

**Antrag auf Einleitung eines  
Bebauungsplanverfahrens**

**Wohngebiet „Am Steinbiel“  
Erfurt - Dittelstedt**

**Beschreibung des Vorhabens**

4.2.2013

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Räumliche und strukturelle Situation</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich und Verfügungsberechtigung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Projektbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Anlass zur Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
<b>6.1</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>6</b>
Verkehr	.....	6
Ver- und Entsorgung	.....	6
<b>6.2</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>7</b>
<b>6.3</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen und Maßnahmen</b> .....	<b>7</b>

## 1 Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Steinbiel“ befindet sich im Stadtteil Erfurt-Dittelstedt am nordöstlichen Ortsrand.

Die Anbindung ist über die vorhandenen Dorfstraßen Am Steinbiel, Zur Feuerwehr und Am Seegraben sicher gestellt. Das übergeordnete Verkehrsnetz – Ostumgehung, Bundesautobahn BAB 4 - ist über die zwischenörtliche Rudolstädter Straße erreichbar. Die Ortslage Dittelstedt wird von der Stadtbuslinie angefahren.

Das Vorhabengebiet weist eine Größe von ca. einem Hektar auf. Derzeit wird es landwirtschaftlich genutzt.



Bild 1 Erfurt-Dittelstedt – nordöstlicher Ortsrand

Das Baugebiet stellt künftig den Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Die umgebende Bebauung ist als Wohngebiet einzustufen. Der Sportplatz Dittelstedt ist etwa 100 m entfernt.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt ist das Gebiet als Wohnbaufläche und im Beiplan Wohnen als Erweiterungsfläche ausgewiesen. Für das Vorhabengebiet bestehen keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

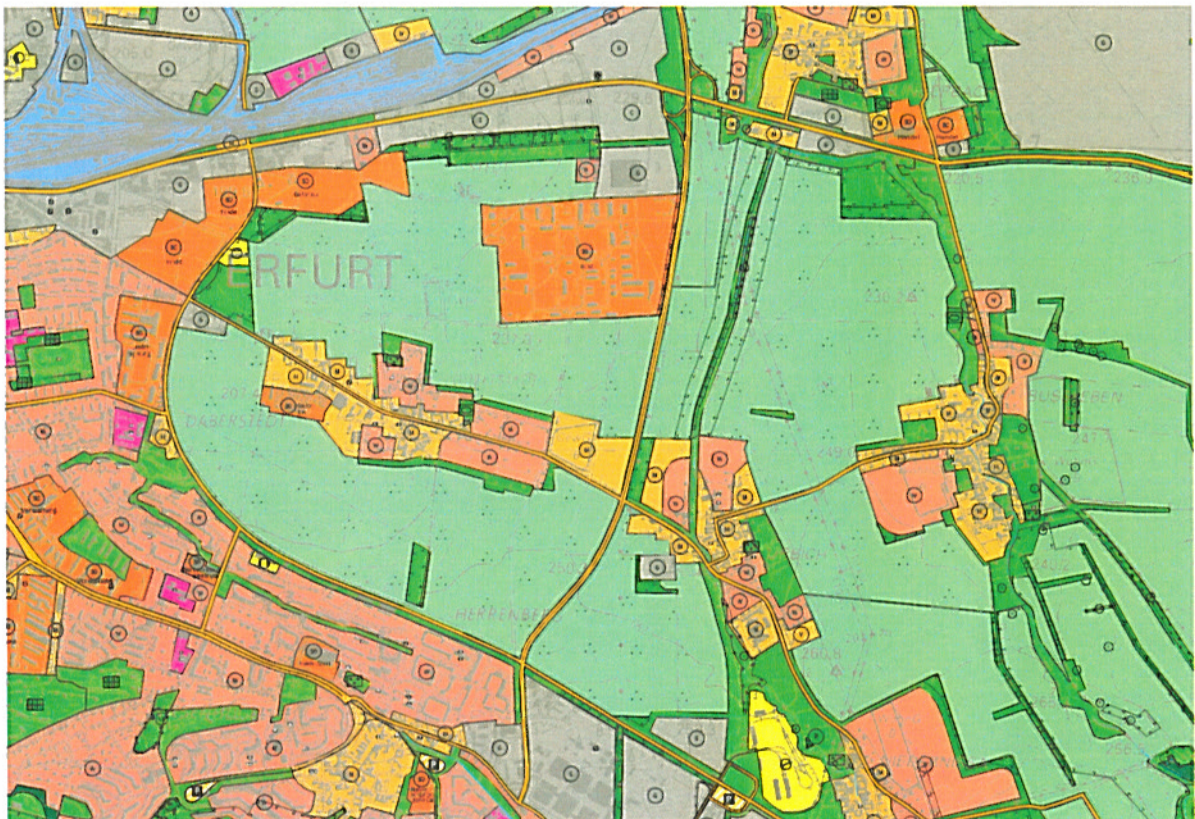


Bild 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 3 Geltungsbereich und Verfügungsberechtigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 9.350 m<sup>2</sup> und umfasst Grundstücke und Teile aus Grundstücken entsprechend des beigefügten Antrages.

Die Begrenzungen stellen die umgebenden Verkehrsflächen dar:

Westlich	Am Sportplatz
Südlich	Am Steinbiel in Verlängerung bis Zum Seegraben
Östlich	Zum Seegraben

Als nördliche Grenze wird etwa die Tiefe der östlichen Gartengrundstücke (wie Flurstück 57/4) aufgenommen.

Für alle privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich liegen dem Vorhabenträger die zweckgebundenen Verfügungsberechtigungen der Eigentümer vor (Anlage 1).

### 4 Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, Einfamilienhäuser in massiver Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Holzdachstuhl (Satteldach) zu errichten.

Die Beheizung soll mit Gas-Brennwerttherme erfolgen.

Hauszuwegungen, Garagen- und Carportzufahrten sowie Terrassen sollen in Betonpflaster ausgeführt werden. Garagen sind als Stahlbetonfertiggeragen vorgesehen.

### 5 Anlass zur Planaufstellung

In der Stadt Erfurt und Umland besteht nach wie vor Bedarf an Eigenheimen für Familien. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein Teil dieses Bedarfs gedeckt werden. Die geplante Wohnbebauung führt zu einer Ergänzung des vorhandenen Siedlungsraumes. Alternativ zu peripheren Standorten soll innenstadtnahes Bauland marktgerecht für die standortbezogene Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

Zugleich soll ein gesamtplanersicher Zusammenhang von der städtebaulichen Struktur bis zum individuellen Wohnhaus hergestellt werden, um eine identitätsstiftende Siedlung zu schaffen.

## 6 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, die im Umfeld des Vorhabengebietes bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienhäusern fort zu führen. Die Bebauung ist daher in zweigeschossiger, offener Bauweise vorgesehen.

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, mit der Bebauung den Ortsrand strukturiert auszubilden. Damit findet die im Flächennutzungsplan verfolgte Absicht der abschließenden Abgrenzung der Ortslage gegenüber der freien Landschaft ihren Niederschlag.

Um Eintönigkeit zu vermeiden, wurde die gleichförmige Aneinanderreihung von Einzelhäusern vermieden. Bewusst wird ein Wechsel in der Gebäudestellung gesucht. Sowohl trauf- als auch giebelständige Häuser werden angeordnet. Die Lage auf dem Grundstück geht von einer bevorzugten Nutzung der Süd- und Westseite der Häuser aus. Giebelständige Häuser sollen zur Ortslage orientiert angeordnet werden, traufständige zurückgesetzt. Damit soll geordnete „Zufälligkeit“ bei abwechselnder Häuserfolge entstehen.

Stellplätze, Carports oder Garagen werden in gleicher Form an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, wobei eine Zufahrt von 5 m Länge vorgesehen wird.

Die Bebauung ist in zweigeschossiger, offener Bauweise mit Satteldächern (16° - 40° Dachneigung) und ausgebauten Dachgeschossen, welche Vollgeschosse sein können, geplant. Die zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die folgenden Beispiele aus der aktuellen Bautätigkeit des Vorhabenträgers zeigen vergleichbare Gebäude:





4.2



4.3

**Bild 4 Hausbeispiele Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH**

## 6.1 Erschließung

### Verkehr

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt durch den Ausbau der vorhandenen Verkehrsfläche Am Steinbiel und deren Verlängerung bis zur Straße Am Seegraben. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche im Querschnitt 5 m mit beidseitigem Randstreifen 0,50 m gebaut.

Die landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin über den Feldweg an der Straße Am Steinbiel zugänglich.

Die Straßenbeleuchtung wird bis Zum Seegraben fort geführt.

### Ver- und Entsorgung

In der Straße Am Steinbiel sind Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem verlegt. Die Kanäle werden bis Zum Seegraben fort geführt.

Die Leitungen Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation zur Versorgung der Wohnhäuser werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

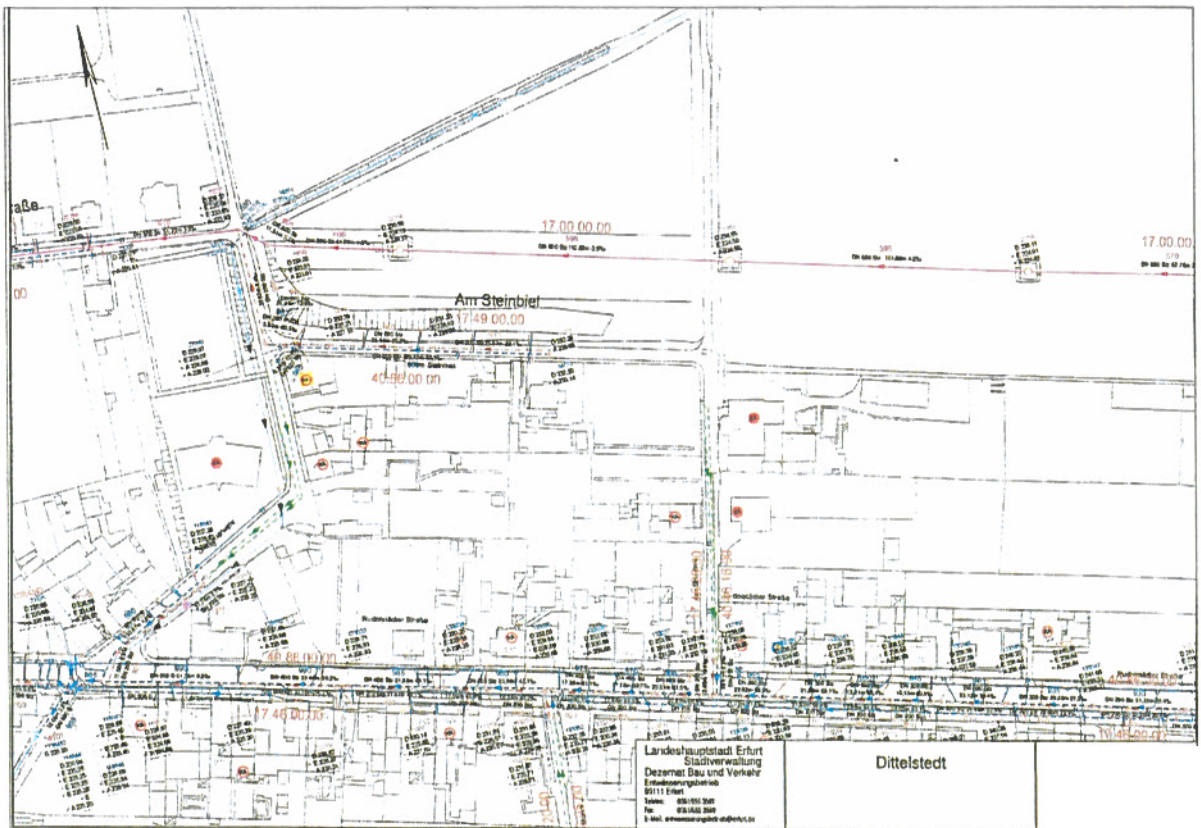


Bild 5 Karte Abwasser vom 6.11.2012

## 6.2 Grünordnung

Ziel des Vorhabenträgers ist ein möglichst umfangreicher grünordnerischer Ausgleich auf den künftigen Grundstücksflächen. Der Übergang zur freien Landschaft wird als mehrstufige Heckenbepflanzung unter Beachtung einer möglichst großen Bebauungstiefe der Grundstücke geplant.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Weise zu berücksichtigen, wird im Planverfahren ein Landschaftsarchitekturbüro zur grünordnerischen Bewertung/Umweltprüfung einbezogen.

## 6.3 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca.	9.350	m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	ca.	7.100	m <sup>2</sup>
davon überbaubar ca. 40%	ca.	2.840	m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca.	2.140	m <sup>2</sup>
Feldweg	ca.	110	m <sup>2</sup>

## 7 Auswirkungen und Maßnahmen

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung in zwei aufeinander folgenden Bauabschnitten.

Die mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehenden Kosten für Planung und Erschließung trägt der Vorhabenträger.

Er schließt einen Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Erfurt.