

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan DIT673  
"Caravan- und Campingplatz Dittelstedt " -  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss**

**Drucksache**

**1485/15**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	22.10.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Dittelstedt	23.11.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.12.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.12.2015	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs.2 BauGB vom 22.06.2015 für das Vorhaben Caravan- und Campingplatz Dittelstedt wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich nördlich der Rudolstädter Straße in Erfurt-Dittelstedt soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Dittelstedt" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Dittelstedt, Flur 2, Flurstücke 37/1, 40/1, 40/2 und 40/5.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung eines Caravan- und Campingplatzes mit ca. 90 Stellplätzen für Caravans (Wohnwagen mit Zugfahrzeug) und Wohnmobile, sowie weitere Stellplätze für Zelte auf einer Zeltwiese und mehreren Ferienhütten.
- Erweiterung des Angebotes an Beherbergungsmöglichkeiten für den Caravan- und Campingtourismus in Erfurt.
- Einbindung des Caravan- und Campingplatzes durch Bepflanzung mit einer Vielzahl von Bäumen und Sträuchern in den Landschaftsraum.

03

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

05

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

22.10.2015, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1- Übersichtsskizze

Anlage 2- Beschreibung des Vorhabens

Anlage 3- städtebauliches Konzept

Anlage 4- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (nicht öffentlich)

Die Anlagen 2- 4 liegen in den Fraktionen sowie dem Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Der Stadtverwaltung Erfurt liegt ein Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vor.

Am nordwestlichen Ortsrand von Dittelstedt soll auf einer Fläche von ca. 1,5 ha ein Camping- und Caravanpark entstehen. Der Camping- und Caravanpark soll einen direkten Anschluss an die Rudolstädter Straße erhalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist der südliche Teil der Fläche als gemischte Baufläche, der nördliche Teil der Fläche ist als Fläche für den Gartenbau dargestellt.

Mit dem Campingpark Erfurt soll das Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten erweitert und ein Beitrag zur weiteren Verbesserung der Übernachtungsmöglichkeiten für Individualreisende und Freizeitmobilisten geboten werden.

Geplant ist ein Camping- und Caravanplatz mit ca. 90 Stellplätzen für Caravans (Wohnwagen mit Zugfahrzeug) und Wohnmobile, sowie weitere Stellplätze für Zelte auf einer Zeltwiese und

mehreren Ferienhütten. Der Campingplatz soll durch die Bepflanzung mit einer Vielzahl von Bäumen und Sträuchern in den Landschaftsraum eingebunden werden.

Für durchreisende Caravangespanne und Reisemobile soll der Campingpark Stellplätze zur Verfügung stellen, die den Komfort bieten, ohne großen Aufwand an- und abreisen zu können. Für Fahrrad- und Motorradgäste wird eine gepflegte Wiese angeboten, für Besucher ohne eigene Unterkunft stehen Ferienhütten für zwei oder vier Personen zur Verfügung.

Sanitäre Einrichtungen mit barrierefreien Einrichtungen werden den Gästen zur Miete für die Zeit ihres Aufenthaltes zur Verfügung stehen. Der geplante Campingpark soll einer 4-Sterne-Klassifizierung entsprechend den Vorgaben des Deutschen Tourismusverbandes (DTV) und des Bundesverbandes der Campingwirtschaft in Deutschland (BVCD) entsprechen. Das bestehende Gebäude soll nach derzeitiger Planung als Rezeption und Privatwohnung der Inhaberbefamilie genutzt werden. Das Sanitärgebäude wird neu errichtet. Ebenso sollen Ferienhütten, zwei Wohnwagen und zwei Zelte als Mietunterkünfte integriert werden, welche auf festen Standplätzen dauerhaft aufgestellt werden. Diese Mietunterkünfte sollen den neuen Trend der Übernachtungswünsche aufnehmen.

Ein im Rezeptionsgebäude befindlicher kleiner Laden soll spezielle Angebote für Motorrad- und Fahrradfahrer bieten sowie als Trockenraum und Frühstücksservice dienen.

Der Campingpark Erfurt ist als ganzjährig betriebener Caravanplatz konzipiert.

#### **Zur aktuellen Situation in Erfurt kann Folgendes eingeschätzt werden:**

In der Kategorie der "komfortablen Reisemobilhäfen" existiert der Standort Rottenbacher Weg mit ca. 20-25 Stellplätzen. Auf dem Parkplatz an den Graden existieren 4 Stellplätze mit Stromanschluss, die aber voraussichtlich mit der Bebauung entfallen werden.

Weiterhin bestehen eine Reihe unbewirtschafteter Plätze auf öffentlichen Parkplätzen (Thüringenhalle, kleiner Ring, P+R Platz Schmira) die mit unterschiedlicher Intensität nachgefragt werden. Auch hier ist ein wachsender Bedarf festzustellen, was durch konkrete Nachfragen von Nutzern dokumentiert ist. Auf dem PP Thüringenhalle sind an Wochenenden bis zu 15 Reisemobile abgestellt.

Der Bedarf an Stellplätzen für Wohnmobilreisende nach attraktiven Standorten im Stadtgebiet Erfurt besteht weiterhin. Neben der hier vorliegenden Anfrage gibt es mehrere Anfragen privater Interessenten, die einen Reisemobilhafen im Stadtgebiet entwickeln wollen. Die Antragsunterlagen sind in der Vorbereitung. Konkrete Erkenntnisse und Aussagen liegen noch nicht vor.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist das Projekt Camping- und Caravanpark an dem vorgeschlagenen Standort in Dittelstedt aus der **Sicht der Stadtverwaltung Erfurt** folgendermaßen zu bewerten:

- Konzept Campingpark allgemein: Das vorgestellte Konzept erscheint in sich schlüssig und ist augenscheinlich an die Anforderungen der Reisenden hinsichtlich Ausstattung (Sanitäreinrichtungen, Service, Platzbedarf für Stellflächen) angepasst.
- Standortbeurteilung: Die für eine Standortbeurteilung zugrunde zu legenden Parameter sind aus unserer Sicht folgendermaßen zu bewerten. Eine eingehendere Prüfung erfolgt in der weiteren Planung:

<b>Verkehrstechnische Erschließung</b>	• Nähe zum Hauptstraßennetz	gut
	• ÖPNV Anbindung	mittel
	• fußläufige Erreichbarkeit Stadtzentrum	schlecht
	• Kurze Wege im Fußgänger- und Radverkehr zu möglichen Zielen	mittel bis schlecht
<b>Touristische Bewertung</b>	• Nähe zu den Sehenswürdigkeiten	mittel
	• Gastronomie	in Dittelstedt niedrigschwellig vorhanden
	• kulturelle Einrichtungen	mit Rad/ ÖPNV/ PKW erreichbar
	• Stadtzentrum	mit Rad/ ÖPNV/ PKW erreichbar
	• Sicherer abgeschirmter Platz	ist realisierbar
<b>Erholung</b>	• Touristisch attraktive Lage/ anspruchsvolles Umfeld	ist durch Gewerbe und Gartenbau bzw. die dörfliche Ortslage geprägt
	• Nachruhige Lage	ja
	• Freifläche mit Erholungsfunktion/ gute Freizeitangebote	im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden
<b>Siedlungsstruktur / Stadtstruktur/ Infrastruktur</b>	• Funktional / gestalterisch nachvollziehbare Abgrenzung des Standortes	ist realisierbar
	• Bedeutsamkeit im Stadtgrundriss (Erhalt- und Schutz der historischen Innenstadtbereiche, Wohnfunktion), ortsbildprägende Bedeutung	kann vernachlässigt werden
	• Nähe zu Versorgungseinrichtungen	ist gegeben (TEC)
	• Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen	ggf. durch angrenzendem Gartenbaubetrieb
	• Vermeidung von Nutzungskonflikten	erscheint möglich

• Aussagen aus **übergeordneten Planungen:**

Regionalplan: keine entgegen stehenden Belange

Flächennutzungsplan: Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nördliche Vorhabensbereich (ca. 2/3 der relevanten Flurstücke) als Fläche für den Gartenbau sowie der südliche Vorhabensbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Schaffung von Planungsrecht ist für das Vorhaben eine FNP-Änderung erforderlich.

**Aus städtebaulicher Sicht wird im Ergebnis der Standortbeurteilung die geplante Entwicklung der Fläche als Caravan- und Campingplatz als machbar eingeschätzt.**

## **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling**

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.