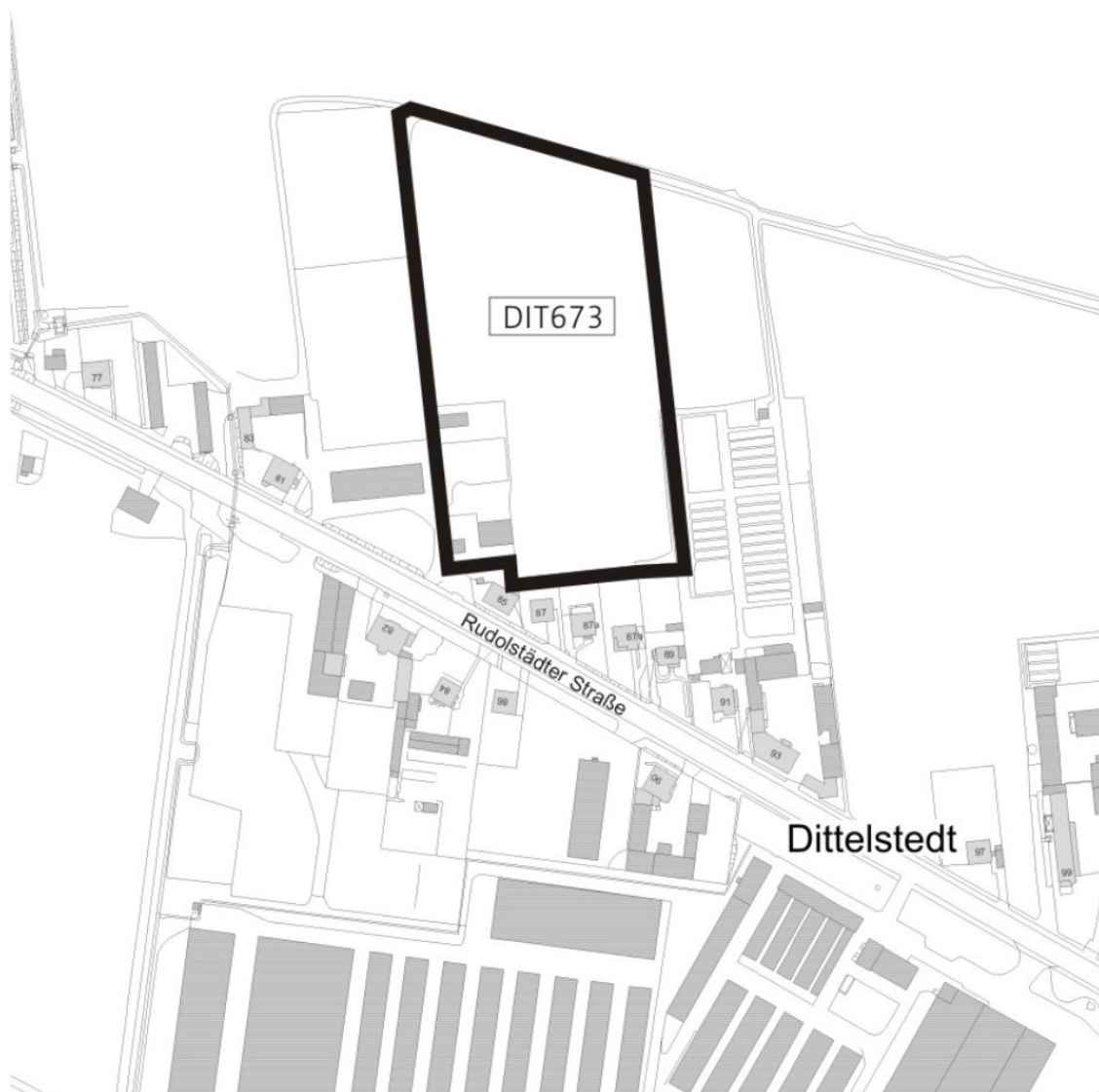


Vorhabenbezogener Bebauungsplan DIT673

"Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"

Begründung Vorentwurf



Impressum



in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

21.07.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Einführung	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
2	Bestandsdarstellung	4
3	Beschreibung des Vorhabens	8
4	Verkehrliche Erschließung	9
5	Ver- und Entsorgung	9

1 Allgemeine Begründung

1.1 Einführung

Durch einen privaten Vorhabenträger ist geplant, auf einem Bereich nördlich der Rudolstädter Straße in Erfurt-Dittelstedt einen Caravan- und Campingpark zu errichten.

Die Fläche wird derzeit durch eine Firma für Landschaftsbau zu ca. Zweidritteln als Recyclingplatz genutzt. Auf der übrigen Fläche befindet sich eine Wiese.

Der Planbereich ist derzeit nicht erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt - Dittelstedt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.06.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Caravan- und Campingplatzes auf den Flurstücken 37/1, 40/1, 40/2 und 40/5 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB wurde durch den Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen am 02.03.2016 gefasst.

Die Beschlüsse zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 5 vom 01.04.2016 bekannt gemacht.

Gemäß Bekanntmachung werden mit dem Bebauungsplan nachfolgende 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.

Mit dem geplanten Beschluss des Stadtrates in seiner Sitzung am 16.11.2016 zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll zugleich ein Änderungsbeschluss für eine Namensänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ erwirkt werden. Hintergrund ist, dass mit der jetzigen Bezeichnung zum Aufstellungsbeschluss die Namensgebung für ggf. weitere mögliche Caravan- und Campingplätze im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt zukünftig

eingeschränkt wäre. Demnach soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan zukünftig "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" lauten. Mit dieser Bezeichnung erfährt der Caravan- und Campingplatz mit dem Zusatz "Erfurt" sowohl eine überregionale Bedeutung als auch eine Verortung im Stadtteil Dittelstedt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die südliche Grenze des Flurstücks 218 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt
im Osten:	durch die westliche Grenze des Flurstücks 33/3 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt
im Süden:	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 371/4, 37/5, 37/4, 37/3, die östliche Grenze des Flurstücks 40/4 ab dem Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 37/3 bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 40/4 und die Nördliche Grenze des Flurstücks 40/4, alle Flur 2, Gemarkung Dittelstedt
im Westen:	durch die östliche Grenze des Flurstücks 216 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

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

2 Bestandsdarstellung

Lage

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ befindet sich nördlich der Rudolstädter Straße hinter einer vorhandenen straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung (Rudolstädter Straße 85 bis 89) und ist auf annähernd gleichem Höhengniveau wie die südlich angrenzende Rudolstädter Straße gelegen.

Es erstreckt sich mit einer mittleren Tiefe von ca. 175 m in nördlicher Richtung bis zu einem in Ost-West-Richtung verlaufendem Feldweg /Flurstück 218 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt.

Östlich grenzen im südlichen Teil auf einer Länge von ca. 60 m direkt Unterstellgebäude für landwirtschaftliche Maschinen sowie ein Wirtschaftshof an. An der übrigen östlichen Grenze befinden sich in ca. 20 m Entfernung bis zum nördlich verlaufenden Feldweg Gewächshäuser. Westlich ist in voller Länge eine Lager- und Abstellfläche nur durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt.

Somit wird in diesem Bereich der Ortslage Dittelstedt der Ortsrand durch die genannten baulichen Anlagen sowie Abstell- und Lagerflächen gebildet.

Der nördliche Feldweg /Flurstück 218 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt) bildet sowohl für das Plangebiet als auch für die östlich und westlich angrenzenden baulich sowie als Abstell- und Lagerflächen genutzten Flächen die Grenze zum Übergang in die Feldflur. Da dieser Feldweg an der westlichen Flurstücksgrenze des westlich des Plangebiets angrenzenden Feldwegs

Flurstück 216, Flur 2, Gemarkung Dittelstedt, endet, sind auf dem Luftbild auf der westlich an diesen Feldweg angrenzenden Lager- und Abstellfläche Tendenzen der Erweiterung in Richtung Norden in die Feldflur hinein erkennbar.

Erschließung

Die Zufahrt soll über das städtische Flurstück 220 der Flur 2 Gemarkung Dittelstedt westlich der vorhandenen Bushaltestelle erfolgen.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die in der Rudolstädter Straße liegenden Medien angebunden.

Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ befinden sich seit 2003 überwiegend Lagerflächen für Erdstoffe, Steine und andere Recyclingmaterialien der derzeit ansässigen Firma für Landschaftsbau. Im südlichen Teil befindet sich eine Scheune.

Lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird auf einer Wiese auf Grundlage einer zwischenzeitlichen mündlichen Vereinbarung durch einen Dritten zur Pflege der Fläche Gras gemäht. Im Gegenzug kann das gemähte Gras als Futter, auch in Form von Heu, genutzt werden. (Quelle Fotos: Vorhabenträger):



Südteil des Plangebiets



Blick von der Nordgrenze des Plangebiets nach Süden



Westgrenze des Plangebiets



Nordöstlicher Teil des Plangebiets



Nordostgrenze des Plangebiets

Artenschutz

Obwohl sich nördlich und südlich der gewachsenen Ortslage Dittelstedt überwiegend Flächen für den Gemüseanbau befinden, wird auf den Flächen im Plangebiet bereits seit ca. 15 Jahren kein Gemüse mehr angebaut, wie auf dem nachfolgenden Luftbild erkennbar ist:



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 (Quelle: Geoproxy Thüringen)

Durch den Vorhabenträger wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Der Gutachter, Herr Weipert, Institut für biologische Studien, hat eine erste Begehung durchgeführt. Eine 2. Begehung wird Ende Juli durchgeführt. Danach wird ein Zwischenbericht vorliegen.

Nach Rücksprache kann aber jetzt schon festgestellt werden, dass im Plangebiet sowie auf der westlich angrenzenden Fläche auf Grund der langen Zeit, in der die Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurden, zwischenzeitlich Lebensräume für Zauneidechsen entstanden sind. Das betrifft insbesondere die gelagerten sandigen und erdigen Substrate sowie die Steinhäufen.

Auf Ackerflächen kommen Zauneidechsen nicht vor.

Es wird bereits jetzt empfohlen, bei der weiteren Planung des Campingparks in den Randbereichen Ersatzhabitate vorzusehen. Während der Bauphase können die Zauneidechsen in die westlich angrenzenden Aufstell- und Lagerflächen Flächen ausweichen. In der Bauphase sind die Schutzzeiten zu beachten.

In der Verkleidung der vorhandenen Scheune werden Sommerquartiere für Fledermäuse vermutet. Hier können bauliche Umbaumaßnahmen nur außerhalb der Sommerzeit erfolgen. Es wird empfohlen, in der Umbauplanung Fledermauskästen sowie 2 Doppelbretter für Mehlschwalben vorzusehen.

Weiterhin wird die Festsetzung einer Begrünung der Randbereiche des Plangebiets empfohlen, um Brutquartiere für Vögel anzubieten.

3 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Caravan- und Campingplatzes. Die Klassifizierung als Vier-Sterne-Platz wird angestrebt. Hauptzielgruppe sind Städtetouristen in der Altersgruppe ab 40 Jahren, die im Hinblick auf Komfort und Service ein Angebot vorfinden werden, welches ihren Ansprüchen entspricht.

Dazu wurde im Vorfeld eine Studie eines Öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigers für Camping- und Ferienparkwirtschaft erstellt.
Auszüge aus der Studie zum Campingpark Erfurt:

"Die Landeshauptstadt Erfurt hat sich nach und nach, gerade auch mit ihrem historischen Kern, zu einem städtetouristischen Ziel entwickelt. Aufgrund der wirtschaftlichen Aktivitäten ist gleichzeitig auch der Reiseverkehr deutlich gestiegen.

...

Die Campingwirtschaft steht im Qualitätswettbewerb, Campinggäste werden immer anspruchsvoller was Infrastruktur, Sauberkeit, Service und Gastgebereigenschaften angeht.

...

Auf der Fläche könnte in geradezu optimaler Weise ein für Erfurt adäquater städtetouristischer Campingpark geschaffen werden, der allen heutigen Anforderungen und den Zukunftstrends entspricht.

...

Umweltverantwortliches und nachhaltiges Wirtschaften wird zunehmend von den Campinggästen auch von Campingunternehmen erwartet."

Dem entsprechend soll ein Campingpark mit nachfolgend geplanter Ausstattung entstehen:

- moderne Gestaltung des Platzaufbaus mit Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätzen, wobei die vorderen Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt werden
- Parzellen für Zelte
- Ferienhütten und Wohnwagen zur Vermietung
- moderne Sanitäranlagen
- Mietbäder für Gäste
- Hundedusche
- Fahrradverleih
- Onlinebuchungssystem
- WLAN am Platz
- Buchungsservice für Events in Erfurt und Umgebung
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile (Schmutzwasser)
- Waschmaschinen, Herde und Geschirrspülen für Gäste
- gesonderte Entsorgung für Chemie-WC
- Mülltrennungssystem nach Vorgaben der Erfurter Abfallentsorgung
- Nutzung von Photovoltaikmodulen zur Energiegewinnung

Die vorhandene Scheune soll zum Wohnhaus und zur Rezeption umgebaut und mit einem Sanitärgebäude erweitert werden. Das gesamte Gelände soll eingezäunt werden. Das dient sowohl der Sicherheit der Nutzer des Campingparks als auch der Unversehrtheit des nördlich

des Campingsparks angebauten Gemüses. Entlang des Zauns soll ein Gehölzstreifen als Sichtschutz und zur Erhöhung der gestalterischen Qualität der Freiräume auf dem Caravan- und Campingplatz, als Schutz vor eventuell fliegendem Staub von den angrenzenden Feldfluren und als Lebensraum für Singvögel und Kleintiere angepflanzt werden.

Die Wohnung der Betreiberfamilie befindet sich zudem auf dem Platz, so dass zum einen immer ein Ansprechpartner vor Ort ist, zum anderen aber auch Ordnung und Sicherheit und die Einhaltung der Ruhezeiten (22.00 bis 6.00Uhr) besser gesichert werden können.

Der Camping- und Caravanplatz ist eine ganzjährig betriebene Anlage, wobei Dauercamping nicht vorgesehen ist.

Von der Betreiberfamilie wird zudem eine enge Zusammenarbeit mit ortsansässigen Unternehmen, wie Obst- und Gemüseverkauf, Gastronomie oder Reparaturen, angestrebt.

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung soll über die Flurstücke 216 und 220 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt erfolgen. Zum besseren Erkennen soll der Einfahrtsbereich mit Fahnenmasten kenntlich gemacht werden.

Das Flurstück 216 befindet sich im Eigentum der Stadt Erfurt und wird als Feldweg zur Erschließung der nördlich angrenzenden Feldfluren genutzt.

Das Flurstück 220 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Erfurt und wird als unbefestigter Gehweg genutzt. Direkt westlich neben dem Flurstück 40/4 (Rudolstädter Straße 85) befindet sich die Bushaltestelle. Damit ist der geplante Caravan- und Campingplatz direkt an den ÖPNV angebunden. Zudem ist es auch möglich, vom Caravan- und Campingplatz das Stadtzentrum fußläufig zu erreichen.

Die überörtliche Zufahrt der Wohnmobile bei der An- und Abreise von Autobahn 4 soll in der Anfahrtsbeschreibung über die Große Herrenbergstraße in die Rudolstädter Straße ausgewiesen werden.

5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an die in der Rudolstädter Straße anliegenden Medien angebunden werden. Erforderlich sind die Anschlüsse an die Trinkwasser- und Elektroleitungen sowie an den Abwasserkanal.

Die Machbarkeit und die Anschlussbedingungen werden seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt. In diesem Zusammenhang soll der Einsatz der Regenwasserwiederverwendung untersucht werden.