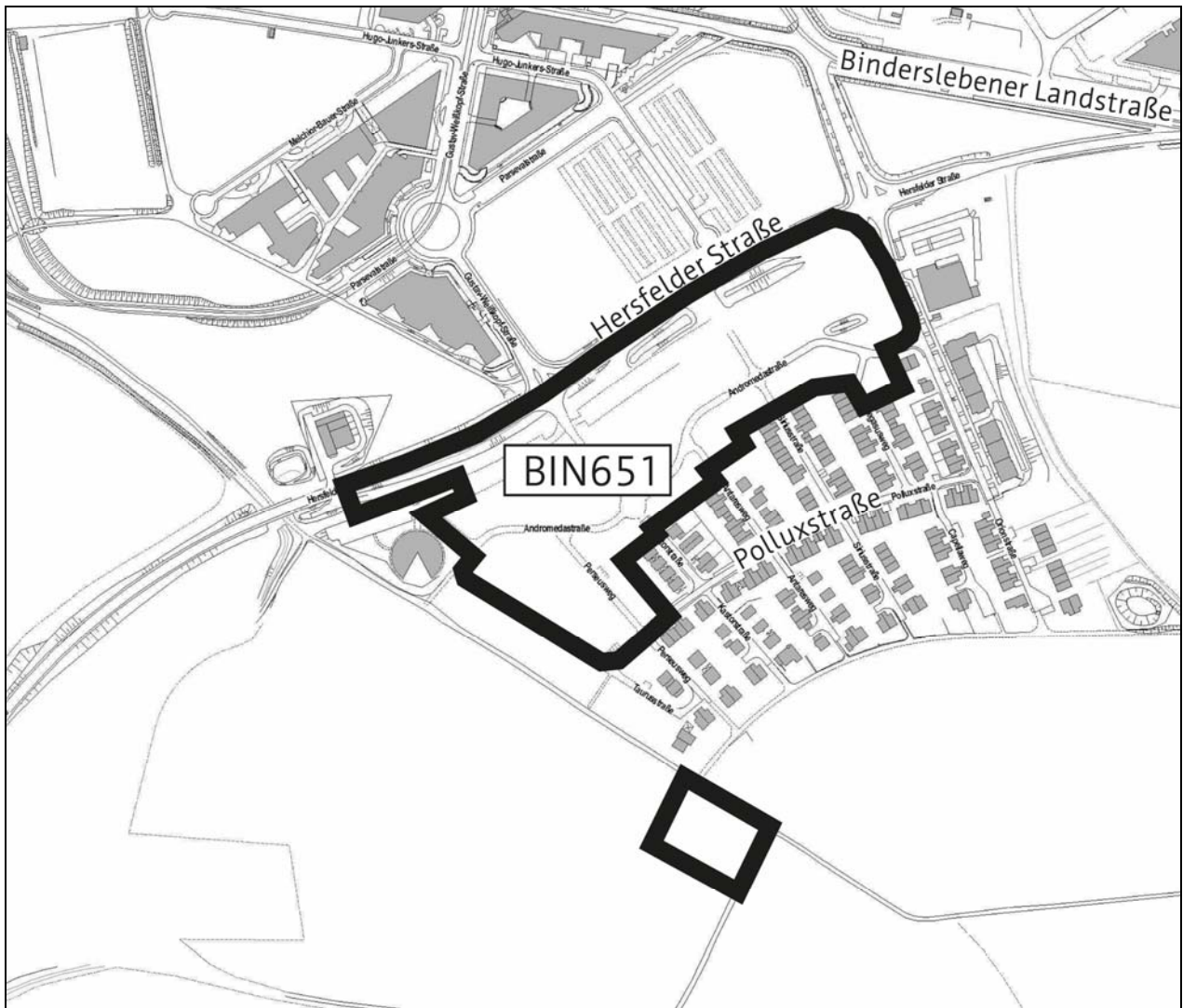


Bebauungsplan BIN651

„An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Bestandsdarstellung	6
1.6	Allgemeine Planungsziele	8
1.7	Planungsalternativen	8
2.	Begründung der Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	10
2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	11
2.6	Öffentliche Grünflächen	11
2.7	Flächen für die Landwirtschaft	12
2.8	Erschließung	12
2.9	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	13
2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
2.11	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	15
2.12	Gestaltungsvorschriften	17
2.13	Hinweise zum Planvollzug	18
3.	Flächenbilanz	19
4.	Folgekosten für die Gemeinde	20
5.	Anlagen	21

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ ist seit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 2 vom 06.02.2015 rechtsverbindlich.

Die Fläche ist überwiegend mit Wohngebäuden in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bereits aufgesiedelt bzw. sind die Flächen als Baugrundstücke bereits verkauft. Lediglich für die Flächen im Nordosten im festgesetzten GE und für das direkt westlich angrenzende Baugrundstück im festgesetzten WA 1 konnte keine Nutzung gefunden werden.

In den vergangenen Jahren konnten Ansiedlungen auf den verbliebenen festgesetzten gewerblichen Flächen auf Grund des fehlenden Bedarfes nicht erreicht werden. Das direkt angrenzende Wohnbaugrundstück fand keinen Nutzer, weil es für die Bauherren nicht absehbar war, was auf der gewerblichen Fläche realisiert werden sollte.

Das bislang festgesetzte Baugebiet GE im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets soll nunmehr als Wohnbauland für Einfamilienhäuser mit verkehrlicher Anbindung auf die Andromeda- bzw. Orionstraße entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauland im Anschluss an die bereits realisierte Wohnbebauung „An der Weinsteige“ auf der bisher festgesetzten gewerblich nutzbaren Fläche gegenüber der vorhandenen Handelseinrichtung an der Orionstraße sowie die Neuordnung der Erschließungsstraße geschaffen werden. Damit soll die vollständige Aufsiedlung und Fertigstellung des Wohngebiets „An der Weinsteige“ entsprechend des Bedarfes erreicht werden.

1.2 Verfahrensablauf

Mit Beschluss Nr. 0668/16 hat der Stadtrat am 15.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung 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. 11 vom 22.07.2016 bekannt gemacht.

Die Umweltbehörden und -verbände wurden mit Schreiben vom 22.07.2016 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigte Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung aller von der Planung betroffenen Behörden sowie der Öffentlichkeit erfolgte mit dem vom Stadtrat am 15.06.2016 gebilligten Vorentwurf des Bebauungsplanes. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 01.08.2016 bis 02.09.2016 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, Planungsstand 15.04.2016, durchgeführt. Die daraufhin eingegangenen Hinweise wurden beachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN651 betrifft eine Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung. Im Ergebnis des Planverfahrens des BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung soll das Planungsrecht für Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich des Plangebiets geschaffen werden. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes BIN651 „An der

Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ weiterhin anwendbar.

Wird der Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung rechtsverbindlich, verdrängt er die ältere Norm, den Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“).

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen:

Teilbereich 1 – die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ festgesetzten Baugebiete WA 1 bis WA 4 sowie das Baugebiet GE

Teilbereich 2 – die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft auf dem Flurstück 62/2 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 Flur-

stücker 81/12, die nordwestliche Grenze des Flurstücker 78/23 und 78/51, durch die östliche Grenze des Flurstücker 78/51, durch die südöstliche Grenze der Flurstücker 78/52, 78/51 und 78/23, durch die nordöstliche Grenze des Flurstücker 78/26 verlängert bis zur Südostgrenze des Flurstücker 78/40, dem Straßenradius folgend die Südwestgrenzen der Flurstücker 78/60, 78/59, 77/25, 77/33, 77/19 und 75/156 (Taurusstraße) bis zum Straßenradius, alle Flurstücker Flur 3, Gemarkung Bindersleben

Der Teilbereich 2 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücker 351/62, Flur 3, Gemarkung Bindersleben
- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücker 71/5, Flur 3, Gemarkung Bindersleben
- im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücker 430/64, Flur 3, Gemarkung Bindersleben
- im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücker 62/3, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücker 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.“

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 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt im für das Plangebiet maßgeblichen Bereich gemäß der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans geringfügig ab: Zugunsten der geplanten Ergänzung des Wohngebietes verschiebt sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung zwischen der Wohnbaufläche und der relativ kleinen gewerblichen Baufläche lediglich geringfügig in östliche Richtung, so dass Konkretisierungsspielräume des Flächennutzungsplans nicht überschritten werden.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, soll gleichwohl im Hinblick auf die geringfügige Abweichung ein Berichtigungsverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

1.5. Bestandsdarstellung

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffsausgleichsbilanz erarbeitet, in dem die bestehende Grünstruktur des Gebietes und die Umweltbelange bewertet und dargestellt wurden sowie die bebauungsplanrelevante Ergebnisse in den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ werden diese Festsetzungen unverändert übernommen, auch wenn sich der Versiegelungsgrad in Bereich der Umwandlung des GE-Gebietes in ein WA-Gebiet reduziert, da alle Eingriffsausgleichsmaßnahmen für den rechtskräftigen Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ zwischenzeitlich realisiert wurden.

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. Diese wurde mit Datum vom 04.11.2016 ergänzt.

Danach gibt es Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Bereichs direkt südöstlich des Lärmschutzwalles ab dem 1. Obergeschoss von Wohngebäuden. Hier dürfen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der der Hersfelder Straße abgewandten Seite eingeordnet werden. Das setzt sich im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans in den beiden Baufeldern nördlich der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche fort.

Entlang der Orionstraße müssen die Grundrisse der Wohnhäuser so geordnet werden, dass sich keine öffentlichen Fenster schutzbedürftiger Räume an der Fassade in Richtung Orionstraße befinden.

Die aus den Gutachten resultierenden Festsetzungen zur Bebaubarkeit wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Gebäudebestand, verkehrliche Anlagen und denkmalrechtliche Situation

Die im Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ festgesetzten Erschließungsstraßen wurden durch den Erschließungsträger realisiert. Auf der Südseite der Andromedastraße befinden sich öffentliche Stellplätze für Besucher.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung hat eine Planungshistorie.

Es stellt einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung dar, der neben den Wohnbauflächen im südlichen Teil auf dem nördlichen Drittel gewerbliche Bauflächen einschließlich einer entsprechend großzügigeren Straßenerschließung festsetzte.

Die gewerblichen Bauflächen wurden aufgrund fehlender Nachfrage nicht realisiert, ebenso die für die Erschließung der gewerblichen Bauflächen erforderliche Andromedastraße als Querverbindung, so dass auch die Anbindung der südlichen Wohnstraßen Pegasusweg, Siriusstraße, Antaresweg, Kastorstraße, Perseusweg und Taurusstraße nicht gegeben war.

Mit der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ sollten diese städtebaulichen Missstände durch die Umwandlung von im Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung festgesetzten gewerblichen Bauflächen (GE 2 und GE 3) in Wohnbauflächen und einer kleineren gewerblichen Fläche im nordöstlichen Bereich behoben werden.

Die nicht gebaute „Andromedastraße“ wurde im BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ komplett neu geordnet, um die Einordnung der Baufenster zu optimieren und die Verkehrserschließung, insbesondere die Anbindung der bereits vorhandenen Straßen im Wohngebiet zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wurden die südlich an die Andromedastraße angrenzenden Baufelder angepasst.

Im Vollzug der Satzung des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ wurden alle Erschließungsanlagen hergestellt.

Die Möglichkeit der Bebaubarkeit der Flächen südlich des Lärmschutzwalls mit Wohngebäuden wurde durch eine aktuelle Schallimmissionsprognose abgeklärt. Danach ist überwiegend eine eingeschossige Wohnbebauung möglich, im nordöstlichen Bereich auch 2-geschossig mit Beschränkungen in der Grundrissgestaltung des 1. Obergeschosses. Der überwiegende Teil der Wohnbauflächen ist bereits aufgesiedelt.

Ebenso ist die grundsätzliche Neueinordnung des im ursprünglichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung am südwestlichen Randbereich geplanten Spielbereiches im nordwestlichen Bereich des Plangebiets BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ festgesetzt. Die vormals dafür vorgesehene Fläche soll wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die genannten Planungsziele des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ werden als Planungsziele in den BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung übernommen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige . nördlicher Teilbereich“ sollen zusätzlich zu den genannten des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ nachfolgende Planungsziele erreicht werden:

- die in einem Teilgebiet festgesetzte gewerbliche Nutzung (GE) soll in eine Wohnnutzung (WA) auf der Grundlage einer aktuellen Schallimmissionsprognose geändert werden.
- Die vorhandenen Erschließungsanlagen sollen für die geplante Bebauung genutzt und mit einer Stichstraße ergänzt werden.

1.7. Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung soll eine Brachfläche und damit ein städtebaulicher Missstand an der Zufahrt zum überwiegend aufgesiedelten Wohngebiet „An der Weinsteige“ sowie an der westlichen Stadteinfahrt in die Stadt Erfurt behoben und das Wohnumfeld der vorhandenen Bewohner im aufgesiedelten Teil des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ verbessert werden.

Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

2. Begründung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung soll das bereits vorhandene Wohngebiet weiter geführt und fertig gestellt werden.

Deshalb sollen für das im Änderungsbereich festgesetzte Baugebiet WA 5 prinzipiell die gleichen städtebaulichen und baurechtlichen Bedingungen gelten wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“. Soweit für die neue städtebauliche Planung anwendbar, wurden textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“, 1. Änderung 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 5 soll die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet gesichert werden.

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

Dabei wurde 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.

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

Dem entsprechend sollen im Änderungsbereich 4 Einzelhäuser und im Osten in Fortführung des städtebaulichen Konzeptes der Orionstraße eine Hausgruppe realisiert werden. Die Hausgruppe findet ihren nördlichen Abschluss am südlichen Ende der Lärmschutzwand, so dass entlang der Orionstraße eine geschlossene Bauflucht realisiert wird.

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 ausnahmsweise Überschreitung betrifft jeweils maximal 2 Reihenmittelhäuser, also insgesamt 4 Grundstücke.

Im neu festgesetzten Baugebiet WA 5 betrifft diese Festsetzung die Reihenmittelhäuser der Hausgruppe an der Orionstraße, also insgesamt 2 Grundstücke.

Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit der Fortführung der bereits realisierten Bebauung an der Südwestseite der Kastorstraße, des Antaresweges sowie der Orionstraße 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 sowie im Baugebiet WA 5 selbst 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 südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung und sollen eine einheitliche städtebauliche Ordnung im Wohngebiet „An der Weinsteige“ sichern.

Die zwingende Festsetzung von Vollgeschossen ist auf Bereiche beschränkt, in denen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für das gesamte Wohngebiet eine derart weitgehen-

de 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 Wohnungsbau üblichen Geschoßhöhen sowie den bereits gebauten Wohngebäuden im südöstlich angrenzenden Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung.

Die Traufhöhen wurden auf der Basis der Erfahrungen im Vollzug der ursprünglichen Satzung im Rahmen der 1. Änderung geringfügig um 0,5 m erhöht, die Höhe der zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss um 0,3 m reduziert. Als Bezugshöhe wurde die Oberkante Fertigfußboden ergänzt.

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 südlich angrenzenden 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 berechtigte 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 südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung. Sie wurden auf der Basis der Erfahrungen im Vollzug der Satzung BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ geringfügig präzisiert.

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.

Textliche Festsetzung 4.6.

Mit der Festsetzung eines Mindestabstandes von 5,0 m 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. Mit der Festsetzung der 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

Sie resultiert aus der Planungshistorie des Wohngebietes „An der Weinsteige“.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan BIN137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung wurde auf dieser Fläche, bevor sie durch die Norm des nachfolgenden rechtskräftigen Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ überdeckt wurde, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan BIN137 „An der Weinsteige“ – 1. Änderung gilt im Süden des Wohngebietes „An der Weinsteige“ fort. Im nachfolgenden rechtskräftigen Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ wurde der Spielplatz zentraler auf einer Fläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Damit musste die im Bebauungsplan BIN137 „An der Weinsteige“ – 1. Änderung für einen Spielplatz vorgesehene Fläche auch baurechtlich wieder auf die Nutzung zurückgeführt werden, die sie ursprünglich hatte, nämlich die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

2.8 Erschließung

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Kastorstraße an die Hersfelder Straße und über die Andromedastraße an die Orionstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

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

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 festgesetzten Baugebiete WA 1 bis WA 5 ver- und entsorgen zu können.

Zur Erschließung des mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ festgesetzten Baugebiets WA 5 wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Auf dieser Fläche soll eine private Stichstraße realisiert werden, in der alle erforderlichen Versorgungsleitungen geführt werden können.

In den realisierten Straßen liegen sämtliche erforderlichen Versorgungsmedien an. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ auf der jetzt als Baugebiet WA 5 festgesetzten Fläche ein gewerbliches Baugebiet festgesetzt war, sind ausreichend Kapazitäten vorhanden, um das jetzt festgesetzte Baugebiet WA 5 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. 300 m 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. Die Anbindung des mit der 1. Änderung festgesetzten Baugebiets WA 5 erfolgt jeweils an die Leitungen in der Andromeda- und Orionstraße. 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. Die Anbindung des mit der 1. Änderung festgesetzten Baugebiets WA 5 erfolgt an die Leitungen in der Andromedastraße. 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 BIN651 „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.

Zeichnerische Festsetzung: Flächen für Versorgungsanlagen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ wurde westlich angrenzend an das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Erschließung für das Baugebiet WA 5 ein Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr auf dem Gehweg der Andromedastraße festgesetzt. Dieser temporäre Müllübernahmeplatz dient der Müllentsorgung der über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Baugrundstücke.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ festgesetzte Wertstoffcontainerplatz an der Orionstraße konnte in Abstimmung mit dem Erschließungsträger und den beteiligten Versorgungsbetrieben in den Bereich der vorhandenen Bushaltestelle an der Hersfelder Straße außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes verlagert werden.

2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreiniger Stoffe

Textliche Festsetzung 8.1.:

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 CO₂-Ausstoßes. Das betrifft nicht das gelegentliche Betreiben von Kaminen als zusätzliche Feuerstellen, wenn dafür nur abgelagertes, naturbelassenes stückiges Holz verwendet wird.

Textliche Festsetzung 8.2.:

Die einschränkende Festsetzung zu den halogenisierten Kohlenwasserstoffen wurde aus dem vormals rechtskräftigen Bebauungsplan BIN137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung übernommen, wobei die Realisierung einer Dienstleistungseinrichtung in den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 5 nur im Rahmen eines das Wohnen nichtstörendes Gewerbes in einem Wohnhaus möglich wäre.

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

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Emissionen des nördlich der Hersfelder Straße und östlich der Orionstraße angrenzenden Gewerbes, der Emissionen der Hersfelder Straße selbst sowie des Flugverkehrs.

Deshalb ist im Bebauungsplanverfahren geprüft worden, wie dieser Bereich auf der Basis einer aktuellen Schallimmissionsprognose als Wohnbauland geeignet und somit als solches genutzt werden kann.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 9.1.:

In der Nutzungsschablone wurden auf Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsprognose LG 83/2012 des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR, Schallimmissionsprognose vom 07.06.2013, ergänzt durch die Schallimmissionsprognose vom 04.11.2016 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 9.2.:

Die Festsetzung resultiert aus der vorliegenden Schallimmissionsprognose einschließlich der Ergänzung vom 04.11.2016. Sie dient dem Schutz der Bewohner des WA 1 und WA 5 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.

Textliche Festsetzung 9.3.:

Die Festsetzung resultiert aus der vorliegenden Ergänzung der Schallimmissionsprognose. Sie dient dem Schutz der Bewohner an der Orionstraße im Baugebiet WA 5 vor dem Betriebslärm des vorhandenen Einzelhandelsmarktes östlich der Orionstraße, der planungsrechtlich als Gewerbelärm zu bewerten ist. Der Schutz ist gewährleistet, wenn sich in der Nordostfassade der Gebäude, also der Fassade in Richtung Orionstraße, keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) befinden.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 9.4.: Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Durch die Schallimmissionsprognose und die vorliegende Ergänzung wurde nachgewiesen, dass bei Weiterführung des Lärmschutzwalls/-wand entlang der Zufahrtsstraßen Orionstraße und Knoten Kastorstraße/Hersfelder Straße sowie einer geringen Erhöhung auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen die Bebaubarkeit in den Baugebieten WA 1 und WA 5 durch Berücksichtigung der Festsetzungen 9.2. und 9.3. gegeben ist.

Textliche Festsetzung 9.5.: 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.

2.11 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ wurden 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 wurde.

Der in der Eingriffsausgleichsbilanz ermittelte Kompensationsbedarf wurde festgesetzt und im Vollzug der Satzung realisiert.

Das neu festgesetzte Baugebiet WA 5 hat eine festgesetzte GRZ von 0,4 gegenüber der GRZ von 0,6 des gewerblichen Baugebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“.

Da der ermittelte Ausgleichsbedarf bereits realisiert wurde, wird auf Grund des durch die geringere Versiegelung zu erwartenden geringeren Ausgleichsbedarfs im Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ auf eine erneute Ermittlung verzichtet.

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 auf diese zurückgegriffen werden konnte.

Textliche Festsetzung 10.1.:

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

Textliche Festsetzung 10.2.:

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 10.3.:

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 Festsetzungen 10.4.:

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.

Textliche Festsetzung 11.1.:

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 11.2.:

Diese Festsetzung dient der Zuordnung der Eingriffsausgleichsmaßnahmen auf die Grundstücksanteile. Die Fläche des vormals festgesetzten gewerblichen Baugebiets wurde durch das neu festgesetzte Baugebiet WA 5 ausgetauscht.

2.12 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 bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ wesentliche Gestaltungsfestsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung übernommen.

Diese Festsetzungen wurden nunmehr unverändert in den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ übernommen.

Textliche Festsetzungen 12.1. bis 12.9.: 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 Festsetzungen 12.10. und 12.11: 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 0,5 m 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 BIN137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung bzw. BIN651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ angleicht.

Textliche Festsetzung 12.12.: 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 12.13.: Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Wohngebiets „An der Weinsteige“ geht davon aus, dass der Straßenraum optisch aus der eigentlichen Verkehrsfläche und den Vorgartenbereichen 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.

2.13 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 Rechtsprechung¹ kann dem entsprochen werden, wenn

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

und

¹ 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 Lärmbelästigung durch Fluglärm hingewiesen, da spätere Ansprüche hinsichtlich einer Fluglärmbelästigung 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 m²

davon

Fläche für Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4	28 535 m ²
Fläche für Allgemeines Wohngebiet WA 5	3 864 m ²
Davon Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	180 m ²
Summe Fläche für Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA5	32 399 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8 433 m ²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	2 013 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	3 625 m ²
Lärmschutzwall/ -wand	8 630 m ²
Summe	55 100 m ²

4. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten der inneren Erschließung werden vom Erschließungsträger erbracht. Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Erschließungsvertrag 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.

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert)
Straßenverkehrsflächen (ca. 8 433 m ² x 1,10 €/m ² /a)	ca. 9 276,30 € pro Jahr
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (ca. 2 013 m ² x 5 €/m ² /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