

Dr. Christine Walther
Dr.-Ing., Architektin

Lutz Walther
Dipl.-Ing., Architekt

Architektur · Stadtplanung · Stadtsanierung · Dorferneuerung
Storchmühlenweg 13 O-5066 Erfurt Telefon/Fax 0061-2 76 57

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

Begründung zum
Entwurf des Vorhaben- und
Erschließungsplanes MAR 139 szum

Wohngebiet Meininger Straße
(nach § 246a BauGB)



Erfurt, im Februar 1993

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Erfurt-Marbach, Wohngebiet Meininger 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)
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 17 und 18

4.1. Lage des Planungsgebietes - momentane Nutzungsstruktur und städtebauliche Idee

Das Planungsgebiet befindet sich in nördlicher Randlage der bebauten Ortslage. 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. Die Fläche wurde bisher als Acker genutzt. Das gesamte Gelände ist relativ eben und derzeit nicht mit Bäumen bewachsen.

Es stand die Aufgabe, auf dieser Fläche eine Bebauung vorzusehen, die den Bewohnern die Möglichkeit gibt, ökologisch orientiert leben zu können. Die Lösung wurde in einer Reihenhausbauung mit einem Achsmaß von 5,20 Metern mit Hausgärten in unterschiedlicher Größe gefunden. Aufgrund der geringen Hausbreite macht es sich erforderlich, die Hausgärten mit Ausnahme der Giebelgrundstücke mit einem gesonderten rückwärtigem Zugang zu versehen, um Gartengeräte und Dünger nicht durch das Wohnzimmer tragen zu müssen.

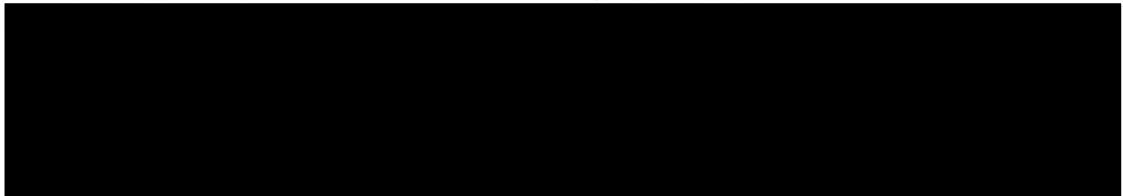
Es ist vorgesehen, daß in diesen Häusern kinderreiche Familien wohnen können. Deshalb wurde im westlichen Bereich an der Meininger Straße eine Grün- und Freifläche als Lärm- und Sichtschutz der angrenzenden Grundstücke und in zentraler Lage des Planungsgebietes eine Grünfläche als Spiel- und Begegnungsbereich angeordnet. Bei Bepflanzung der letzteren ist das Freihalten der Feuerwehrezufahrt (3 Meter) zu beachten.

Die einzelnen Grundstücke sind nur fußläufig zu erreichen.

Mit dem städtebaulichen Entwurf soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert werden, die Ansatzpunkt und Orientierung bildet für die bauliche Erweiterung der umliegenden Bebauung.

Die Bebauung ist mit maximal zwei Vollgeschossen und der Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus festgesetzt. Diese Höhenentwicklung ist unter Beachtung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich Marbachs vereinbar mit der umliegenden Bebauung.

4.2. Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet



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

Das Bebauungsgebiet ist gemäß Aufstellungsbeschluß 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. Die Grenzen zu den Mischverkehrsflächen sind in einer Breite von einem Meter von Mauern und hochwachsenden Gehölzen freizuhalten.

8. Die Versiegelungs- und Überbauungsflächen nach § 8 (2) Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen
9. Die Eingriffsausgleichsmaßnahmen sind baubegleitend oder im unmittelbaren Anschluß an die Bauarbeiten auszuführen.

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

1. Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt über die neu zu schaffende südwestlich des Gebietes gelegene Anbindung über die Meininger Straße.
2. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Abschnitt der Erschließungsstraße (Planstraße B) wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die angrenzende Grundstücksgrenze ist in einer Breite von einem Meter von baulichen Anlagen, hochwachsenden Hecken, Strauch- und Baumanpflanzungen freizuhalten.
3. Die Erschließung der östlichen Hausgruppe (Grundstücke 1 bis 6) erfolgt über die Bergener Straße. Die Ausbildung eines Stellplatzes oder eines Carports auf dem Grundstück kann erfolgen, wenn die Ausführung der Fläche so gestaltet wird, daß Oberflächenwasser auf natürliche Art versickern kann (Rasensteine, Kiesschotter, Pflaster). Totale Flächenversiegelungen durch Beton oder Bitumen/Asphalt werden ausgeschlossen.
4. Die Grundstücke 7 bis 29 sind nur fußläufig zu erreichen. Die Stellplätze werden in Carports an der Planstraße B realisiert. Mit Ausnahme der Giebelgrundstücke ist für jedes Grundstück ein gesonderter Zugang zum Garten (Dungweg) vorzusehen.
5. Die Standplätze für die Hausmüllentsorgung sind auf der nördlichen Seite der Planstraße B einzuordnen und zu begrünen. Die Wertstoffsammelbehälter sind in den nördlichen Bereich der an der Meininger Straße gelegenen öffentlichen Grün- und Freifläche einzuordnen.
6. Freiflächen innerhalb des Baugebietes, die keine privaten Grünflächen sind, Fuß- und Dungwege sind so auszuführen, daß Oberflächenwasser auf natürliche Art versickern kann (Rasensteine, Kiesschotter, Pflaster). Totale Flächenversiegelungen durch Beton oder Bitumen/Asphalt werden ausgeschlossen.
7. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze regelt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Erfurt.

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 zum Vorhaben der PC Plan CONCEPT GmbH kann die Versorgung mit Trinkwasser in diesem Bereich 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 Übereinstimmung zu finden mit der PC Plan CONCEPT GmbH zur gemeinsamen Nutzung der Interimslösung zur Abwasserbeseitigung. Zur Entsorgung des Baugebietes ist ein Abwassersammler, beginnend südlich des Baugebietes an der Schwarzbürger Straße durch die Meininger Straße, Planstraße B, 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 im Bereich der öffentlichen Freifläche an der Meininger Straße eine Trafostation anzuordnen.

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 Nutzungsbeginns 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).

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 angrenzende Kleinsiedlungsgebiet (tags 55 dB, nachts 40 dB) sind ebenfalls 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 den im Grünordnungsplan dargestellten Eingriffsausgleichsmaßnahmen nach § 8 (2) BNatSchG ausgeglichen.

Die ausgewiesenen Carports sind zu begrünen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten.

Die öffentlichen Freiflächen sind entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplanes intensiv mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern zu begrünen.

Bei der Bepflanzung der privaten Hausgärten ist bei einer Größe ab 220 qm ein einheimischer standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung vorzusehen. Heckenbepflanzungen sollten vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen.

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

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

Grundstücksgröße	ca. 8.900 qm
Straßenverkehrsfläche	nicht auf dem Grundstück
Mischverkehrsfläche (wird nach Realisierung öffentlich)	ca. 900 qm
Stellflächen/Zufahrten	ca. 660 qm
Gehwege/Dungwege	ca. 380 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 670 qm
Private Gartenfläche	ca. 4.490 qm
Bebaubare Fläche	ca. 1.800 qm
Grundflächenzahl unter Berechnung der Baufläche	0,2
Grundflächenzahl unter Berechnung der Baufläche, der Mischverkehrsfläche und der Stellplätze/Carports	0,38
Grundflächenzahl unter Berechnung der Baufläche, der Mischverkehrsfläche, der Stellplätze/Carports sowie der Fußwege	0,42
Anzahl der Stellplätze:	38 in Carports 7 straßenbegleitend

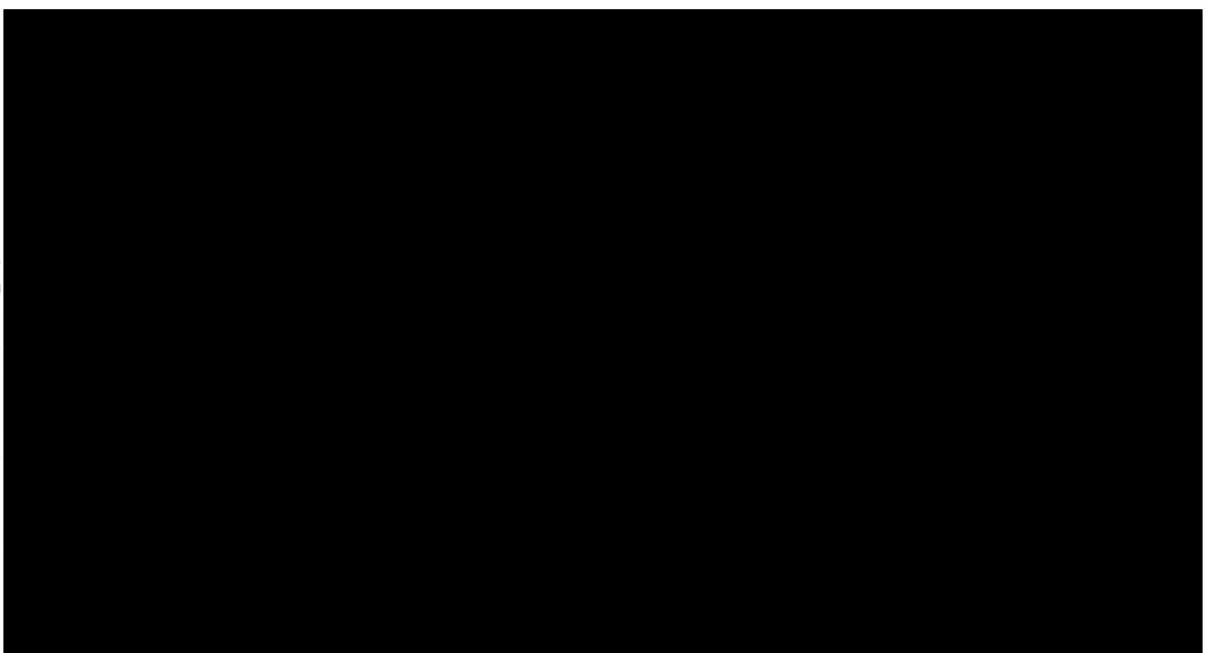
Grundstücksgrößen in qm:

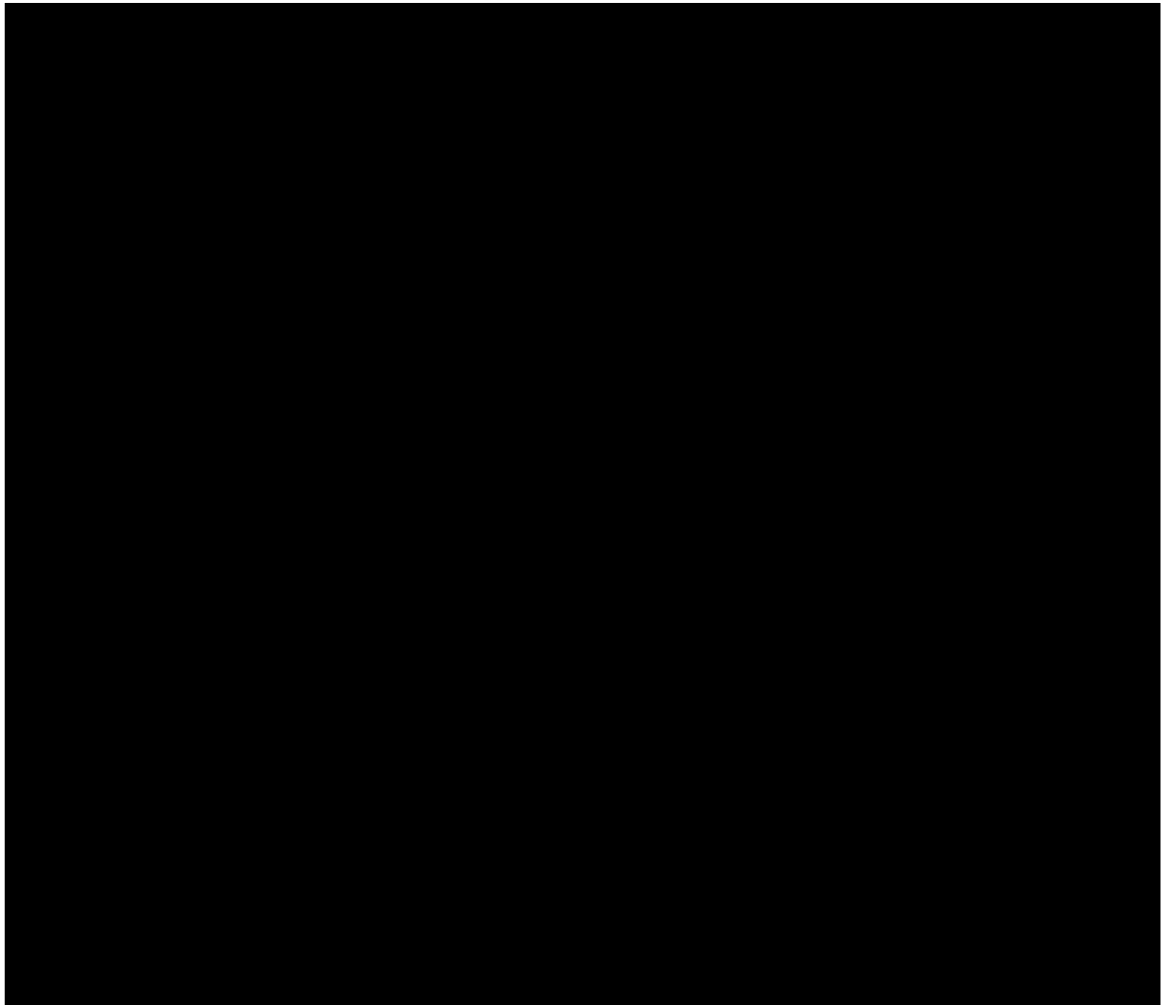
Grundstück 1	220	Grundstück 16	120
Grundstück 2	120	Grundstück 17	120
Grundstück 3	160	Grundstück 18	160
Grundstück 4	170	Grundstück 19	250
Grundstück 5	180	Grundstück 20	250
Grundstück 6	240	Grundstück 21	140
Grundstück 7	250	Grundstück 22	140
Grundstück 8	160	Grundstück 23	140
Grundstück 9	150	Grundstück 24	220
Grundstück 10	280	Grundstück 25	220
Grundstück 11	340	Grundstück 26	140
Grundstück 12	180	Grundstück 27	140
Grundstück 13	180	Grundstück 28	140
Grundstück 14	270	Grundstück 29	250
Grundstück 15	200		

Die Flächenermittlung erfolgte auf der Grundlage des vorliegenden Katasterplanes im Maßstab 1 : 1000. Die ausgewiesenen Grundstücksflächen stellen ca.-Werte dar. Eine definitive Flächenaussage kann erst nach erfolgter Teilungsvermessung erfolgen.

Außerhalb des Geltungsbereiches zu realisierende Flächen:

Straßenfläche	ca.	800 qm
Gehweg	ca.	340 qm





Bearbeiter:

Christine Walther
Dr. - Ing. Christine Walther
Architektin

Aufgestellt:

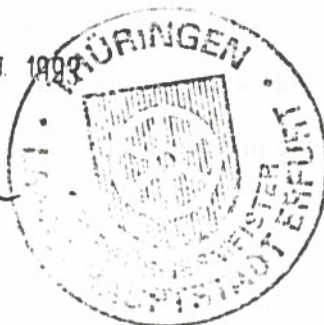
Erfurt, den 24.02.93



Beschluß des Rates der Stadt Erfurt vom 22.07.93
Beschluß Nr. 152/93
Beschlußpunkt 03

Erfurt, den 06 Aug. 1993

M. Ruge
Oberbürgermeister



Ausfertigung
Erfurt, den

20 Sep. 1993

