht sollte deshalb keine umfangreiche Versickerung von Oberflächenwasser stattfinden.

5.3 Boden

Aufgrund einer ehemaligen Nutzung als Acker, fehlender Bebauung und Bepflanzung ist die Bodenqualität vermutlich homogen und humusreich.

Die überwiegend vorgefundenen Bodenverhältnisse sind von allgemeiner bis besonderer Bedeutung bzw. mittlerer bis hoher Empfindlichkeit.

Mit der Bebauung kommt es zu:

- Funktionsverlusten,
- weiterer Veränderung des zur Verfügung stehenden Bodens durch Auf- und Abtrag sowie Verdichtung,
- Bodenverlusten und
- Unterbindung des Luft- und Wasserhaushaltes im oberflächennahen Bereich.

Der Eingriff ist nicht vermeidbar, nachhaltig, aber minimierbar.

5.4 Wasser

5.4.1 Grundwasser / Hydrogeologie

Aufgrund der geologischen Situation - Mittlerer Keuper - liegt ein mäßiger Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeit von über 100 m vor. Mit einer wasserstauenden Sperrschicht ist in ca. 10 - 20 m Tiefe zu rechnen.

Mit Grundwasserandrang ist allgemein erst in größerer Tiefe, d.h. etwa 8 bis 10 m unter Gelände zu rechnen. Nach ergiebigen Niederschlägen bzw. nach der Schneeschmelze sind Schicht- oder Stauwasser mit lokaler Verbreitung in Oberflächennähe nicht auszuschließen.

Die vorgefundene Grundwassersituation ist von geringer bis allgemeiner Bedeutung und geringer Empfindlichkeit.

Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers steht bei Entwässerung in das Kanalnetz für die (langsame) Neubildung des Grundwassers nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff ist nachhaltig, teilweise vermeidbar und minimierbar.

5.4.2 Oberflächenwasser

Fließgewässer bzw. stehende Gewässer sind nicht vorhanden.

5.5 Klima und Luft

Wie auch das Stadtgebiet liegt das Plangebiet in einer weitgespannten 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. Die langjährigen Niederschlagsmittel liegen unter 550 mm/Jahr.

Nordwestlich der Hannoversche Straße liegt nach der Klimaanalyse der Stadt Erfurt vom Mai 1993 ein Frischluft-Entstehungsgebiet (Marbacher Hang) mit Fließrichtung nach Osten auf das Planungsgebiet und weitere Strömung in das Kerngebiet der Stadt.

Aufgrund des vergleichsweise hohen Vegetationsflächenanteiles kommt dem Bebauungsplangebiet eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und als Verteilungsbereich am Rand der vom Marbacher Hang zur Gera hin abfließenden Kaltluft zu, die insgesamt für die bioklimatische Durchlüftung der überwärmten städtischen Gebiete von Bedeutung ist.

Die Wert- und Funktionselemente Klima und Luft sind von allgemeiner bis besonderer Bedeutung. Die Luftqualität ist von mittlerer Empfindlichkeit.

Aufgrund der Lage des Geländes an der relativ stark befahrenen Nordhäuser Straße sowie Augsburgs Straße werden Immissionen von Abgas, Staub und Lärm begünstigt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar, aber minimierbar.

Durch die kleinteilige Bebauung von ehemals unbebauten Flächen wird die Kaltluftentstehung und Luftzirkulation innerhalb des Geländes zwar eingeschränkt, der Eingriff ist jedoch deutlich geringer als mit einer Blockrandbebauung, wie im derzeitigen Bebauungsplan ANV 423 festgesetzt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar, jedoch minimierbar.

5.6 Flora und Fauna

5.6.1 Heutige Potentielle Natürliche Vegetation (HPNV)

Innerhalb des Naturraums Geratal würde sich im Übergangsbereich von der Aue zur Schotterebene eine heutige Potentielle Natürliche Vegetation (HPNV) des Winterlinden-Eichen-Hainbuchenwaldes (Tilio-Carpinetum) mit eschenreicher Ausbildung befinden.

5.6.2 Flora

Die Realisierung des Bauvorhabens hat eine Reduzierung, Beseitigung und Veränderung der Vegetation zur Folge. Diese Eingriffe sind nur zum Teil nachhaltig, teilweise vermeidbar, minimierbar und weitgehend ausgleichbar.

5.6.3 Fauna

Der bisher intensiv genutzte Acker ist Lebensraum vielfältiger Organismen, der größte Teil davon Wirbellose (bis 2.500 Arten). Hoher Mineraldüngereinsatz, Herbizideinsatz und Vollmechanisierung schränken jedoch die Vegetationsvielfalt und damit die Faunenvielfalt erheblich ein. Der Eingriff ist minimierbar.

Im November 2011 wurden durch die untere Naturschutzbehörde im Bereich der geplanten Baufelder ANV 621, welche zu diesem Zeitpunkt als geschlossene Grünlandbereiche ausgebildet gewesen sind, einzelne Lebensstätten des Feldhamsters erfasst. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse des Jahres 2010 handelte es sich dabei um Feldhamster, welche von den angrenzenden Ackerflächen in das Gebiet eingewandert sind.

Die angrenzenden Ackerflächen stellen den Lebensraumschwerpunkt der Feldhamsterpopulation dar und sind durch die geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf ggf. in den Baufeldern befindliche Einzeltiere sind jedoch im Rahmen der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Schwarzbrache, Baumaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs-/ Überwinterungszeit) zu ergreifen. Diesbezüglich sind durch den jeweiligen Bauherren separate Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

5.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar im Übergangsbereich vom neuen Wohngebiet am Heinrich-Hübschmann-Ring in das ackerbaulich genutzte Umland und im Norden dem OBI-Baumarkt, Tankstelle und Einkaufsmarkt.

Das Gebiet dient mit seinen Wegen und wohnungsnahen Grün- und Brachflächen der kurzzeitigen Erholung. Die Erholungsmöglichkeiten sind insbesondere aufgrund ihrer Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten von Bedeutung.

Mit der Inanspruchnahme dieser Flächen als Bauland werden aber keine der derzeit vorhandenen Erholungspotentiale verloren gehen. Die Beeinträchtigung ist unvermeidbar, jedoch minimierbar.

Aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Als standortgerecht können Bauherren im Bebauungsplan folgende Arten empfohlen werden:

Artenliste standortgerechter Heckenpflanzungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Standortgerechte Laubbäume 1., 2. und 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Espe

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
2. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
3. Ordnung	
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria ,Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca ,Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
Obstbäume (Hochstamm)	

Standortgerechte Straucharten

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus fruticosa	Zwerg-Kirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa agrestis	Acker-Rose
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6. Städtebauliche Planungsziele

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ANV 621 ergeben sich nachfolgende Planungsziele:

- Fortführung der mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie mit dem Bebauungsplan ANV 423 begonnenen Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung der Bedarfslage für Wohnungsbau im Eigentum am Standort
- Schaffung von 20 Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern
- Integration des Areals in die vorhandene Umlandstruktur
- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und stadttechnischen Netze
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebaulich-architektonische und grünordnerische Entwicklung des Gebietes mit einfachen, landschaftstypischen Ordnungsinstrumenten
- Berücksichtigung der Lärmschutzbelange bei der Gebietsgliederung.

Baufelder und Wohnformen

Zwischen den Erschließungsstraßen werden 4 in nordsüdlicher Richtung verlaufende Baufelder angeordnet. Es entstehen 20 Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 500 - 600 m² zur Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Die zwischen den Erschließungsstraßen liegenden Baufelder können zeitlich und räumlich einheitlich und individuell entwickelt werden. Entsprechend ihrer Lage innerhalb des Gebietes bzw. der vorhandenen Gegebenheiten entstehen im Rahmen begrenzter formaler Vorgaben individuell gestaltbare Nutzungseinheiten.

7. Grünordnungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ANV 621 ist ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht erarbeitet worden. Die Festsetzungsvorschläge wurden nach Abwägungsgesichtspunkten in den Bebauungsplan übernommen.

Begründung der Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen 1.1. bis 1.2 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielstellungen des Bebauungsplanes entsprechend, wurde im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der allgemeinen Wohnruhe sind damit auszuschließen.

Aus diesem Grund werden die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Die mit der Wohnnutzung in Verbindung stehende Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen sollen im rechtskräftigen Bebauungsplan ANV 423 im festgesetzten Mischgebiet realisiert werden.

Festsetzung 2.1 bis 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante orientiert sich an dem im Wohnungsbau üblichen Höhen für Einfamilienhäuser. Die Definition der Bezugspunkte dient der

Sicherung der Bewertung der Gebäudehöhen.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Festsetzung 2.3 Bauweise

Die geplante Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll auf Grund der Lage des Gebietes unmittelbar angrenzend an das bereits bebaute Gebiet "Wohnquartier Nord" zur Weiterentwicklung eines Einfamilienhausgebietes in offener Bauweise errichtet werden. Im WA werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Festsetzungen 3.1 überbaubare Grundstücksfläche

Zweck der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baulinien ist, ein Vor- und Zurückspringen der straßenseitigen Bauflucht durch Gebäude zu verhindern.

Geringfügige Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile sollen den notwendigen Spielraum für gestalterische Freiheiten in der Objektplanung gewährleisten.

Festsetzungen 4.1 bis 4.2 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist in allen Allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich Lage und Größe beschränkt. Die Festsetzung soll eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen und eine Zulässigkeit von Nebenanlagen in besonders einsehbare Bereiche (Vorgärten) vermeiden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ziel der Festsetzung ist die Gewährleistung der städtebaulichen Qualitäten in den Vorgärten.

Festsetzung 5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet soll die Gebietstypik einer Einfamilienhausbebauung in diesen Gebieten sichern. Gleichzeitig wird die Versiegelung und der Störgrad reduziert.

Festsetzungen 6.1 bis 6.3 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Im Sinne eines nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zulässigen vorbeugenden Umweltschutzes hat die Gemeinde die Möglichkeit, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB vorzunehmen (vgl. Ernst-Zinkhahn Bielenberg: Kommentar zum BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 23 a). Entscheidend sind solche städtebaulichen Gründe, die mit Rücksicht auf die örtliche Situation und Problemlage zur Rechtfertigung angeführt werden.

Erfurt liegt in einer inversionsfördernden Mulde, in der bis zu 90 Tagen im Jahr ganztägige Inversionen vorherrschen, die sich nicht auflösen. Dadurch stauen sich Emissionen u. werden nicht abtransportiert. Aufgrund dieser Belastung wurde Erfurt entsprechend § 44 Bundes-Immissionsschutzgesetz als lufthygienisches Untersuchungsgebiet eingestuft.

In Folge der Überschreitung des Feinstaubgrenzwertes und der Toleranzmarge des ab 2010 geltenden Stickoxidgrenzwertes im Bereich Bergstraße wurde für Erfurt 2005 ein Luftreinhalteplan erstellt, der derzeit fortgeführt wird. Die Ergebnisse der umfangreichen Untersuchungen zeigen, dass allein durch straßenseitige Maßnahmen keine Einhaltung der Grenzwerte erreicht werden kann, sondern die Hintergrundbelastung um mindestens 10 % gesenkt werden muss.

Im Maßnahmekatalog sind daher unter den Punkten 2.3.1 und 2.3.3 Heizmedienbeschränkungen entsprechend § 47 (6), (7) Bundes-Immissionsschutzgesetz in Bebauungsplänen festgesetzt, um in relevanten Bereichen die Zusatzbelastung zu senken. Der Luftreinhalteplan und Aktionsplan wurde in den Ausschüssen vorgestellt.

Die Stadt ist gemäß § 7 (6) Bundes-Immissionsschutzgesetz als zuständiger Träger öffentlicher Verwaltung für die Bauleitplanung zuständig und verantwortlich die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes umzusetzen.

Ziel des Luftreinhalteplanes und Aktionsplanes ist es, die Hintergrundbelastung der Stadt zu senken und in lufthygienisch und klimatisch sensiblen Bereichen zusätzliche Emissionsfrachten auszuschließen.

Aus den o.g. Gründen ist daher das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet oder verändert werden in der Regel unzulässig (s. textliche Festsetzung 6.1).

Abweichend davon sind ausnahmsweise feste oder flüssige Brennstoffe zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung die Feuerungsanlage mit dem Umweltzeichen "Blauer Engel" zertifiziert ist und wenn nachgewiesen wird, dass außerhalb der Heizperiode durch emissionsfreie Anlagen (wie Solaranlagen und Wärmepumpen) der Warmwasserbedarf gedeckt werden kann.

Laut Umweltbundesamt weisen diese zertifizierten Anlagen bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen verringerte Werte auf.

Da außerhalb der Heizperiode konventionelle Heizanlagen zur Warmwasserversorgung nur im Teillastbereich und dadurch mit höheren Emissionen laufen, soll die Warmwasserversorgung bei derartigen Heizungen auf emissionsfreie Art und Weise erfolgen, um auch die in dieser Zeit stärkere Freiraumnutzung nicht zu belasten.

Feuerungsanlagen nach Festsetzung 6.2 haben ungeachtet der Zertifizierung insbesondere in Bezug auf den Feinstaub wesentlich höhere Emissionswerte als Feuerungsanlagen nach Festsetzung 6.1. Durch das zusätzliche hinzutreten offener Kamine entstünden unvermeidbare Schadstoffkonzentrationen.

Auf Grund der topographischen Lage des Baugebietes und der vorherrschenden Windrichtungen sowie der vielfach anzutreffenden Inversionswetterlagen in der Zeit zwischen Oktober und April würden gravierende negative Auswirkungen durch u.a. den Eintrag von Feinstaub in die tiefergelegene Altstadt sowie angrenzende fernwärmeverseorgten Plattenbaugebiete erfolgen.

Um die Emissionsfracht zu begrenzen sollen offene Kamine als Zusatzfeuerungsanlagen nur dann in den Gebäuden zugelassen werden, wenn nicht gleichzeitig nach Maßgabe der Festsetzung 6.2 eine stärker emittierende Regelheizung mit festen oder flüssigen Brennstoffen betrieben wird.

Der Ausnahmeverbehalt unter Festsetzung 6.3 soll durch Einzelfallprüfung eine Häufung durch Anordnung von mehreren Kaminen pro Einzelhaus vermeiden.

Festsetzungen 7.1 bis 7.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" häufig überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan schalltechnische Untersuchungen erstellt. Im Ergebnis dessen sind für den Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (Grundrissgestaltung, Festsetzung von Schalldämm-Maßen), die die Belastungen durch den Straßenverkehrslärm in dem Wohngebiet minimieren sollen.

Festsetzung 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wird die vollständige Versiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen unterbunden. Eine kleinflächige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist unschädlich. Als Oberflächenbefestigungen in wasserdurchlässigen Belägen sind Pflaster- und Pflasterbeläge ohne Fugenverguss, wassergebundene Decken, Kies, Rassengittersteine ect. zu verwenden.

Festsetzungen 9.1 bis 9.6 Anpflanzungen und Pflanzbindung

Die Festsetzung 9.1 dient der dauerhaften Erhaltung der Bepflanzung im Gebiet.

Um die Möglichkeit zu schaffen, dass die im Rahmen der Objektplanung konkretisierten Baumstandorte von denen im Bebauungsplan festgesetzten Standort abweichen können, ist eine entsprechende Festsetzung diesbezüglich im Bebauungsplan getroffen (Festsetzung 9.2).

Ziel der Festsetzung 9.3 ist es, die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer standortgerechten Gestaltung auszuführen. Auf den Grundstücken ist daher je angefangenen 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtbepflanzung wird daher beschränkt.

Die festgesetzten Heckenstreifen (Festsetzung 9.4) auf privaten Grundstücksflächen im westlichen und östlichen Randbereich des Wohngebietes bilden raumwirksame Grünstrukturen. Sie dienen der Staubbindung (als Abschirmgrün in Richtung landwirtschaftlicher Flächen) und erfüllen Lebensraumfunktionen.

Die Festsetzung der Gehölzarten für die Heckenstrukturen bewirkt die Verwendung geeigneter, standortgerechter und stadtklimafester Gehölze, damit die anzulegenden Pflanzungen ihren ökologischen und gestalterischen Zweck erfüllen.

Die festgesetzten Baumreihen entlang der Nordhäuser und Augsburgs Straße (Festsetzung 9.5) sollen für die Begrünung des Gebietes sorgen. Die Bäume tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und gestalterischen Qualität des Wohnumfeldes bei.

Die Festsetzung 9.6 gibt auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die öffentlichen Grünflächen die Verwendung von strukturreichen Vegetationsflächen vor. Die Festsetzung von Sträuchern mit Pflanzqualitäten bewirkt die Verwendung geeigneter, standortgerechter und stadtklimafester Gehölze, damit die anzulegenden Pflanzungen ihren ökologischen und gestalterischen Zweck erfüllen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung 1.1 – 1.3 Dächer, Dachaufbauten, Drempel

Zur Sicherung einer Vermarktung der Grundstücke bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme 2013 orientieren sich die Festsetzungen zur Kubatur und Dachform ausschließlich an den Vorgaben des Entwicklungsträgers, die aus der Nachfrageerfahrung aus dem Areal Universitätsgarten abgeleitet sind.

Da zur Sicherung der Flexibilität auf dem Großteil der Fläche ein Wechsel zwischen einem und zwei Vollgeschossen ermöglicht werden soll, wird zur Sicherung einer Grundordnung eine einheitliche Dachform festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind in der städtebaulichen Zielstellung begründet, mit der Bebauung einen einheitlichen Grundtypus zu sichern und zusätzlich den Nutzern die Möglichkeit zu geben die Ausrichtung von Solaranlagen nach einer effektiven Solarnutzung vornehmen zu können.

Die festgesetzten Pult- und Flachdächer ermöglichen kostengünstige und energetisch vorteilhafte Baukubaturen und sind nachfragegerecht.

Da bei den festgesetzten Dachneigungen Dachsteineindeckungen ausscheiden, orientiert sich die Farbe der Dacheindeckung an der Materialität typischer Dacheindeckungen von Flachdächern.

Zur städtebaulichen Ordnung der Gebäudestellung ist die Firstrichtung der Pultdächer im Bebauungsplan festgesetzt.

Festsetzung 2. Gestaltung der Fassaden

Zur Vermeidung von Verunstaltungen an der Fassade werden reflektierende Fassadenelemente und -materialien ausgeschlossen.

Auf eine Vorgabe der Farbgebungen und Materialverwendungen für Fassaden wurde, um einen großen Spielraum zu ermöglichen, verzichtet.

Festsetzung 3. Einfriedungen

Zur einheitlichen, harmonischen Gestaltung der Grundstückseinfriedungen sind nur standortgerechte Heckenanpflanzungen mit einer Endhöhe von 1,50 m und in die Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Festsetzung 4. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Vorgärten stehen, beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild negativ und sollen deshalb in die Gebäude integriert werden bzw. vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum durch Begrünung geschützt werden.

Festsetzung 5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Der natürliche Geländeverlauf im Gebiet ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen beispielsweise zur Errichtung von Terrassen und Abgrabungen beispielsweise zur Errichtung von Kellertreppen sind daher nur ausnahmsweise zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bodenfunde

Die Hinweise zu bodenarchäologischen Funden sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Gebietes im Bereich von historischen Siedlungsgebieten mit Bodenfunden zu rechnen ist und geplante Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen sind.

2. Munitionsfunde und Altlasten

Diese Hinweise dienen der Informationspflicht gegenüber dem Bauherrn und die Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das ist ein Hinweis für den Bauherrn, dass im Gebiet Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm der Nordhäuser und Augsburgs Straße vorliegen.

4. Landwirtschaftliche Nutzung

Dieser Hinweis dient der vorsorglichen Information gegenüber dem Bauherrn, dass zeitweilige Einwirkungen im Gebiet durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung auftreten können.

5. Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Sie sind notwendig, damit geplante Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben rechtzeitig angezeigt werden.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

Dieser Hinweis dient der Information für den Bauherrn, welche möglichen Folgen bei einer Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken auftreten können.

7. Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

Dieser Hinweis dient der Information der Öffentlichkeit, wo die zitierte Rechtsnorm eingesehen werden kann.

9. Flächenermittlung

	Bestand in m ²	Planung in m ²
Landwirtschaftliche Fläche, Acker	26.455	8.708
Verkehrsfläche	819	4.072
Gärtnerweg besondere Zweckbestimmung Rad-/Gehweg	819	588 2.719 815
Versorgung Trafo Vorhaltefläche		37
WA (ges. 10.839), davon überbaubar (0,3)		3.252
WA (ges. 10.839), nicht überbaubar (0,7), Hausgärten davon private Heckenpflanzung		7.587 (562)
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz		738
Öffentliche Grünfläche	826	3.656
	28.100	28.100

10. Folgekosten für die Gemeinde

Für die Stadt fallen Folgekosten für Unterhaltung und Pflege von öffentlichen Grünflächen außerhalb der privaten Grundstücke an.

Für die hergestellten Straßen sind Unterhaltungskosten und für die Straßenbeleuchtung Kosten für Energie und Wartung anzusetzen.

Alle Herstellungskosten sind durch Mittel der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme EW 002 Nordhäuser Straße gesichert.

Folgekosten von öffentlichen Grünflächen / Pflege von Bäumen (pro Jahr) brutto

53 Stück Bäume x 65,00 € = 3.445,00 €
Strauch- und Rasenpflege ca. 1.000,00 €

Gesamtkosten ca. 4.445,00 €

Folgekosten für öffentliche Straßenverkehrsflächen (pro Jahr)

4.072 m² x 1,10 €/m² = 4479,20 €

Folgekosten für Straßenbeleuchtung

ca. 750,00 € pro Jahr