

Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtplanungsamt

**Ergänzungssatzung in der Ortslage Gispersleben-Viti, Zum  
Karren-  
ERG 004**  
nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

**Begründung zur Ergänzungssatzung**

**Bearbeitungsstand April 2001**

## **Begründung**

### **Ergänzungssatzung in der Ortslage Gispersleben-Viti, Zum Karren- ERG 004**

#### **0 Vorwort / Planungsablauf**

#### **1. Anlass der Planung**

#### **2. Planerische Rahmenbedingungen**

##### 2.1. Erschließungsbedingungen

#### **3. Inhalt der Ergänzungssatzung**

##### 3.1. Zulässigkeit von Bauvorhaben

##### 3.2. Außenbereichsfläche

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

##### 3.4. Festsetzungen

##### 3.5. Hinweise

#### **4. Erschließung**



Amtsleiter



Abteilungsleiter



Bearbeiter

## 0 Vorwort / Planungsablauf

Der Entwurf der Satzung wurde in der Sitzung des Stadtrates am 13.09.2000 gebilligt und im Zeitraum vom 09.10.2000 bis 10.11.2000 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen der Bürger zur Ergänzungssatzung gab es folgende Änderungen des Inhaltes der Satzung, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Die unter dem Punkt 1.4. im Entwurf der Satzung getroffene "Bauplanungsrechtliche Festsetzung" wird folgendermaßen geändert:

- 1.4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist, wenn es die Baugrundverhältnisse zulassen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die im Gebiet anstehenden Kiese weisen zwar eine gute Durchlässigkeit auf. Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes sind die technischen Möglichkeiten der Errichtung von Versickerungsanlagen jedoch sehr stark eingeschränkt. Daher kann die Festsetzung einer ausschließlichen Regenwasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht getroffen werden.

Die unter dem Punkt 2 im Entwurf der Satzung getroffenen "Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen"

- 2.2. Keller, bei Unterkellerung sind die Keller als sogenannte weiße Wanne auszubilden und

2.3. bei Verwendung von Öltanks sind nur auftriebssichere Tanks zulässig entfallen, da sie entsprechend des Hinweises des Bauordnungsamtes nicht vom öffentlichen Baurecht gedeckt sind.

Aufgrund der Lage der Fläche in einem Überschwemmungsgebiet soll die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch Öltanks ausgeschlossen werden. Daher werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 flüssige Brennstoffe ausgeschlossen.

Nachfolgende Hinweise wurden nach Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in die Begründung zur Satzung eingearbeitet:

- Hinweis auf Hochwassergefährdung
- Hinweise zur Versorgungssituation des Standortes mit Wasser, Gas, Elektroenergie, Telekommunikationsanlagen

Des Weiteren wurden in der Satzung keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise der Träger öffentlicher Belange im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist die Anregung eines Bürgers eingegangen. Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden.

## **1. Anlass der Planung**

Im nördlichen Teil der Ortslage Gispersleben-Viti ist im Zusammenhang mit der Friedhofserweiterung (westliche Teilfläche des Flurstücks 191) ein neuer Ortsrand im Bereich der Straße "Zum Karren" zu bilden. Östlich dieser Straße wird durch die vorhandene Gartennutzung im Bereich der Flurstücke 217/1 und 218 ein Ortsrand gebildet.

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 215 ist partiell als befahrbarer Weg zwischen den Straßen "Zum Karren" und Grimmaer Straße vorhanden und kann als Erschließungsstraße ausgebaut werden.

Die Einbeziehung von bisher unbebauten Flächen in den Innenbereich soll erfolgen, um aus städtebaulichen Gründen eine Abrundung der Siedlung vorzunehmen und somit einen geschlossenen Ortsrand zu schaffen.

Damit ist innerhalb dieser Ortsrandbildung die Möglichkeit einer baulichen Abrundung östlich und westlich der Straße "Zum Karren" gegeben.

Da in diesem Bereich deutliche Abweichungen zwischen Flurstücken und den tatsächlichen Nutzungsgrenzen bestehen, orientiert sich der Geltungsbereich der Satzung teilweise an örtlichen Gegebenheiten.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche dargestellt.

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

### *2.1. Erschließungsbedingungen*

Der Standort ist abwassertechnisch erschlossen. Die Erschließung durch weitere Medien ist grundsätzlich möglich. Die verkehrliche Erschließung kann über die Straße "Zum Karren" und über den östlich abzweigenden Weg erfolgen.

## **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 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.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich der Satzung:

Gemarkung Gispersleben-Viti, Flur 6: 216/1, 216/2 teilw.,  
217/1 teilw., 191 teilw., 215 teilw. und 197 teilw.

Plangebietsgröße: ca. 5400 m<sup>2</sup>

Derzeitige Nutzung: Gartennutzung und landwirtschaftliche Nutzung

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

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 Ortsrandes werden mit den getroffenen Grünfestsetzungen berücksichtigt.

### 3.4. Festsetzungen

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

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### zu Nr. 1.1 und 1.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Durch diese Festsetzungen soll die Nachverdichtung auf ein ortsangepasstes Maß beschränkt werden. Daher sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 WE pro Gebäude und einem Vollgeschoss zulässig.

Eine höhere Verdichtung würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und ein unmittelbares Planungserfordernis nach sich ziehen.

##### zu Nr. 1.3 Verkehrserschließung

- Die Straße "Zum Karren" ist durch Ausbau zu verlängern.
- Der vorhandene Weg ist südlich der bestehenden Fliederhecke als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m auszubauen. Die Breite des Verkehrsraumes beträgt insgesamt 5,75 m.
- Die verkehrliche Erschließung für die geplante Bebauung auf den Flurstücken 191 und 216/1 ist nur über die Straße "Zum Karren" zu regeln.

Für das Flurstück 216/2 erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Mischverkehrsfläche. Dabei ist insgesamt nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,50 m zulässig, um den Eingriff in die Fliederhecke so gering wie möglich zu halten.

#### *zu Nr.1.4. Entwässerung*

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist, wenn es die Baugrundverhältnisse zulassen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die im Gebiet anstehenden Kiese weisen zwar eine gute Durchlässigkeit auf. Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes sind die technischen Möglichkeiten der Errichtung von Versickerungsanlagen jedoch sehr stark eingeschränkt. Es sind keine Sickerschächte, allenfalls Mulden oder andere Anlagen mit geringer Tiefe und hohem Flächenbedarf möglich (mit entsprechender Nachweisführung gemäß ATV-Arbeitsblatt A138). Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die Regenwasserversickerung, insofern die Bodenverhältnisse es zulassen, weitestgehend auf dem jeweiligen Grundstück erfolgt.

#### *zu Nr1.5. Verwendungsverbot flüssiger Brennstoffe*

- Aufgrund der Lage der Fläche in einem Überschwemmungsgebiet (siehe Studie zur Verbesserung des Hochwasserschutzes für den Bereich der Stadt Erfurt, erarbeitet von Bjørnsen, Beratende Ingenieure Erfurt und Arbeitskarte Überschwemmung, Ereignisdarstellung des Hochwassers 1994) soll die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch Öltanks ausgeschlossen werden. Daher werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen flüssige Brennstoffe ausgeschlossen. Der Standort kann gastechnisch erschlossen werden.

#### *zu Nr. 2) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Dachform*

- Diese Gestaltungsvorschrift dient der Erhaltung des Ortsbildes, welches durch überwiegend steile Satteldächer geprägt ist.

#### *zu Nr. 3) Grünfestsetzungen*

- Die bebaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass die raumprägende Fliederhecke mit einer Breite von ca. 4 m und der großkronige Nussbaum auf dem Flurstück 216/2 erhalten bleiben.
- Folgende Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartende Bebauung sind vorgesehen:

Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind zwei mittelkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen. Da auf einigen Baugrundstücken die Realisierung dieser Forderung auf Grund des bereits vorhandenen Baumbestandes problematisch erscheint, soll die Anpflanzung in Fortführung der Straße "Zum Karren" im Bereich des Feldweges (Flurstück 197) außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erfolgen.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 191 innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Dadurch wird ein grüner Ortsrand geschaffen und der Abschluss der baulichen Entwicklung entlang der Straße "Zum Karren" verdeutlicht. Außerdem entsteht durch diesen Gehölzstreifen eine Abstandsfläche zwischen der künftigen Gartennutzung und der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der Satzung der Stadt Erfurt zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB vorzunehmen.

- Bauliche Nebenanlagen auf den Grundstücken sind einzugrünen.

### 3.5 Hinweise

- Nördlich der geplanten Bebauung befindet sich in ca. 400 m Entfernung die geplante Autobahntrasse der A 71. Nach deren Realisierung können während des Nachtzeitraumes Lärmbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Für die geplante Wohnbebauung wird deshalb empfohlen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der zur geplanten A 71 abgewandten Fassade anzuordnen.
- Die Versickerung des unverschmutzten Regenwassers auf den Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.
- Alle notwendig werdenden Erschließungsleistungen sind über Erschließungsverträge zwischen der Stadt und dem Investor / Bauherren zu sichern.
- Die nicht für die verkehrliche Erschließung und für die Trafostation benötigten Teilflächen des Flurstücks 215 (außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) können den jeweils südlich angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden, da eine separate Nutzung der Restflächen nicht mehr möglich ist.
- Das Gebiet ist durch einen hohen Grundwasserstand gekennzeichnet. Bei Hochwasser kann der Grundwasserflurabstand weniger als 2m betragen.

## 4. Erschließung

Die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluss an den vorhandenen Mischwassersammler in der Straße "Zum Karren" möglich. In diesen können das Schmutz - sowie das Regenwasser der Straße eingeleitet werden.

Die gastechnische Erschließung kann über die vorhandene Niederdruckgasleitung in der Straße "Zum Karren" und über die im Jahr 2000 fertiggestellte Gasleitung in der nördlich befahrbaren Teilfläche des Flurstückes 215 erfolgen.

Über Versorgungsleitungen in der Straße "Zum Karren" kann die Wasserversorgung gesichert werden. Es werden trinkwassertechnische Erschließungsmaßnahmen im Anschlussbereich erforderlich.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an bestehende Leitungen über die Straße "Zum Karren" und der Wegeparzelle (Flurstück 215) möglich.

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Telekommunikationsanlagen ist nur über die Grimmaer Straße möglich. Daher wäre die Verlängerung der Erschließungsstraße auf dem Flurstück 215 sinnvoll.

Die verkehrliche Erschließung kann über die Straße "Zum Karren" und über den östlich abzweigenden Weg erfolgen.