

Begründung

zur

**1. vereinfachten Änderung zum rechtskräftigen
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan BUE 219
-im Ortsteil Bübleben/ Urbich der Stadt Erfurt -**

**Mischgebiet/Wohngebiet "Übern Krautländern, Rudolstädter Strasse"
Dorfgebiet/Wohngebiet "Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung"
genehmigt am 18.02.1994 unter dem
Aktenzeichen AZ 210- 4621.20 EF- L- 080 WA/ MI /MD**

**Planung: SHB Bauplanungsgesellschaft mbH
Spielbergtor 12 d
99099 Erfurt**

**Telefon: 0361/ 6713266
Telefax: 0361/ 6713267**

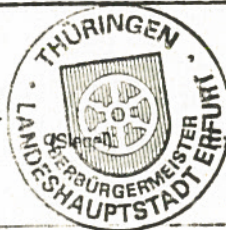
**In Zusammenarbeit mit der
Stadtverwaltung Erfurt
-Stadtplanungsamt-**

Erfurt, den 15.01.1998

Ausfertigung:

i.v. Leigefisch

M. Ruge
Oberbürgermeister



Erfurt, den **30. März 1998**

1. Bebauungsplan - Vorbetrachtung

Eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe der Städte und Gemeinden in Thüringen ist die Schaffung von gesetzlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauflächen für Wohn- und Arbeitszwecke.

Für die damalige Gemeinde Bübleben eröffnete sich die Möglichkeit, einen großen Teil dieses Baulandbedarfes auf ihrem Territorium zu befriedigen und damit ein bedeutendes Arbeitsplatzpotential hier zu binden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist in der genehmigten Fassung ein Ergebnis aus den Vorstellungen der ehemaligen Gemeinde Bübleben und den beratenden Maßnahmen des Architekturbüros Dr. Schulze, Westphal + Weinhold.

2. Anlaß zur Planänderung

Der Bereich des Parkplatzes, nördlich des im B- Plan vorgesehenen Sportplatzes im 4. Bauabschnittes wird, laut schriftlicher Aussage des Schulamtes nicht benötigt und bietet sich deshalb, wie die angrenzenden Wohnbauflächen, zur Bebauung an.

Am Standort liegen insbesondere nach der Eingemeindung zur Stadt Erfurt erhebliche Nachfragen zu Eigenheimgrundstücken vor.

3. Inhalt der Planänderung

Die 1. vereinfachte Änderung im B- Plan bezieht sich auf die Beplanung mit Wohnungsbau auf der Fläche des ehemaligen Parkplatzes im Norden des Sportplatzes und auf das östlich angrenzende Baufeld für ein großes Mehrfamilienhaus.

Der Sportplatz wird in den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B- Planes aufgenommen, um differenzierte Festsetzungen zur Sportplatznutzung zu treffen.

An Stelle des von den Gebäudeproportionen zur umgebenden Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern stark abweichenden Baukörpers eines großen Mehrfamilienhauses, soll der Forderung Rechnung getragen werden, daß im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend der vorhandenen Dorfstrukturen besonderer Wert auf die Kleinteiligkeit der Wohnstrukturen gelegt werden soll. (siehe Begründung zum gültigen B- Plan Teil II, Punkt 1.2)

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden grundsätzlich eingehalten. Art (WA- Gebiet) und Maß der baulichen Nutzung und Bauflächen werden an die, den Bereich der 1. vereinfachten Änderung umgebenden Festsetzungen, angepaßt.

Die unmittelbare Korrespondenz von Wohnbebauung und Sportplatz ist möglich, weil die Sportanlage ausschließlich für Schulsport genutzt werden soll und die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV außer Betracht gelassen werden können.

Davon unabhängig ist aber eine Immissionsrichtwertüberschreitung von 10 dB(A) möglich, wenn es sich um ein seltenes Ereignis nach §5 (5) 18 BImSchV (18 Kalendertage eines Jahres) handelt.

Insgesamt gesehen kommt es zu einer Homogenisierung der Wohnbebauung im 4. Bauabschnitt. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen gestatten die Errichtung von kleinen freistehenden Einzelhäusern sowie von Doppelhäusern.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Wie im bestehenden Bebauungsplan werden auch im Änderungsbereich die gleichen Erschließungs- und Straßenausbauformen übernommen und fortgeführt. Das von der Planänderung betroffene östlich gelegene Baufeld wird über die Erschließungsstraße E2, die beiden anderen Baufelder über die Erschließungsstraße E1 an die Sammelstraße SS 2 angebunden (siehe Erschließungsvertrag).

Die privaten Stellplätze sind generell auf privatem Grund in Form einer Garage, eines Carports oder eines befestigten Stellplatzes gemäß dem im Einzelnen in den textlichen Festsetzungen getroffenen Festlegungen auszuführen.

4.2. Ent- und Bewässerung

4.2.1. Entwässerung

Sie soll über ein bereits fast fertiggestelltes Leitungssystem mit Anschluß an die Kläranlage im 3. Bauabschnitt gesichert werden.

4.2.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

4.3. Energieversorgung (Elt)

Die Wohnhäuser sollen an das vorhandene Netz angeschlossen werden (siehe Erschließungsvertrag, koordinierter Leitungsplan).

4.4. Energieversorgung (Gas)

Die Versorgung soll über das vorhandene Netz gesichert werden. (siehe Erschließungsvertrag, koordinierter Leitungsplan)

4.5. Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung soll über die vorhandenen Netze der Telekom und Post gesichert werden (siehe Erschließungsvertrag, koordinierter Leitungsplan).

4.6. Straßenbeleuchtung


Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind entlang der Verkehrsflächen Straßenlaternen zur Beleuchtung anzuordnen. Die Leuchtenform für die Erschließungsstraße E1 soll analog der anderen Erschließungsstraßen ausgeführt werden (siehe Erschließungsvertrag, koordinierter Leitungsplan).

5. Grünfläche - ökologischer Ausgleich

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduzieren sich die zulässigen überbaubaren Flächen, so daß eine Verbesserung gegenüber der jetzigen zulässigen baulichen Situation eintreten wird.

Für die zwölf Bäume der ehemaligen Parkplatzeingrünung, die durch die 1. vereinfachte Änderung des B- Planes entfallen, wird außerhalb des B- Plangebietes ein Ausgleich vorgenommen.

Dieser Ausgleich zum Anpflanzen der 12 Laubbäume wird rechtlich im Nachtrag zum Erschließungsvertrag gesichert.

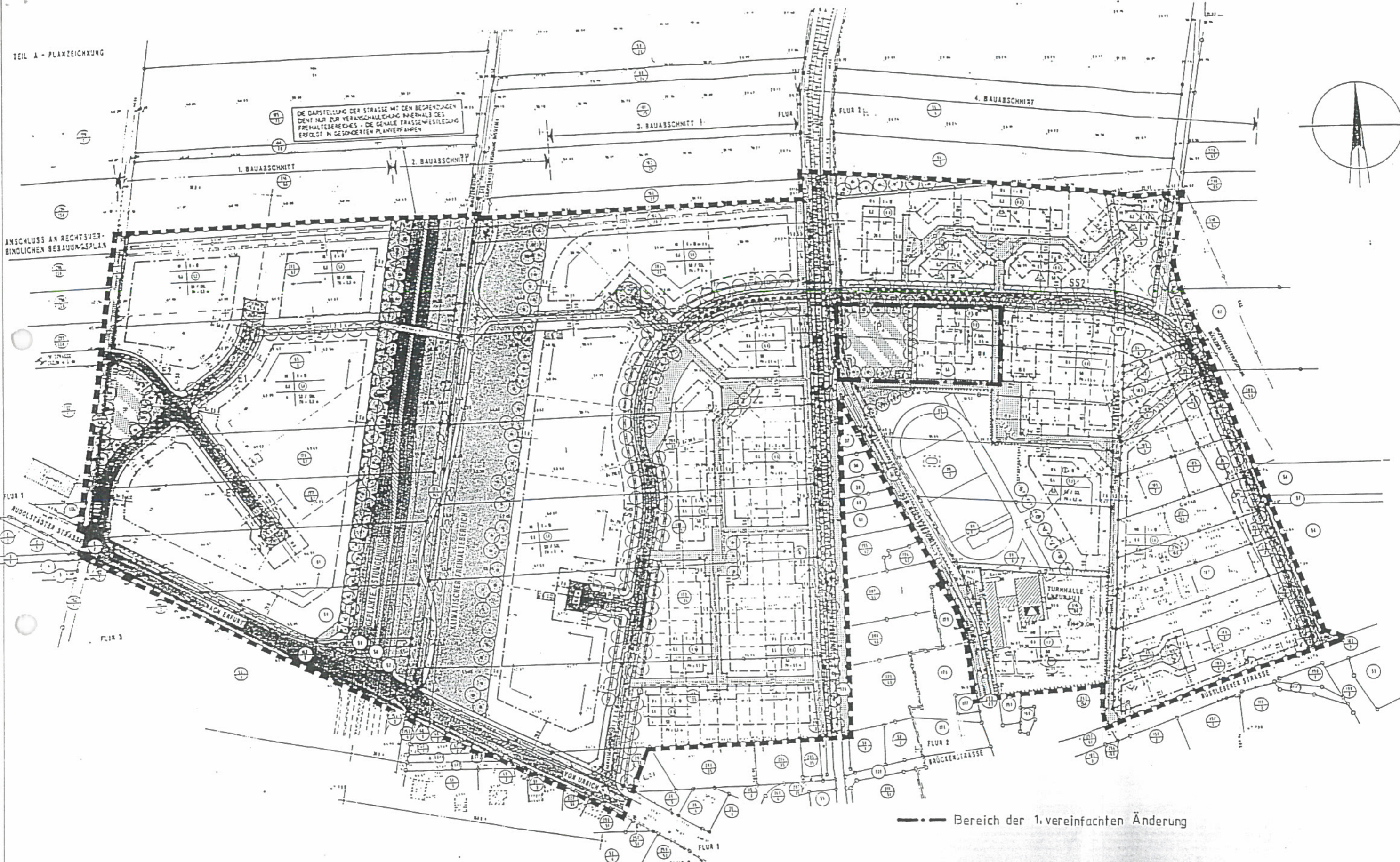


Dipl.- Ing. Viola Schön
Architektin



Anlage: B- Plan (BUE 219) mit Kennzeichnung des Bereiches der 1. vereinfachten Änderung

TEIL A - PLANZEICHNUNG



DE DARPSTELLUNG DER STRASSE MIT DEN BEGRÜNDUNGEN
 DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG INNERHALB DES
 FREIHALTERBEREICHES - DIE GENAUE STRASSENFESTLEGUNG
 ERFOLOGT IN GESONDERTEN PLANVERFAHREN

ANSCHLUSS AN RECHTSVER-
 BINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN

--- Bereich der 1. vereinfachten Änderung

Anlage zur Begründung:
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Urbich
 „Übern Krautländern“ (BUE 219)