

Bebauungsplan KER687

"Hinter dem Anger" in Kerspleben

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Verfasser

TEPE Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
▪ landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
▪ städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75
▪ architektur info@planungsbuero-tepe.de

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt

Datum
07.08.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	3
2	Bestandsdarstellung	
2.1	Lage	4
2.2	Aktuelle Nutzung	5
2.3	Verkehrsanbindung	6
2.4	Benachbarte Baustruktur	7
3	Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs - Vorentwurf	
3.1	Bebauung für Wohnen	8
3.2	Verkehrliche Erschließung	9
3.3	Technische Ver- und Entsorgung	10
3.3	Grünordnung	10
4	Folgekosten	10

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet wurde bereits in den 1990-er Jahren im Auftrag der damals noch selbstständigen Gemeinde Kerspleben bauleitplanerisch beplant. Das seinerzeit begonnene Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes K4 „Hinter dem Anger“ wurde jedoch nach der Eingemeindung des Ortes zum 01. Juli 1994 in die Stadt Erfurt nicht fortgeführt. Gleichwohl wurde die Fläche bereits in die erste Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (Mai 2006) als Wohnbaufläche aufgenommen; in der „Darstellung der Wohnbaupotenziale in Bebauungsplanverfahren, Stand 04.02.2005“ (Tabelle 25), ist die Fläche mit der Bezeichnung „KER247 Hinter dem Anger“ enthalten.

Um das Plangebiet nunmehr kurzfristig für eine Wohnbebauung erschließen und bebauen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes KER687 „Hinter dem Anger“ erforderlich.

1.2 Verfahrensablauf

Für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach BauGB ist zunächst die Fassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat der Stadt Erfurt erforderlich. Dies soll anhand des Städtebaulichen Entwurfs – Vorentwurf erfolgen. Zugleich soll mit den vorliegenden Unterlagen anschließend an die Beschlussfassung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) aufgefordert werden.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes KER687 „Hinter dem Anger“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand in der Flur 6 der Gemarkung Kerspleben und wird entsprechend der Planzeichnung wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 656 der Straße „Am Mühlwege“.
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 206 der Straße „Hinter dem Anger“. Die hier bereits bebauten Flurstücke 1136, 649/3, 649/5, 1002/1, 648/7 und 1180 sind dabei nicht Bestandteil des Plangebietes.
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 647/2, 647/4, 647/5 und 647/6.
- Im Westen: durch den Verlauf der Fernwasserleitung der Thüringer Fernwasserversorgung. Die Grenze des Geltungsbereiches hält zu dieser einen Abstand von 2,50 m ein.
- Im Nordwesten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 645 der landwirtschaftlichen Wegeparzelle mit Entwässerungsgraben.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,06 ha.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

648/1 tlw., 648/4 tlw., 648/8, 649/1, 649/6 tlw., 650 tlw., 651 tlw., 652
tlw., 653 tlw., 654 und 655.

2 Bestandsdarstellung

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kerspleben unmittelbar im Anschluss an die bebaute Ortslage. Die Flächen westlich der Straße „Hinter dem Anger“ und südlich der Straße „Am Mühlwege“ sind aktuell weitgehend unbebaut. Lediglich im südöstlichen Teil dieses Bereichs ist an der Straße „Hinter dem Anger“ bereits eine gemischt genutzte Bebauung vorhanden; diese Grundstücke sind jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Das Gelände weist lediglich eine geringe Neigung von maximal 2% in nördliche Richtung auf und kann damit als weitgehend ebenflächlich bezeichnet werden.



Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortsrand von Kerspleben (Digitales Orthophoto 2016)

2.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird heute überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich genutzt. Im nördlichen Teil und am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich zudem einzelne Gartenflächen. Bis auf einige Bäume und Sträucher im Randbereich der Straße „Am Mühlwege“, im Umfeld der unmittelbar südöstlich benachbarten Bebauung sowie den Gehölzbestand innerhalb der Gartenflächen sind im Geltungsbereich keine Gehölze vorhanden.



Ackerflächen (Juni 2018);
Blick von der Straße
„Hinter dem Anger“
in westliche Richtung



Gartenflächen und Gehölz-
bestand im Randbereich der
Straße „Am Mühlwege“
(Juni 2018);
Blick von der Straße
„Hinter dem Anger“
in westliche Richtung

2.3 Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Kerspleben ist über die Landesstraße L 1055, Kersplebener Chaussee, mit Erfurt verbunden. Die Innenstadt Erfurts befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung. Das Plangebiet ist über die von der L 1055 in nördliche Richtung abzweigende Straße „Hinter dem Anger“ sowie die Straße „Am Mühlwege“ mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.



Einmündungsbereich der Straße „Hinter dem Anger“ in die L 1055 „Kersplebener Chaussee“ (Juni 2018);



Straße „Am Mühlwege“ mit einseitig vorhandener Bebauung (Juni 2018);

2.4 Benachbarte Baustruktur

Die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Bebauung weist insgesamt eine sehr heterogene Struktur auf. Die Bebauung "Am Mühlwege" besteht aus eingeschossigen, sowohl traufständigen als auch giebelständigen Gebäuden mit Satteldach (einschl. Krüppelwalm) und Drempel. Die dem Plangebiet zugewandte, vorhandene Bebauung entlang der Landesstraße weist dagegen teilweise zwei Vollgeschosse auf. Die vorhandene Bebauung "Hinter dem An-

ger" ist auf der dem Plangebiet zugewandten Seite durch zum Teil großflächige Baukörper und eine gemischte Nutzung geprägt. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite erlaubt mit Ausnahme der Eckbebauung zur L 1055 seitliche Zugänge bzw. Einblicke in die bei- nahe ausschließlich über die "Kleine" und "Große Angergasse" erschlossenen Hofstel- len/Gebäude der traditionell dörflichen Bebauung.



südlicher Ortseingang von Kerspleben mit plangebietsseitiger Bebauung an der L 1055 (Juni 2018);



plangebietsseitige Bebauung „Hinter dem Anger“ (Juni 2018);



„Kleine Angergasse“ von der Straße „Hinter dem Anger“ aus gesehen (Juni 2018);



„Große Angergasse“ von der Straße „Hinter dem Anger“ aus gesehen (Juni 2018);

3 Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs - Vorentwurf

3.1 Bebauung für Wohnen

Das Plangebiet soll für eine maximal zweigeschossige Einfamilienhausbebauung für Wohnen gewidmet werden. Dabei gliedert sich das Gebiet in zwei Teilbereiche:

So sieht das Planungskonzept beziehend auf die gegenüberliegende Bestandsbebauung "Am Mühlwege", die hier bereits heute eher Ortsrand-Charakter aufweist, sowie am zukünftig westlichen Ortsrand eine eingeschossige, traufständige Bebauung vor. Im inneren Bereich und am südlichen Rand, in dessen Benachbarung bis an die L 1055 heran der geltende Flächen-nutzungsplan der Stadt Erfurt i. d. F. der Neubekanntmachung 2017 die Entwicklung einer Mischbaufläche darstellt, ist dagegen eine zweigeschossige Bebauung geplant. Der städ-

tebauliche Entwurf sieht also an den Rändern eine eingeschossige, ortsrandbildende Bebauung mit geneigten Satteldächern vor, die eine der Ortslage zugewandte, zweigeschossige Bebauung mit flach geneigten Dächern umschließt. Auf diese Weise soll im Zusammenspiel mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe eine moderate und weitgehend homogene Höherentwicklung der zukünftigen Bebauung gewährleistet werden.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken in Kerspleben enthält das Planungskonzept 41 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 645 m². Die Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 492 m² und 945 m². Je nach Lage des Baufeldes können dementsprechend die im Bebauungsplan festzusetzenden Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) für die unterschiedlichen Baufelder variabel definiert werden.



3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei innere Erschließungsstraßen verkehrlich erschlossen. Diese erhalten eine Breite von 6.50 m. Die so entstehenden Verkehrsflächen nehmen ca. 9 % der Fläche des Plangebietes ein. Der Straßenraum ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, der dem Fußgänger-, Fahrrad- und Autoverkehr eine gleichberechtigte Nutzung ermöglicht. Hier ist KFZ-Verkehr nur in Schrittgeschwindigkeit zulässig. Während die Planstraße A eine perspektivische Erweiterung in südliche Richtung erlaubt, endet die Planstraße B in einem Wendekreis, von dem aus eine fußläufige Wegeverbindung zur Straße „Hinter dem Anger“ fortgeführt wird. Dieser Verbindungsweg wird gleichwohl für eine im Bedarfsfall mögliche Nutzung durch Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Stadtreinigung hergestellt, indem jeweils an Anfang und Ende der Wegeverbindung durch Fahrzeuge bzw. Fahrer der Stadtreinigung und Rettungsdienste versenkbare Poller eine Durchfahrt ermöglichen.

Von den öffentlichen Verkehrsflächen aus werden auf jedem Grundstück regelmäßig zwei Stellplätze angeboten, die auch als Carports und/oder Garagen ausgebildet werden können. Die Tiefe und Lage der Stellplätze ist dabei so geplant, dass in jedem Fall ein freizuhaltender Abstand zur Straße von mindestens 3,0 m eingehalten wird, um bei Ausfahrt z.B. aus einer Garage eine frühzeitige, den verkehrlichen Verhältnissen angemessene Übersicht über den Straßenraum zu gewährleisten.

3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in ausreichender Dimensionierung in der Straße „Hinter dem Anger“ vorhanden, so dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung.

3.4 Grünordnung

Das Planungskonzept sieht abseits der individuellen Gestaltung von im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke entstehenden Hausgärten verbindliche Baumpflanzungen entlang der Straßen „Am Mühlwege“ und „Hinter dem Anger“ vor. Darüber hinaus ist zur Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes und zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft geplant, am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzende Wiesenstreifen herzustellen.

Im Zuge der Bebauungsplanung wird zudem ein Grünordnungsplan sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt und evtl. erforderliche Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden. Verbindlich durchzuführende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

4 Folgekosten

Die Planung und Erschließung des Gebietes sowie der Verkauf der bebaubaren Grundstücke erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Der Stadt Erfurt entstehen keine Kosten.