

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes T 1
im Ortsteil Töttleben
der Gemeinde Kerspleben

1. Ausgangssituation

- Planungsanlaß und Planungsziel -

Nach der Wiedervereinigung war es eine der wichtigsten Aufgaben der Gemeinde alte planerische Konzeptionen und Zielsetzungen zu überdenken, den Bestand planerischer Unterlagen neu zu erfassen und mit den örtlichen Gegebenheiten zu überprüfen und im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu analysieren.

In der augenblicklichen Situation war es mit das wichtigste Anliegen der Gemeinde, Voraussetzungen zur Erstellung neuer Arbeitsplätze und von Einrichtungen zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung zu schaffen.

Am 16.08.1990 beschloß der Rat der Gemeinde Kerspleben für das ganze Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan (FNP) aufzustellen.

Da die Gemeinde sich nicht in der Lage sah, ohne fremde Hilfe die anstehenden Planungsprobleme zu lösen, beauftragte sie mit der Bauleitplanung das Planungsbüro ARCHITEKTEN + INGENIEURE in 5760 Arnsberg 1.

Nach ersten Änderungen mit erneuten Offenlegung liegt der FNP nunmehr zur Zustimmung bei der höheren Bauaufsichtsbehörde in Weimar.

Gleiches gilt für den Bebauungsplan K 1 des Gewerbegebietes "Unter'm Fichtenweg I"

Mit Zustimmung der für eine Vorabgenehmigung zuständigen Behörde wurden wesentliche Teile der Erschließungsanlagen bereits fertig gestellt.



Auf Grund des großen Interesse ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe konnte der überwiegende Teil der zur Disposition stehenden Flächen bereits vermarktet werden.

In Verbindung mit den Ansiedlungsgesprächen wurden wiederholt Fragen nach Baugrundstücken und Wohnungen gestellt.

Die Bereitschaft der Gemeinde über Bebauungspläne neue Wohngebiete und damit Bauplätze zu schaffen, förderte in vielen Fällen die Bereitschaft in Kerspleben neue Arbeitsplätze zu schaffen. Neben den aus dem neuen Gewerbegebiet angemeldeten Wünschen nach Bauplätzen und Wohnungen, haben sich bei der Gemeinde inzwischen rund 300 Interessenten für einen Bauplatz gemeldet.

Innerhalb der bebauten Ortslage beider Ortsteile gibt es kaum Baulücken. Diese decken weder den Eigenbedarf, sind ausreichend erschlossen, noch stehen sie zur freien Disposition.

Um bereits anstehenden und zukünftigen Bedürfnissen zur Deckung des Wohnbedarfs nachkommen zu können, wurden im FNP neue Wohnbauflächen in beiden Ortsteilen dargestellt.

Da die Gemeinde bestrebt ist baldmöglichst planungsrechtliche Voraussetzungen zur Deckung eines bestehenden und neuen Wohnbedarfs zu schaffen, beschloß sie, auch den individuellen Wünschen von ortsansässigen und außenstehenden Baubewerbern gerecht zu werden, am 23.08.91 die:

Aufstellung der Bebauungspläne

- 1.) K2 "Am neuen Schwerborner Weg"
Im Ortsteil Kerspleben
- 2.) T1 "Töttleben-Süd"

gleichzeitig wurden beschlossen:

Veränderungssperren zur Sicherung der Bauleitplanung
gem. § 14 BauGB

Satzungen für das "Allgemeine Vorkaufsrecht" der Gemeinde
gem. § 24 BauGB

Mit der Planbearbeitung wurde, wie bereits bei vorausgegangenen Bauleitplänen, das Büro ARCHITEKTEN + INGENIEURE (A + I) 5760 Arnsberg 1, Dungestr. 84, beauftragt.

Damit sich Gemeinde und Planungsbeauftragte ein Bild über Wünsche und Zeitvorstellungen der Bauinteressenten machen können, wurde über eine Fragebogenaktion zusätzliche Informationen eingeholt.

Diese Erhebungsergebnisse sollen der Gemeinde weitere Hinweise geben, wie sie ihre Erschließungsplanungen mit den Wünschen der echten Bauwilligen und den eigenen Möglichkeiten am besten koordinieren und auf eine realistische Basis stellen kann.

Die Gebiete sollen jeweils in Bauabschnitten erschlossen werden, dabei soll versucht werden, privaten und öffentlichen Belangen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen.

Auf das Anschreiben der Gemeinde haben kurzfristig über 80 % der Baubewerber reagiert.

Die vorläufige Auswertung dieser Befragungsaktion hat ergeben, daß der überwiegende Teil seine Bauwünsche innerhalb der nächsten 2 Jahre realisieren möchte.

Mit der Umsetzung der Planung soll vorrangig im Ortsteil Töttleben begonnen werden, weil hier die günstigeren Grundstücks-voraussetzungen gegeben sind.

Grundbesitz der Gemeinde und private Bereitschaft schaffen hier günstige Voraussetzungen, so daß voraussichtlich auf ein gesetzliches Umlegungsverfahren verzichtet werden kann. Im wesentlichen aus diesen Gründen und ökonomischen Überlegungen der Gemeinde, sollen die Aktivitäten aller Beteiligten die am Standort Töttleben und derjenigen, welche keinen speziellen Standortwunsch geäußert haben, vorerst auf den Ortsteil Töttleben konzentriert werden.

Am Ortsteil Kerspleben sind nach den vorläufigen Ergebnissen der Befragungsaktion bisher weit über 100 Bewerber interessiert.

Die Realisierung der Bauleitplanung sowie die Klärung der Grundstücksfragen speziell letzteres wird einen größeren Zeitaufwand erfordern da vorraussichtlich diese nicht ohne eine gesetzliche Umlegung zu regeln sind. Auch hier ist an eine Bildung von verschiedenen Bau- und gegf. Umlegungsabschnitten gedacht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

- Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca. 5,0 ha davon sind rd. 3,0 ha unbebautes Nettobauland.

Es wird begrenzt:

Im Norden: Südseite der LIO 55 und des Dorfangers, Flur 1
Parzelle 433

Im Westen: Ostseite der Wegeparzelle 211 der Flur 2

Im Süden: Südseiten der Grabenparzellen 198 + 181 der Flur 2

Im Osten: Westseite der Parzelle 184 der Flur 2;
Westseite der Wegeparzelle 433 der Flur 1

3. Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des zur Zustimmung bei der höheren Bauaufsichtsbehörde vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfes ist der Bereich westlich der Planstraße "C" als gemischte Baufläche, der übrige Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Vorfeld der Entwurfsbearbeitung fanden Abstimmungsgespräche mit der Abt. Regionalplanung beim Thüssinger Landesverwaltungs-

amt statt. Auf Grund der von dort vorgebrachten Bedenken werden die ursprünglich vorgesehenen Mischgebiete zu Gunsten einer Wohngebietsausweisung aufgegeben.

4. Erläuterung der Planung

4.1 Allgemein

Bis auf die bebauten Grundstücke des alten Ortsteiles werden die übrigen Flächen bis jetzt landwirtschaftlich genutzt.

Auf Grund der Anregungen aus der Beteiligung Träger öffentl. Belange, speziell des Kreises und der Regionalplanung wurden die ursprünglich für eine Bebauung vorgesehenen Flächen gegenüber dem Aufstellungsbeschluß um annähernd die Hälfte reduziert.

Die Abgrenzung der noch verbleibenden Wohnbauflächen orientiert sich einmal an natürlichen Gegebenheiten wie Wege- und Grabenparzellen zum anderen an Parzellen deren Verfügbarkeit für eine kurzfristige Bebauung nicht in Frage gestellt sind.

Durch den jetzigen Zuschnitt ist auch gewährleistet, daß die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen weiterhin nicht durch Unwirtschaftlichkeit benachteiligt wird.

Die Konzeption wurde außerdem so ausgelegt, daß wenn später Erweiterungen des Baugebietes als Ergänzung vorgenommen werden sollten, beispielsweise in östliche Richtung, dieses relativ unproblematisch erfolgen könnte.

Das Thema ist heute insofern von Belang, als es bei der Planung der notwendigen Erschließung sinnvoller Weise konzeptionell Berücksichtigung finden sollte.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrliche Konzeption

Die äußere Erschließung erfolgt über einen Ausbau des bisherigen Anschlusses für landwirtschaftliche Fahrzeuge an die LIO 55 innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Für die innere Erschließung ist ein neues Wegenetz bestehend aus 4 weiteren Planstraßen vorgesehen, ausgebildet als Mischflächen weitgehend als Stichstraßen wobei die Planstraßen so ausgelegt sind, daß über sie eine Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, soweit notwendig, erfolgen kann.

Verbunden werden die Stichstraßen durch Fußwege, so daß eine Kommunikation innerhalb des Baugebietes, vom fließenden Verkehr unbelastet, erfolgen kann.

4.2.2 Entwässerung

Abwasserbeseitigung

Vorhandene Abwassersituation T 1 / K 2

Die Gemeinde Kerspleben mit den Ortsteilen Töttleben und Kerspleben ist zur Zeit an keine Kläranlage angeschlossen. In dem Ortsteil sind teilweise unzusammenhängende Kanalnetze vorhanden. Die Abwasserbehandlung erfolgt größtenteils in Mehrkammer-Absetzgruben der einzelnen Haushalte. In Teilbereichen sind mehrere Häuser bzw. Straßenzüge an eine Sammel-Kleinkläranlage (Mehrkammer - Absetz- bzw. Ausfaulgruben) angeschlossen.

Aus diesen "Abwasserbehandlungsanlagen" werden die Abwässer mehr oder weniger direkt in den Vorfluter eingeleitet. Da es sich überwiegend um sehr schwache Vorfluter handelt, sind die Abwässer mehr oder weniger direkt in den Vorfluter eingeleitet. Da es sich überwiegend um sehr schwache Vorfluter handelt, sind die hygienischen Verhältnisse entsprechend schlecht.

Geplante Abwasserbeseitigung

Aufgrund einer Studie der Abwasserbeseitigung in den Gemeinden des Landkreises Erfurt können zwei Möglichkeiten für die Gemeinde Kerspleben/Töttleben betrachtet werden.

1. Zentrale Kläranlage für die Gemeinde Kerspleben/Töttleben
2. Anschluß der Gemeinde Kerspleben an eine Verbandsklär-
anlage in Großmölsen/Udestedt

Da der Anschluß an eine Verbandskläranlage durch einen Transportsammler erfolgen würde und somit nur geringen Einfluß auf die innergemeindliche Kanalplanung hat, wird für die nachfolgenden Punkte von der Lösung 1 ausgegangen. Im Zuge der Vorplanung sollten die Möglichkeiten untersucht werden, entwässerungstechnische Versickerungen einzuführen.

Das verbleibende Regenwasser sollte weitgehend dezentral versickert werden.

Nach genauer Untersuchung dieser Punkte ist für Neuplanungen ein Trenn- bzw. Mischsystem zu konzipieren.

Die Einbindung der vorhandenen Kanalnetzte (Mischsysteme) erfolgt nach genauer Bestands- und Zustandsaufnahme und der damit verbundenen Untersuchungen.

Für das Plangebiet ist eine Trennsystem vorgesehen.
Bebauungsplan T 1 "Töttleben-Süd"

4.2.3 Bewässerung

Wasserversorgung

Die Gemeinde Kerspleben ist Rechtsträger der Wasserversorgung in der Gemarkung Kerspleben.
Zur Erschließung der Neubaugebiete K 2 + T 1 sind nachfolgende Maßnahmen notwendig:

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt über den Anschluß an das vorhandene Netz.

4.2.4 Stromversorgung

Das neue Baugebiet wird an das Stromnetz der angeschlossen.

In Abstimmung mit dem Versorgungsträger wird auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der verkehrlichen Anbindung des Baugebietes an die LIO 55 eine Fläche zur Errichtung einer Trafo-Station ausgewiesen.

4.3 Bauliche Konzeption

Planungsziele

- Einbindung des neuen Wohngebietes in die Dorfsilhouette mit einer der Landschaft angepaßten Höhenentwicklung der Baulichkeiten.
- Wohnumfeldfreundlichkeit innerhalb des Wohngebietes durch maßstäbliche Gestaltung, Begrünung, verkehrsberuhigenden Straßen.
- ökonomische Erschließung.

Das Plangebiet gliedert sich im wesentlichen in zwei Bereiche in Teilgebiet 1 die Altbebauung und die derzeit noch landwirtschaftlichen Flächen, die einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen.

Im Hinblick auf die Struktur der ehemaligen und derzeitigen Nutzung und unter Berücksichtigung einer über das normale Maß hinausgehenden Überbauung, wird dieser Teilbereich als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

Beachtet man diese Nachbarschaft, die Nähe einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, konnte für die neuen Wohnbereiche nur die Form des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) gewählt werden,

obwohl sich einzelne Teile auch als "Reines Wohngebiet" (WR) anbieten.

Die zulässige Geschossigkeit orientiert sich an der ländlichen Struktur und der vorhandenen Alt-Bebauung des Ortsteiles Töttleben, sie wird auf maximal zwei Geschosse beschränkt.

Unter Rücksichtnahme der verschiedensten Bauwünsche und Finanzierungsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan entsprechende Voraussetzungen durch, Bildung unterschiedlichster Grundstücksgrößen, Hausformen und (Einzel-Doppel-u.ä. Häuser) und zulässiger Geschossigkeiten gewählt worden. Vorzugsweise ist die Eingeschossigkeit vorgeschrieben. Dieses berücksichtigt sowohl individuelle Interessen, als auch Belange des Lärmschutzes für die Bereiche, die im Geräuscheinfluß der überörtlichen Straße liegen.

Um auch Bauinteressenten mit bescheideneren Grundstückswünschen und Finanzierungsmöglichkeiten gerecht zu werden, wurden im Bebauungsplan auch "Besondere" Hausformen (WS) festgesetzt. Durch diese Form einseitiger Grenzbebauung bei Festschreibung der Grenzbebauung unter Orientierung einer guten Besonnung und Belichtung der Aufenthaltsräume und zugehörigen Gartenflächen, können auch auf relativ kleinen Grundstücken, (3 - 450 qm) bei bescheidenerem finanziellen Aufwand, Wohnqualitäten in Häusern und bessere Wohngärten als bei üblichen Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden. Mittels des textlichen Festsetzungen sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchsetzung vorgenannter Planungsziele geschaffen werden.

Sie haben einmal das Ziel, daß gestalterische Auswüchse vermieden werden, die sonst im Rahmen bauordnungsrechtlicher Bestimmungen möglich wären, zum anderen werden durch sie u.a. Anreize und Hilfen für eine gute bauliche Gestaltung und der des Wohnumfeldes gegeben.

Straßen- und Vorgartenflächen präsentieren sich zu oft in ihrem Erscheinungsbild nur ungestaltet, als relativ tote und unattraktive Zweckflächen!

Um diesem zu begegnen, zur Bildung eines gehobenen Straßen- und Wohnklimas für die Anwohner, kommen gestalterische Festsetzungen für:

- Vorgärten
 - die Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen in denselben
 - Einfriedigungen
 - Einstellplätze etc.
- zu tragen, so auch hier.

Mit diesen einfachen Mitteln läßt sich sowohl ein freundliches Umfeld als auch ein Straßenraum schaffen, in welchem die öffentliche Verkehrsfläche, bei sparsamsten Ausbauprofil, nur eine ihr zukommende untergeordnete Funktion einnimmt.

Die Straße muß nicht allein dem Verkehr dienen. Jedem Verkehrsteilnehmer muß nur ein seinen Bedürfnissen entsprechender Raum zur Verfügung gestellt werden. In einem dem Verkehrsaufkommen entsprechenden Maßstab verkehrssicher ausgebaut, gestaltet und begrünt, kann sie kinderfreundlich sein, der inneren Kommunikation dienen und

**zu einer entscheidenden Verbesserung
des "WOHNUMFELDES" beitragen.**

5. Lärmschutz

Die schalltechnische Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet betragen nach DIN 18 005 tagsüber 55 dB (A) nachts 45 dB (A).

Auf der LIO 55, die das Plangebiet tangiert, wurden bei einer durch die Gemeinde Kerspleben am 16.04.1991 durchgeführten Verkehrszählung (Querschnittszählung) am Knotenpunkt Kerspleben-Ost. (gleichzusetzen mit Töttleben-West) 5272 PKW-Einheiten im Tagesverkehr (6.⁰⁰ - 21.⁰⁰) gezählt.

Dieses war mit Veranlassung, ein Ingenieurbüro mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zu beauftragen. Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen Töttleben

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte wurde versucht, zwischen Straße und Bebauung einen Lärmschutzwall zu dimensionieren. Der Fußpunkt des Walles wurde 4,00 m vom befestigten Straßenrand festgelegt, um Probleme mit der Entwässerung und den teilweise neu gepflanzten Bäumen zu vermeiden.

Es ergibt sich eine Kombination aus einem 2,50 m hohen Wall und einer 1,50 m hohen aufgesetzten Lärmschutzwand. Die Größenverhältnisse sind so gewählt, daß sich neben der Einhaltung der Orientierungswerte eine ästhetisch ansprechende Lösung ergibt.

Es wurden 2 Varianten untersucht.

Variante 1

234 m langer Wall parallel zur LIO 55 nach Diskussion von Verwaltung, Fachausschuss und beauftragten Planern wurde eine weitere Variante 2 untersucht, bei der die gesamte Anlage in südlicher Richtung, der Bebauung folgend, abgeknickt wird.

Es hat sich ergeben, daß die eingesparte Länge (ca. 30 m) durch die im Bereich des Knickes notwendige größere Höhe (0,5 m) aus wirtschaftlicher Sicht kompensiert wird. Eine Kosteneinsparung läßt sich nur durch den Wegfall des Grunderwerbes erzielen. Die Giebelstellung der Randbebauung ist parallel zum Lärmschutzwall auszubilden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die neu geplanten Wohngebiete in Kerspleben und Töttleben durch die o.g. aktiven Lärmschutzmaßnahmen gut vor dem Straßenlärm der LIO 55 geschützt werden. Die Orientierungswerte können zu fast 100 % eingehalten bzw. unterschritten werden. Pegelüberschreitungen sind bis auf eine Häuserfront sehr gering und liegen beispielsweise noch unterhalb der Grenzwerte, die bei einem Straßenneubau angesetzt werden (49 dB (A) nachts).

Beide Wohngebiete werden durch eine Wall/Wand- Kombination geschützt. Es genügt eine reflektierende Ausführung der Lärmschutzwand.

An insgesamt zwei Häuserfronten wird eine Nutzungseinschränkung empfohlen.

Die Giebelstellung der Randbebauung sollte stets parallel zur Beugungskante (Lärmschutzwand) ausgebildet werden.

Passiver Lärmschutz (Lärmschutzfenster) ist nicht erforderlich.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen....) sollten bei der Randbebauung zur Straße hin nicht in Richtung LIO 55 ausgebildet werden.

6. Denkmalschutz

Die un bebauten Flächen des Plangebietes wurden bisher nur landwirtschaftlich genutzt. Bodenkämler sind nicht bekannt.

7. Altlasten

Die un bebauten Plangebietsflächen wurden bisher rein landwirtschaftlich genutzt.

Die bebauten Grundstücke dienen vorwiegend dem Wohnen . Nebengebäude dienten früher landwirtschaftlichen Betrieben.

Über mögliche Ablagerungen und Altlasten ist nichts bekannt geworden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Wegen der Dringlichkeit der Planrealisierung wird versucht die erf. Bodenordnung auf freiwilliger Basis zu erreichen. Um Zeit zu sparen ist die Gemeinde bestrebt, eine gesetzliche Umlegung zu vermeiden.

9. Überschlägige Kostenermittlung

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung werden bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes die voraussichtlich entstehenden Kosten wie folgt überschlägig ermittelt:

Gesamtinvestitionen

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | Straßenbau | = |
| 1.1 | Anbindung an die LIO 55 | = |
| 1.2 | Innere Erschließung | = |
| 2. | Abwasserentsorgung einschl. anteiliger Kosten: Kläranlage-Transport-Sammler | = |
| 3. | .Straßenbeleuchtung | = |
| 4. | Wasserversorgung | = |
| 5. | Vermessungskosten | = |
| 6. | Ingenieurleistungen | = |
| 7. | Grünanlagen - Kinderspielplatz | = |
| 8. | Grunderwerbkosten | = |
| 9. | Sonstiges | = |
| | Gesamtkosten | = |

=====

Bearbeitung: ARCHITEKTEN + INGENIEURE
 Dungestr. 84, 5760 Arnsberg 1
 Dipl.-Ing. Felix Babendreyer BDR i.R.

Arnsberg, im Juni 1992

Kerspleben, im Juni 1992

.....
(Der Bürgermeister)

