

Dr. Christine Walther
Dr.-Ing., Architektin

Lutz Walther
Dipl.-Ing., Architekt

Architektur · Stadtplanung · Stadtsanierung · Dorferneuerung
Storchmühlenweg 13 O-5066 Erfurt Telefon/Fax 0061-276 57

Erfurt-Marbach **Land Thüringen** **Stadtkreis Erfurt**

Begründung zum
Entwurf des Vorhaben- und
Erschließungsplanes MAR 138 zum

Wohngebiet Meininger Straße,
südlich Luckenauer Straße
(nach § 246a BauGB)

Erfurt, im Februar 1993

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Erfurt-Marbach, Wohngebiet Meininger Straße, südlich Luckenauer Straße

1. Aufgabe und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der Baugesetzgebung
2. Wirkung und Rechtsverbindlichkeit
3. Einordnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die laufende Flächennutzungsplanung der Stadt
4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohngebiet Meininger Straße
 - 4.0. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 4.1. Lage des Planungsgebietes - momentane Nutzungsstruktur und städtebauliche Idee
 - 4.2. Eigentumsverhältnisse der betroffenen Flurstücke
 - 4.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - 4.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 4.5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - 4.6. Spezielle Festlegungen zur Bauausführung
 - 4.7. Verkehrslösung (§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB)
 - 4.8. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 u. 6, § 9 Abs. 1 u. 6 BauGB)
 - 4.8.1 Wasserversorgung
 - 4.8.2 Abwasserentsorgung
 - 4.8.3 Stromversorgung
 - 4.8.4 Wärmetechnisches Konzept
 - 4.8.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 4.8.6 Abfallentsorgung
 - 4.9. Immissionsschutz
 - 4.10. Grünflächen (§ 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1 u. Abs. 6 BauGB)
 - 4.11. Werbeanlagen (§ 13 BauO)
 5. Wesentliche Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf die angrenzenden Gemeindegebiete
 6. Flächenermittlung
 7. Beratungen und Konsultationen während der Erarbeitungsphase

1. Aufgabe und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der Baugesetzgebung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Neben dem Bebauungsplan steht den Gemeinden zur Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur Verfügung. Dieses Planungsinstrument wurde erstmals mit dem § 55 BauZVO (DDR) eingeführt und im Überleitungsrecht des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 für das Beitrittsgebiet mit einigen Änderungen und Ergänzungen bis Ende 1997 in das BauGB übernommen. Dies geschah mit dem Hinweis auf die Notwendigkeit der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben angesichts des am 03.10.90 grundsätzlich nur anwendbaren Zulässigkeitsrechts in den nicht beplanten Bereichen (§§ 34 und 35). Damit soll der VEP genau wie ein Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung eines bestimmten genau definierten Gebietes der Gemeinde gewährleisten und absichern. Er stellt daher eine umfassende Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche Entwicklung dar.

Der VEP begründet wie ein Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, ohne daß er jedoch als Bauleitplan i.S.d. § 1 Abs.2 BauGB bezeichnet wird. Gleichwohl hat er - von Sonderheiten abgesehen - die Funktion eines verbindlichen Bauleitplanes. Seine besonderen Merkmale sind: Anwendbarkeit auf bestimmte investive Zwecke, beschleunigte Aufstellungsmöglichkeit durch Verfahrensverkürzung und Herausnahme aus dem zweistufigen Planungssystem des BauGB, Entlastung der Planungs- und Kostenkapazität der Gemeinde durch planerische Vorleistung des Vorhabenträgers, Verpflichtung des Vorhabenträgers zur unmittelbaren, fristgebundenen Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen.

Vorhaben sind dort zulässig, wenn sie der Satzung des VEP nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Der VEP unterliegt der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde des Landes.

Damit sichert auch ein VEP als Satzung die durch die Gemeinde selbst festgelegte Art und Weise einer weiteren baulichen Veränderung im Rahmen einer demokratischen Entscheidungsfindung unter enger Beteiligung der Bürger.

2. Wirkung und Rechtsverbindlichkeit

Nach den grundlegenden Regelungen über Inhalt und Verfahren der städtebaulichen Planung und sonstiger Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.07.1990 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Den Bürgern wird im Sinne des § 3 BauGB durch frühzeitige Bürgerbeteiligung eine aktive Mitwirkung an der Bauleitplanung ermöglicht.

Folgende Rechtswirkungen entstehen:

Im Satzungsgebiet bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben allein nach der Satzung; die Zulässigkeitsvorschriften der §§ 30, 34 und 35 sind nicht anwendbar.

Von den Bestimmungen der Satzung können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in der Satzung nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind (§ 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 a i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB). Wird im Baugenehmigungsverfahren die Erteilung einer Ausnahme von den Bestimmungen der Satzung beantragt, entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entsprechend § 36 Abs. 1 Satz 1 (Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht zulässig; insofern bedarf es des Änderung der Satzung.

Ebenfalls nicht anwendbar ist der § 33 BauGB, d.h. Vorabgenehmigungen während der Aufstellung der VEP-Satzung sind nicht möglich.

3. Einordnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die laufende Flächennutzungsplanung der Stadt Erfurt

Gemäß der Aussage des Stadtplanungsamtes vom 15.01.93 liegt ein Entwurf eines Rahmenplanes zur Flächennutzung im Ortsteil Marbach mit Datum 10.12.92 vor. In diesem Entwurf ist die Fläche des VEP als Allgemeines Wohngebiet-WA ausgewiesen.

Die damit festgelegte Lage und Art der baulichen Nutzung des Planungsgebietes wurde vom Verfasser des VEP umgesetzt.

4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohngebiet Meininger Straße

4.0. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Geltungsbereich des VEP umfaßt folgende Flurstücke:

- Flur 3 . Gemarkung Erfurt-Marbach

Flurstücke 11 und 12

4.1. Lage des Planungsgebietes - momentane Nutzungsstruktur und städtebauliche Idee

Das Planungsgebiet befindet sich in nördlicher Randlage der bebauten Ortslage direkt angrenzend an den Marbach.

In dem bereits im Punkt 3 genannten Entwurf des Rahmenplans der Flächennutzung wird der weiteren Entwicklung der Ortslage Marbach ein Flächenwachstum in südlicher sowie in nördlicher Richtung zugrunde gelegt, so daß die Fläche des VEP zukünftig im inneren nördlichen Bereich liegen wird. Auf dem Gelände befindet sich eine aufgelassene Gärtnerei. Die baulichen Anlagen befinden sich in einem desolaten Zustand und werden beräumt. Das gesamte Gelände ist relativ eben und derzeit nicht mit Bäumen bewachsen. Der angrenzende Marbach, der zur Zeit als ökologisch belastet eingeschätzt werden muß, ist vorrangig auf der nördlichen Böschung bewachsen.

Es stand die Aufgabe, im städtebaulichen Entwurf die künftige zentrale Lage des Bebauungsgebietes in einem sich vergrößerndem Ortsteil zu beachten. Daraus resultiert die Ausbildung von Hausgruppen, die schon städtischen Charakter tragen.

Mit dem städtebaulichen Entwurf soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert werden, die Ansatzpunkt und Orientierung bildet für die bauliche Erweiterung der Ortslage in nördlicher Richtung bis zur neuen Erschließungsstraße Moskauer Platz-Salomonsborn (Weiterführung NQV). Die Bebauung ist mit maximal zwei Vollgeschossen und der Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus festgesetzt. Diese Höhenentwicklung ist unter Beachtung der zukünftigen Entwicklung in diesem Bereich Marbachs vereinbar mit der umliegenden Bebauung.

Im nordöstlichen Bereich der Fläche des VEP an der Bergener Straße ist vorgesehen, zur Versorgung der neu entstehenden Wohnungen sowie der umliegenden Bebauung einen Markt mit maximal 600 qm Verkaufsraumfläche sowie Dienstleistungsangebote (Bürgerhaus) für die Bewohner Marbachs zu errichten. Damit entfällt der Bau einer Verkaufseinrichtung auf der Fläche des Gemeinnützigen Siedlungswerkes.

Mit der Bebauung auf der Fläche des VEP werden am angrenzenden Marbach Renaturisierungsmaßnahmen realisiert. Ziel ist es, den entstehenden Grünzug als natürliche Fläche zu gestalten und damit auch eine Abschirmung zum bestehenden Gewerbegebiet zu schaffen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der parallel erstellten Eingriffsausgleichsplanung dargestellt.

4.2. Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet

Die unter Punkt 4.0. aufgezählten Grundstücke der einzelnen Fluren befinden sich in privatem Besitz.

Die [REDACTED] weist eine Option auf den Kauf dieser Grundstücke in Übereinstimmung mit dem Eigentümer bei Vorlage des Baurechts vor.

4.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Das Bebauungsgebiet ist in folgender Art der baulichen Nutzung festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4.4. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 BauNV)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal II mit der Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses festgelegt.

4.5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22-23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des VEP wird die Bebauung mit Hausgruppen entsprechend der Darstellungen im Plan vorgegeben.

An städtebaulich relevanten Stellen wird durch Baulinien der gestalterische Grundgedanke der Raumbildung festgelegt.

Die übrigen Bereiche sind mittels Baugrenzen im Sinne einer flexiblen Hausgestaltung fixiert.

4.6. Spezielle Festlegungen zur Bauausführung

1. Die Dachausbildungen werden als Satteldachformen mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad festgeschrieben.
2. Die Dachdeckung wird mit keramischen Dachziegeln in den Farben ziegelrot bis rotbraun festgelegt.
3. Die Firstrichtungen werden zwingend in der dargestellten Form vorgeschrieben.
4. Die Verklinkerung der Fassaden wird zwingend ausgeschlossen. Im Fassadenbereich sind gebietstypische Materialien anzuwenden. Unzulässig sind grelle, leuchtende Farben sowie Anstrichstoffe mit einer glänzenden Oberfläche.
5. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO einbezogen.
6. Wird eine Abgrenzung des einzelnen Grundstückes vorgesehen, ist diese mit halbhohen Heckenpflanzungen auszuführen.
7. Die Grenzen zu den Mischverkehrsflächen sind in einer Breite von einem Meter von Mauern und hochwachsenden Gehölzen freizuhalten.

8. Die Versiegelungs- und Überbauungsflächen sind nach § 8 (2) Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.
9. Die Eingriffsausgleichsmaßnahmen sind baubegleitend oder im unmittelbaren Anschluß an die Bauarbeiten auszuführen.
10. Die privaten Grünflächen am nördlichen Rand des Bebauungsgebietes sind als ein der Allgemeinheit zugänglicher Grünzug entsprechend dem Grünordnungsplan zu gestalten.

4.7. Verkehrslösung (§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB)

1. Die HAUPTerschließung des Wohngebietes erfolgt über die neu zu schaffende südöstlich des Gebietes gelegene Anbindung über die Bergener Straße.
2. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Abschnitt der Erschließungsstraße (Planstraße A) wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Mischverkehrsfläche endet an der Meininger Straße. Die angrenzende Grundstücksgrenze ist in einer Breite von einem Meter von baulichen Anlagen, hochwachsenden Hecken, Strauch- und Baumanpflanzungen freizuhalten.
3. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Mischverkehrsfläche.
4. Die Fortführung der Meininger Straße zwischen Beginn Planstraße A und Fußgängerbrücke über den Marbach wird als sandgeschlämmte Schotterdecke ausgeführt.
5. Freiflächen innerhalb des Baugebietes, die keine privaten Grünflächen sind, sind so auszuführen, daß Oberflächenwasser auf natürliche Art versickern kann (Rasensteine, Kiesschotter, Pflaster). Totale Flächenversiegelungen durch Beton oder Bitumen/Asphalt werden ausgeschlossen.
6. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze regelt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Erfurt.
7. Die Anlieferung der Verkaufseinrichtung im nordöstlichen Bereich der Baufläche erfolgt über die Zufahrt an der Bergener Straße, die gleichzeitig Zufahrt zum Kundenparkplatz ist.

4.8. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs.2 u.6, § 9 Abs.1 u.6 BauGB)

4.8.1. Wasserversorgung

Entsprechend einer Stellungnahme der Nordthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH vom 10.12.92 kann die Versorgung mit Trinkwasser über das vorhandene und zu erweiternde Trinkwassernetz der Kommune erfolgen.

Für das Gebiet ist eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde für 2 Stunden vorzuhalten. Befestigte Anfahrten sind nach DIN 14090 und Hydranten nach DIN 3221 bzw. 3222 zu erstellen.

4.8.2. Abwasserentsorgung

Die Anschluß der Abwasserleitungen kann derzeit nicht in ein kommunales Netz erfolgen.

Wenn die Bauvorhaben auf der Fläche des VEP vor Fertigstellung des städtischen Sammlers genutzt werden sollen, ist durch den Vorhabenträger ein Abwassersammler, beginnend südlich des Baugebietes an der Schwarzburger Straße durch die Meininger Straße, Planstraße A, Bergener Straße, Luckenauer Straße und bis zur Übergangslösung entlang des Marbachs zu realisieren (Darstellung im Schemaplan Ver- und Entsorgung, Maßstab 1:2000).

Im Bereich der dargestellten Interimslösung zur Abwasserbeseitigung ist durch den Vorhabenträger eine Übergangslösung zur Abwasserentsorgung zu schaffen. Diese Übergangslösung kann als

- A) Kleinkläranlage mit biologischer Klärung und Versickerung des Überlaufs, der 95% der Qualität von Trinkwasser aufweist, in den Untergrund, oder
- B) Sammelbecken, aus dem mittels einer Stahlleitung in den Hauptsammler in der Nordhäuser Straße gepumpt wird, ausgeführt werden.

4.8.3. Stromversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Trafostationen im Netzbereich Marbach.

Wird durch das Energieversorgungsunternehmen die Aussage getroffen, daß aus netztechnologischen oder kapazitiven Gründen mit den vorhandenen Trafostationen die sichere und gleichmäßige Versorgung aller Bereiche des Wohngebietes nicht abgesichert werden kann, ist die vorhandene Trafostation zu erweitern.

4.8.4. Wärmetechnisches Konzept

Die wärmetechnische Versorgung der einzelnen Gebäude im Geltungsbereich des VEP erfolgt vorzugsweise im Sinne der Umweltverträglichkeit mit Erdgas.

4.8.5. Fernmeldetechnische Versorgung

Ein Anschluß des Bebauungsgebietes an das vorhandene Fernmeldenetz ist vom Stand der Kapazitätserweiterung der Telekom abhängig und kann nur im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten erfolgen.

4.8.6. Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Normalmülls erfolgt in die zum Zeitpunkt des Nutzungsbegins bestätigte geordnete Deponie der kommunalen Entsorgung.

4.9.Immissionsschutz

Das Wohngebiet grenzt im Osten, Süden und Westen an nach BauNVO verträgliche Gebiete: Dorfgebiet (MD) bzw. Kleinsiedlungsgebiete (WS). Im Norden grenzt jenseits des Marbachs und der Luckenauer Straße ein bestehendes Gewerbegebiet. Der Abstand zwischen den Gebäuden im Gewerbegebiet, die als Büros und Garagen genutzt werden, und den in der Fläche des VEP nördlich gelegenen Wohngebäuden beträgt im Durchschnitt ca. 40 Meter.

Der ausgewiesene Grünzug entlang des zu renaturierenden Marbachs ist auch als Abschirmung zum Gewerbegebiet als intensive Bepflanzung mit mehrstufigem Grün auszubilden.

Als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005) gelten in einem Wohngebiet als Höchstwert tags 55 dB und nachts 45 dB.

Die schalltechnischen Höchstwerte für das dem Markt in der Bergener Straße gegenüberliegende Kleinsiedlungsgebiet (tags 55 dB, nachts 40 dB) sind auch bei der Belieferung des Marktes einzuhalten.

Der Ortsteil Marbach liegt im Korridor der Kaltluftzufuhr für die Stadt Erfurt. Im städtebaulichen Entwurf wurde berücksichtigt, daß ein Abfließen der Luft von West nach Ost gewährleistet bleibt.

4.10.Grünflächen (§ 5 Abs.2, § 9 Abs. 1 u. 6 BauGB)

Die Realisierung eines Bebauungsplanes stellt nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einen erheblichen Eingriff in die Natur und die Landschaft dar. Mit dem vorliegendem Entwurf wurde angestrebt, vermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden mit Eingriffsausgleichsmaßnahmen nach § 8 (2) BNatSchG ausgeglichen.

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sind entsprechend der vorgegebenen Art der Pflanzbindung gebiets- und ortstypische Laubbäume bzw. Gehölze entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplanes vorgeschrieben.

Die privaten Grünflächen am nördlichen Rand des Bebauungsgebietes sind in einer Breite von 15 Metern als ein der Allgemeinheit zugänglicher Grünzug am renaturierten Marbach als Abgrenzung zum bestehenden Gewerbegebiet entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplanes mehrstufig als Baumhecke aufzubauen und auf Dauer zu erhalten.

Der Aushub an Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.

4.11. Werbeanlagen (§ 13 BauO)

Die Zulassung von Werbeanlagen regelt die Werbesatzung der Stadt Erfurt.

5. Wesentliche Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf die angrenzenden Gemeindegebiete

Eine wesentliche Auswirkung des geplanten Bebauungsgebiets auf die umgebenden Nachbargemeinden ist aus heutiger Sicht weder von der Größe, der Lage noch der Art der baulichen Nutzung zu erwarten.

Folgende Nachbargemeinden sind im Verfahren zu beteiligen:

Alach

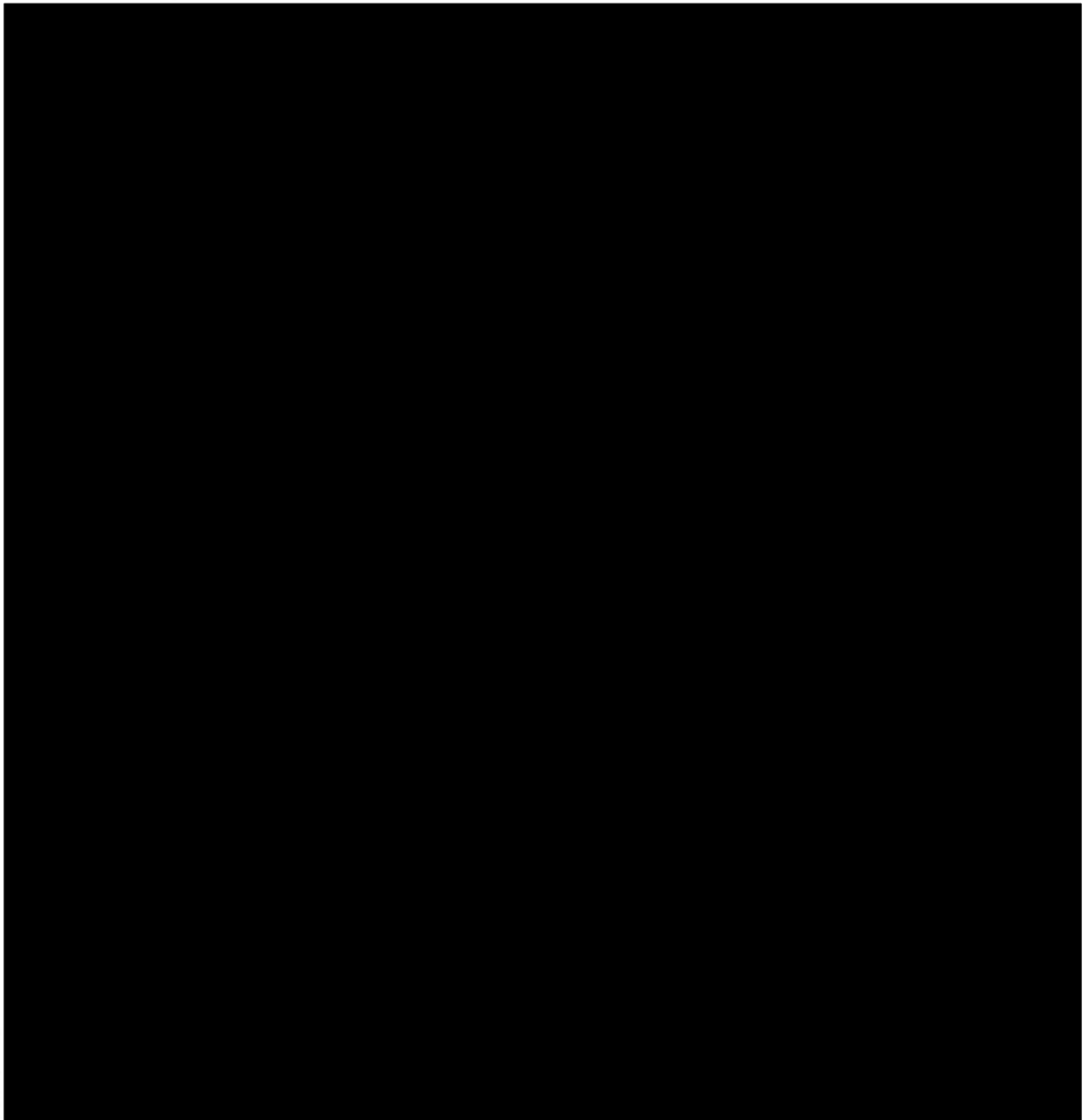
6. Flächenermittlung

Die Flächenermittlung erfolgte auf der Grundlage des vorliegenden Katasterplanes im Maßstab 1 : 1000. Eine genaue Festlegung der Flächen ist erst nach einer Teilungsmessung möglich.

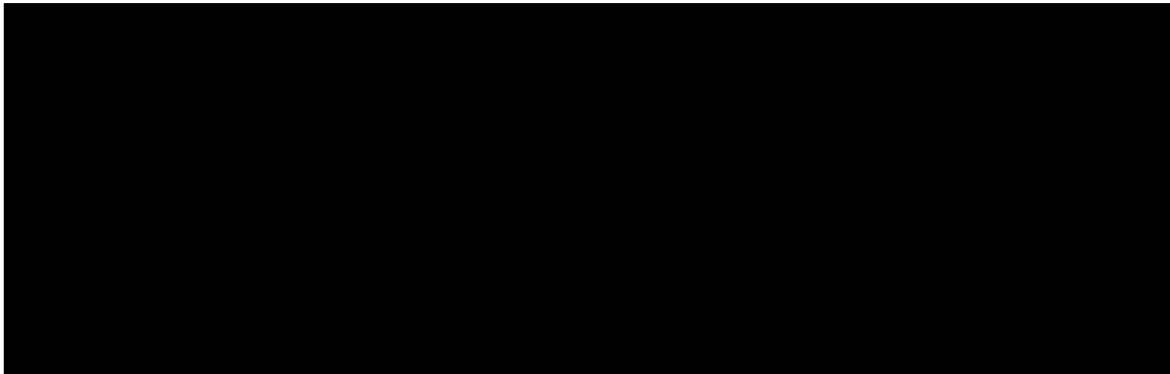
Grundstücksgröße	ca. 15.100 qm
Straßenverkehrsfläche	nicht auf dem Grundstück
Mischverkehrsfläche (wird nach Realisierung öffentlich)	ca. 1.000 qm
Stellflächen	ca. 1.650 qm
Gehweg/straßenbegleitend	nicht auf dem Grundstück
Öffentliche Grünfläche am Marbach	ca. 2.100 qm
Private Grünfläche	ca. 6.050 qm
Bebaubare Fläche	ca. 4.800 qm
Grundflächenzahl unter Berechnung der Baufläche	0,32
Grundflächenzahl unter Berechnung der Baufläche, der Mischverkehrsfläche und der Stellplätze/Zufahrten	0,49

Außerhalb des Geltungsbereiches zu realisierende Flächen:

Straßenfläche	ca.	665 qm
Gehweg	ca.	280 qm
Mischverkehrsfläche	ca.	475 qm
Öffentliche Grünfläche/Park	ca.	700 qm



1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025



Christine Walther
 Bearbeiter: Dr. - Ing. Christine Walther
 Architektin
 Aufgestellt: Erfurt, den 24.02.93



Beschluß des Rates der Stadt Erfurt vom 22.07.93
 Beschluß Nr. 151/93
 Beschlußpunkt 03

Erfurt, den 06 Aug 1993

M. Ruge
 M. R u g e
 Oberbürgermeister



A. Schmidt
 25. Aug. 1993

Ausfertigung:

Erfurt, den 20 Sep. 1993

