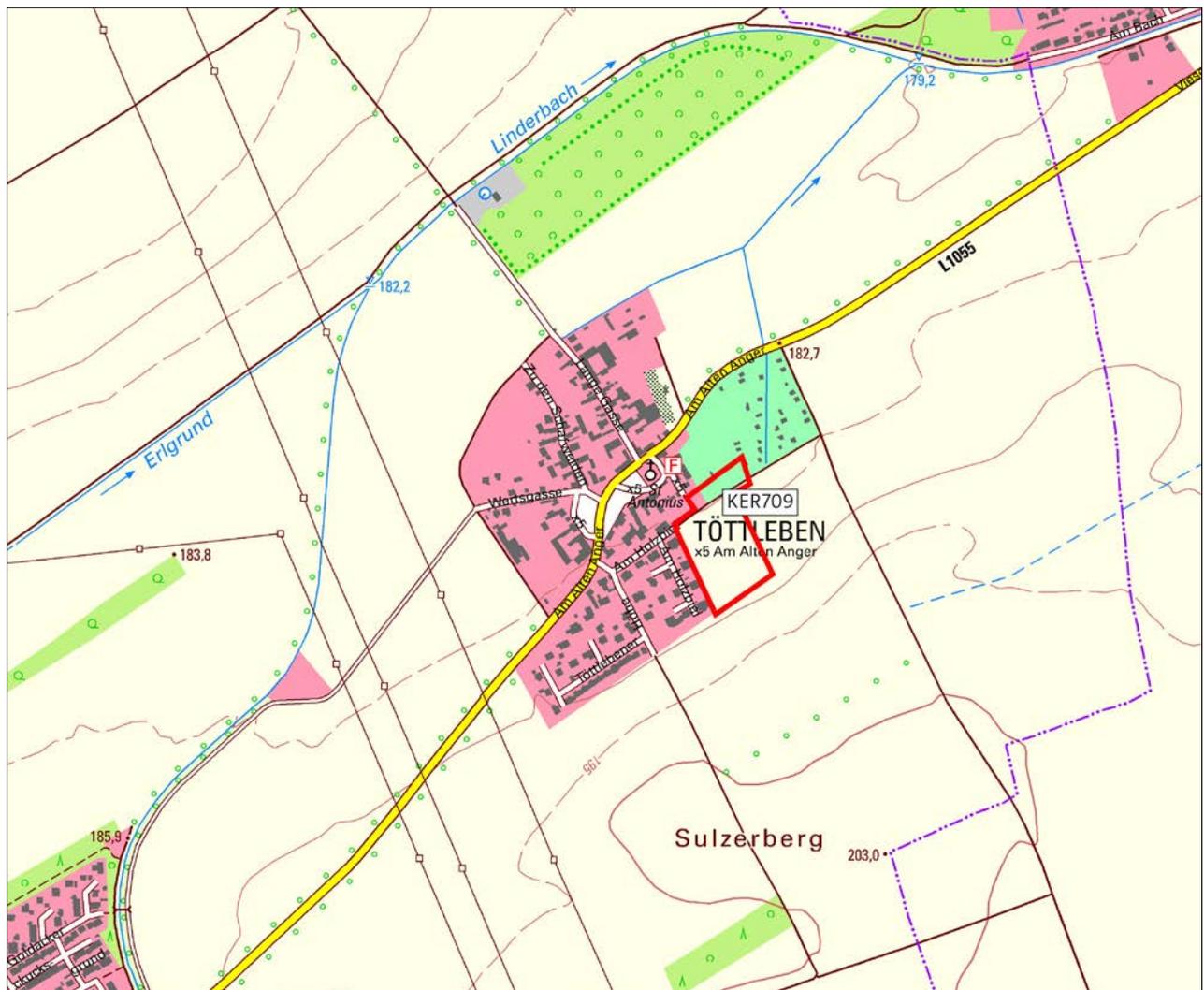


Bebauungsplan KER709

"Am Holzbiel" in Töttleben

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	4
2.3	Verkehrsanbindung	5
2.4	Benachbarte Baustruktur	6
3	Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs - Vorentwurf	
3.1	Bebauung für Wohnen	8
3.2	Verkehrliche Erschließung	9
3.3	Technische Ver- und Entsorgung	9
3.3	Grünordnung	10
4	Folgekosten	10

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

In Töttleben soll das nach 1990 entstandene Wohngebiet „Töttleben-Süd“ in nordöstliche Richtung fortgeführt bzw. erweitert werden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. T1 Töttleben „Süd“ hat die ehemals selbstständige Gemeinde Kerspleben das Gebiet am südlichen Rand Töttlebens seit 1992 entwickelt. Dieser Bebauungsplan wird heute bei der Stadt Erfurt unter der Bezeichnung KER251 geführt; das Gebiet ist heute vollständig bebaut. Um das für die Erweiterung vorgesehene Plangebiet für eine Wohnbebauung erschließen und bebauen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KER709 „Am Holzbiel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs - Vorentwurf geschaffen werden.

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 KER709 „am Holzbiel“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand in der Flur 2 der Gemarkung Töttleben und wird entsprechend der Planzeichnung wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 190/1 der Straße „Am Holzbiel“, durch die südliche Grenze der Flurstücke 86/1, 455/4, 88/1, 89/1, 89/2, 89/3 und 90.

Im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 92 und 170.

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 161, 162, 170 und 181.

Im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 600, 598, 596, 595 und 455/6.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,38 ha.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

102/1, 102/2, 191 tlw., 190/1 tlw., 182, 183 und 184.

2 Bestandsdarstellung

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Töttleben unmittelbar im Anschluss an die bebaute Ortslage des Bebauungsplangebietes KER251 „Töttleben - Süd“. Die Flächen des Geltungsbereiches sind aktuell gänzlich unbebaut. Das Gelände weist eine geringe Neigung von ca. 3% in nördliche Richtung auf und kann damit als weitgehend ebenflächlich bezeichnet werden.



Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrand von Töttleben (Digitales Orthophoto 2016)

2.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird heute als landwirtschaftliche Nutzfläche überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Flächen nördlich des Wirtschaftsweges (in Verlängerung der Straße „Am Holzbiel“) werden dabei eher kleinteilig als Acker und Grünland bewirtschaftet. Der Wirtschaftsweg wird auf seiner nördlichen Seite von einer Obstbaumreihe und einem Entwässerungsgraben gesäumt. Mit Ausnahme der wegbegleitenden Obstbäume sind innerhalb des Geltungsbereiches ansonsten keine Gehölze vorhanden. Südlich des Wirtschaftsweges wird das Plangebiet zudem von einem unmittelbar an die südliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzenden Entwässerungsgraben umschlossen. Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Abschnitt des Grabens wird dabei von gewässerbegleitenden Ufergehölzen ge-

säumt. Die Gewässerparzelle einschließlich der Ufergehölze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.



Ackerflächen (Juni 2018);
Blick von der Straße
„Am Holzbiel“ in östliche
Richtung



kleinteilige Acker- und
Grünlandflächen nördlich
des Wirtschaftsweges
(Juni 2018);
Blick vom Wirtschaftsweg
in nördliche Richtung

2.3 Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Töttleben ist über die Landesstraße L 1055, „Am Alten Anger“, mit Erfurt verbunden. Die Innenstadt Erfurts befindet sich in ca. 8 km Entfernung. Das Plangebiet ist über die von der L 1055 in östliche Richtung abzweigende Straße „Töttlebener Höhe“ und von der unmittelbar hiervon in nordöstliche Richtung abzweigenden Straße „Am Holzbiel“ mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.



Einmündungsbereich der Straße „Töttlebener Höhe“ in die L 1055 „Am Alten Anger“ (Juni 2018); Blick aus der Straße „Töttlebener Höhe“ in westliche Richtung



Straße „Am Holzbiel“ (Juni 2018); Blick vom Ortsrand in südwestliche Richtung

2.4 Benachbarte Baustruktur

Die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Bebauung weist insgesamt eine sehr heterogene Struktur auf. Die vorhandene Bebauung "Am Holzbiel" besteht sowohl aus ein- als auch zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach, die zum großen Teil Drempel aufweisen. Die Ausrichtung bzw. die Firstrichtung der Gebäude orientiert sich dabei zumeist parallel zu dem

in nordöstliche Richtung verlaufenden Abschnitt der Straße „Am Holzbiel“. Die vorhandene Bebauung nordwestlich der Straße " Am Holzbiel " ist durch die von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Wirtschaftsgärten geprägten Rückseiten der über die Straße "Am Alten Anger" erschlossenen Hofstellen der traditionell dörflichen Bebauung charakterisiert.



ein- und zweigeschossige Bebauung an der in südöstliche Richtung verlaufenden Straße „Am Holzbiel“ (Juni 2018);



Rückseiten der traditionell dörflichen Bebauung an der Straße „Am Holzbiel“ (Juni 2018);



Heutiger Ortsrand;
Blick von der nordöstlichen
Grenze des Plangebietes in
südwestliche Richtung
(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. Entsprechend der Bestandsbebauung an der Straße „Am Holzbiel“ werden dabei die entlang der Verlängerung dieser Straße vorgesehen Gebäude traufständig angeordnet. Ebenso sieht das Planungskonzept an den Rändern im Südosten und Nordosten eine traufständig angeordnete und so ortsrandsbildende Bebauung mit in Richtung des umgebenden Landschaftsraums geneigten Satteldächern vor.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken in Töttleben enthält das Planungskonzept 18 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 621 m². Die Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 364 m² und 1.007 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.



Virtuelles 3-D-Modell einer
zukünftigen Bebauung
Perspektive aus Süd-Ost;
© ASK Bauplanung GmbH, Berlin

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Verlängerung der Straße „Am Holzbiel“ in nordöstliche Richtung (aktuell Wirtschaftsweg) sowie den Bau einer hiervon in südöstliche Richtung abzweigenden Stichstraße verkehrlich erschlossen. Beide Straßen sind in einer Breite von 6.50 m geplant. Die so entstehenden Verkehrsflächen nehmen ca. 11 % der Fläche des Plangebietes ein. Die Gestaltung der Straßen soll den vorhandenen Straßen im Gebiet „Töttleben – Süd“ angepasst werden. Der Straßenraum ist wie im Bestand als Mischverkehrsfläche vorgesehen, der dem Fußgänger-, Fahrrad- und Autoverkehr eine gleichberechtigte Nutzung ermöglicht. Hier ist KFZ-Verkehr nur in Schrittgeschwindigkeit zulässig. Während die Planstraße B eine perspektivische Erweiterung in nordöstliche Richtung erlaubt, endet die Planstraße A in einem Wendekreis. Von den öffentlichen Verkehrsflächen aus werden auf jedem Grundstück mindestens ein Stellplatz angeboten, der auch als Carport und/oder Garage ausgebildet werden kann. 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 „Am Holzbiel“ vorhanden, so dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung.

3.4 Grünordnung

Das Planungskonzept sieht abseits der individuellen Gestaltung von im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke entstehenden Hausgärten zur Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes und zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft vor, am südöstlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und 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.