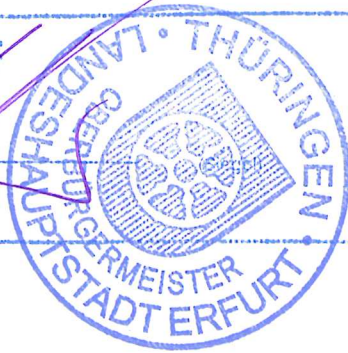


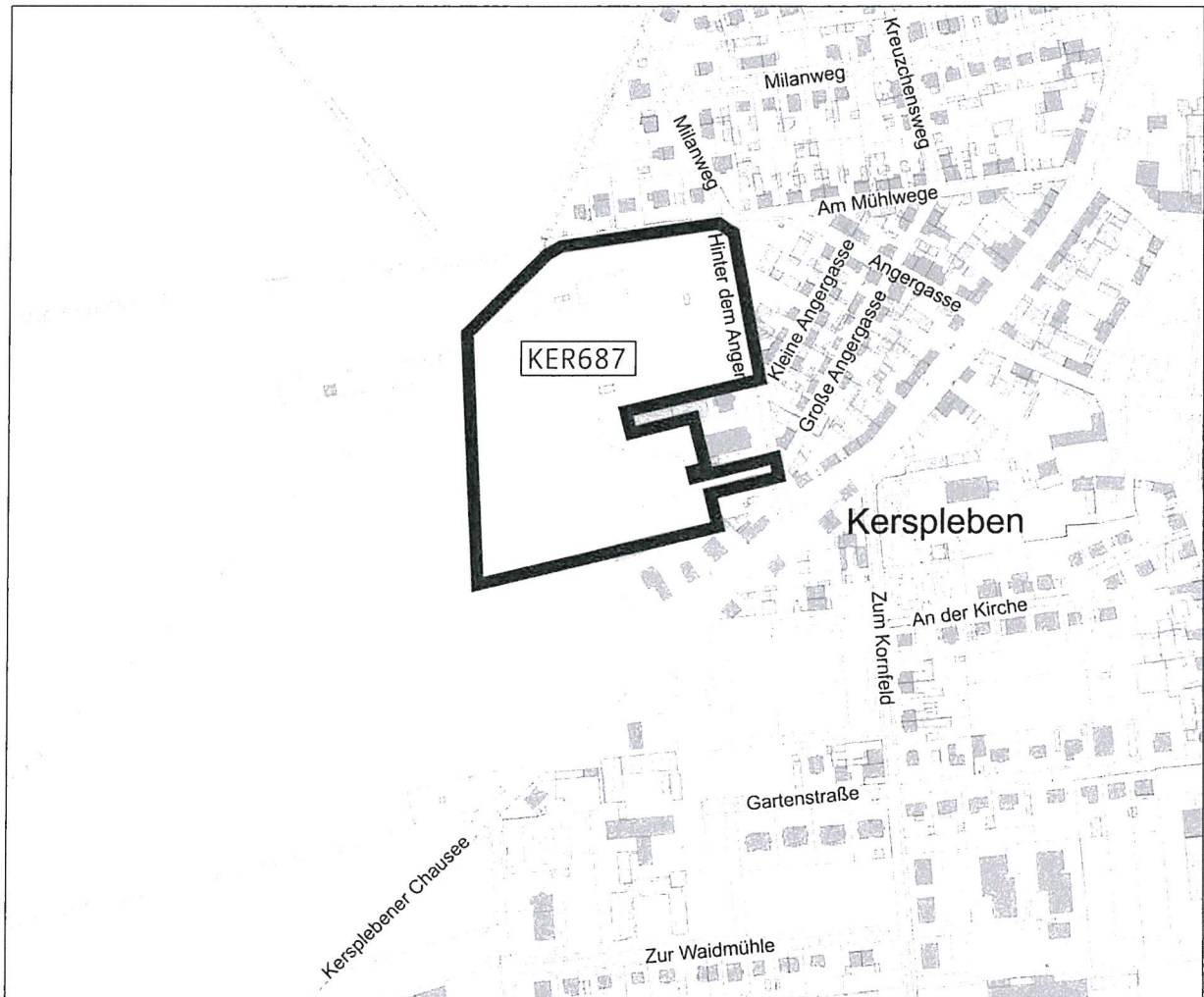
Bebauungsplan KER687

"Hinter dem Anger" in Kerspleben

Ausfertigung:	
A. Bausewein Oberbürgermeister	Erfurt, den <u>07.02.22</u>



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
25.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
2	Bestandsdarstellung	7
2.1	Lage	7
2.2	Aktuelle Nutzung.....	7
2.3	Verkehrsanbindung.....	7
2.4	Benachbarte Baustruktur.....	8
2.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
2.6	Umweltsituation	9
3	Begründung der Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten.....	11
3.5	Zahl der Wohnungen	12
3.6	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	12
3.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
3.8	Gestalterische Fesetzungen.....	13
4	Hinweise	14
4.1	Archäologische Bodenfunde	14
4.2	Einsichtnahme von Vorschriften	14
5	Flächenbilanz	14
6	Folgekosten	15

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

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale für Einfamilienhäuser reichen in Erfurt absehbar nicht aus. Ein entsprechender Bedarf für Baugebiete von Einfamilienhäusern ist in Erfurt aber vorhanden. Deshalb ist auch eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in den Ortsteilen erforderlich, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau zu leisten.

1.2 Verfahrensablauf

Am 17. Oktober 2018 hat der Stadtrat der Stadt Erfurt mit Beschluss Nr. 2685/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erfurt vom 30. November 2018 bekannt gemacht.

Das Verfahren soll als beschleunigtes Verfahren gem. den Bestimmungen des §13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens werden eingehalten.

Ungeachtet der Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde der Vorentwurf der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10. Dezember bis zum 21. Dezember 2018 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ebenfalls im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erfurt vom 30. November 2018 bekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. November 2018 zur Äußerung aufgefordert.

Der Stadtrat Erfurt hat am 27. Mai 2020 mit Beschluss Nr. 1802/19 den Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung aufgrund des § 13b BauGB gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Erfurt vom 26. Juni 2020 bekannt gemacht. Der Entwurf wurde für die Dauer eines Monats vom 06. Juli 2020 bis 14. August 2020 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Juni 2020 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB), der Behörden, der anerkannten Naturschutzverbände, der innergemeindlichen Abstimmung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden der Abwägung unterzogen. Entsprechend des Abwägungsergebnisses wird die Satzung

des Bebauungsplanes Stand 25.01.2021 zum Stand Entwurf vom 02.04.2020 in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Beschluss Nr. 1802/19 vom 26.06.2020:

- Einfügen weiterer Höhenpunkte auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen und der Straße "Am Mühlwege"
- Korrektur des Stellplatzbereiches an der Planstraße A unterhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Teilung des größten nordöstlichen Grundstücks: Schaffung eines weiteren Baugrundstücks
- Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzung 2.2: Für die Baugebiete wird eine Traufhöhe von max. 7,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Fertigfußboden zur nächstliegenden festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche. Gemessen wird in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Außenfassade eines jeden Gebäudes.
- Wegfall der planungsrechtlichen Festsetzung 3.4
- Änderung der Baum- und Straucharten in der planungsrechtlichen Festsetzung 7.1 analog der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 30.10.2020
- Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzung 7.4: Je angefangene 200 m [...] Wegfall von *Betula pendula* (Sandbirke)
- Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzung 7.5
- Korrektur der Nummerierung 9 → 8 und Aktualisierung der DIN-Norm
- Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.1: Die Vorgartenflächen die nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten sowie für Mülltonnenstandorte genutzt werden, sind zu gärtnerisch zu gestalten und vollständig zu begrünen
- Änderung der Einfriedungshöhe in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.2: 1,0 m → 1,2 m

Mit dem Schreiben vom 10.02.2021 und der beigelegten geänderten / ergänzten Fassung des Bebauungsplans KER687 "Hinter dem Anger", Stand 25.01.2021 wurde der Erschließungsträger als von der Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes Betroffener gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt und um Stellungnahme bis zum 05.03.2021 gebeten. Der Erschließungsträger formulierte keine Einwände gegen die geänderte/ergänzte Fassung des Bebauungsplanes KER687.

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, Flur 6, der Straße „Am Mühlwege“.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 206, Flur 1, der Straße „Hinter dem Anger“. Die hier bereits bebauten Flurstücke 1136, 649/3, 649/5, 1002/1, 648/7 und 1180, Flur 6 sind dabei nicht Bestandteil des Plangebietes.

- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 647/2, 647/4, 647/5 und 647/6, Flur 6.
- Im Westen: durch den Verlauf der Fernwasserleitung der Thüringer Fernwasserversorgung. Die Grenze des Geltungsbereiches hält zu dieser einen Abstand von 4,0 m ein.
- Im Nordwesten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 645, Flur 6, 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.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Als Ortsteil von Erfurt liegt Kerspleben innerhalb des Verdichtungsraumes der Stadt Erfurt. Die Landeshauptstadt Erfurt ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT) als „weiße Fläche“ zwischen dem Siedlungsbereich Bestand im Norden und Osten sowie dem Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung LB21 im Westen. Darüber hinaus werden im LEP und im RP-MT keine der Planung entgegenschenden Ziele und Grundsätze formuliert.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche sowie südlich in einem untergeordneten Teilbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt auf dessen Maßstabebene eine Konkretisierung der Ziele des FNP. Der Bebauungsplan mit dem geplanten Vorhaben kann aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden.

1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

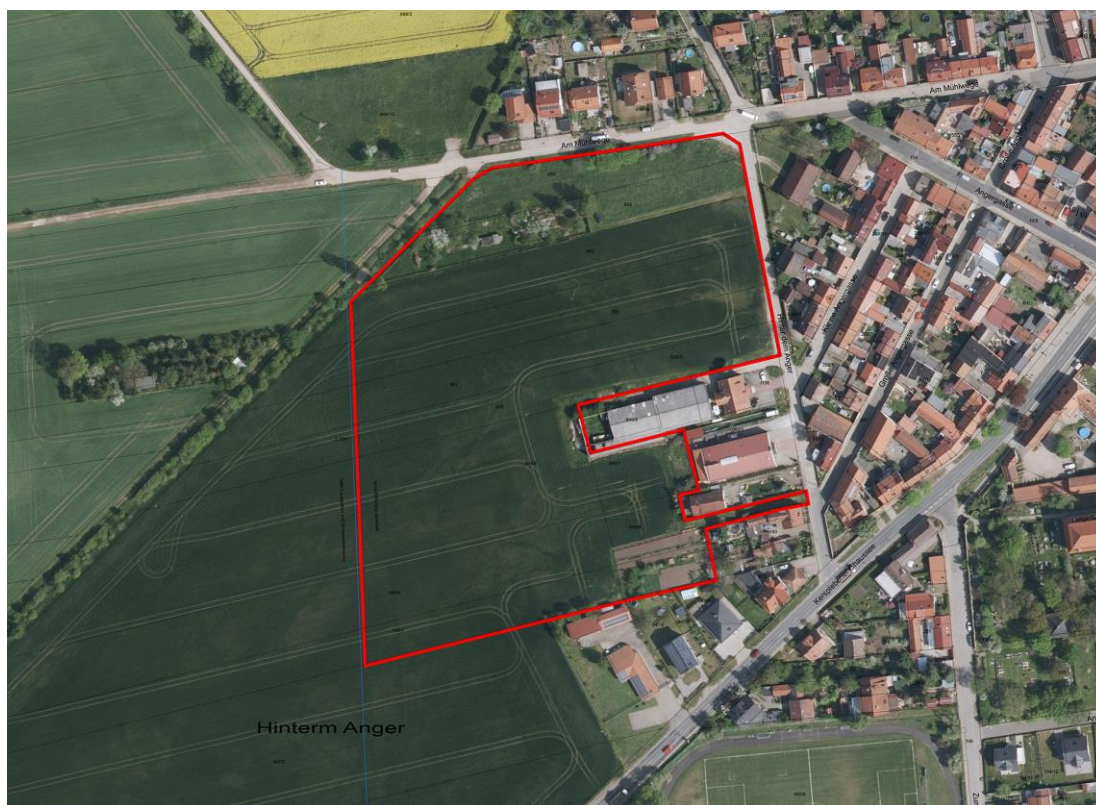
Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030 wurde vom Stadtrat am 28.10.2018 beschlossen. Kerspleben wird im ISEK entsprechend des gesamtstädtischen Leitbilds Erfurt 2030 der Kategorie „Vorrangiger Entwicklungsbereich Wohnen“ sowie „Ortsteil im vorrangigen Entwicklungsbereich“ und dabei dem „Vorstädtischen und dörflichen Wohnen“ zugeordnet. In dieser Kategorie werden die Ortsteile zusammengefasst, die aufgrund ihrer Lage zur Kernstadt bzw. des Vorhandenseins oder der Nähe zu einer vielschichtigen Infrastruktur Bestandteile des Teilraumes der wesentlichen künftigen Wohnungsbauentwicklung sind. Gemäß dem Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege sind in den Ortsteilen dieser Kategorie unter Beachtung der jeweiligen Siedlungsstrukturen sowie möglicher vorherrschender Restriktionen auch größere Siedlungsflächenerweiterungen über das Maß der Eigenentwicklung hinaus denkbar (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 39f). Mit dem geplanten Vor-

haben im Ortsteil Kerspleben werden die ISEK-Zielstellungen zur Wohnungsbauentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt grundsätzlich verfolgt.

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 und zu einem geringen Teil als Grünland (Wiese und Weideland) 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.

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.

2.4 Benachbarte Baustruktur

Die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Bebauung weist insgesamt eine sehr heterogene Struktur auf. Die Bebauung „Am Mühlwege“ besteht aus ein- bis zweigeschossigen, sowohl traufständigen als auch giebelständigen Gebäuden mit Satteldach (einschl. Krüppelwalm- und Walmdächer) und Drempel. Die dem Plangebiet zugewandte, vorhandene Bebauung entlang der Landesstraße weist dagegen teilweise zwei Vollgeschosse auf. Die vorhandene Bebauung „Hinter dem Anger“ 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 beinahe ausschließlich über die „Kleine“ und „Große Angergasse“ erschlossenen Hofstellen/Gebäude der traditionell dörflichen Bebauung. Im südöstlichen Umfeld des Planungsgebietes befindet sich eine Bowlingbahn mit Gaststätte sowie Wohnnutzungen.

2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in ausreichender Dimensionierung in der Straße „Am Mühlwege“ bzw. „Hinter dem Anger“ vorhanden, so dass lediglich geringe Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für die Trinkwasserver- und die Schmutzwasserentsorgung. Während die Trinkwasserversorgung des Plangebietes an die in den beiden Straßen vorhandenen Leitungen angeschlossen werden kann, ist für die Schmutzwasserentsorgung der Neubau eines Freispiegel-Schmutzwasserkanals in der Straße „Am Mühlwege“ erforderlich. Das gesamte im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird im Freispiegel zu einer innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehenen Abwasserpumpstation abgeleitet. Über die Pumpstation und eine neu zu verlegende Abwasserdruckleitung in der Straße „Am Mühlwege“ wird das Schmutzwasser schließlich zu einem vorhandenen Anschlussschacht im Kreuzungsbereich „Hinter dem Anger“/„Am Mühlwege“ gepumpt und in das örtliche Kanalnetz eingeleitet. Darüber hinaus ist für eine geordnete Regenwasserableitung der Neubau eines Regenwasserkanalnetzes sowie von Rückhalteeinrichtungen im Plangebiet erforderlich. Hierfür wird am Tiefpunkt im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken errichtet. Das Becken ist so dimensioniert, dass der im Plangebiet maximal anfallende Regenwasserabfluss aufgenommen, zurückgehalten und auf das erforderliche Maß gedrosselt in den benachbarten Vorfluter abgeleitet werden kann. Die abwassertechnischen Einrichtungen werden verkehrlich an die Straße „Am Mühlwege“ angeschlossen.

Der Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht in Höhe von 48 m³ für den Grundschatz über den Zeitraum von zwei Stunden gemäß Informationen der Stadtwerke Erfurt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes werden die Planstraße A sowie die Planstraße B an die Straße „Hinter dem Anger“ angebunden. Die Verbindung zwischen Planstraße B und der Straße „Hinter dem Anger“ dient als öffentliche Verkehrsfläche dabei ausschließlich einer Benutzung durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge der öffentlichen Ver- und Entsorgung sowie durch Radfahrer und Fußgänger.

2.6 Umweltsituation

2.6.1 Artenschutz

Um ausschließen zu können, dass durch die Bebauungsplanung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wurden in der ersten Jahreshälfte 2019 im Plangebiet mehrere fachgutachterliche Untersuchungen durch die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. durchgeführt (sh. Anlage zur Begründung). Im Februar 2019 wurde eine Faunistische Einschätzung vorgelegt, nach der die im Plangebiet vorhandenen und potenziell vorkommenden Vogel- und Säugetierarten keine besonderen Schutzmaßnahmen erfordern. Reproduktionsstätten von Wirbeltieren konnten nicht nachgewiesen werden. Aufgrund des frühen Zeitpunktes konnte zu evtl. Vorkommen des Feldhamsters noch keine Einschätzung vorgenommen werden. Dies erfolgte im Rahmen einer Flächenkontrolle im April 2019. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass derzeit keine Feldhamster im Plangebiet vorkommen. Im Juni 2019 erfolgte eine weitere Flächenkontrolle hinsichtlich potenzieller Vorkommen des Feldhamsters. Aufgrund des fortgeschrittenen Aufwuchses des Getreides konnten die Ackerflächen nicht mehr streifenweise belaufen werden. Die Kontrolle der einsehbaren Randbereiche ergab keine Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters.

2.6.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt daher nicht.

2.6.3 Boden, Altlasten, Abfall

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen bzw. unmittelbar angrenzenden Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten. Zur weiteren Untersuchung der Bodenbeschaffenheit wurde eine Baugrunduntersuchung (Stand 11.03.2019, Anlage 3.5 zum Bebauungsplan) angefertigt.

2.6.4 Lärmschutz

Für die geplante Wohnbebauung wurden Berechnungen zu den zu erwartenden Schallimmissionen durch Verkehrslärm, Sportlärm und Gewerbelärm durchgeführt. Hierfür wurden die Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm und Sportlärm (Sportplatz) ermittelt und den Schalltechnischen Orientierungswerten (STO) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV (Sportlärm) gegenübergestellt. Außerdem wurde untersucht, ob relevante Schallimmissionen durch die südwestlich des Plangebietes gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen zu erwarten sind. Des Weiteren wurden Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm auf Grundlage der DIN 4109 unterbreitet.

Hierzu hat das Ingenieurbüro Frank & Apfel eine Schall-Immissions-Prognose erstellt (Nr. LG 134/2016-A vom 12.06.2019; vgl. Anlage zur Begründung). Die Berechnungen ergaben, dass bezüglich des Verkehrslärms fast im gesamten Plangebiet der Schalltechnische Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten wird. Lediglich im südöstlichen Bereich kommt es zu einer leichten Überschreitung um 1 dB.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein WA wird aber im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Hinsichtlich des Sportlärms, der von der Sportanlage südlich des Plangebietes emittiert wird, sind bezogen auf das Plangebiet ausschließlich Veranstaltungen mit Beschallungsanlage von Bedeutung. Gemäß der maßgeblichen 18. BImSchV sind im Rahmen seltener Ereignisse bis zu 18 Tage pro Jahr mit höheren Immissionsrichtwerten zulässig. Durch eine Beschränkung der Anzahl von Veranstaltungen mit Beschallungsanlage auf 18 Tage/Jahr kann der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse (65 dB(A) für eine WA) eingehalten werden. Nach Angaben des Rechtsamtes der Stadt Erfurt können die Bedingungen für seltene Ereignisse im vorliegenden Fall angewendet werden.

Im Hinblick auf evtl. zu erwartenden Gewerbelärm kommt die o.g. Schall-Immissions-Prognose zu folgenden Ergebnissen: Von den gewerblich genutzten Flächen der B.-Plangebiete KER246 und KER249 (Unterm Fichtenweg I und II) sind keine Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten. Dagegen wurde in einem früheren Gutachten zur Umnutzung einer Lagerhalle zur Bowlingbahn mit Restaurant (Hinter dem Anger 3a) im Bereich der östlich benachbart vorgesehenen Baugrenze auf dem Flurstück 649/1 ein Beurteilungspegel von 48 dB(A) für die Nachtzeit ausgewiesen. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei einer Wohnbebauung auf dem Flurstück 649/1 zur Nachtzeit genutzte schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) während der Nachtzeit über Fenster in der West- und Südfassade zu belüften sind. Somit sind durch die Eigenabschirmung des Gebäudes vor diesen Fenstern außen keine Überschreitungen des Richtwertes für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nachts zu erwarten. Für das sonstige Plangebiet sind für die Tages- und Nachtzeit keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte tags- und nachts durch Gewerbelärm zu erwarten.

Als passive Schallschutzmaßnahmen werden in der Schall-Immissions-Prognose schließlich folgende Textfestsetzungen vorgeschlagen, die dementsprechend in den Bebauungsplan übernommen wurden:

1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109-1:2018 die Anforderungen aus Tabelle 7 der Norm an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III für schutzwürdige Bebauung auf den Flurstücken 648/1, 648/4, 648/8 und 649/1 zu realisieren.
2. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf Flst. 649/1 sind die zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nachtzeit über Fenster in der West- und Südfassade zu belüften.

2.6.5 Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgegenstände des archäologischen Denkmalschutzes bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß § 16 ThDSchG wird unter Hinweis Nr. 1 in der Planzeichnung hingewiesen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Da gemäß § 13b BauGB lediglich Wohnnutzungen auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile ausgewiesen werden dürfen, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Traufhöhe jeweils als Höchstwert geregelt. Dementsprechend werden zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 und einer GFZ von 0,8 bzw. 0,6 zugelassen. Geringfügige Überschreitungen, durch erforderliche Zuwegungen und Nebenanlagen dieser Werte sind möglich.

Die Traufhöhe wird mit max. 7,50 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenwand. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Fertigfußboden in der Mitte der straßenzugewandten Fassadenfläche zur nächstliegenden festgesetzten Höhe der Verkehrsfläche. Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage der Verkehrsflächen in Meter über NHN festgesetzt. Ebenso sind weitere Höhenpunkte im Plan, die die Höhen des derzeitigen Geländes abbilden. Mit der festgesetzten Traufhöhe können somit Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Drempel in unterschiedlichen Höhen errichtet werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungskonzeptes entstehen im Geltungsbereich 42 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 635 m². Die Grundstücksgrößen variieren dabei im Allgemeinen zwischen 422 m² und 913 m². Die Bebauung des Plangebietes ist in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen definieren darüber hinaus einzuhaltende Mindestabstände zu benachbarten Nutzungen. Entlang der Straße „Hinter dem Anger“ und der Planstraße A ist teilweise eine Baulinie festgesetzt, um hier zukünftig eine einheitlich raumbildende Bauflucht zu erzielen und die Eingänge in das Quartier zu markieren. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt gleichwohl ausreichende Spielräume für die Realisierung einer Bebauung im Rahmen der vorgesehenen Grundflächenzahl. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht in der Gewährleistung der durch die Baufelder vorgegebenen städtebaulichen Struktur. Eine Überschreitung der Baugrenzen sollte daher so weit wie möglich vermieden werden.

3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten

Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze außerdem auch in den Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten zulässig, um möglichst zusammenhängende Freiflächenanteile sowie eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Die Garagen sollen hinter der Bauflucht der Hauptgebäude zurück bleiben. Dies wird im Plan durch die zurück gesetzten Baugrenzen im Bereich der "ST-Flächen" ermöglicht.

Garten- und Gerätehäuser mit insgesamt maximal 10 m² Grundfläche sind auch in den nicht überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Diese Festsetzung dient der sachgerechten Nutzbarkeit der Grundstücke und soll gleichzeitig vor einer zusätzlichen großflächigen Versiegelung der Gartenbereiche schützen.

Mülltonnenstandorte sind, zur besseren Andienung durch die Stadtwerke Erfurt, auch im Vorgartenbereich zulässig. Diese sind dann durch Begrünung oder Einhausung vor der Einsichtnahme aus dem öffentlichen Raum zu schützen.

Damit die Verkehrsfunktion der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unnötig beeinträchtigt wird, ist je Grundstück nur eine max. 5 m breite Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Beschränkung der Zufahrtsbreite dient einer geordneten städtebaulichen

Entwicklung. Durch sie soll gewährleistet werden, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein geordnetes Siedlungsbild mit den entsprechenden Vorgartenzonen und einer möglichst geringen Versiegelung entstehen kann. Notwendige Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen; der öffentliche Straßenraum steht dafür nicht zur Verfügung. Hierfür sind Stellplatzflächen ("ST-Flächen") im Bebauungsplan ausgewiesen. Einfahrten und Stellplätze können nur in diesen Flächen aus o.g. genannten Gründen realisiert werden.

Oberflächenbefestigungen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um eine bessere Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu ermöglichen.

3.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf maximal zwei beschränkt, um im Hinblick auf die Kubatur eine möglichst homogene Bebauung des Plangebietes zu erzielen und den Bau von Mehrfamilienhäusern zu verhindern, da diese sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Ebenfalls soll so die maximal mögliche Stellplatzanzahl i. V. m. mit der bauordnungs-rechtlichen Festsetzung Nr. 4 nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO geregelt werden. Ziel ist es, die Flächenversiegelung auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten.

3.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das Plangebiet zur westlich angrenzenden offenen Landschaft hin randlich zu begrünen und zu den Ackerflächen abzuschirmen, werden entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches fünf Meter breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die als flächige Gehölzpflanzungen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m herzustellen sind. In diese Pflanzung sind pro Baugrundstück mindestens zwei Bäume einzuordnen. Für die Auswahl standortgerechter und nach Maßgabe des Grünordnungsplanes geeigneter Gehölze, ist in den Festsetzungen eine Pflanzenliste enthalten. Diese Auswahl berücksichtigt den Standort sehr nah am Außenbereich. Nichteinheimische und potentiell invasive Baumarten scheiden aus diesen Gründen aus, um die Florenverfälschung zu verhindern. Bei der Pflanzung sind die gemäß des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu beachtenden Grenzabstände einzuhalten.

Darüber hinaus ist als Mindestbegrünung auf jedem Baugrundstück je angefangener 200 m² nicht überbaubarer und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten festgesetzte Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung (Wuchshöhe 12 - 20 m) mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Einer der zu pflanzenden Bäume ist in der Vorgartenzone mit Straßenbezug bzw. mit Orientierung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen, um eine möglichst durchgängige Begrünung der Straßenräume und ein ansprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, können auf die erforderliche Anzahl der Baumpflanzungen angerechnet werden. Für die Auswahl standortgerechter und nach Maßgabe des Grünordnungsplanes geeigneter Baumarten einschließlich Obstbäumen ist in den Festsetzungen ebenfalls eine Pflanzenliste enthalten. Durch diese Pflanzliste sollen nichteinheimische und potentiell invasive Baumarten ausgeschlossen werden um eine Florenverfälschung zu verhindern. Bei der Pflanzung sind auch hier die gemäß des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu beachtenden Grenzabstände einzuhalten.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen und entlang der Straße „Am Mühlwege“ sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen

zu schützen und durch regelmäßige und fachgerechte Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten. Absterbende Bäume sind durch die Neupflanzung in Art und Größe gleichwertiger Bäume zu ersetzen.

3.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend der Analysen, Berechnungen Empfehlungen und Vorschläge der Schall-Immissions-Prognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel (Nr. LG 134/2016-A vom 12.06.2019; vgl. Anlage zur Begründung) wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO folgende Textfestsetzungen als passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen:

1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109-1:2018 die Anforderungen aus Tabelle 7 der Norm an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III für schutzwürdige Bebauung auf den Flurstücken 648/1, 648/4, 648/8 und 649/1 zu realisieren.
2. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf Flst. 649/1 sind die zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nachtzeit über Fenster in der West- und Südfassade zu belüften.

Für diese Festsetzungen wurden der auf das geplante Wohngebiet einwirkende Verkehrslärm, der Sportlärm, des südlich gelegenen Sportplatzes und der Gewerbelärm von den südöstlich angrenzenden Gewerben und den festgesetzten Gewerbegebieten KER246 und KER249 gutachterlich ermittelt und bewertet.

3.8 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich die neuen Gebäude harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen sind Dächer auf Hauptgebäuden aufgrund der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° bis maximal 38° zulässig. Krüppelwalmdächer und Flachdächer sind nicht zulässig, da sie nicht dem traditionellen Ortsbild in Kerspleben entsprechen. Davon abweichend dürfen Flachdächer allerdings auf Garagen und Carports verwendet werden, die wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden, extensiv zu begrünen sind. Wenn auf Dächern Dachgauben/Dachaufbauten errichtet werden, dürfen diese nicht mehr als 50% der jeweiligen Gebäudelänge aufweisen. Zudem ist seitlich ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Giebelwänden einzuhalten. Durch diese Regelungen soll die Dominanz des Hauptdaches gegenüber Dachgauben und Dachaufbauten gewährleistet werden. Zur Dacheindeckung sind die in Kerspleben ortstypischen Dachfarben rot, rotbraun, schwarz sowie anthrazit zulässig. Dacheindeckungen mit spiegelnden, glänzenden oder metallischen Oberflächen dürfen aus diesem Grund nicht verwendet werden. Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind regelmäßig auf den Dachflächen zulässig.

Die Regelungen zu den Mülltonnenstandorten sowie zu Vorgärten und Einfriedungen dienen dazu, Mindeststandards für die Gestaltung der aus dem öffentlichen Straßenraum heraus einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen zu definieren und um eine möglichst gleichmäßig begrünte und bepflanzte Vorgartenzone zu gewährleisten.

Pro Wohneinheit sind max. zwei Stellplätze zulässig. Dies soll einer übermäßigen Anzahl an Stellplätzen und somit einer hohen Versiegelung der Vorgartenzone entgegenwirken.

4 Hinweise

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinaus werden Hinweise auf Sachverhalte gegeben, die in anderen Gesetzen geregelt werden und die bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben zu beachten sind.

4.1 Archäologische Bodenfunde

Unter 1.1 erfolgt der obligatorische Hinweis auf die Meldepflichten für sogenannte Zufallsfunde gemäß § 16 ff Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden.

Unter 1.2 der Hinweis, dass für alle Einzelvorhaben mit Eingriffen in den Boden eine entsprechende Erlaubnis gem. §13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen ist. Unter 1.3 der Hinweis, dass in unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Diese sind ebenfalls gem. § 16 ThürDSchG zu melden sind.

4.2 Einsichtnahme 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 Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

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

5 Flächenbilanz

Zur Berechnung der zulässigen Grundfläche wird der § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen. Der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen beträgt im Baugebiet 9.842 m². Dies ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

	in m ²
Größe des Geltungsbereiches	30.475
davon Grundstücksflächen/Wohngebiet insgesamt	26.060
davon WA mit GRZ 0,4	20.241
Grundflächen GRZ 0,4 im Rahmen des § 13 b BauGB	8.096
zusätzlich versiegelbar +50%	4.048
maximal zulässige Grundflächen insgesamt	12.145
davon WA mit GRZ 0,3	5819
Grundflächen GRZ 0,3 im Rahmen des § 13 b BauGB	1.746
zusätzlich versiegelbar +50%	873
maximal zulässige Grundflächen insgesamt	2.619
zulässige Grundflächen insgesamt	14.764
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	853
davon öffentliche Verkehrsflächen	2.918

davon Flächen für Versorgungseinrichtungen: Regenrückhaltebecken

1.497

6 Folgekosten

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Tragung der Erschließungskosten.

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben.

Die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten.

Für das Vorhaben ergeben sich nach derzeitigem Stand für die Verkehrsanlagen (Straßen, Wege, Platzbefestigungen, Beleuchtung) die folgenden genannten Kosten.

1.	Unterhaltungskosten pro Jahr:	ca.	6.222,58 €
1.1	Straßenreinigung/Winterdienst	2.918 m ² x 1,31 €/m ² /a	3.822,58 €
1.2	Beleuchtung	16 Stk. Leuchten x 150 €/a Wartung und Energie	2.400,--- €