

Titel der Drucksache:

Billigung der Rahmenplanung für den Ortsteil
Schmira (SCH014)

Drucksache

2297/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.01.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Schmira	18.02.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.02.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.03.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) in der Fassung vom 09.01.2019 (Anlagen 2 und 3) wird als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung gebilligt.

17.01.2019 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2018	2019	2020	2021
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Übersichtsskizze
- Anlage 2 städtebaulicher Rahmenplan Schmira, Broschüre
- Anlage 3 städtebaulicher Rahmenplan Schmira
- Anlage 3.1 Bebauungsstudie Am Knotenberg
- Anlage 3.2 Bebauungsstudie Schmira Nord
- Anlage 3.3 Bebauungsstudie Schmira, Gesamtentwicklung

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Ausgangssituation/ Anlass der Planung:

Bereits 1994 wurde durch ein Planungsbüro eine städtebauliche Rahmenplanung für die Entwicklung des Ortsteils Schmira erarbeitet. Im Ergebnis dieser städtebaulichen Rahmenplanung schlugen die Verfasser zusätzliche Siedlungsflächen im Umfang von ca. 90 ha (Bruttobauland inklusive aller Grün- und Ausgleichsflächen) als Erweiterungsflächen für Schmira vor. Die Erarbeitung der Bebauungspläne für den Ortsteil Schmira wurde zum damaligen Zeitpunkt nur in einem sehr geringen Umfang fortgeführt.

Mit dem bereits vorliegenden Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Entwicklung von Wohnungsbauflächen im Bereich der Straße Am Knotenberg gibt es für Schmira einen Interessenten, der das Ziel verfolgt, in Schmira Wohnungsbau zu entwickeln.

Daher ist es vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes für Einzelvorhaben zunächst erforderlich, ein übergeordnetes Entwicklungskonzept für den Ortsteil Schmira zu erarbeiten, das eine Prüfung und Bewertung der möglichen Entwicklungspotentiale für einzelne Teilflächen beinhaltet.

Planungsziele und Inhalt der Planung:

Der Ortsteil Schmira liegt an der Entwicklungsachse für die Erweiterung der Stadt nach Westen, die Entwicklung von Wohnnutzungen im Ortsteil Schmira ist grundsätzlich Ziel der Planung und entspricht der Grundkonzeption des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Erfurt sowie der Zielstellung des ISEK Erfurt 2030.

Unter Berücksichtigung der real vorhandenen Nutzungsverhältnisse sowie der planerischen Prämissen gibt die Rahmenplanung ein neues Leitbild vor, dabei werden folgende Punkte berücksichtigt:

- Für die Erweiterung Schmiras erfolgt die Herausbildung klar ablesbarer Quartierseinheiten, die sich soweit als möglich an der topographischen Situation orientieren. Die Topographie Schmiras mit Hangneigungen bis zu 14 % und die vorhandenen Gewässer (Eselsgraben, Bettelseegraben) bestimmen wesentlich das Orts- und Landschaftsbild und die künftige bauliche Entwicklung des Ortes.
- Die Identität und die Qualitäten des Ortskerns Schmira werden dabei soweit als möglich gewahrt. Die Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes und die wichtigen Sichtbeziehungen zur Innenstadt / Dom / Severikirche, wurden berücksichtigt.
- In Abhängigkeit von der zu erwartenden Einwohnerzahl sind Flächen für den Gemeinbedarf zu vorzuhalten.
- Die Entwicklung von Grünstrukturen erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Ansätze.
- Schmira liegt entsprechend des aktuellen Klimagutachtens in der Klimaschutzzone I und II, daraus ergeben sich Restriktionen für mögliche Bauflächen.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, und ein geschütztes Biotop, die planerisch Berücksichtigung fanden.
- Die Immissionen, verursacht durch die Landwirtschaft sind zu berücksichtigen.
- Relevante Lärmquellen sind die Eisenacher Straße, der Landwirtschaftsbetrieb und die beiden Sportplätze in Schmira.
- Die Entwicklung der Stadt nach Westen soll mit einem gleichzeitigen Ausbau der Stadtbahn einhergehen und schafft durch die Errichtung von Wohngebieten in Innenstadtnähe mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV die Voraussetzung für den Erhalt einer Stadt der kurzen Wege trotz gleichzeitiger Erweiterung der Bauflächen.
- Die Wendeschleife der Stadtbahn sollte zwar „vorzugsweise“ im Ortszentrum angeordnet werden. Wenn sich der hochbauliche Schwerpunkt im Nordwesten ergibt, dann könnte sich auch eine Verlängerung bis westlich der Ortslage als wirtschaftlich darstellbar erweisen.
- Schmira ist entwässerungstechnisch im Misch- und Trennsystem erschlossen. Die Erweiterung der Ortslage ist ausschließlich im Trennsystem zu erschließen. Dabei darf eine

Bebauung nicht über dem Höhenkamm und nicht an den Tiefpunkten erfolgen. Die Regenwasserableitung wird nur mit Rückhaltemaßnahmen im Baugebiet möglich sein. Die Brauchwassernutzung, Versickerung und Verdunstung gewinnt dadurch einen höheren Stellenwert vor der Ableitung des Regenwassers.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere planfestgestellte Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen, der Geschützte Landschaftsbestandteil "Alte Lehmgrube bei Schmira" sowie nach §18 ThürNatG gesetzlich geschützte Streuobstwiesen, die planerisch Berücksichtigung finden.

Für die Feldflur von Schmira und insbesondere auch für die aktuellen Entwicklungsgebiete "Am Knotenberg" und "Schmira Nord" bestehen Nachweise von Feldhamstern (streng geschützt nach Anhang IV der RL 92/42/EWG). Die Realisierbarkeit der benannten Bauvorhaben ist somit an die Schaffung entsprechender Ersatzlebensräume für Feldhamster geknüpft (derzeit geschätzt auf 6 Hektar).

Die Umsetzung der Baumaßnahmen lässt umfangreiche Neuversiegelungen erwarten, welche auszugleichen sind. Vorbehaltlich der Flächenverfügbarkeit sind mögliche Ausgleichsmaßnahmen der Rückbau der Stallanlagen Schmira am nördlichen Ortsrand sowie die Entwicklung eines Grünzuges entlang der innerörtlichen Baugebietsgrenzen.

Fazit:

Im Ergebnis der planerischen Untersuchung kann für Schmira eine Entwicklung von ca. 21 ha Fläche nördlich und westlich des Ortskernes als verträglich eingeschätzt werden. Gemäß den zugrunde gelegten Flächenansätzen kann damit in den Baugebieten „Schmira Nord“ und „Am Knotenberg“ Wohnraum für schätzungsweise 1.100 neue Einwohner entstehen.

Auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung sind die entsprechenden Bebauungspläne in Schmira aufzustellen. Dem Stadtrat wird empfohlen, die Planung als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung zu beschließen.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist eine Rahmenplanung für Ortsteil Schmira. Im Rahmen der Erarbeitung der Planung sind sowohl die umweltrelevanten Belange als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil der Rahmenplanung und erfolgt nicht gesondert.