

Begründung:

1. Anlass der Planung

Aus städtebaulichen Gründen soll die unbebaute Fläche westlich der Kühnhäuser Straße in den Innenbereich einbezogen werden, um die Straße beidseitig bebauen zu können. Unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Immissionsschutzes ist nur eine straßenbegleitende Bebauung möglich. Die westlich angrenzenden Flächen sind als Übergangsbereich zwischen neu geplante Ortsrand und Geraaue, für die ein Unterschutzstellungsverfahren als Geschützter Landschaftsbestandteil läuft, zu betrachten. Gleichzeitig ist dieser Übergangsbereich wichtig für die Entlüftung des Erfurter Stadtgebietes und deshalb von weiterer Bebauung freizuhalten.

Die Fläche nördlich der Friedhofstraße, westlich des Friedhofs kann in die Ergänzungssatzung nicht einbezogen werden. Die Bebaubarkeit dieser Fläche ist wesentlich durch vorhandene bzw. geplante Abwasserkanäle und ein geplantes Regenüberlaufbecken eingeschränkt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist die für die Ergänzungssatzung vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Aufgrund der rückläufigen Einwohnerentwicklung in der Stadt Erfurt werden gegenwärtig keine größeren Flächen im nördlichen Bereich des Ortsteils Gispersleben mit Ausnahme der Gewerbebrache in der Grimmaer Straße über verbindliche Bauleitplanungen für Wohnungsbau bereitgestellt.

3. Inhalt der Ergänzungssatzung

3.1. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Maßstäbe für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind aus § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu entnehmen.

Die Art der Nutzung soll sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren. Das bedeutet, dass nur Wohnbebauung zulässig ist. Weitere Festsetzungen sind in der Satzung enthalten, um eine ortstypische straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen.

3.2. Außenbereichsfläche

Durch den Erlass der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird es möglich, die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Geltungsbereich: ca. 260 m entlang der Kühnhäuser Str.

Plangebietsgröße: ca. 0,9 ha

Begrenzung:

- im Osten: westlicher Straßenrand der Kühnhäuser Str.
- im Süden: Wohnbebauung Ecke Sebnitzer Str. / Kühnhäuser Str.
- im Westen: verbleibende Gärten
- im Norden: nördliche Grenze des Flurstücks 3, der Flur 6, Gemarkung Gispersleben-Viti

derzeitige Nutzung: Gartennutzung

Erschließung: Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind straßenseitig erschlossen.

Die abwassertechnische Erschließung ist ebenfalls gewährleistet.

Eine gastechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich.

Die Trinkwasserversorgung kann über das bestehende Trinkwasser-Ortsnetz erfolgen.

3.3. Eingriff / Ausgleich gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1a BauGB

Entsprechend der Belange des Naturschutzes ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Sowohl die zu erwartende Flächenversiegelung als auch die Gestaltung des Übergangsbereiches zur Geraue sind mit den getroffenen Grünfestsetzungen beachtet.

3.4. Festsetzungen

Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles werden entsprechend der Möglichkeit nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen getroffen, die Bestandteil der Satzung werden:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Um eine straßenbegleitende Bebauung zu erreichen, ist die bebaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Vom westlichen Straßenrand ist das Baufeld südlich des Hauptsammlers um 5 m und nördlich um 8 m zurückgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit einen 1,50 m breiten Fußweg einzuordnen.

Die notwendigen Freihaltebereiche zum vorhandenen Hauptsammler mit 5 m und zur vorhandenen Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung mit 2,50 m sind berücksichtigt.

Da die Nachverdichtung sich auf ein ortsangepaßtes Maß beschränken soll, sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachformen orientieren sich ebenfalls am ortstypischen Satteldach.

Aufgrund eines hohen Grundwasserwechselbereiches sind nur wasserundurchlässige Keller und auftriebssichere Öltanks zulässig.

- Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen, einen großkronigen standorttypischen Laubbaum pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche zu pflanzen und bauliche Nebenanlagen auf den Grundstücken einzugrünen, dienen als Kompensationsmaßnahme des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft.

3.5 Hinweise

Alle notwendig werdenden Erschließungsleistungen sind über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor / Bauherren zu sichern.

Bereits verlegte Leitungen - mit Ausnahme des Hauptsammlers und der Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung - die durch die geplante Bebauung betroffen werden, sind umzuverlegen. Die dabei entstehenden Kosten werden durch die Versorgungsträger gemäß Verursacherprinzip umgelegt.

Bei den geforderten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung einzuhalten.

Ca. 600 m westlich der vorgesehenen Baufläche ist die Abschlussstelle Nr. 12 der Bundesautobahn A 71 "Erfurt - Gispersleben" geplant und ca. 500 m nördlich verläuft die geplante Autobahntrasse. Im Rahmen der Realisierung der Autobahn wird zwar der notwendige Lärmschutz nach der 16. BImSchV gewährleistet, dennoch können Lärmeinwirkungen auf das Satzungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Ausfertigung:

M. Ruge

M. Ruge
Oberbürgermeister

10. 8. 99.

Erfurt, den _____

