



Begründung
zur

Ergänzungssatzung ERG 003

Ortschaft Vieselbach

Brückenstraße

Beschluss des Stadtrates Erfurt vom 20. 12. 2000
Beschluss Nr. 248/2000 Punkt 04

Manfred R u g e
Oberbürgermeister

Ergänzungssatzung Ortschaft Vieselbach, Brückenstraße - ERG 003

Begründung:

1 Anlass der Planung

Aus städtebaulicher Sicht kann die begonnene Bebauung östlich der Brückenstraße in südlicher Richtung fortgesetzt werden. Mit der Ergänzungssatzung sollen weitere Flurstücke in den Innenbereich einbezogen werden, um Baurecht zu schaffen.

Die Grenze einer möglichen Bebauung wird durch naturschutzrechtliche Belange vorgegeben. Da der Vieselbach im südlichen Abschnitt nur mit einem geringen Abstand zur Straße verläuft, ist eine Bebauung der Brückenstraße analog der westlichen Straßenbebauung bis zur Einmündung der Straße "Vor den Burgweiden" nicht möglich. Die bereits bestehenden Gartenhäuser haben Bestandsschutz.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die für die Ergänzungssatzung vorgesehene Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist nicht gegeben.

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 im Wesentlichen straßenbegleitende Wohnbebauung zulässig ist. Weitere Festsetzungen sind in der Satzung enthalten, um eine ortstypische 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. 100 m entlang der Brückenstraße

Folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Vieselbach:

95/8, 96/1, 97/1 teilweise, 97/2 teilweise, 98/1 teilweise, 99/4, 99/5, 99/2, 98/2, 97/3, 97/5, 96/2, 95/9

Plangebietsgröße: ca. 0,4 ha

derzeitige Nutzung: Gartennutzung

Erschließung: Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind straßenseitig erschlossen.
Die abwassertechnische Erschließung ist gewährleistet.
Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.
Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Zweck des Grundschutzes werden gewährleistet.

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 zum Vieselbach 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

Da die Nachverdichtung sich auf ein ortsangepasstes Maß beschränken soll, sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig. Die Bauflucht ist durch die nördlich bereits vorhandene Wohnbebauung vorgegeben.

Auf Grund von hohem Verkehrsaufkommen in der Brückenstraße und der Nähe zur südlichen Eisenbahntrasse sind Lärmschutzmaßnahmen bei Neubebauung erforderlich. Um entsprechend § 34 Abs.1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewähren, werden Festsetzungen sowohl für die Grundrissorientierung als auch Lärmschutzmaßnahmen an den Bauwerken selbst getroffen.

Das Plangebiet grenzt an Waldflächen im Sinn § 2 Thür. Waldgesetz an. Deshalb ist ein Sicherheitsabstand von 35 m von den Flurstücken 95/5 und 102 zu einer Wohnbebauung erforderlich. Wenn dieser nicht eingehalten werden kann, sind statische Verstärkungen am Bauwerk vorzunehmen.

In der Brückenstraße ist ein Mischwassersammler verlegt. Um diesen nicht unnötig zu belasten und möglichst den natürlichen Niederschlagswasserabfluss beizubehalten, soll nur das Schmutzwasser in den Sammler eingeleitet werden. Das unverschmutzte Regenwasser ist weitestgehend auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder in die Vorflut abzuleiten. Nur in Ausnahmefällen soll das Regenwasser in den Mischwassersammler eingeleitet werden.

Der Fußweg ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Planungsbereiches mit 1,50 m Breite fortzusetzen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachformen orientieren sich ebenfalls am ortstypischen Satteldach.

- 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

- Durch das gegenwärtig hohe Verkehrsaufkommen in der Brückenstraße und durch den überregionalen Zugverkehr auf der südlichen Schienentrasse wird der Planungsbereich beeinträchtigt.
- Um die festgesetzten Schalldämm-Maße einhalten zu können, werden Hinweise zu den Fenstern gegeben.
- Alle notwendig werdenden Erschließungsleistungen sind über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor / Bauherren zu sichern.
- Für die Versickerung von unverschmutztem Regenwasser auf dem Grundstück oder für die Ableitung in einen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.