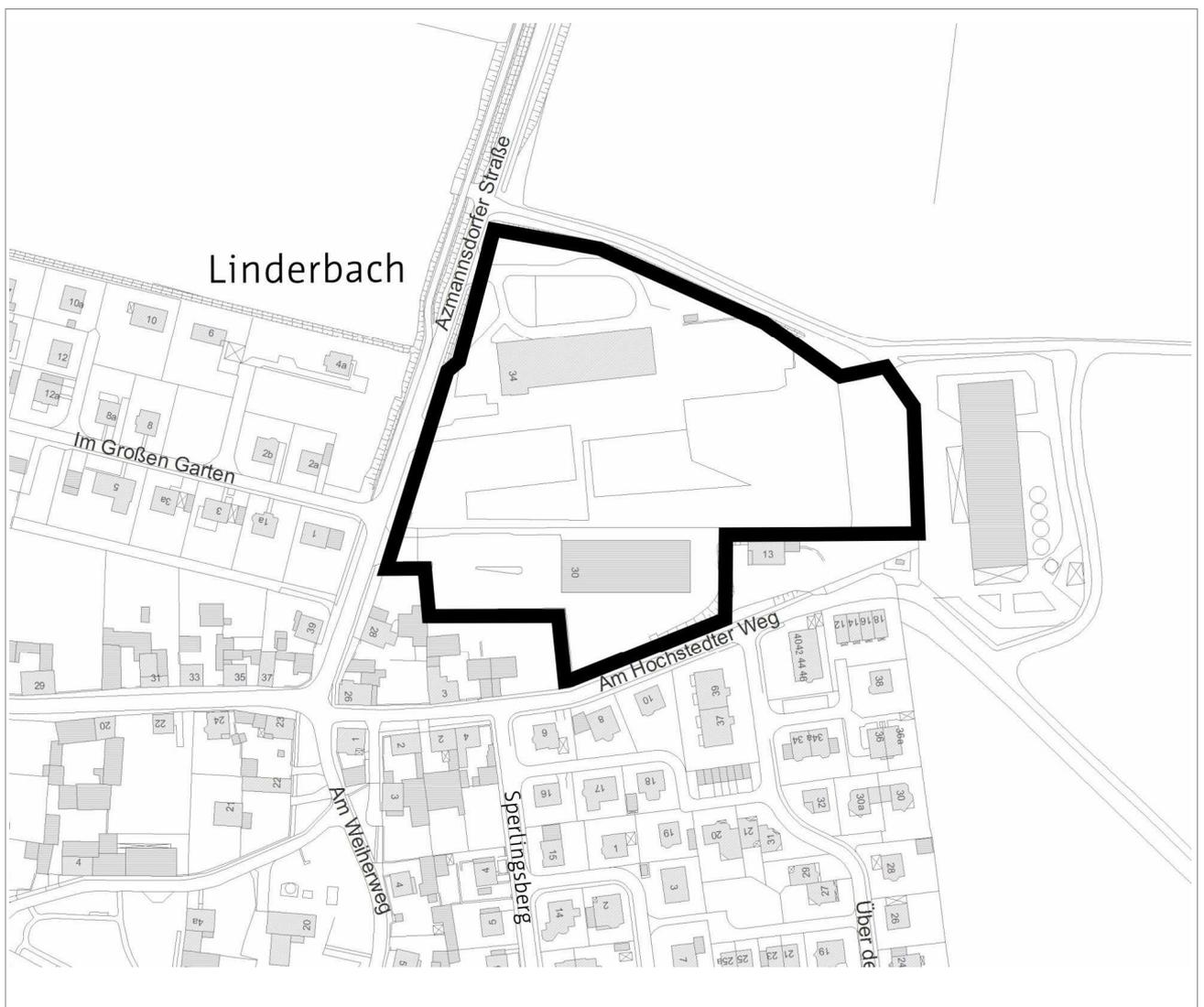


Bebauungsplan LIN 641

"Azmannsdorfer Straße"

Begründung



Impressum



Verfasser

Stadtplanungsbüro Wilke
Alfred-Hess- Straße 40
99094 Erfurt
Tel. 0361-22875-0
Fax 0361-22875-21

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

03.04.2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	4
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4.2	Flächennutzungsplan	5
1.5	Bestandsdarstellung	6
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches	6
1.5.2	Erschließung	6
1.5.3	Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzung	6
1.5.4	Umweltsituation	7
1.5.4.1	Lärmeinwirkungen.....	7
1.5.4.2	Altlasten	9
1.5.4.3	Naturräumliche Gegebenheiten/ Wasser	9
1.5.4.4	Artenschutz.....	10
1.6	Allgemeine Planungsziele	10
2.	Begründung der Festsetzungen	
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	13
2.4	Bauweise	13
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	14
2.5.1	Überbaubare Grundstücksfläche	14
2.5.2	Nebenanlagen	14
2.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	14
2.7.	Fläche für die Landwirtschaft.....	15
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
2.9	Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe.....	17
2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
2.11	Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
2.12	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung	20
3.	Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung	22
4.	Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)	24
5.	Flächenbilanz	25
6.	Folgekosten für die Gemeinde, Umsetzung der Planung	25
7.	Anlagen als Bestandteil des Bebauungsplanes	
7.1	Grünordnungsplan vom 11.02.2014	
7.2	Artenschutzfachbeitrag vom August 2013	
7.3	Geotechnischer Bericht vom 08.03.2013	
7.4	Gutachten zur Ermittlung der Geräuschimmissionen vom 05.07.2013	

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die am nördlichen Ortsrand von Linderbach liegende Gewerbefläche wird als solche nicht mehr genutzt. Bisher dienten die Flächen einem Fuhrunternehmen als Park- und Umschlagfläche. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen siedelte das Unternehmen im Jahr 2011 in das Güterverkehrszentrum Erfurt um.

Die bisherige Nutzung der Flächen erfolgte zum einen auf Basis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LIA277 "Fuhrunternehmen mit Wohnhaus" zum anderen wurden landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB genutzt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ohne Durchführungsvertrag geschlossen und ist daher als Satzung rechtsunwirksam und gilt mit Weggang des bisherigen Unternehmens nicht weiter fort, daher bedarf es der städtebaulichen Neuordnung des Bereiches.

Seit Fortgang des Fuhrunternehmens liegen diese Flächen brach. Der Eigentümer ist an einer weiteren gewerblichen Nutzung nicht mehr interessiert. Stattdessen soll ein Wohngebiet entstehen, dass die Ortslage nach Norden abrundet und die in direkter Nachbarschaft liegenden Einfamilienhausgebiete verbindet. Für die Umsetzung dieses Planungsziels ist die Aufstellung und Entwicklung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Parallel dazu beabsichtigt der benachbarte Landwirtschaftsbetrieb die Errichtung einer Lagerhalle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte.

1.2 Verfahrensablauf

Im Februar 2012 wurde durch den Eigentümer der Flurstücke 186/5, 187/3, 188/3, 188/4, 188/5, 190/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach ein Antrag auf Einleitung eines B- Plan Verfahrens nach §12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) gestellt, mit dem für die genannten Flurstücke die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 15 Einfamilienhäusern beantragt wurde. Am 24. August 2012 wurde der durch den Stadtrat am 18.07.2012 beschlossene Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss (DS0602/12) im Amtsblatt der Stadt Erfurt bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Stadtrats am 19.12.2012 (DS 1757/12) wurde der Aufstellungsbeschluss geändert. Anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Bauleitplanung als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach 2 Abs, 4 BauGB fortgeführt. Mit gleichem Beschluss erfolgte die Billigung des Vorentwurfes, sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Erfurt am 18. Januar 2013. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 28. Januar bis zum 01. März 2013 aus.

Mit Beschluss des Stadtrates am 09.10.2013 (DS 0719/13) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom 30.08.2013 sowie die Begründung und Zwischenabwägung gebilligt, die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf einschließlich aller Anlagen lag vom 18.11.2013 bis 20.12.2013 öffentlich aus.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes LIN 641 „Azmannsdorfer Straße“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- im Norden: von der südlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 190/1 der Flur 4, Gemarkung Linderbach, teilweise (tw) von der südlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 189/2 der Flur 4, Gemarkung Linderbach
- im Osten: von der westlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 188/1 der Flur 4, Gemarkung Linderbach
- im Süden: von der nördlichen und westliche Begrenzungslinie des Flurstücks 187/2 der Flur 4, Gemarkung Linderbach, der westlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 186/4 der Flur 4, Gemarkung Linderbach, teilweise von der nördlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 232/3 und 232/4 der Flur 4, Gemarkung Linderbach (Hochstedter Weg), der östlichen und nördlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 186/2 der Flur 4, Gemarkung Linderbach, der östlichen und nördlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 186/3 der Flur 4, Gemarkung Linderbach
- im Westen: von der östlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 185 der Flur 4, Gemarkung Linderbach (Azmannsdorfer Straße)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Landeshauptstadt Erfurt nimmt nach aktuellem Regionalplan Mittelthüringen 2011 (Bekanntgabe der Genehmigung im Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) als Oberzentrum die zentrale Funktion in der Region ein. Danach soll Erfurt auch weiterhin ein nach Art, Größe und Ausstattung bedarfsgerechtes, differenziertes und vielfältiges Angebot an Eigenheimen und mehrgeschossigem Wohnungsbau mit Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen in ausreichendem Maße vorhalten. Die Beseitigung von Brachflächen wird als weitere zentrale Aufgabe genannt.

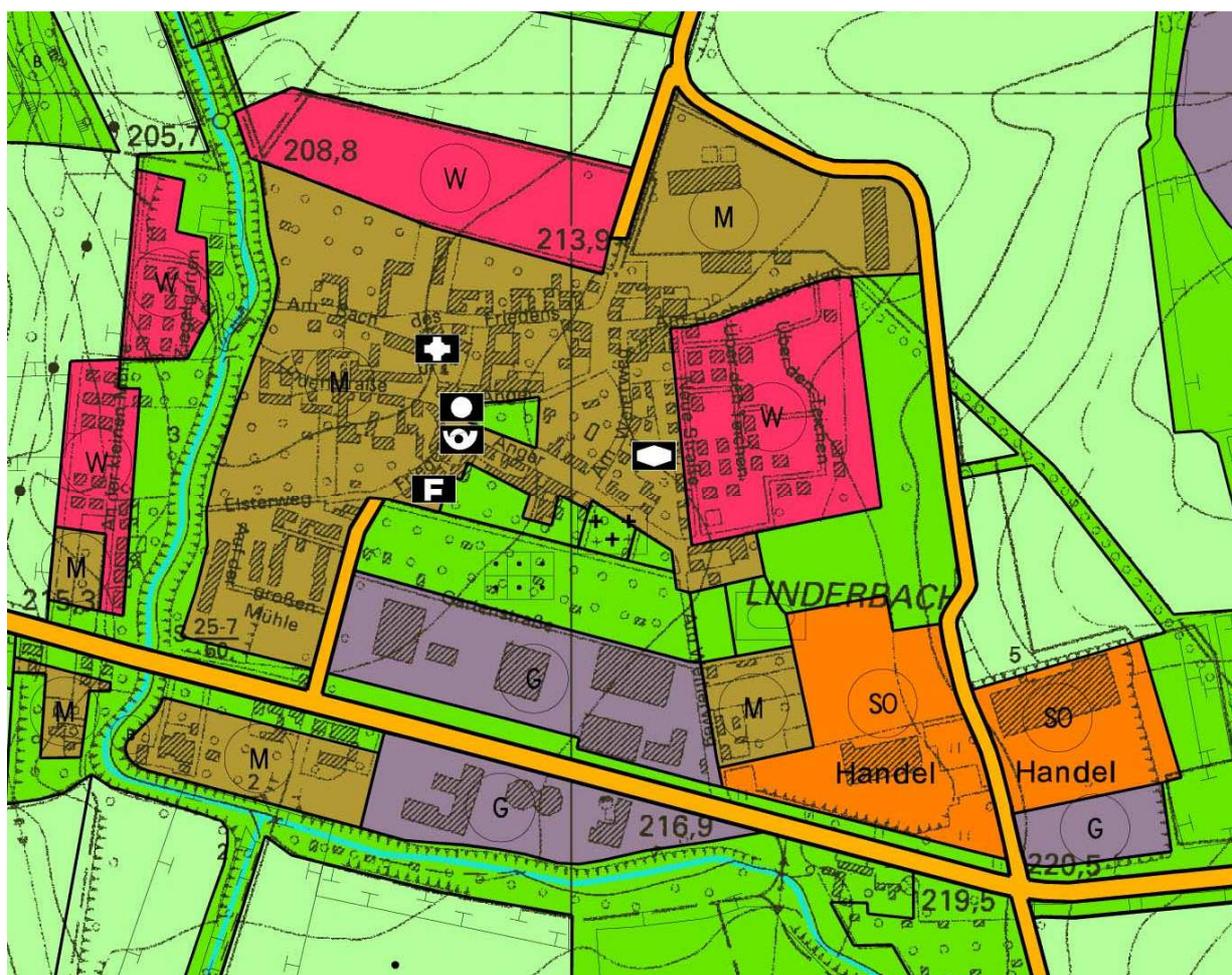
Aufgrund der weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt – dargestellt in der städtischen Bevölkerungsprognose – ist auch ein stetiger Bedarf an Wohnraum gegeben, so dürfte nach den Angaben der Wohnungsbedarfsprognose¹ der Stadt Erfurt bis zum Jahr 2025 auch die Neubaunachfrage im Eigenheimsegment weiterhin gegeben sein.

Um eine Umlandwanderung möglichst einzuschränken, wird angestrebt, auch im unteren Preissegment eingeschränkt Bauland bereitzustellen, dessen Baulandpreis für preissensible Haushalte attraktiv ist.

Entsprechend der Ziele des SEK 2020 - Teilbereich Neubau - und des wirksamen FNP werden bei Ortschaften wie Linderbach, die – abseits der festgelegten, städtischen Entwicklungsachsen – in der gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklung der 4. Priorität entsprechen, keine Neuausweisungen im Außenbereich vorgenommen, sondern es werden vorhandene Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt und städtebauliche Missstände behoben.

¹ Klupp, Jacobs/ Analyse & Konzepte Hamburg: Wohnungsbedarfsprognose Erfurt, 2013, S.72 ff

1.4.2 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist wirksam mit Veröffentlichung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11, zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17, Genehmigung vom 23.09.2013, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 18 vom 08.11.2013.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan LIN 641 weicht in seinem Geltungsbereich von dieser Darstellung ab. Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung gewahrt wird.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Der Ortsteil Linderbach liegt ca. 5km in östlicher Richtung vom Erfurter Zentrum entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand der Ortslage. Westlich und südlich grenzen Einfamilienhausgebiete aus den 90-er und 2000-er Jahren an das Plangebiet. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nordöstlich des Plangebietes verläuft in ca. 600m Entfernung die ICE Bahntrasse Erfurt-Leipzig/ Halle.

1.5.2 Erschließung

Linderbach liegt an der Schnittstelle zwischen der Bundesstraße 7 Erfurt- Weimar in Ost- West- Richtung und der Erfurter Osttangente A71 in Nord- Süd- Richtung. Landstraßen führen in die Nachbarorte Büßleben und Azmannsdorf.

Das Gebiet selbst liegt an der Ortsdurchgangsstraße von Linderbach, der Azmannsdorfer Straße und kann verkehrlich direkt daran angebunden werden.

An den ÖPNV ist Linderbach über die Stadtbusse 51 (Hochheim- Erfurt- Linderbach- Windischholzhausen) und 52 (Niederzimmern- Linderbach- Erfurt) sowie den Regionalbus 153 (Erfurt- Linderbach- Klettbach) angeschlossen.

Ein Rad- und Fußweg verbindet Linderbach mit Azmannsdorf.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzung

Das Bebauungsplangebiet schließt die Grundstücke 190/2, 189/2 (tw.), 188/3, 188/5, 188/4, 187/3, 186/5 ein, die sich, bis auf die Grundstücke 188/4 und 189/2, im Privateigentum eines Einzelnen befinden. Die ehemalige Parzelle 188/2 wurde geteilt. Das östlich liegende Teilstück wurde durch die Vieselbacher Pflanzenbau GmbH erworben und erhielt die Katasternummer 188/4. Dem verbleibenden Teil wurde die Katasternummer 188/5 zugewiesen. Die ehemalige Grabenparzelle 189/2 befindet sich im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5.4 Umweltsituation

1.5.4.1 Lärmeinwirkungen

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmquellen ein:

Geräuscheinwirkungen durch Schienenlärm

Ausgehend von den Verkehrsbelegungszahlen der planfestgestellten ICE-Bahnstrecke Erfurt – Leipzig/Halle liegen die Beurteilungspegel der hierdurch hervorgerufenen Geräuschemissionen im Plangebiet während des Nachtzeitraums (22.00 – 6.00 Uhr) zwischen 52 dB(A) und 54 dB(A). Die Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm entsprechen der für eine Wohnnutzung tolerierbaren Zumutbarkeitsgrenze (hier: Nacht-Immissionsgrenzwert nach 16.BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete).

Mit der Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt:

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für den Lärmpegelbereich II (resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R_{w,res} = 30$ dB) auszuführen. Durch eine zentrale Lüftungsanlage oder durch separate Lüftungseinrichtungen ist in den im Nachtzeitraum genutzten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sicherzustellen, dass eine ausreichende Durchlüftung des Raumes bei geschlossenem Fenster gewährleistet wird. Eine an der Außenfassade des Raumes angeordnete Lüftungseinrichtung ist bei der Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes einzurechnen. Schlaf- und Kinderzimmer mit zur Südseite ausgerichteten Fenstern sind von den Regelungen zur Vorhaltung separater Lüftungseinrichtungen ausgenommen.

Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm (Azmannsdorfer Straße)

Die Geräuschesituation im Plangebiet wird durch die zuvor beschriebenen Einwirkungen durch Schienenverkehrslärm bestimmt. Lediglich an den beiden auf der Westseite des Plangebiets vorgesehenen Gebäuden ist eine Geräuscherhöhung durch gleichzeitig einwirkenden Straßenverkehrslärm (Azmannsdorfer Straße) möglich. Es ist von folgenden Verkehrsbelegungszahlen auszugehen:

Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV): 2.700KFZ

LKW-Anteil (P) Tag: 5,5%

LKW-Anteil (P) Nacht: 7,0%

Unter Berücksichtigung der Straßengattung (Kreisstraße), zulässiger Geschwindigkeit (50km/h), des Straßenbelages (nicht geriffelter Gussasphalt) wurden nach den Berechnungsvorschriften der RLS 90 folgende Lärmemissionspegel ermittelt: Lm, E, Tag: 57 db(A); Lm,E, Nacht: 48,5db(A).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Prüfung von Geräuscheinwirkungen nach den Anforderungen der DIN 18005-Teil 1, die von den benachbarten Verkehrswegen ausgehen, vorgenommen: Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm der nördlich, gelegenen planfestgestellten ICE-Neubaustrecke Leipzig –Erfurt vorbelastet. Im gesamten Plangebiet wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005-Teil 1 für den Nachtzeitraum und der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ überschritten. In der Abwägung lärmschutztechnischer Belange wird als Zumutbarkeitsgrenze für Geräuscheinwirkungen der in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) fixierte Nacht-Immissionsgrenzwert für ein Mischgebiet in Höhe von 54 dB(A) herangezogen. Der Abstand der nächstgelegenen Wohnhäuser zur Azmannsdorfer Straße wurde ebenfalls so gewählt, dass die Geräuscheinwirkungen unterhalb den Immissionsgrenzwerten für ein Mischgebiet liegen und somit die Zumutbarkeitsgrenzen nicht überschreiten. Durch Vorgaben zur Raumnutzungszuordnung werden in den Festsetzungen weitergehende Vorkehrungen für schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer getroffen. Durch zusätzliche Festsetzungen zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile wird in allen Innenräumen ein vollwertiger Lärmschutz sichergestellt.

Im Bebauungsplan und in der Begründung wird auf die Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm und die Nichteinhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-Teil 1 für ein Allgemeines Wohngebiet hingewiesen.

Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm

Östlich des Plangebiets befindet sich eine gewerblich genutzte Einrichtung (Lkw-Fuhrbetrieb, Getreidebearbeitungs- und Umschlaganlage mit einer Kapazität von 5.000 t). Die Einrichtung unterliegt den Anforderungen der TA Lärm. In allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die von der gewerblichen Einrichtung verursachten Geräuschimmissionen gem. Nr. 6.1 der TA Lärm nachfolgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

tags (6.00 - 22.00 Uhr)	55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung (hier: Am Hochstedter Weg 18, Einstufung als WA gem. rechtskräftigen Bebauungsplan LIA 273 "Über den Teichen" - Teil 3) befindet sich derzeit etwa 45 m südwestlich des Gewerbebetriebes.

Nach dem Lärmschutzgutachten (Anlage 7.4) werden die erforderlichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

1.5.4.2 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nachfolgende, im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierten Grundstücke/Flächen:

THALIS-Kennziffer	Lage und Historie		
09500	Azmannsdorfer Straße 34		
	von	bis	Nutzung
	1960	1991	LPG (T) Mönchenholzhausen, Massentierhaltung
	1991		WEHA Vertriebsges. mbH
	1991		Spedition Edmund Müller

Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung im Jahre 1996, durchgeführt durch ARGE GESCO/BLM, beauftragt durch den Landkreis Erfurt, wurden 2 Rammkernsondierungen (RKS) neben den Güllebehältern niedergebracht. Nachfolgende Bodengasmessungen ergaben bei beiden RKS ein Hinweis auf Ammoniak (< 5ppm). Die Bodengasmessungen erfolgten mit direkt anzeigenden Röhrchen. Chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Dieser Bericht liegt der unteren Bodenschutzbehörde jedoch nicht vor.

Nach den im Umwelt- und Naturschutzamt vorhandenen Unterlagen waren die baulichen Anlagen der Schweinemastanlage auf dem Flurstück 188/2 bereits Anfang 1994 rückgebaut und das Gelände mit einer Schotterdecke versehen worden. Die Behälter des ehemaligen Güllebeckens (Flurstück 190/2) existieren gemäß aktueller Luftbildauswertung noch, ihre derzeitige Nutzung ist jedoch unbekannt.

Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen derzeit keine Details zu vorhandenen Kontaminationen und davon ausgehenden Gefährdungen von Schutzgütern vor. Aussagen zu Ort, Art und Umfang potentieller Schadensherde sind nicht möglich.

Eine historische Detailrecherche mit Gefährdungsabschätzung bzw. Gutachten zur orientierenden Untersuchung sind der unteren Bodenschutzbehörde zu diesem Objekt nicht bekannt. Ein entsprechendes Bodengutachten vom 08.03.2013 (Anlage 3) konnte den Altlastenverdacht nicht bestätigen.

(siehe auch Hinweis unter textlichen Festsetzungen auf Planteil)

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe Hinweis).

1.5.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten/ Wasser

Der Linderbach gehört zu den (Hochwasser-) Risikogebieten.

Eine Gefährdung für das Bebauungsplangebiet kann ausgeschlossen werden:

Das geplante Wohngebiet liegt ca. 400m östlich des Linderbachs und ca. 5m höher als das Gelände direkt am Linderbach. Auf Grund der Entfernung und vor allem der Topographie ist eine Überflutungsgefahr für das Gebiet durch den Linderbach aus Sicht der Unteren Wasserbehörde auszuschließen.

1.5.4.4 Artenschutz

Aufgrund der Bestandssituation mit einem Großteil versiegelter Flächen und den seit einigen Jahren untergenutzten Hallen konnte nicht ausgeschlossen werden, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten durch erhebliche Störungen beeinträchtigt werden können. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das Vorkommen der geschützten Zauneidechse in einem Artenschutzgutachten untersucht. Im Zeitraum von Mai bis August erfolgten sechs Begehungen. Dabei wurden keine Zauneidechsen oder andere Reptilien festgestellt. Nach aktuellem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass auch ohne Anwendung geeigneter artspezifischer Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) bei zeitnaher Umsetzung des Bebauungsplanes (≤ 5 Jahren) Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.
(siehe auch Artenschutzfachbeitrag in Anlage 2).

1.6. Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes
- Zulässigkeit von Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) und zwei Mehrfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise
- Schaffung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden des Baugebietes
- Lösung des schalltechnischen Konflikte zwischen den emittierenden Bahnanlagen im Norden und dem Schutzanspruch der Wohnbebauung
- Beseitigung der bestehenden gewerblichen baulichen Anlagen und der Bodenversiegelungen

Die überwiegend versiegelten, brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Grundstücke sollen neu geordnet, entsiegelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planung sieht 15 Einzelhausstandorte vor, die eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss bebaut werden sowie zwei Standorte für Mehrfamilienhäuser, die mit zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss als möglichem Vollgeschoss Platz für vier bis fünf Wohneinheiten bieten sollen. Der geplante Fußweg soll eine Verbindung zur alten Ortslage sowie eine Querungsmöglichkeit durch das Gebiet und darüber hinaus bis zur geplanten Grünfläche herstellen. Am Siedlungsrand ist eine großzügige Grüngestaltung durch zusätzliche Gärten sowie einer Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 190/2, 189/2 und 188/3 (teilweise) geplant. Nach BauGB ist durch das gewählte Verfahren (§13a BauGB) keine Ausgleichsbilanzierung notwendig. Die geplanten Maßnahmen werden einem Ökokonto zugeführt und sollen zu einem spätem Zeitpunkt anderen Projekten angerechnet werden.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Zur Umsetzung der allgemeinen Planungsziele zur Nutzungs- und Raumstruktur wird für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.

Städtebaulich ist für das Plangebiet vorwiegend das Wohnen gewünscht. Mit dieser Zielstellung wird die benachbarte Bau- und Nutzungsstruktur aufgenommen und weitergeführt. Die Wohngebiete im Süden und Westen werden strukturell miteinander verbunden, der Ortsrand arrondiert.

Zu Festsetzungen 1.1 und 1.1.1:

Unter Berücksichtigung der Größe des geplanten Wohngebietes, wird eine dem gewünschten nachbarschützenden Charakter entsprechende Zielsetzung nach allgemeiner Wohnruhe verfolgt.

Die nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Grundsätzlich sollen diese Nutzungen vorzugsweise im Ortskern angesiedelt werden. Nur in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen ist eine Einordnung im geplanten Baugebiet zulässig.

Die nach §4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Die für solche Einrichtungen erforderlichen baulichen und freiflächenrelevanten Anforderungen stehen im Widerspruch zur geplanten Nutzung. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Verkehrslärm würden die Wohnruhe erheblich stören.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- Die Grundflächenzahl (GRZ)
- Die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH)
- die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) und
- die maximale Zahl der Vollgeschosse.

GRZ und GFZ

Für die Wohngebiete WA1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Für das Wohngebiet WA2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgelegt. Als Berechnungsgrundlage wurde für die Einfamilienhäuser in WA 1 eine Breite von 12m und eine Tiefe von 10m angesetzt. Die geplanten Grundstücke haben eine Breite von 18 Metern. Die Tiefe der Grundstücke variiert zwischen 25m im Süden bis 35m im Norden. Die Tiefe der Baufenster beträgt 15m, um genügend Spielraum für die geplante Bebauung zu ermöglichen. Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 500-600m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Überbauung einschließlich Garagen mit Zufahrten unter der Voraussetzung der o.g. Parzellierung von maximal 200-240m² möglich.

Mit den Festlegungen zur GRZ und GFZ können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Zu Festsetzung 2.1 und 2.2:

Für die Höhenfestsetzung des Gebäudes ist die Festlegung einer Bezugsebene notwendig. Hier wird als Bezugsebene die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden Straßenverkehrsfläche definiert.

Zur harmonischen Einordnung der Gebäude darf die Oberkante des Fertigfußbodens max. 0,40m über der Bezugsebene liegen.

Zu Festsetzung 2.3 und 2.4:

In Anlehnung an die benachbarten Wohngebiete wird für WA1 eine maximale Traufhöhe von 4,20m und eine maximale Firsthöhe von 9,80m festgesetzt. Bei einer möglichen Dachneigung von 30 bis 45 Grad in Kombination mit einer zulässigen Drempehöhe von max. 1,20m ist eine 2-geschossige Bebauung (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) möglich.

Vor dem Hintergrund, dass im Gebiet WA2 zwei mehrgeschossige Wohnbauten entstehen sollen, wird hier die Traufhöhe auf 6,00m und die Firsthöhe auf 12,50m begrenzt.

In Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine flexible Grundriss- und Raumhöhengestaltung möglich.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zu Festsetzung 3.1:

Gerade in den vergangenen zwei Jahren ist in der Landeshauptstadt Erfurt die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern weiter gestiegen.

Der geplante Bebauungsplan soll dieses Segment im mittleren bis gehobenen Standard gerecht werden. Um das Gebiet nicht zu überfrachten und Kleinstwohnungen zu vermeiden, wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei pro Gebäude beschränkt.

Im Gebiet WA 2 mit den beiden dreigeschossigen Gebäude wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 5 pro Gebäude beschränkt. Danach ist die Einordnung von zwei Wohnungen pro Geschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss möglich.

Mit der Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll nicht nur der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt, sondern auch die damit verbundene Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.

2.4 Bauweise

Durch das Baugebiet soll der nördliche Ortsrand arrondiert und die bestehende Einfamilienhausstruktur der angrenzenden Wohngebiete ergänzt werden.

In Anlehnung an die Nachbarbebauung sollen die Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

2.5. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

2.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption und unter Berücksichtigung einer maßstäblichen Anpassung an die benachbarte Bebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Im Gebiet WA I liegen sie im Abstand von 5 Metern zur Straße und haben eine Tiefe von 15 Metern. In diesem Fenster ist eine flexible Grundriss- und Baukörpergestaltung möglich. Im Gebiet WA II liegen die Baufenster im erforderlichen Mindestabstand von 3 Metern zu den benachbarten Grundstücken. Die Abgrenzung ermöglicht eine mehrgeschossige Bebauung.

Auch Garagen müssen innerhalb dieses Fensters errichtet werden. Ausnahmen bilden die nördlich vom Wendehammer liegenden Einfamilienhäuser, wo Garagenstandorte separat ausgewiesen sind.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Sicherung wohnungsnaher Freiräume. Straßenseitig dienen sie als Erschließungs- und Vorgartenflächen, die straßenabgewandte Seite soll ausschließlich gärtnerisch genutzt werden.

2.5.2 Nebenanlagen

Zu Festsetzung 4.1:

Die Festsetzung 4.1 soll eine gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes gewährleisten.

Aus diesem Grund ist die Errichtung von Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen. In den rückwärtigen Bereichen sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15m³ zulässig.

2.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Zu Festsetzung 5.1:

Die maximale Breite der Zufahrten wird auf 5 Meter beschränkt und ermöglicht die Anordnung von zwei Stellplätzen nebeneinander.

Mit der Beschränkung soll vermieden werden, dass großflächige Zufahrten ohne Begrünung im öffentlichen Straßenraum negativ wirken.

Zu Festsetzung 5.2:

Grundsätzlich sollen die Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und die als Gartenland zu nutzenden Flächen nicht zu reduzieren.

Ausnahmen bilden die separat ausgewiesenen Stellplätze für Garagen und Carports auf den Grundstücken, die nördlich der Wendeanlage liegen. Offene Stellplätze und Einfahrten können im 5 Meter-Streifen zur Straße errichtet werden. Im Wohngebiet WA 2 sind die Stellplätze ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist ein Teil der Stellplätze im Untergeschoss (hangabwärts) unterzubringen.

Gemäß §49 ThürBO i.V.m. Nr. 49.1.7 der VollzBekThürBO sind in den Gebieten WA1 auf dem eigenen Grundstück zwei Stellplätze, für WA2 (Wohnungen < 100m²) sechs Stellplätze nachzuweisen.

Im Gebiet WA2 wurde für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze pro Mehrgeschosser 5 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Zusätzliche Stellplätze für Besucher sollen in der geplanten Erschließungsstraße zur Verfügung gestellt werden. Die gewählte Straßenbreite von 6,0m ermöglicht ein einseitiges Parken zwischen den geplanten Einfahrten.

Stellplätze und Einfahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Zu Festsetzung 5.3:

Mit der Festlegung, dass Garagen und Carports im Abstand von mindestens 5,50m von der Straße errichtet werden, soll die Anordnung eines weiteren Stellplatzes im Vorbereich ermöglichen.

2.7. Fläche für die Landwirtschaft

Um den erforderlichen Sicht-, Staub- und Lärmschutz zur angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten müssen die baulichen Anlagen nach Süden und Westen geschlossen sein.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für den Bebauungsplan LIN 641 „Azmannsdorfer Straße“ wurde ein Grünordnungsplan (Anlage 1) und ein Artenschutzgutachten (Anlage 2) zum Vorkommen der Zauneidechse angefertigt. Ein Umweltbericht entsprechend §2a BauGB sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB sind für das Baugebiet nicht erforderlich.

Maßgeblich für den vorliegenden Grünordnungsplan sind das Artenschutzgutachten, die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt.

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden übernommen.

Zu Festsetzung 7.1:

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird lediglich für die Maßnahme­fläche M1 erstellt, die im Sinne eines Ökokontos dem Eigentümer gutgeschrieben wird und im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren zum Ausgleich und Ersatz im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz herangezogen werden kann.

Die geplanten Obstbäume sollen den Ortsrand nach historischem Vorbild abrunden und einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft herstellen.

Zu Festsetzung 7.2:

Aus gestalterischen und mikroklimatischen Gründen sowie zur Drosselung des Regenwasserabflusses in den zu öffnenden Gräben wird eine Begrünung von Flachdächern auf Garagen und Carports festgesetzt.

Zu Festsetzung 7.3:

Um eine direkte Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen, ist die vollständige Versiegelung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen nicht erlaubt.

2.9 Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe

Zu Festsetzung 8.1:

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt teilweise in einer Klimaschutzzone 2.Ordnung. Aus klimaökologischen und lufthygienischen Gründen ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe einschließlich des Betriebes offener Kamine auszuschließen.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Altlastenverdacht

Nach Aussagen der unteren Bodenschutzbehörde liegt durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung des Geländes ein Altlastenverdacht vor. Die baulichen Anlagen einer Schweinemastanlage auf dem Flurstück 188/2 sind Anfang 1994 rückgebaut und die Fläche mit einer Schotterdecke versehen worden. Da der Behörde keine Details zu eventuellen Kontaminationen und davon ausgehenden Gefährdungen von Schutzgütern vorliegen, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Geotechnischer Bericht erstellt worden (siehe Anlage 3), das entsprechende Aussagen dazu gibt. Weiterhin wird eine Dokumentation der Abbruch- und Rückbauarbeiten erstellt.

Zu Festsetzungen 9.1, 9.2 und 9.3:

Schallschutz

Ausgehend von den Verkehrsbelegungszahlen der planfestgestellten ICE- Bahnstrecke Erfurt-Leipzig/ Halle liegen die Beurteilungspegel der hierdurch hervorgerufenen Geräuschimmissionen im Plangebiet während des Nachtzeitraums (22.00-6.00Uhr) zwischen 52db(A) und 54db(A). Der jeweils für ein allgemeines Wohngebiet zugrunde zu legende Orientierungswert nach DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ wird hierbei um 7 bis 9db(A) und der Immissionsgrenzwert nach 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) um 3 bis 5db(A) an den zur Bahntrasse zugewandten Gebäudefassaden überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden Festsetzungen hinsichtlich Lage der zur Belüftung dienenden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen getroffen.

Geräuschrelevante Aggregate

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wurden Festsetzungen für außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen getroffen. Mit Verweis auf die Anforderungen gem. Nr. 6.1 der TA Lärm sind die Aggregate hinsichtlich ihrer Schalleistungspegel und Aufstellorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel einen Immissionsrichtwert von 40db(A) nicht überschreitet. Der Umstand, wonach zwei geräuschrelevante Aggregate gleichzeitig auf einen Immissionsort einwirken können, wurde durch die Verringerung der zulässigen Belastung um 3 db(A) berücksichtigt.

2.11 Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der wohnungsnahen Freiraum- und damit verbundenen Aufenthaltsqualität werden im Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Zu Festsetzung 10.1:

Danach sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil der gepflanzten Nadelgehölze darf an der Gesamtbepflanzung max. 10 % betragen. Je angefangene 200m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Baumpflanzung an der Azmannsdorfer Straße soll die bestehende Baumreihe fortsetzen und als Sicht- und Staubschutz dienen.

Zu Festsetzung 10.2:

Entlang der Azmannsdorfer Straße und in der geplanten Erschließungsstraße sind Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25cm in der Art *Acer campestre* „Elsrijk“ zu pflanzen.

Als Unterpflanzung sind standortangepasste Bodendecker und Kleinsträucher zu verwenden. Mit der Festlegung zur Größe der Baumgruben werden langfristig die Wuchsbedingungen der Straßenbäume gewährleistet.

Die Baumpflanzung in der geplanten Erschließungsstraße dient der Gliederung und der dorfgerechten Straßenraumgestaltung.

Zu Festsetzung 10.3:

Die Raumwirksamen Baumbestände auf Parzelle 188/1 am östlichen Rand des Geltungsbereiches sowie entlang der Azmannsdorfer Straße sollen aus naturschutzrechtlichen und mikroklimatischen Gründen dauerhaft erhalten und langfristig durch geeignete heimische Laubgehölze ersetzt werden. Gleichzeitig dienen sie als Sicht- und Staubschutz.

Zu Festsetzung 10.4:

Um die Entwicklung der neu gepflanzten Bäume nicht zu gefährden, ist pro Baum ein Wurzelbereich von mindestens 6m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Zu Festsetzung 10.5, 10.6:

Auf der privaten Grünfläche G2 soll eine Laubholzdecke gepflanzt werden, die der Eingrünung der zum Wohnhaus Hochstedter Weg 13 gehörenden Freifläche sowie der straßenräumlichen Gliederung dient

Die private Grünfläche G3 (Grünland) an der östlichen Wohngebietsgrenze dient als Abstandsrünfläche sowie als Sicht- und Staubschutz zum Gewerbebetrieb und soll als solche einschließlich Baumbestand erhalten werden.

2.12 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thüringer Bauordnung

zu Festsetzung 11.1:

- Aufschüttungen/ Abgrabungen

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die geplanten Gebäude harmonisch in das vorhandene Gelände einzufügen. Vor dem Hintergrund einer Arrondierung des Ortsrandes kann eine Veränderung der bestehenden topographischen Situation durch Aufschüttungen oder Abgrabungen den harmonischen Übergang zur freien Landschaft erheblich stören. Aus diesem Grund sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet nicht zulässig.

Zur Niveauangleichung im Bereich von Hauseingängen und Terrassenausgängen sind Aufschüttungen bis max. 0,40m zulässig.

zu Festsetzung 11.2:

- Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten

Die geplanten Einfamilienhäuser sollen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Nachbarbebauung anpassen und den Ort dorf- und ortstypisch abrunden. Aus diesem Grund werden symmetrische Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 30 bis 45 Grad vorgeschlagen. Die Summe der Dachaufbauten sind nur mit einer max. Gesamtbreite je Dachfläche von der Hälfte der Breite der darunter liegenden Gebäudefassade zulässig. Zusätzlich werden Festlegungen zur maximalen First-, Trauf- und Drempeelhöhe getroffen.

In den benachbarten, weitaus größeren Wohngebieten befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich Gebäude mit Satteldach. Durch die Festsetzung der symmetrischen Satteldächer im Bebauungsgebiet „Azmannsdorfer Straße“ soll ein einheitliches Gesamtbild sowie ein harmonischer Übergang zur freien Flur sichergestellt werden.

zu Festsetzung 11.3:

- Gestaltung der beweglichen Stellplätze für Abfallbehälter

Um den optischen Eindruck des Straßenraumes positiv zu gestalten, wird vorgeschrieben, die beweglichen Abfallbehälter in den Gebäuden zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen.

zu Festsetzung 11.4:

- Fassadenmaterialien

Reflektierende Fassadenmaterialien und – elemente sind nicht zulässig, da sie nicht zu den ortstypischen Materialien zählen. Weiterhin wirken sie durch ihre Blendwirkung störend und beeinträchtigen das unmittelbare Umfeld negativ.

zu Festsetzung 11.5:

- Masten und Antennenanlagen

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird die zulässige Höhe von Masten und Antennenanlagen auf 2Meter Gesamthöhe begrenzt, ab 5m Gesamthöhe über Gebäudefirst ausgeschlossen.

zu Festsetzung 11.6:

- Warenautomaten

Aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes, den eingeschränkten Aufstellmöglichkeiten und der damit verbunden negativen Wirkung im öffentlichen Raum wird das Aufstellen von Warenautomaten ausgeschlossen.

zu Festsetzung 11.7 und 11.8:

- Art und Höhe der Einfriedungen

Neben der harmonischen Einordnung der baulichen Anlagen in den bestehenden Landschaftsraum wird aus landschaftsplanerischen Überlegungen die Vernetzung der Außenräume angestrebt. Um diesem Planungsziel gerecht zu werden, werden u.a. auch Festlegungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen getroffen.

Aus städtebaulichen, gestalterischen Gründen und um den dörflichen Charakter zu unterstreichen, wird die Höhe von straßenbegleitenden Einfriedungen auf 1,50m begrenzt. Die Ausführung soll ausschließlich als Laubholzhecken oder als mit Laubholzhecken hinterpflanzte Zäune aus Holz oder Metall erfolgen.

3. Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehr

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen. Innerhalb des Wohngebietes ist eine sechs Meter breite Mischverkehrsfläche in Ost- West- Richtung geplant, die direkt in die Azmannsdorfer Straße einbindet. Zusätzlich ist beidseitig ein 0,5m breiter unbefestigter Streifen vorgesehen, der als Leitungstrasse dient und im Begegnungsfall zusätzlichen Raum bietet. Am Ende der Stichstraße wurde eine Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug, als Bemessungsfahrzeug, angeordnet.

Innerhalb der Mischverkehrsfläche wurden 3 Bäumen der Art Acer campreste „Elsrijk“ eingeordnet. Die Gestaltung der Erschließungsstraße einschließlich der Anlage von öffentlichen Stellplätzen wird abschließend im Rahmen der Erschließungsplanung mittels Erschließungsvertrag geregelt.

Ein 2,50 breiter Fußweg von Süden, der in der privaten Grünfläche mit öffentlicher Nutzung im Norden endet, verbindet das Gebiet mit dem alten Ortskern und ermöglicht eine fuß- und radläufige Durchquerung des Wohngebietes.

3.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Trinkwasserleitungen liegen in der Azmannsdorfer Straße und im Hochstedter Weg. Ein Anschluss an das bestehende Netz ist im Kreuzungsbereich Azmannsdorfer Straße / Im Großen Garten geplant.

Schmutzwasser

Das Gebiet soll im Trennsystem erschlossen werden. Es ist geplant, den Schmutzwasserkanal aus dem Baugebiet an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Großen Garten“ anzuschließen. Die Erschließung der beiden Grundstücke im Gebiet WA2 mit den beiden mehrgeschossigen Gebäuden ist versorgungstechnisch über den geplanten Fußweg an das Netz in der neuen Erschließungsstraße geplant.

Im Haushalt des Tiefbauamtes sind für die Erschließung des Plangebietes keine Mittel vorgesehen. Die Kosten werden vom Eigentümer getragen und über einen Erschließungsvertrag geregelt.

Regenwasser

Der Regenwasserkanal aus dem Baugebiet hat keine Möglichkeit in einen im direkten Umfeld vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen zu werden. Der in der Azmannsdorfer Straße vorhandene Regenwasserkanal ist hydraulisch nicht leistungsfähig.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Planstraße und anschließend entlang der Azmannsdorfer Straße in ein nord-westlich liegendes vorhandenes Gewässer (im Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde) geleitet. Die Einleitung erfolgt unmittelbar vor der Straßenquerung, Grabenverrohrung in DN 500 B.

Dieser Entwässerungsgraben führt das anfallende Oberflächenwasser des angrenzenden Einzugsgebietes einschl. der Bebauungsfläche des geplanten Wohngebiets (derzeit brach liegende Gewerbefläche) zum Hauptvorfluter, dem Linderbach.

Die derzeitige Versiegelungsfläche der Gewerbefläche wird durch das neue Wohngebiet um die Hälfte reduziert. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der bisher anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwassermenge. Der Nachweis zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Wohngebiet ist somit gegeben.

Das am Wohngebiet angrenzende Garten- und Grünland sowie die Ausgleichsfläche entwässert als Flächenversickerung. Hierbei wird die natürliche muldenförmige Geländebeschaffenheit genutzt.

Strom

Stromleitungen liegen in der Azmannsdorfer Straße und im Hochstedter Weg. Ein Anschluss an das bestehende Netz ist im Kreuzungsbereich Azmannsdorfer Straße / Im Großen Garten geplant.

Die bestehende Stromleitung zum Gebäude Hochstedter Weg 13, die über die Fläche auf der Parzelle 187/3 verläuft, muss im Zuge der Erschließung verlegt werden.

Gas

Gasleitungen liegen in der Azmannsdorfer Straße und im Hochstedter Weg. Ein Anschluss an das bestehende Netz ist im Kreuzungsbereich Azmannsdorfer Straße / Im Großen Garten geplant.

Löschwasser

Der Löschwassergrundschatz ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW gewährleistet. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 48m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Grundschatz ist derzeit im Umfeld des Gebietes gegeben.

4. Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Sachverhalt gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

Altlasten

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Schutz des Mutterbodens

Das Naturgut Mutterboden ist nach § 1 Abs. 3 Nr. 7 ThürNatG zu schützen. Der Mutterboden ist von allen zu versiegelnden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten in der anstehenden Höhe abzuziehen und gesondert zu lagern. Der Mutterboden ist für das Andecken vom durch das Bauvorhaben entstandenen Rohboden wieder zu verwenden.

Lärmemissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erhöhten Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm ausgesetzt. Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohngebiete werden überschritten. Die Beurteilungspegel liegen unter 64 db(A) tags und 54 db(A) nachts, sodass nach den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BimSchV) eine Wohnnutzung zulässig ist. Detaillierte Ausführungen hierzu stehen in der Begründung unter Kapitel 1.5.4.1.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden.

Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Es gilt das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S.465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.Dezember 2008 (GVBl. S. 574).

Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN- Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

5. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in Prozent
Bauflächen	gesamt 11.969 m ²	55 %
Allgemeines Wohngebiet	10.764 m ²	
Fläche für die Landwirtschaft	1.205 m ²	
Verkehrsflächen	gesamt 1.399 m ²	6 %
Straßenverkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	1.095 m ²	
Fußweg südl. Planstraße A	192 m ²	
Fußweg nördl. Planstraße A	112 m ²	
Private Grünflächen	gesamt 8.600 m ²	39 %
Garten- und Grünland	3.420 m ²	
Ausgleichsfläche	5.180 m ²	
Gesamtgebiet	gesamt 21.968 m ²	100 %

6. Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung

6.1 Investive Kosten

Die investiven Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Strom, Wasser, Gas, Abwasserentsorgungsanlagen, Regenwasserentsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung) werden durch den Erschließungsträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB erbracht.

6.2 Unterhaltungskosten

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

Öffentliche Anlage	Nettobetrag
Verkehrsflächen ca. 1.095 m ² x 1,10Euro/m ² /Jahr	ca. 1.204,50 Euro
Stadtbeleuchtung 8 Anlagen Energie- und Wartungskosten 120Euro/Anlage/Jahr	ca. 960 Euro
Baumstandorte 3 Stck. 100 Euro/Anlage/Jahr	ca. 300 Euro
Summe pro Jahr	2.798,90 Euro

6.3 Bodenordnung

Aufgrund der klaren Eigentumsverhältnisse ist die Durchführung eines öffentlichen Umlegungsverfahrens weder sinnvoll noch notwendig.

7. Anlagen als Bestandteil des Bebauungsplanes

- 7.1 Grünordnungsplan vom 11.02.2014, Friedemann & Weber, Erfurt
- 7.2 Artenschutzfachbeitrag & Fauna- Untersuchungen zur Zauneidechse vom August 2013, Planungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen
- 7.3 Geotechnischer Bericht zur Baugrundvoruntersuchung vom 08.03.2013, BEB Jena Consult, Jena
- 7.4 Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen im B-Plan-Gebiet LIN 641 „Azmannsdorfer Straße“ vom 05.07.2013, Ingenieurbüro Förster& Wolgast, Chemnitz