



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
16.12.2013

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Bestandsdarstellung	7
1.6	Allgemeine Planungsziele	8
1.7	Planungsalternativen	9
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	11
2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	11
2.6	Öffentliche Grünflächen	12
2.7	Flächen für die Landwirtschaft	12
2.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	12
2.9	Erschließung	13
2.10	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	14
2.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	15
2.13	Gestaltungsvorschriften	16
2.14	Hinweise zum Planvollzug	18
<b>3.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	19
<b>4.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	19
<b>5.</b>	<b>Anlagen</b>	20
	– Umweltbericht	
	– Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Schallimmissionsprognose LG 83/2012, 07.06.2013	
	– GOP	
	– rechtsverbindlicher Bebauungsplan BIN137 "An der Weinsteige" - 1. Änderung	

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

Der Bebauungsplan BIN 137 Wohn- und Gewerbegebiet südlich der Binderslebener Landstraße „An der Weinsteige“ - 1. Änderung ist seit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 14 vom 26.07.2002 rechtsverbindlich.

Die Fläche ist zu ca. 60 % überwiegend mit Wohngebäuden in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern aufgesiedelt, im Wesentlichen im südlichen und östlichen Bereich. Im Nordwesten wurde im festgesetzten GE 1 ein Gebäude für einen Bildungsträger realisiert.

Nicht aufgesiedelt sind bisher die festgesetzten Baugebiete GE 2 und GE 3 direkt hinter dem Lärmschutzwall zur Hersfelder Straße, die nördlichen Teilbereiche der Baugebiete WA 11, WA 12 und WA 13, der nördliche und westliche Bereich des WA 10, WA 8, WA 9 sowie der nördliche Bereich des WA 16. In diesen Bereichen wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen bisher nicht realisiert. Im Bereich der geplanten Andromedastraße wurden Flurstücke gebildet und Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

In den vergangenen Jahren konnten Ansiedlungen auf den festgesetzten gewerblichen Flächen auf Grund des fehlenden Bedarfes nicht erreicht werden.

Die festgesetzten Baugebiete GE 2 und GE 3, das WA 9 und die nördlichen Teilbereiche der Baugebiete WA 10 bis WA 14 sollen nunmehr überwiegend als Wohnbauland für Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Dazu ist neben der Änderung der festgesetzten Baugebiete von GE in WA auch eine Umplanung der Straßenführung erforderlich. Außerdem ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, welche Bereiche auf der Basis einer Schallimmissionsprognose als Wohnbauland geeignet und somit als solche genutzt werden können.

Mit dem Bebauungsplan BIN 651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauland im Anschluss an die bereits realisierte Wohnbebauung „An der Weinsteige“ und einer gewerblich nutzbaren Fläche in einem untergeordneten Bereich gegenüber der vorhandenen Handelseinrichtung an der Orionstraße sowie die Neuordnung der Erschließungsstraßen geschaffen werden. Außerdem soll der bisher am südwestlichen Randbereich geplante Kinderspielplatz zentraler in den nördlichen Teilbereich verlagert werden.

Damit soll die vollständige Aufsiedlung und Fertigstellung des Wohngebiets „An der Weinsteige“ entsprechend des Bedarfes erreicht werden.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Mit Beschluss Nr. 0293/13 hat der Stadtrat am 04.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes BIN 651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen, den Vorentwurf gebilligt, gemäß § 3 Abs. 1 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 05.08.2013 bekannt gemacht.

Durch das Landesverwaltungsamt wurde der Hinweis gegeben, dass dieser Bebauungsplan nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann, da das Umfeld insbesondere nördlich angrenzend an die Hersfelder Straße noch nicht aufgesiedelt ist und der Bebauungsplan BIN 651 demnach im Vollverfahren nach den §§2 bis 4 BauGB aufgestellt werden muss.

Daraufhin wurden die Umweltbehörden und –verbände mit Schreiben vom 05.08.2013 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigte Planung unterrichtet und ergänzend am 16.08.2013 zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung aller von der Planung betroffenen Behörden sowie der Öffentlichkeit erfolgte mit dem vom Stadtrat am 04.07.2013 gebilligten Vorentwurf des Bebauungsplanes. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 13.08. bis 20.09.2013 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, Planungsstand 19.02.2013, durchgeführt.

Die daraufhin eingegangenen Hinweise wurden beachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN 651 betrifft eine Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung. Im Ergebnis des Planverfahrens des Bebauungsplanes BIN 651 soll das Planungsrecht für Wohnbebauung und ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen werden. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes BIN 651 bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan BIN 137 weiterhin anwendbar. Wird der Bebauungsplan BIN 651 rechtsverbindlich, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan BIN 137) lediglich im Umfang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BIN 651. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes BIN 137 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes BIN 651 besteht aus zwei Teilbereichen:

Teilbereich 1 –die derzeit im Bebauungsplan BIN 137 - 1. Änderung festgesetzten Baugebiete GE 2 und GE 3, das WA 9 und die nördlichen Teilbereiche der Baugebiete WA 10 bis WA 14

Teilbereich 2 – der derzeit im Bebauungsplan BIN 137 - 1. Änderung festgesetzte Spielplatz auf dem Flurstück 62/2 und landwirtschaftlicher Weg auf einem Teil des Flurstücks 62/1, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

Der Teilbereich 1 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes BIN 137

im Nordosten: durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 159/5 und 109/12 der Flur 3, Gemarkung Bindersleben (Orionstraße)

im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 202/83 (Andromedastraße), die gerade Verlängerung dieser Grenze bis zum Schnittpunkt dieser Linie mit der Verlängerung der westlichen Grenzlinie des Flurstücks 206/66, die westlichen Grenzen der Flurstücke 206/66 und 210/26, die nördliche Grenze des Flurstücks 276, die gerade Verlängerung dieser Linie bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 211/2 (Pegasusweg), die westliche Grenze des Flurstücks 211/2, die nördliche Grenze des Flurstücks 214/2, die nordwestliche Grenze der Flurstücke 228, 216, 203/17 (Siriusstraße), 381/2, 113/93 und 75/16, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/16 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 75/158, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 75/158 in gerader Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der nordöstlichen Grenze

des Flurstücks 75/125 (Antaresweg), die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/125 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/91, die nordwestliche Grenze der Flurstücke 75/91 und 75/146, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/146 in einer Länge von 2m, danach rechtwinklig die Kastorstraße querend auf den nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/130, die südwestliche Grenze der Flurstücke 75/130, 75/129, 75/95, 75/96, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 75/72, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/72 bis zum südwestlichen Eckpunkt, dann eine gerade Linie vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/72 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/73, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 75/73, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 74/73, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/73 bis zum Straßenradius, alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Bindersleben

im Südwesten: durch eine Linie beginnend auf der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 78/63 in einem Abstand von 5m vom nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 81/10 bis zum Kreuzen der südöstlichen Grenze des Flurstücks 78/65 in einem Abstand von 23 m zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 81/12, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 78/23 und 78/51, durch die östliche Grenze des Flurstückes 78/51, durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 78/52, 78/51 und 78/23, durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 78/26 verlängert bis zur Südostgrenze des Flurstücks 78/40, dem Straßenradius folgend die Südwestgrenzen der Flurstücke 78/60, 78/59, 77/25, 77/33, 77/19 und 75/156 (Taurusstraße) bis zum Straßenradius, alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Bindersleben

Der Teilbereich 2 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 351/62, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 71/5, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 430/64, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 62/3, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,5 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 62/1 tw., 62/2, 75/59, 75/60, 75/61, 75/62, 75/63, 75/64, 75/65, 75/66, 75/67, 75/68, 75/74, 75/90, 75/122, 75/123, 75/127, 75/128, 75/131, 75/147, 75/151, 75/152, 75/154, 75/155tw., 75/156tw., 75/157, 77/1, 77/3, 77/9, 77/13, 77/14, 77/18, 77/21, 77/22, 77/23, 77/26, 77/27, 77/28, 77/29, 77/30, 77/31, 77/32, 77/35, 77/36, 77/37, 77/38, 77/39, 77/40, 77/41, 77/42, 77/43, 77/44, 77/45, 78/9, 78/31, 78/32, 78/33, 78/36, 78/37, 78/38, 78/40tw., 78/41, 78/42, 78/43, 78/44, 78/50, 78/53, 78/54, 78/55, 78/56, 78/58, 78/63 tw., 78/64 tw., 78/65 tw., 78/68, 78/69, 78/70, 87/22, 87/23, 101/4, 101/6, 101/7, 102/15, 102/17, 102/19, 102/20, 102/21, 102/22, 102/23, 102/24, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31, 102/32, 109/11, 109/13, 111/4, 111/5, 111/6, 111/12, 112/1, 112/2, 113/34, 113/92, 113/115/, 113/116, 136/11, 159/4, 185/2, 196/2, 197, 198, 199, 202/1, 202/2, 202/3, 202/6, 202/84, 203/11, 203/12, 203/13, 203/14, 203/15, 204/1, 204/2, 205, 206/64, 206/65, 206/67, 206/68, 210/23, 210/1, 210/25, 210/27, 210/28, 211/1, 211/2tw., 214/3, 215/1, 215/2, 381/1 der Flur 3 in der Gemarkung Bindersleben.

## 1.4. Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, ..., Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Das Plangebiet stellt den nördlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung dar. Nicht aufgesiedelt sind bisher die festgesetzten Baugebiete GE 2 und GE 3, das WA 9 und die nördlichen Teilbereiche der Baugebiete WA 10 bis WA 14. In diesen Bereichen wurden aufgrund mangelnder Nachfragen für die gewerblichen Flächen bisher auch keine im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen realisiert. Ohne vorhandene Straßen konnten auch die nicht aufgesiedelten Wohnbauflächen nicht vermarktet werden.

Die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Erfurt (Stand 01/2013) konstatiert in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten einen Bedarf an Wohnungsneubau. Diese Feststellung spiegelt sich u. a. in dem erfolgenden Bevölkerungszuwachs und der bestehenden positiven Baukonjunktur - mit einem entsprechenden Flächenbedarf sowohl für den Eigenheim- wie auch den Geschosswohnungsbau - wieder. Die Fertigstellung des bereits bestehenden Wohnungsbaustandortes "An der Weinsteige" und dessen Ergänzung in Richtung Binderslebener Landstraße entspricht dabei dem im Segment "Eigenheimbau" festgestellten Bedarf.

Das Plangebiet kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden durch städtebauliche Neuordnung Wohnbauflächen neu erschlossen bzw. nutzbar gemacht. Der Bebauungsplan steht somit den Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan

Der Standort liegt nach der Grundkonzeption des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) im nördlichen Bereich der "Entwicklungssachse West". Hier ist im Einzugsbereich der von Bindersleben zum Stadtzentrum führenden Stadtbahn bereits die Entwicklung neuer Wohnbauflächen erfolgt und weiterhin vorgesehen. Dem FNP liegt hierfür ein Siedlungskonzept Wohnen zu Grunde, welches als dritte Entwicklungspriorität (nach zentraler Innenentwicklung und Umstrukturierung bestehender Wohnbauflächen) die Weiterentwicklung neuer stadtnaher Wohnbauflächen für den Eigenheimbau im Bereich der städtischen Entwicklungssachsen beinhaltet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt im für das Plangebiet maßgeblichen Bereich gemäß der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung eine gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Aus dieser Darstellung lässt sich die geplante Umnutzung der bisher als GE festgesetzten Flächen in WA, die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entspricht, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht entwickeln.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## 1.5. Bestandsdarstellung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN651 wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die bestehende Grünstruktur des Gebietes und die Umweltbelange bewertet und dargestellt werden.

Nachfolgend soll zusammengefasst ausgeführt werden, welche Umweltbelange der bestehenden Situation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet wurden. Wenn sich aus dem Grünordnungsplan oder dem Gutachten bebauungsplanrelevante Ergebnisse ergeben haben, so wurden sie in den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

### Landschaft, Relief, Klima

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Stadt Erfurt auf einem Südwest- bis Südhang mit einem Gefälle von ca. 7 m von der Zufahrt Knoten Kastor-/Hersfelder Straße im Norden zum Knoten Taurus-/Polluxstraße im Süden.

Nordwestlich, östlich und südöstlich grenzen rechtsverbindliche Bauflächen an, die bis auf den Bereich nordwestlich der Hersfelder Straße bereits aufgesiedelt sind. Südwestlich grenzt die Feldflur an.

Durch die Hängigkeit im Plangebiet ist auch aus den nördlichen Bereichen der Fernblick auf den Kamm des Thüringer Waldes gegeben.

Das Plangebiet hat stadtklimarelevante Bedeutung für die Frischluftzufuhr. Daraus ergibt sich eine Beschränkung für die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen. Kamine dürfen nur zeitweise betrieben werden.

### Lärm

Zur Beurteilung der Emissionen des nördlich der Hersfelder Straße und östlich angrenzenden Gewerbes, der Emissionen der Hersfelder Straße selbst sowie des Flugverkehrs liegt die Schallimmissionsprognose LG 83/2012 des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR vom 07.06.2013 vor. Danach gibt es Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Bereichs direkt südöstlich des Lärmschutzwalles ab des 1. Obergeschosses von Wohngebäuden. Hier dürfen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der der Hersfelder Straße abgewandten Seite eingeordnet werden. Daraus resultierende Festsetzungen zur Bebaubarkeit wurden in den Bebauungsplan übernommen.

### Gebäudebestand, verkehrliche Anlagen und denkmalrechtliche Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN 651 befinden sich lediglich östlich und westlich der bereits ausgebauten Zufahrt Kastorstraße direkt am Fuße des Lärmschutzwalles auf der festgesetzten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche private Parkplätze, die derzeit vermietet sind. Sie sollen zurück gebaut werden.

Gebäude oder Straßen (bis auf die Knotenausbildung der Zufahrt Kastor-/Hersfelder Straße) befinden sich nicht auf dieser Fläche.

Da die im Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung festgesetzte Andromedastraße noch nicht realisiert wurde, wird der Stellplatzbereich des Bildungsträgers derzeit im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes „An der Weinsteige“, 1- Änderung über den westlich der Zufahrt gelegenen privaten Parkplatz erschlossen. Nach Herstellung der Erschließungsstraßen durch den Erschließungsträger erfolgt die Zufahrt über die Andromedastraße. Bis

zu diesem Zeitpunkt wird die jetzige Zufahrt über die privaten Flächen des Erschließungsträgers zugesichert.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Straßenbahnhaltestelle in der Binderslebener Landstraße.

Denkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in dessen Umfeld.

## **1.6. Allgemeine Planungsziele**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung sind die bisher unbebauten Flächen südlich des Lärmschutzwalls (Hersfelder Straße) mit der Nutzung als Gewerbegebiet (GE 2 und GE 3) ausgewiesen. Unmittelbar südlich der Gewerbeflächen, nur getrennt durch die Planstraße Andromedastraße ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nordöstlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs des neu aufgestellten Bebauungsplanes BIN 651 und hier nur getrennt durch die Orionstraße wurde auf der als GE 4 ausgewiesenen Bebauungsplanfläche zwischenzeitlich eine Handelseinrichtung realisiert (Lebensmittelmarkt).

Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs des neu aufgestellten Bebauungsplanes BIN 651 wurde auf der als GE 1 ausgewiesenen Bebauungsplanfläche ein durch einen Bildungsträger genutztes Bürogebäude realisiert.

Die Planstraße Andromedastraße wurde bisher nur im Anbindebereich an die Orionstraße gebaut, die südlich an die Andromedastraßen angrenzenden Straßen (Kastorstraße, Antaresweg, Siriusstraße und Pegasusweg) enden als unfertige Straßen im Gelände.

Mit dieser Beschreibung des vorhandenen Zustandes werden die städtebaulichen Missstände sehr deutlich. Sie sollen durch Neuplanung in diesen Teilbereich behoben werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes BIN 651 ist es, die gewerbliche Nutzung (GE 2 und GE 3) dahingehend zu ändern, das hier überwiegend Wohnen (WA) möglich wird.

In einem untergeordneten Bereich an der Orionstraße soll in einem eingeschränkten GE (gegenüber Handelsfläche bzw. Bürogebäude) die Einordnung z.B. eines Ärztehauses, eines Bürogebäudes oder von anderen nicht störenden Gewerbes möglich sein.

Die Möglichkeit der Bebaubarkeit der Flächen südlich des Lärmschutzwalls mit Wohngebäuden wurde durch eine aktuelle Schallimmissionsprognose abgeklärt. Danach ist eine eingeschossige Wohnbebauung möglich.

Ebenso ist die grundsätzlich Neueinordnung des bisher am südwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung geplanten Spielbereiches im nordwestlichen Bereich des Plangebiets BIN 651 festgesetzt. Die bisher dafür vorgesehene Fläche soll wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die bisher nicht gebaute „Andromedastraße“ wurde komplett neu geordnet, um sowohl die Einordnung der Baufenster zu optimieren und die Verkehrserschließung, um insbesondere die Anbindung der bereits vorhandenen Straßen im Wohngebiet zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wurden die südlich an die Andromedastraße angrenzenden Baufelder angepasst.

## **1.7. Planungsalternativen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BIN 651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ soll ein städtebaulicher Missstand an der westlichen Stadteinfahrt in die Stadt Erfurt behoben und das Wohnumfeld der vorhandenen Bewohner im aufgesiedelten Teil des Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung verbessert werden. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BIN 651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ soll das bereits vorhandene Wohngebiet weiter geführt und fertig gestellt werden. Deshalb sollen hier für die festgesetzten Baugebiete WA 1 bis WA 4 prinzipiell die gleichen städtebaulichen und baurechtlichen Bedingungen gelten wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung. Soweit für die neue städtebauliche Planung anwendbar, wurden textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ angeglichen und in der Begründung dieser Festsetzungen darauf Bezug genommen.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.: WA***

Mit der Festsetzung von den Baugebieten WA 1 bis WA 4 soll die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet gesichert werden.

Grundlage für diese Neuordnung ist die städtebauliche Grundidee der südlich angrenzenden bereits aufgesiedelten Wohnbebauung in den von Südost nach Nordwest verlaufenden Straßen fortzuführen.

Dabei soll die jeweils südwestlich des Pegasuswegs, der Siriusstraße, des Antareswegs, der Kastorstraße und des Perseuswegs gelegene Bebauung kompakter in der Fortführung der vorhandenen Kettenhäuser oder zumindest jeweils als Doppelhaus ausgeführt werden. Die nordöstliche Bebauung dieser Straße kann analog bereits bisher auf der Grundlage von Befreiungsanträgen erteilten Baugenehmigungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung aufgelockerter als Doppel- oder Einzelhaus erfolgen.

Die nach Nordwesten verlegte Andromedastraße ist jetzt eine Wohnanliegerstraße, an der der bestehende Bedarf nach Einzelhäusern realisiert werden kann.

#### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen 1.2. und 1.3.: GE***

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wurde an der Orionstraße gegenüber des sich außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Einkaufsmarktes ein durch Festsetzungen zur Lärmemission eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass sich das Wohnen nicht störende Gewerbeeinrichtungen, wie z.B. ein Ärztehaus oder Dienstleistungen im weiteren Sinne in einem Bürogebäude in diesem durch Immissionen durch den Straßenverkehr höher belasteten Bereich ansiedeln können.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.1.: Überschreitung GRZ und GFZ***

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. In den Baugebieten WA 4 ist als abweichende Bauweise in Fortführung der bereits jeweils südöstlich angrenzenden realisierten Bebauung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung der Bau von Kettenhäusern festgesetzt. Die jeweilige Grundstückstiefe wurde ebenfalls dem Bestand entsprechend weiter geführt. Die festgesetzte zulässige Überschreitung betrifft jeweils maximal 2 Reihenmittelhäuser, also insgesamt 4 Grundstücke.

Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit der Fortführung der bereits realisierten Bebauung an der Südwestseite der Kastorstraße und des Antaresweges und damit der Gestaltung eines geschlossenen Straßenbildes gesichert werden. Dies ist ein besonderer städtebaulicher Grund. Die Überschreitung in diesem geringen Umfang wird im direkten Umfeld in den angrenzenden Baugebieten WA 2 durch eine aufgelockerte Bebauung mit in der Regel Einzel- oder Doppelhäusern ausgeglichen.

### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.2. und 2.3.: Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen***

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Sie entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung. Die zwingende Festsetzung von Vollgeschossen ist auf Bereiche beschränkt, in denen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für das gesamte Wohngebiet eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist. Damit sollen ein homogenes Stadtbild und ein einheitlicher Siedlungscharakter gesichert werden.

Die als Höchstmaße festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich an im Verwaltungs- und Wohnungsbau üblichen Geschoßhöhen sowie den bereits gebauten Wohngebäuden im südöstlich angrenzenden Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung. Damit soll gesichert werden, dass extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen verhindert werden, ohne den Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### ***Zeichnerische Festsetzung: Offene Bauweise***

Mit dieser Festsetzung wird den Intensionen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung gefolgt, wonach die Straßen aus klimatischen Gründen als Ventilationsbahnen dienen sollen. Die Baufelder sind in Form von Zeilen entlang dieser Straßenräume festgesetzt. Zur Auflockerung der Bebauung wird mit Ausnahme der Baugebiete WA 4 die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung wird so die Bebauung stringent zum Straßenraum ausgerichtet und so die städtebauliche Fassung desselben erreicht, als auch durch die Festsetzung der offenen Bauweise dem Wunsch von Bauherren der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit den entsprechenden Abstandsflächen entsprochen.

### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzungen Nr. 3.1.: abweichende Bauweise***

Die abweichende Bauweise wird für die Baugebiete WA 4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine einheitliche Gestaltung des Straßenbildes der Kastorstraße bzw. des Antaresweges durch Fortführung der bereits realisierten Bauformen gesichert werden.

### ***Textliche Festsetzung Nr. 3.2.***

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass zum einen die Homogenität der Bebauung in Angleichung an die aufgesiedelten Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung gesichert wird, zum anderen aber auch berechnigte Wünsche der Bauherren nach Windfängen oder Wintergärten auf den zum Teil kleinen Grundstücken realisiert werden können. Diese Festsetzung entspricht der im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung geübten Planungspraxis, entsprechende Wünsche über Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu genehmigen.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

### ***Textliche Festsetzungen 4.1. bis 4.5.***

Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung. Sie erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen, um auf den zum Teil sehr kleinen Grundstücken die angestrebte städtebauliche Ordnung aufrecht zu erhalten und die Versiegelung zu minimieren.

Die Begrenzung der Zufahrten zum Baugebiet GE soll sicher stellen, dass durch gebündelte Zufahrten die flächige Überfahung des Gehwegs ausgeschlossen wird und keine Zufahrt von der Orionstraße erfolgt.

### ***Textliche Festsetzung 4.6.***

Mit der Festsetzung eines Mindestabstandes von 5,0m von Grundstücksein- und Ausfahrten zum nächstgelegenen Kurvenradius der Straße an Kreuzungen soll gesichert werden, dass die Sichtdreiecke an Kreuzungen nicht durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

## **2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

### ***Textliche Festsetzung 5.1.***

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude soll einerseits die Gebietstypik einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gewährleisten, andererseits soll dadurch auch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden.

Damit wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Begrenzung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen für die Anwohner gewährleistet.

## 2.6 Öffentliche Grünflächen

### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 6.1.: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz***

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung wurde im Süden des Plangebiets abseits von der Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Dieser Kinderspielplatz wurde bisher nicht realisiert. Auch ein Grund ist sicher die dezentrale Lage. Mit der Festsetzung der neuen Fläche für den Spielplatz im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets wird eine zentralere Lage gewährleistet, die aber durch den nordwestlich angrenzenden Lärmschutzwall geschützt vor den Emissionen der Hersfelder Straße auch die Funktion eines wohngebietsinternen Treffpunktes für Kinder mit ihren Eltern bietet.

Mit der Beschränkung des Spielplatzes auf die Altersgruppe bis 14 Jahre soll der Schutz vor Lärm für die Wohnbebauung im Umfeld des Kinderspielplatzes gewährleistet werden.

Mit Verweis auf § 22 Abs. 1a BImSchG unterliegen Spielplätze keinen lärmschutztechnischen Anforderungen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die Einrichtung von Kindern unter 14 Jahren genutzt wird bzw. für diese bestimmt ist. Von der Privilegierung nicht erfasst sind großräumig angelegte Bolzplätze, Skateranlagen sowie Streetballfelder für Jugendliche, die ein anderes Lärmprofil als Kinderspielplätze haben und nach den Vorschriften der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung zu bewerten sind. Unabhängig davon sind Bolzplätze, Skateranlagen sowie Streetballfelder für Jugendliche auf Grund der Größe und Topografie der festgesetzten Fläche unter Beachtung der Flächenansprüche für die Spielgeräte für die Altersgruppe bis 14 Jahren nicht mehr zu realisieren.

## 2.7 Flächen für die Landwirtschaft

### ***Zeichnerische Festsetzung: Flächen für die Landwirtschaft***

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung wurde auf dieser Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt, die jetzt zentraler im nordwestlichen Bereich des Plangebiets realisiert werden soll. Damit soll diese Fläche auch baurechtlich wieder auf die Nutzung zurückgeführt werden, die sie ursprünglich hatte.

## 2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 8.1.***

Im Bebauungsplan wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bereich des Lärmschutzwalles festgesetzt. Das Leitungsrecht auf dieser Fläche dient der Sicherung und gegebenenfalls erforderlich werdenden Wartung oder Reparatur einer vorhandenen Trinkwasserleitung. Die freie Zugänglichkeit wird über eine festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Pflegeweg gesichert.

## 2.9 Erschließung

### **Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet soll über die Kastorstraße an die Hersfelder Straße und über die Andromedastraße an die Orionstraße eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erhalten.

Die Andromedastraße wurde entsprechend ihrer geplanten Funktion als Wohnanliegerstraße in ihrer Lage optimiert gegenüber der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung. Die Straßenführungen der von Nordwest nach Südost verlaufenden Straßen wurden aufgenommen.

Entlang der Orionstraße wurde ein 1,5m breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass ein südwestlich der Orionstraße gelegener Fußweg den vorhandenen Hauptfußweg auf der anderen Straßenseite als Zugang ins Gebiet und zu den Haltestellen des ÖPNVs ergänzt.

In der Andromedastraße werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt, die an die vorhandenen Leitungen im Pegasusweg, Siriusstraße, Antaresweg, Kastorstraße, Perseusweg und Taurusstraße angebunden werden.

Da das südlich an das Plangebiet BIN 651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ angrenzende Erschließungsnetz entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung geplant und ausgeführt wurde, sind ausreichend Kapazitäten vorhanden, um die jetzt festgesetzten Baugebiete WA 1 bis WA 4 sowie das GE ver- und entsorgen zu können.

### Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet ist gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die nächste Haltestelle der Straßenbahn in der Binderslebener Landstraße ist in ca. 300m Entfernung erreichbar.

### Trinkwasser

Das Plangebiet ist grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar. Die Anbindung erfolgt jeweils an die Leitungen in den südöstlich an die Andromedastraße befindlichen Wohnstraßen. Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Erschließungsvertrag geregelt.

### Entwässerung

Die Entwässerung in diesem Bereich der Stadt ist als Trennsystem organisiert.

Das Regen- bzw. Schmutzwasser ist in das bestehende Sammlernetz einzuleiten.

Die Anbindung erfolgt jeweils an die Leitungen in den südöstlich an die Andromedastraße befindlichen Wohnstraßen.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Erschließungsvertrag geregelt.

### Elektrizität

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Weinsteige“, 1. Änderung wurden zwei Trafostationen realisiert, über die auch das Plangebiet des Bebauungsplanes BIN 651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ mit Niederspannung versorgt werden kann. Die Kapazität ist ausreichend.

Die Trafostationen befinden sich nordwestlich neben der Bildungseinrichtung und nordöstlich neben dem Einkaufsmarkt.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Erschließungsvertrag geregelt.

## 2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreiniger Stoffe

### ***Textliche Festsetzung 9.1.:***

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 Komponenten Feinstaub und Stickstoffoxide beabsichtigt und erreicht. Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Das betrifft nicht das gelegentliche Betreiben von Kaminen als zusätzliche Feuerstellen, wenn dafür nur abgelagertes, naturbelassenes stückiges Holz verwendet wird.

### ***Textliche Festsetzung 9.2.:***

Die einschränkende Festsetzung zu den halogenisierten Kohlenwasserstoffen wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung übernommen. Die Realisierung einer Dienstleistungseinrichtung im festgesetzten Baugebiet GE an der Orionstraße ist möglich.

Die Festsetzung dient dem Schutz vor Gesundheitsschädigungen, da diese halogenisierten Kohlenwasserstoffe auch durch dicke Betonschichten diffundieren können, so dass selbst bei ordnungsgemäßem Anlagenbetrieb eine Kontamination benachbarter Räume nicht ausgeschlossen werden kann. Annahmestellen für chemische Reinigungen sind davon nicht betroffen.

## 2.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 10.1.:***

In der Nutzungsschablone wurden auf Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsprognose LG 83/2012 des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR, Schallimmissionsprognose vom 07.06.2013 Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Schutz der Bewohner vor Verkehrs- und Fluglärm und damit der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der entsprechenden DIN 4109 nachzuweisen.

### ***Textliche Festsetzung 10.2.:***

Die Festsetzung resultiert aus der vorliegenden Schallimmissionsprognose. Sie dient dem Schutz der Bewohner des WA 1 vor Verkehrslärm. Dieser ist gegeben, wenn Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, soweit sie sich im Dachgeschoss befinden, auf der von der Hersfelder Straße abgewandten Seite eingeordnet werden. Für das Erdgeschoss gibt es keine Einschränkungen.

### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 10.3.: Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes***

Durch die Schallimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass bei Weiterführung des Lärmschutzwalls entlang der Zufahrtsstraßen Orionstraße und Knoten Kastorstraße/Hersfelder Straße sowie einer geringen Erhöhung auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen die Be-

baubarkeit in den Baugebieten WA 1 durch eingeschossige Wohnbebauung bei Berücksichtigung der Festsetzung 10.2. (Fenster im Dachgeschoss) gegeben ist.

#### ***Textliche Festsetzung 10.4.: Luftwärmepumpen und sonstige geräuschrelevante Aggregate***

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen so eingeordnet werden, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet. Damit wird den Anforderungen gem. Nr. 6.1 der TA Lärm entsprochen und berücksichtigt, dass zwei Aggregate gleichzeitig auf einen Immissionsort einwirken können.

### **2.12 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch den Bebauungsplan BIN 651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ werden Eingriffe in eine mit rechtsverbindlichem Bauplanungsrecht definierte Fläche sowie in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes werden eine erneute Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf überarbeitet.

Ausgangslage ist für die Berechnung der Bilanz der rechtsverbindliche Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung und nicht der derzeit im Plangebiet vorzufindende Bestand. Demgemäß wird im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes auch kein Bestandsplan erstellt.

Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgten zur Nachvollziehbarkeit auf Grundlage des in den vorherigen Bebauungsplanverfahren verwendeten Hessischen Bilanzierungsmodells „Hessische Richtlinie zur Bemessung einer Ausgleichsabgabe“.

Im Ergebnis der Eingriffsausgleichsbilanz ergibt sich ein Bilanzdefizit, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN 651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, zu deren Durchführung sich der Erschließungsträger mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet. Die nachfolgenden Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs sowie als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets und der westlichen Stadteinfahrt der Stadt Erfurt.

#### ***Textliche Festsetzung 7.1.:***

Diese Festsetzung dient dem Ausgleich und der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden und der Erhaltung seiner natürlichen Funktion. Ein Teil des Regenwassers kann nach wie vor versickern und wird so dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

#### ***Textliche Festsetzung 7.2.:***

Diese Festsetzung dient dem Ausgleich und der Minimierung des Eingriffs. Mit der Sicherung des Bodenabstandes bei Einfriedungen soll die Störung bzw. die Einschränkung der natürlichen Lebens- und Bewegungsräume von Kleintieren vermieden werden. Die Festsetzung dient damit der Erhaltung der Biotopverbundfunktion der Grundstücksfreiflächen.

#### ***Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 7.3.: ME 1 externe Ausgleichsfläche***

Diese Festsetzung ist eine Ersatzmaßnahme und dient dem Ausgleich des Eingriffs. Im Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ 1. Änderung waren für den externen Ausgleich Flächen in der Gemarkung Frienstedt, Flur 4, vorgesehen. Eine Umsetzung der damaligen Festsetzungen erfolgte nicht, so dass jetzt auf diese zurückgegriffen werden kann.

***Textliche Festsetzung 11.1.:***

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit der alleeartigen Bepflanzung der Andromedastraße wird das Wohnumfeld aufgewertet und das Mikroklima verbessert.

***Textliche Festsetzung 11.2.:***

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit der alleeartigen Bepflanzung der Südwestseite der Orionstraße auf privatem Grund wird die Einfahrt in das Wohngebiet aufgewertet und das Mikroklima verbessert.

***Textliche Festsetzung 11.3.:***

Mit dieser Festsetzung soll durch standortgerechte Strauchbepflanzung die Gestaltung des Lärmschutzwalles, der Schutz vor Erosion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden und eine Verbesserung des Mikroklimas gesichert werden.

***Textliche Festsetzung 11.4.:***

Größere Stellplatzanlagen sind nur im festgesetzten GE zulässig. Diese Festsetzung erfolgte sowohl aus stadtgestalterischen Gründen an der Einfahrt zum Wohngebiet als auch aus ökologischen Gründen, da sie der Minimierung der Versiegelung dient. Es wird damit das Aufheizen des Bodens im Sommer reduziert und das Regenwasser in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt.

***Textliche Festsetzungen 11.5. und 11.6.:***

Mit dieser Festsetzung soll durch standortgerechte Strauch- und Baumbepflanzung die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktion und eine Verbesserung des Mikroklima gesichert werden. Die Festsetzung zur Unzulässigkeit des Pflanzens von Bäumen 1. Ordnung abweichend von der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt resultiert aus der Endgröße dieser Bäume und den zum Teil sehr schmalen bzw. kleinen Grundstücken. Damit sollen eventuelle zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden werden.

Die Festsetzung zur Realisierung einer mindestens 70 cm dicken Erdschicht über unterirdischen baulichen Anlagen dient der Minimierung des Eingriffs. Dadurch kann die natürliche Bodenfunktion erhalten werden.

***Textliche Festsetzung 12.1.:***

Diese Festsetzung dient der Benennung der Eingriffsausgleichsmaßnahmen, die in die Berechnung der Eingriffsausgleichsbilanz eingegangen sind. Die Anpflanzgebote sind mit den jeweiligen Bauanträgen nachzuweisen.

***Textliche Festsetzung 12.2.:***

Diese Festsetzung dient der Zuordnung der Eingriffsausgleichsmaßnahmen auf die Grundstücksanteile.

## **2.13 Gestaltungsvorschriften**

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Um eine einheitliche Gestaltung und ein harmonisches Stadtbild innerhalb des gesamten Wohngebietes „An der Weinsteige“ zu sichern, wurden wesentliche Gestaltungsfestsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung übernommen.

***Textliche Festsetzungen 13.1. bis 13.10: Äußere Gestaltung von Gebäuden***

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Straßenbildes, der Einpassung in das städtebauliche Umfeld der bereits realisierten Wohngebäude im Wohngebiet „An der Weinsteige“, sowie der Vermeidung von Blendwirkungen auf den Flugverkehr durch spiegelnde Dachmaterialien. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden dem Stand der Technik entsprechend so ausgeführt, dass durch eine entsprechende Oberfläche viel Sonnenenergie aufgefangen und nicht reflektiert wird. Eine Beeinträchtigung des Flugverkehrs ist dadurch nicht zu erwarten.

***Textliche Festsetzung 13.11.: Äußere Gestaltung von Werbeanlagen***

Das festgesetzte Baugebiet GE grenzt im Südosten und Südwesten an Wohnbebauung. Mit der Festsetzung der Unzulässigkeit von Leuchtschildern und Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sollen Beeinträchtigungen der Anwohner vermieden werden. Außerdem befindet sich dieses Baugebiet an der westlichen Stadteinfahrt der Stadt Erfurt, deren qualitätvolle Gestaltung Ziel der Stadtplanung ist.

Werbeanlagen, die überdimensioniert über der Traufe eines Gebäudes angeordnet werden können die beabsichtigte Qualität nachhaltig stören.

***Textliche Festsetzungen 13.12. und 13.13: Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge***

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass das nach Herstellung der Erschließungsanlagen vorhandene Gelände der Baugrundstücke weitestgehend erhalten bleibt, um Stützmauern an den Grundstücksgrenzen und damit unterschiedlich hohe Nachbargrundstücke zu vermeiden. Damit sollen eventuelle zukünftige Nachbarschaftskonflikte durch z.B. abfließendes Regenwasser oder nicht gewünschte Einblicke in die Grundstücke vermieden werden.

Wenn durch abfallendes Gelände innerhalb des Baugrundstücks die Höhen von Terrassen oder Zugängen nicht in allen Bereichen dem Niveau des umgebenden Geländes entsprechen, kann mit aufgeschütteten Böschungen im Verhältnis 1 : 3 und einer maximalen Höhe von 1,0 m der Übergang in den umgebenden Garten ohne Treppen gesichert werden. Sind Stützmauern auf der unbebauten Grundstücksfläche erforderlich, so sind sie in aus Kalkstein herzustellen und dürfen maximal 0,5m hoch sein. Damit wird ein einheitliches Material vorgegeben, welches im Thüringer Becken natürlicherweise vorkommt.

Neben dem Aspekt einer einheitlichen Gestaltung von gegebenenfalls auch direkt nebeneinander liegenden Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken erfüllt die Festsetzung zur Ausführung in wasserdurchlässigen Materialien auch eine ökologische Funktion. Das Regenwasser kann versickern und das Mikroklima durch geringere Aufheizung von versiegelten Flächen verbessert werden.

Insgesamt soll mit den Festsetzungen gesichert werden, dass sich die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet der Gestaltung im bereits aufgesiedelten Teil des Bebauungsplangebiets BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung angleicht.

***Textliche Festsetzung 13.14.: Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter***

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass bewegliche Abfallbehälter nicht ungeordnet im öffentlichen Straßenraum stehen bzw. das Straßenbild negativ beeinflussen.

***Textliche Festsetzung 13.15.: Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen***

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Wohngebietes „An der Weinsteige“ geht davon aus, dass der Straßenraum optisch aus der eigentlichen Verkehrsfläche und den Vorgartenberei-

chen gebildet wird. In den bereits aufgesiedelten Bereichen wurde dieses Konzept umgesetzt. Ein optisch erster Eindruck trägt nicht unwesentlich dazu bei, ob ein Wohnumfeld positiv oder negativ beurteilt wird.

Von dieser Ausbau- und Gestaltungsform eines Straßenraumes profitieren sowohl Verkehrsteilnehmer als auch die Anlieger, die an einer kostengünstigen Erschließung interessiert sind. Des Weiteren wurde die Festsetzung auf Grund der oft recht schmalen Grundstückbreiten getroffen, da hier auf Grund notwendiger Zufahrten und Zugänge eine Einfriedung zum Straßenraum kaum Sinn macht.

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass das vorhandene Straßenbild auch im nördlichen Teilbereich gebildet wird.

## **2.14 Hinweise zum Planvollzug**

### Archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### Munitionsgefährdung

Mit dem Hinweis darauf, dass das Plangebiet ein ehemaliges Bombenabwurfgebiet ist, sollen die zukünftigen Bauherren auf diese Besonderheit aufmerksam gemacht werden. Im Vorfeld von Bauarbeiten sollten entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie Luftbildauswertungen oder Sondierungen durch geeignete Unternehmen, durchgeführt werden.

### Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung<sup>1</sup> kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)

und

---

<sup>1</sup> BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4BN21.10-

- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

#### Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

#### Flughafen - Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Flughafen - Bauschutzbereich des Flughafens Erfurt-Weimar. Gebäude und bauliche Anlagen müssen so ausgeführt werden, dass sicher gestellt ist, dass sie den Flugverkehr nicht beeinträchtigen. Deshalb darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt sowie auf den Start- und Landeflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf eine mögliche Lärmbeeinträchtigung durch Fluglärm hingewiesen, da spätere Ansprüche hinsichtlich einer Fluglärmbeeinträchtigung nicht geltend gemacht werden können.

#### Pflanzenliste

Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

### 3. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets: 55 100 m<sup>2</sup>

davon

Fläche für Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4	28 405 m <sup>2</sup>
Fläche für Gewerbegebiet GE	3 915 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	8 433 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Pflegeweg	130 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	2 013 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	3 625 m <sup>2</sup>
Lärmschutzwall	8 565 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbest. Wertstoffcontainerstellplatz	14 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>55 100 m<sup>2</sup></b>

### 4. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten der inneren Erschließung werden vom Erschließungsträger erbracht. Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Erschließungsträger.

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung ausschließlich Unterhaltungskosten für die öffentlichen Erschließungsanlagen.

<b>öffentliche Anlage</b>	<b>Nettobetrag (Schätzwert)</b>
Straßenverkehrsflächen (ca. 8 433 m <sup>2</sup> x 1,10 €/m <sup>2</sup> /a)	ca. 9 276,30 € pro Jahr
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (ca. 2 013 m <sup>2</sup> x 5 €/m <sup>2</sup> /a)	ca. 10 065 € pro Jahr
Beleuchtung (ca. 30 Leuchten je 70 Watt x 90€/a für Energie und Wartung)	ca. 2 700 € pro Jahr
Straßenbäume ohne Anpflanzpflege (22 Bäume x 65,00/Stück/a)	ca. 1 430 € pro Jahr

## 5. Anlagen

- Umweltbericht
- Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Schallimmissionsprognose LG 83/2012, 07.06.2013
- GOP
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan BIN137 "An der Weinsteige" - 1. Änderung