

**Dr. SCHULZE, WESTPHAL+WEINHOLD**

Diplom-Ingenieure, Architekten

Stadtplanung, Hochbauplanung, Bauleitung

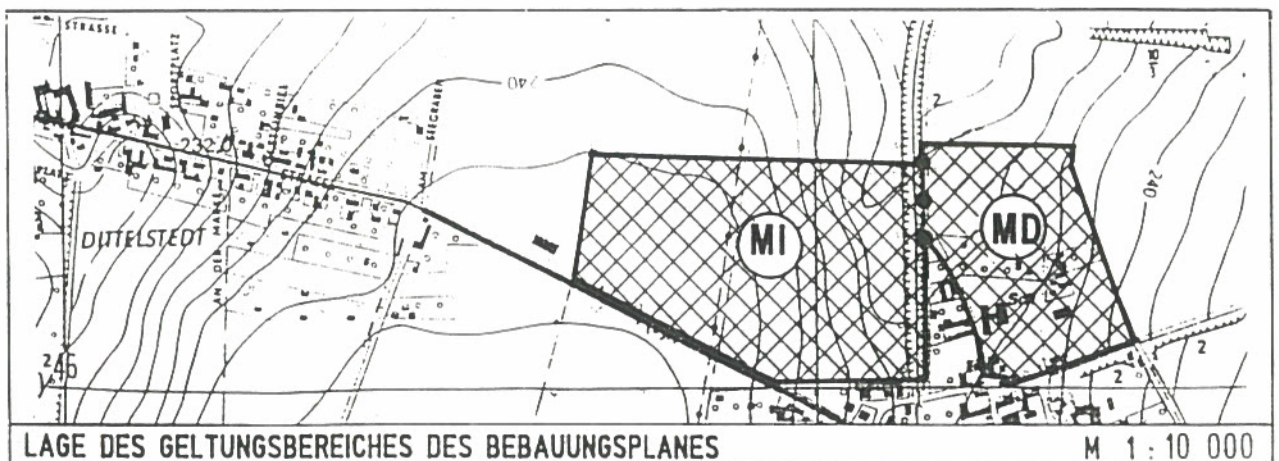
Mühlhäuser Straße 4    Bernhard-Köthenbürger-Str. 73  
99092 Erfurt    33102 Paderborn  
Tel./Fax 0361-602261    Tel. 05251-34097 Fax 31219

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

**MISCHGEBIET / ALLGEMEINES WOHNGBIET  
"ÜBERN KRAUTLÄNDERN, RUDOLSTÄDTER  
STRASSE"**

**DORFGEBIET / ALLGEMEINES WOHNGBIET  
"DORFGEBIET UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG"**

GEMEINDE BÜSSLEBEN, GEMARKUNG URBICH  
KREIS ERFURT-LAND  
LAND THÜRINGEN



**BEGRÜNDUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN**

**ÜBERARBEITETER ENTWURF**

ERFURT, SEPTEMBER 1993

Wie bereits im Punkt 1.1. der Begründung zum 1. Entwurf des B-Planes "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße" sowie "Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" angeführt, hat sich die Gemeinde Büßleben in allen Entscheidungen zu Entwicklungsmaßnahmen und Baulandausweisungen an ihrer maßgebenden, regionalplanerisch begründbaren Umlandfunktion zur Landeshauptstadt Erfurt orientiert.

Mit der mittlerweile vom Thüringer Landtag beschlossenen Gebietsreform sieht man sich in dieser Entscheidung im wesentlichen bestätigt.

Mit der Schaffung der baulich-rechtlichen Voraussetzungen auf den im B-Plan ausgewiesenen Flächen trägt die Gemeinde Büßleben einen entscheidenden Anteil an der Gestaltung der bedeutenden peripheren Entwicklungsachsen der Stadt Erfurt.

Die bereits frühzeitig in die Planung einbezogenen Trassen der östlichen Stadtumfahrung sowie der Neubau der LIO 52 und die damit verbesserte Verbindung zur BAB 4 Erfurt-Ost schaffen im speziellen für den Raum Urbich-Büßleben wesentliche infrastrukturelle Vorteile, so daß dieser Bereich für eine wirtschaftliche Entwicklung besonders interessant ist.

Nach der Auswertung der von den Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen sowie den zu speziellen Problemen durchgeführten Konsultationen wurde der B-Plan-Entwurf mit folgenden Ergebnissen überarbeitet.

## **Teil I: Grundlagen**

### **1. ohne Änderungen**

#### **2.1 Lage, Abgrenzung und Größe**

In der am 22.07.1993 durchgeführten Beratung im LVA Weimar wurde in Ableitung der übergeordneten Entwicklungskriterien der Stadt Erfurt und den sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Gemeinde Büßleben festgestellt, daß die im B-Plan beabsichtigten Planungen mit der gegenüber dem 1. Entwurf bedeutend reduzierten Flächen, die grundsätzlich Zustimmung des LVA finden.

Der reduzierte Planbereich hat eine Größe von 21,2 ha (1. Entwurf 30,4 ha).

Die Lage und Anschlußbedingungen an die Ortslage sowie an die Rudolstädter Straße werden beibehalten. Die bedeutenden Flächenreduzierungen sind im Nordteil des Geltungsbereiches wirksam geworden, so daß der Geltungsbereich jetzt folgende Flurstücke umfaßt:

Flur 1: Flurstücke 57, 58, 59, 60, 61, 177/62, 176/62, 65/1, 313/67, 198/35, 170/34, 183/33, 306/32, 305/32, 305/31, 304/29, 164/28, 162/26 vollständig,

Flurstücke 149/2 (Rudolstädter Straße), 252/145 (Weg), 174/144 (Weg), 136 (Weg), 150 (Unterbach), 135 (Linderbacher Weg), 173/138 (Weg) teilweise.

Flur 2: Flurstücke 315/96, 98, 99/1, 99/2, 99/5, 99/4, 316/100, 319/110, 108/1, 108/3, 108/4, 107, 224/106, 317/105, 105/2, 105/1, 105/3, 105/4, 103, 102, 94/8, 94/9, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 95/6, 95/7, 95/10, 95/9, 189 (Gartenweg) vollständig,

Flurstücke 187/1 (Weg) teilweise.



## 2.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

Eine wesentliche Änderung zum 1. Entwurf des B-Planes stellt die bedeutende Vergrößerung des Freihaltebereiches in Nord-Süd-Richtung entlang der Verkehrs- und Leitungstrassen dar. Diese Erweiterung von 70 m auf 95 m wurde im Ergebnis einer Beratung im Umweltamt Erfurt (10.08.93) festgelegt, um die stadtklimatische Funktion dieses Gebietes zu erhalten.

## 2.3 Altlasten

Die im 1. Entwurf gekennzeichnete Mülldeponie liegt nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes. Genaue Angaben über Verdachtsflächen liegen für diesen Bereich im Altlastenkataster nicht vor.

## 3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

Entsprechend den präzisierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie deren Umsetzung im Flächennutzungsplan wurden in der Beratung am 22.07.93 im LVA Ergänzungen zu den geplanten Nutzungen gemacht. Im wesentlichen betreffen diese Ergänzungen den Mischgebietsteil (Mi) östlich der geplanten Umgehungsstraße der Stadt Erfurt sowie Teile des Dorfgebietes (MD) am Ortsrand, in denen Teilbereiche als Allgemeine Wohngebietes (WA) ausgewiesen wurden. Die Ergänzungen zur Schulfunktion bleiben von den Änderungen unberührt.

## Teil II: Städtebauliche Planung

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet teilt sich in 4 wesentliche Bereiche unterschiedlicher Nutzung. Den westlichen Teil nimmt weiterhin das Mischgebiet ein, welches im Anschluß an den bereits rechtsverbindlichen B-Plan "Mi - An der Erfurter Landstraße" als eine sinnvolle Fortsetzung der Planung zu verstehen ist. An den verbreiterten Freihaltekorridor (Klima) setzt sich bis zur geplanten Erschließung die Mischgebietenutzung fort, gefolgt von einem Allgemeinen Wohngebiet bis zum Linderbach. Die Bereiche östlich des Linderbaches teilen sich ebenfalls in Dorfgebiet (MD) und zum Ortsrand hin in Allgemeines Wohngebiet (WA). Die im nördlichen Teil des Planungsgebietes ausgewiesenen Abwasserbehandlungsanlagen und Ersatzflächen entfallen.

## 1.2 Bauweisen, Bebauungsweisen, Maß der baulichen Nutzung

Satz 3 wird ersetzt durch: Im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll entsprechend den vorhandenen Dorfstrukturen besonderen Wert auf die Kleinteiligkeit der entstehenden Wohnstrukturen gelegt werden.

## 2. Baugestaltung

Satz 6 wird ersetzt durch: Dächer sind im Mischgebiet als geneigte Dächer oder Sonderdachlösungen, im Dorfgebiet und Allgemeinen Wohngebiet als Sattel- oder Mansarddächer zulässig.

## 3. Erschließung

### 3.1 Verkehr

Punkt 3.1 wird ersetzt durch:

Nach Abwägung der möglichen Erschließungsvariante und nochmaligen Konsultationen mit dem Planungsträgern der Stadt Erfurt sowie des Landes Thüringen wurde die in der Planzeichnung dargestellte Lösung als die Günstigste bewertet.

Mit der sinnvollen Bündelung der Ortsumgehung der Stadt Erfurt und den Leitungstrassen der Fernversorgungssysteme Ohra und Gas werden wirtschaftlich wertvolle Flächenanteile einer Bebauung zugänglich gemacht.

Die Fortsetzung der Erschließung des bereits bestehenden Mischgebietes stellt in Form und Gestaltung eine der Funktion und Topographie angepaßte technische Lösung dar.

Die Funktionen und Wertigkeiten der einzelnen Verkehrsräume sind in der Querschnittsgestaltung ablesbar. Der Anschluß an die Rudolstädter Straße kann erst nach erfolgter Umwidmung der LIO 52 erfolgen.

Eine weiterer Grundgedanke, welcher dem Verkehrskonzept in Hinsicht auf eine Dorferneuerung zugrunde liegt, ist eine zusammenhängende Lösung des Verkehrsflusses aus Richtung Büßleben nach Erfurt mit der Erschließung der Misch-, Allgemeinen Wohn- und Dorfgebiete im mittleren und östlichen Teil des Planungsgebietes.

Die direkte Anbindung an die Umgehungsstraße der Stadt Erfurt entfällt.

Mit der bevorstehenden Umwidmung der LIO 52 in der Ortslage Urbich (Neubau eines Abzweiges an der Haarbergstraße) werden alle Zufahrten zum Ort in der Verkehrsbelastung deutlich verringert. Damit wird für die notwendige Erneuerung des Ortskerns eine der wichtigsten Voraussetzungen geschaffen.

Für die innere Erschließung der Dorfgebiete (MD) sowie der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird ein System aus Mischverkehrsflächen gewählt. Damit sind die Bedingungen geschaffen, daß Kinderspiel und soziale Beziehungen der Bewohner in den Straßenräumen Nutzungsprioritätenbesitzen und dies auch in der Straßenraumgestaltung optisch zu Ausdruck kommt.

### 3.2 Versorgung



### 3.2.1 Energieversorgung (Elt)

wird ersetzt durch:

Im B-Plan sind die Einrichtungen für die Versorgungsträger (Elt) ausgewiesen. Die Netztechnische Erschließungskonzeption wird im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet, da zum heutigen Zeitpunkt noch keine verbindlichen Angaben über Neubebauung, Bedarf und Freiflächengestaltung gemacht werden können. Zur Absicherung eines geordneten Bauablaufes werden die Versorgungsträger rechtzeitig informiert.

### 3.2.2 Energieversorgung (Gas)

ohne Änderung

### 3.2.3 Fernmeldetechnische Versorgung

ohne Änderung

### 3.2.4 Straßenbeleuchtung

ohne Änderung

### 3.2.5 Wasserversorgung

wird ersetzt durch:

Zur Wasserversorgung der Erschließungsflächen um Urbich machen sich bestimmte bedarfssichernde Maßnahmen in der Peripherie des Ortes notwendig (Fülleitungen zum HB, Ringschluß entlang der Rudolstädter Straße). Diese, den Geltungsbereich betreffende Trassen wurden vorgesehen. Weiterhin wurde die vom zuständigen Träger öffentlicher Belange angeregte Trassenführung eben dieser Ringschlußleitung im Planungsgebiet berücksichtigt. Die im 1. Planentwurf angedachte Teilumverlegung der Gruppenwasserversorgung Büßleben entfällt. Die Leitungen der inneren Erschließung wurden in den Randlagen der Straßen- und Mischverkehrsflächen vorgesehen. Zur Absicherung eines geordneten Bauablaufes wird der Versorgungsträger rechtzeitig informiert.

### 3.2.6 Abwasserentsorgung

wird ersetzt durch:

Das geplante Gebiet ist gegenwärtig noch nicht abwasserseitig erschlossen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren. Unverschmutztes Dachwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern bzw. dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Der Hauptsammler aus dem Bereich des B-Planes "MI-An der Erfurter Landstraße" ist als Anschlußbedingung definiert und wird im Straßenbereich sowie entlang des Linderbaches zur Übergangsweise zu errichtenden Vollbiologischen Kläranlage geführt. Der Linderbach wird als Vorfluter genutzt. Die nach § 2 Wasserhaushaltsgesetz notwendigen Bewilligungen werden mit dem konkreten Erschließungsprojekt eingeholt.

Es ist beabsichtigt, bis zur Realisierung der in der abwassertechnischen Zielsplanung enthaltenen regionalen Kläranlage das Plangebiet sowie mögliche Teile der Ortslage über diese Anlage zu entsorgen. (etappenweiser bedarfsgerechter Aufbau als Containersystem-Beginn im 4. Quartal 1993 für Entsorgung "MI - An der Erfurter Landstraße")

### 3.2.7 Abfallentsorgung

wird ersetzt durch:

Die Abfallentsorgung wird im Auftrag der Gemeinde Büßleben durch private Dienste sichergestellt. Bei künftigen Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist für Ausgleichs- oder landschaftsgestalterische Maßnahmen im Gebiet der Gemeinde bzw. für Sanierungs- und Rekultivierungsmaßnahmen im Kreisgebiet (nach Vorgaben) einzusetzen.

## 4. Sonstige Nutzungen

### 4.1 Gemeinbedarfsanlagen

ohne Änderung

## Teil III: Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

ohne Änderung



Dipl.-Ing. Coburger



Dr.-Ing. Schulze