

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan eines Wohngebietes in der Gemeinde Ermstedt/
Ortsteil Gottstedt "Im Frienstedter Felde"

Im Auftrag der Gemeinde Ermstedt wurde für den Ortsteil Gottstedt vom Büro "Projektmanagement GmbH Weimar" der Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet.

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der für die Gemeinde Ermstedt/OT Gottstedt von der Architekten- und Ingenieur GmbH "Schaudinn und Partner" Erfurt erarbeitete Flächennutzungsplan vom 15. 12. 1991 weist für die Gemeinde Wohn- sowie Gewerbegebiet aus und bildete die Grundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan des Wohngebietes.

Der Bebauungsplan wurde aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das geplante Baugebiet "Im Frienstedter Felde" in Flur 120/6 der Gemarkung Gottstedt stellt ein "Allgemeines Wohngebiet" dar und dient den von der Gemeinde angestrebten Maßnahmen zur Aufwertung des Ortes unter dem Aspekt der Schaffung von Wohnraum (§ 1, 2 WoBauErlG).

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des §4 (1), (2), (3) BauNVO erstellt.

Die bisherige Nutzung der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke ist für den Eigentümer in dieser Größenordnung nicht mehr relevant. Auch als Wirtschaftsgrundlage der Gemeinde hat die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen an Bedeutung verloren. Das vorgesehene Baugebiet umfaßt eine Fläche von 1,6 ha. Es wird begrenzt:

im Norden	von der Landstraße ... nach Erfurt
im Osten	von landwirtschaftlich genutzter Fläche des Flures 120/6
im Süden	von landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie einem befahrbaren Weg
im Westen	vom Dorfgebiet Gottstedt

Flächenbefestigungen sind im gesamten Gebiet nicht vorhanden. Das Geländeprofil ist ausgeglichen.

Die Art der Bebauung paßt sich dem dörflichen Charakter des Ortes an. Für das geplante Gebiet wird eine Aufteilung in ca. 30 Grundstücke vorgeschlagen.

Vom Charakter her wird ein Wohngebiet angestrebt, in welchem unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen realisiert werden können. Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen sollen dem gerecht werden.

In ca. 90% der zu errichtenden Wohngebäude sollen nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen sein. In zentraler Lage sind eine Pizzeria sowie zwei kleine Geschäfte geplant, die neben der Bedarfsdeckung für das Wohngebiet auch versorgende Funktion für das bestehende Dorfgebiet erfüllen sollen.

Die Bebauung des Gebietes orientiert sich an bereits vorhandenen Strukturen. Ein- bis zweigeschossige Gebäude werden mit Garagen oder durch Vor- und Rücksprünge so verbunden, daß sie dem Verlauf der Straßen folgen oder kleine Höfe bilden. Eine Hofbildung im Bereich der Spielstraße stellt einen besonders beruhigten Bereich dar, welcher auch als Spielbereich für Kinder geeignet erscheint.

Bei Bedarf können die Dachgeschosse der Gebäude ausgebaut werden. Die Errichtung von Gauben wird gegenüber dem liegenden Dachfenster bevorzugt empfohlen.

Der Rhythmus der historischen Struktur des alten Ortsbereiches, der sich im Wechsel von kleineren Wohngebäuden und größeren Scheunen und Speichern darstellt, wurde in das neue Wohngebiet übertragen. So werden teilweise auch größere Baufenster gestattet, um Gebäude mit entsprechenden Proportionen zu errichten. Dabei soll die für das Wohngebiet geltende Geschossigkeit nicht überschritten werden.

2. Auswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung und Bebauung des Wohnungsbaustandortes Ermstedt/Gottstedt wird die Funktion Ermstedt/Gottstedt als Wohnstandort - auch für die Bürger der Stadt Erfurt weiter ausgeprägt und gefestigt. Dies steht prinzipiell in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Regional- und Landesplanung.

Die Bedeutung der Planung von Wohngebieten im Landkreis Erfurt als Wohn- und Versorgungsstandorte für die Stadt ist steigend. Eine Entwicklung des Umlandes der Städte ist insofern positiv zu bewerten, als dadurch eine Zunahme des Handels in der Gemeinde, eine Ansiedelung von Kleingewerbe, eine Belebung des Dienstleistungssektors, aber auch eine Reaktivierung kleinbäuerlicher Wirtschaft zur Versorgung der anwachsenden Bevölkerung mit Frischprodukten zu erwarten ist.

Dabei ist der ländliche Charakter zu erhalten. Vorhandene historische Strukturen sollen maßstabbildend bleiben, wobei Raumgefüge, Raumfolgen und Bauhöhen als Charakteristika im neuen Vorhaben mit übersetzt werden.

3. Erschließung

Die Entscheidung zur Straßenführung soll dem Gebiet einen verkehrsberuhigten Charakter verleihen sowie den bestehenden Ort mit dem neuen Wohngebiet verbinden. Eine direkte Einfahrt in das Wohngebiet von der nördlich angrenzenden Landstraße sowie eine direkte Durchfahrt sind nicht möglich. Im Zuge einer weiteren möglichen Planung der Gemeinde östlich des Wohngebietes wird die Möglichkeit einer Erweiterung der Planstraße A vorbehalten.

4. Gestaltung der Gebäude

Für das gesamte Wohngebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit der Möglichkeit des Dachausbaues vorgesehen. Charakteristisch sind steile Ziegeldächer mit roter Dacheindeckung von ca. 50 grd Neigung.

Garagen, in den Bereichen, wo sie Gebäude verbinden, sind mit flachem Satteldach und Ziegeldeckung auszuführen.

Die geputzten Wandflächen der Gebäude sind mit gebrochenen erdigen Weißtönen zu versehen.

Holzbauteile an Gebäuden sowie An- und Nebenbauten werden farblich abgestimmt. Zum Einsatz kommen einheimische Hölzer. Garagentore sind in Holz auszuführen bzw. zu beplanken.

Wintergärten, Blumenfenster, überdachte Sitzbereiche, Gerätehäuschen sind zulässig, jedoch zurückhaltend zu gestalten.

5. Begrünung

Die Begrünung im geplanten Wohngebiet soll den Landschaftscharakter unterstreichen. Vorhandener Baumbestand sollte weitestgehend erhalten bleiben. Öffentliche Grünflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Überdachte Autoeinstellplätze, Pergolen sind mit Kletterpflanzen nach Wahl der Eigentümer zu versehen. Fassadenbegrünung mit geeigneten Arten ist an allen baulichen Anlagen zulässig.

Die Einfahrt vom Dorf in das neue Wohngebiet wird mit markanten Einzelbäumen dorftypisch gekennzeichnet.

Auf allen Privatgrundstücken ist je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum vorgeschrieben. Zum Einsatz kommen einheimische Laub- und Nutzgehölze