

Beschreibung des Vorhabens zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Erfurt – Schmira

Ortsabrundung durch Einfamilienhäuser auf den Flurstücken 196/2, 412/197 und 413/197 der Flur 3, Gemarkung Schmira

Vorhabenträger: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH
Maximilian-Welsch-Straße 13
99084 Erfurt
Tel. 0361 5 66 44 47

1. Anlass der Antragstellung, Allgemeine Angaben

Die Firma Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH ist verfügungsberechtigt über die Flächen der Flurstücke 196/2, 412/197 und 413/197 der Flur 3, Gemarkung Schmira mit einer Größe von ca. 3,1 ha.

Es wird angestrebt, auf dieser Fläche in Fortführung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung der Straßen Am Eselsgraben, Nordweg und Sandweg Grundstücke für die Errichtung weiterer Einfamilienhäuser zu entwickeln. Die Grundstücke sollen an zukünftige Bauherren erschlossen verkauft werden.

Ortsteil Schmira



Lage im Ortsteil

(Quelle: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Geoproxy Kartenauszug)

2. Bestandsdarstellung

Im zukünftigen Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplanes auf den Flurstücken 196/2, 412/197 und 413/197 der Flur 3, Gemarkung Schmira befindet sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Westen von einer Einfamilienhaussiedlung, im Süden und Osten vom Jakobsweg und im Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt ist.

An den Jakobsweg grenzen südlich und östlich Gartengrundstücke mit Gartenhäusern an, die sich im geschützten Landschaftsbestandteil Eselsgraben befinden.

Die Fläche ist von Westen beginnend zu ca. Zweidritteln in sich relativ eben und fällt dann nach Osten und Südosten in Richtung des geschützten Landschaftsbestandteils Eselsgraben, der sich in einer Senke befindet.



Fläche von Nordost mit Blick nach Westen, im Hintergrund der Nordteil der Bebauung Straße Am Eselsgraben, rechts Verlängerung des Nordwegs als Feldweg, im Vordergrund der geschützte Landschaftsbestandteil Eselsgraben in der Senke

(Foto: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH)



Fläche von Nordost mit Blick nach Süden, im Hintergrund der Südteil der Bebauung Straße Am Eselsgraben, im Vordergrund der Feldweg in Verlängerung des Nordwegs
(Foto: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH)



Fläche im Süden, im Hintergrund in der Senke: Gartenanlage, links Jakobsweg
(Foto: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH)



Fläche im Süden mit Blick nach Westen, links Jakobsweg und Gartenanlage
(Foto: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH)



Fläche vom Nordweg (östlicher Endpunkt im Übergang in den Feldweg) aus, im Hintergrund
in der Senke der geschützte Landschaftsbestandteil Eselsgraben
(Foto: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH)

3. Übergeordnete Planungen

Der Stadtrat hat am 21.03.2019 die Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) bestätigt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 8 am 03.05.2019 gibt die Rahmenplanung ein neues Leitbild für die Entwicklung von Schmira vor.

Als generelles Planungsziel wird generell die Herausbildung klar ablesbarer Quartierseinheiten unter Berücksichtigung der topographischen Situation benannt¹.

In der Rahmenplanung wurde eine östliche Ortsabrundung für den Bereich der jetzt beantragten Fläche nicht untersucht.

Unter Beachtung der dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übergeordneten Planungen wird hier durch den Vorhabenträger eine behutsame Entwicklungsmöglichkeit in Form einer Ortsabrundung gesehen, da die in den übergeordneten Planungen benannten Belange der Grünzäsur, des Klimaschutzes sowie des Biotopverbundes eingehalten werden können.

Es wird in dieser Rahmenplanung² Bezug genommen auf nachfolgende übergeordnete Planungen:

Regionalplan Mittelthüringen

Im vorliegenden Regionalplan Mittelthüringen, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, ist zwischen dem Ortsteil Schmira und dem Stadtrand von Erfurt die Siedlungszäsur SZ-1 Schmira / Hochheim festgesetzt.

Sie wird folgendermaßen begründet:

„Als lineares Element zur Einschränkung/ Begrenzung der Siedlungsentwicklung haben Siedlungszäsuren die Aufgabe, vorhandene naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende sowie für die Landwirtschaft wichtige, siedlungsnaher Freiräume und Areale zu sichern bzw. darüber hinaus größere Siedlungsbereiche zu gliedern oder zu begrenzen und die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen durch das Zusammenwachsen dicht beieinanderliegender Siedlungsgebiete zu verhindern. (...) dient die Ausweisung der Siedlungszäsuren dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit und trägt somit zu einer Eindämmung des durch die Siedlungsentwicklung vollzogenen Verbrauches wertvoller Landschaft und der daraus resultierenden Umweltbelastungen bei.

Sie sind unter anderem in den Stadt-Umlandräumen als Grenzen einer maximalen vertretbaren Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung ungewollter, bandartiger Entwicklungen ausgewiesen. Dies gilt auch für die Siedlungszäsuren SZ-1 bis SZ-3 welche jeweils der Trennung von Ortsteilen und im Besonderen städtischer und dörflicher Struktur dienen, sowie der Erhaltung ortsnaher Erholungsflächen bzw. Freiräume. Begründete gemeindliche Entwicklungsbedürfnisse werden dabei berücksichtigt.“³

Gemäß rechtskräftigen Regionalplan Mittelthüringen sind die zeichnerisch bestimmten Siedlungszäsuren verbindlich vorgegeben, um wichtige siedlungsnaher Freiräume und Areale zu sichern. „*Siedlungserweiterungen über die mittels Siedlungszäsuren begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen.*“⁴

In der Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) wurde die Festsetzung einer Siedlungszäsur des Regionalplans Mittelthüringen in Frage gestellt, da damit eine bauliche Entwicklung bzw. ein Zusammenwachsen der Bereiche Messe/ Siedlung Schmira mit dem Ortsteil Schmira nicht möglich ist:

¹ https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip_tk/rahmenplan_schmira/index.html

² https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip_tk/rahmenplan_schmira/index.html

³ Regionalplan Mittelthüringen

⁴ Regionalplan Mittelthüringen

„Die Siedlungszäsur steht einer kompakten Entwicklung Schmiras in Richtung Erfurt unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen entgegen. Die „*Trennung von Ortsteilen*“ und die „*Vermeidung bandartiger Entwicklungen*“ hätte in diesem Fall eine Entwicklung Schmiras als abgekoppelte Satellitenstadt in Richtung Westen zur Folge, die im Sinne der Nachhaltigkeit und der gewünschten Eindämmung des Verbrauches wertvoller Landschaftsflächen nicht zu befürworten ist. Eine weitere Überprüfung der Möglichkeiten baulicher Entwicklung erfolgt im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung zu den Suchräumen für Wohnungsbau des ISEK Erfurt 2030.

Fazit:

Im Sinne der Nachhaltigkeit, des Flächen- und Landschaftsverbrauches und einer guten infrastrukturellen Erschließung ist eine kompakte Entwicklung in Richtung Erfurt der Trennung durch eine Siedlungszäsur vorzuziehen.

Im Zuge der anstehenden Fortschreibung des REP ist deshalb eine Änderung des REP anzustreben.“⁵

Unabhängig davon wird mit dem vorgeschlagenen städtebaulichen Entwurf in allen 3 Varianten eine Siedlungszäsur eingehalten, da sich auf Grund der Topografie sowie der Belange des Klimaschutzes und des Biotopverbundes ein Abstand zum Jakobsweg, der den geschützten Landschaftsbestandteil Eselsgraben westlich und nördlich begrenzt, erforderlich macht. Auf dieser Fläche soll der Ausgleich für den Eingriff realisiert werden.

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die beantragte Entwicklungsfläche als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 4 BauGB ohne Zweckbestimmung dargestellt. Erweiterungen durch Wohnbebauung sind nur im Bereich des nordwestlich gelegenen Nordweges möglich.⁶

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030

In der Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) wird ausgesagt, dass „Entsprechend des ISEK* Erfurt 2030 ... Schmira ein Ortsteil ... ist, der sich aufgrund gegebener Gunstfaktoren zukünftig entwickeln soll.“⁷

Stadtklimatische Belange

In der Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) wurden ebenfalls die stadtklimatischen Belange betrachtet. Danach befindet sich die beantragte Fläche östlich der Ortslage in der Klimaschutzzone 1. Ordnung.

In der Rahmenplanung wird ausgeführt, dass „In den Bereichen innerhalb der Klimaschutzzone I. Ordnung (innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches) ... eine bauliche Entwicklung mit Einschränkungen möglich ... ist, wenn dies soweit erforderlich gutachterlich bestätigt wird und der betroffene Belang in seiner Funktionsfähigkeit erhalten bleibt.“⁸

Die Firma Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH ist sich der Erforderlichkeit der Erarbeitung eines Klimagutachtens bei Aufstellung eines Bebauungsplanes bewusst.

4. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Es ist geplant, die östlich an den Ortsteil Schmira angrenzende derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in Fortführung der Bestandsbebauung der Straße Am Eselsgraben bzw. Nord-

⁵ https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip_tk/rahmenplan_schmira/index.html

⁶ <https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/fnp/index.html>

⁷ https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip_tk/rahmenplan_schmira/index.html

⁸ https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip_tk/rahmenplan_schmira/index.html

und Sandweg baulich in der stringenten Fortführung der städtebaulichen Struktur der vorhandenen Einfamilienhausbebauung in der Frienstedter Straße sowie den Straßen Am Eselsgraben, Nordweg und Sandweg zu entwickeln.

Als generelles Planungsziel soll diese Ortsabrundung unter Beachtung der topografischen Situation auf dem Niveau zwischen 280 und 277 m ü. NHN erfolgen. Die östliche Bestandsbebauung Am Eselsgraben befindet sich auf etwa 280 m ü. NHN.

Der jeweils an den Jakobsweg bzw. den geschützte Landschaftsbestandteil Eselsgraben direkt angrenzende Streifen im Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplanes mit einer Breite zwischen ca. 30 bis 60 m soll in allen 3 Varianten für Eingriffsausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Das betrifft ca. 40 % der beantragten Fläche.

Dazu wurden 3 Varianten einer Bebauung mit 24 bzw. 27 Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 600 m² entwickelt. Die Grundstücksgrößen entsprechen den Größen im westlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet.

Es ist vorstellbar, als mögliche Bauformen die Gebäudetypik der Bestandsgebäude Am eselsgraben bzw. am Sandweg aufzunehmen:



Beispielbebauung Am Eselsgraben
(Fotos: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH)

Variante 1

In der Variante 1 wird der Sandweg in gerader Linie um ca. 40 m verlängert und nach 25 m (für 1 Grundstück) bzw. 50 m Grundstückstiefe für zwei aneinander grenzende Grundstücke parallel zur Straße Am Eselsgraben mit dem verlängerten Nordweg verbunden.

Mit dieser Variante können 24 Baugrundstücke entwickelt werden.

Variante 2

In der Variante 2 wird die Verlängerung des Sandwegs geringfügig nach Süden abgewinkelt, so dass es nicht mehr möglich ist, auf dem durch die Verlängerung ca. 100 m langen Sandweg gerade aus durchzufahren, Durch die geringfügige Abwinkelung ist keine durchgängige

Sicht gegeben, wodurch sich eine Verkehrsberuhigung ergeben kann. Ansonsten wird das Prinzip der zur Straße Am Eselsgraben parallelen in einem Abstand von ca. 50 m zwischen den Straßen beibehalten.

Mit dieser Variante können 27 Baugrundstücke entwickelt werden.

Variante 3

Die Variante 3 baut auf Variante 2 auf. Allerdings wird die östliche geplante Straße nicht auf die Verlängerung des Nordweges geführt, sondern auf die westliche geplante Straße. Dadurch wird die Durchfahrt nochmals aufwendiger und unbequemer, was zu einer nochmaligen Verkehrsberuhigung führen kann. Außerdem gibt diese Lösung die eindeutige Aussage, dass die mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mögliche Aufsiedelung der nördlichen Straßenseite des Nordweges im Prinzip an der jetzigen Bebauung endet. Mit dieser Variante können ebenfalls 27 Baugrundstücke entwickelt werden.

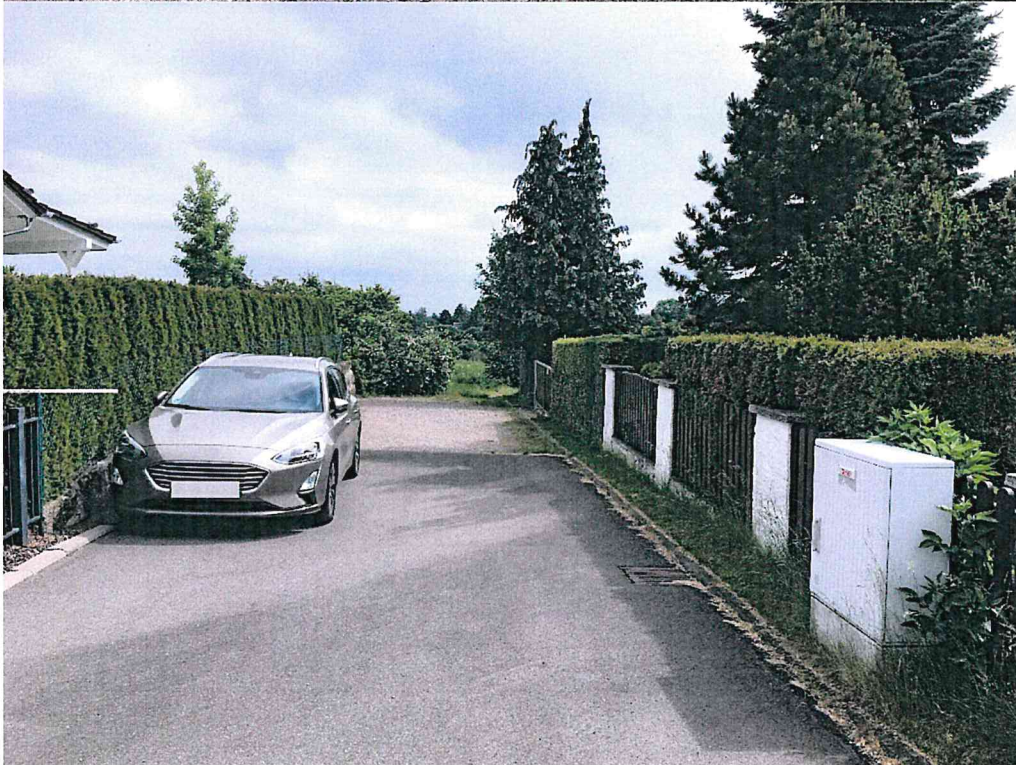
5. Verkehrliche Erschließung; Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, für die Anwohnerstraßen die vorhandenen Straßen Nordweg und Sandweg weiter zu führen und durch neue Nord-Südquerungen analog der vorhandenen Straße Am Eselsgraben zu verbinden.



Straße Am Eselsgraben / Ecke Sandweg mit Kanaldeckel

(Foto: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH)



Straße Sandweg, östliches Ende Kanaldeckel bzw. Elektroschaltschrank
(Fotos: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH)



Straße Nordweg, östliches Ende
(Foto: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH)

Es wird angestrebt, die neuen Einfamilienhäuser an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz in den Straße Sandweg und Nordweg anzubinden. Es sind Kanaldeckel und Elektro-schalt-schränke innerhalb der Straßen Sandweg und Nordweg erkennbar. Im Bereich des Jakobsweges gibt es ebenfalls Kanaldeckel. Die Anbindemöglichkeiten sollen im Bebauungsplanverfahren abgeklärt werden.



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 12.06.2019
 Geoproxy Kartenauszug
 ca. 1 : 2000
 Anhöck & Kellner Massivbau GmbH / Maximilian-Welsch-Str. 13 / 99084 Erfurt
 Erfurt - Schmirra
 Städtebauliche Studie zur östlichen Ortsrandabrundung - Variante 2 - Blatt 3/3

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

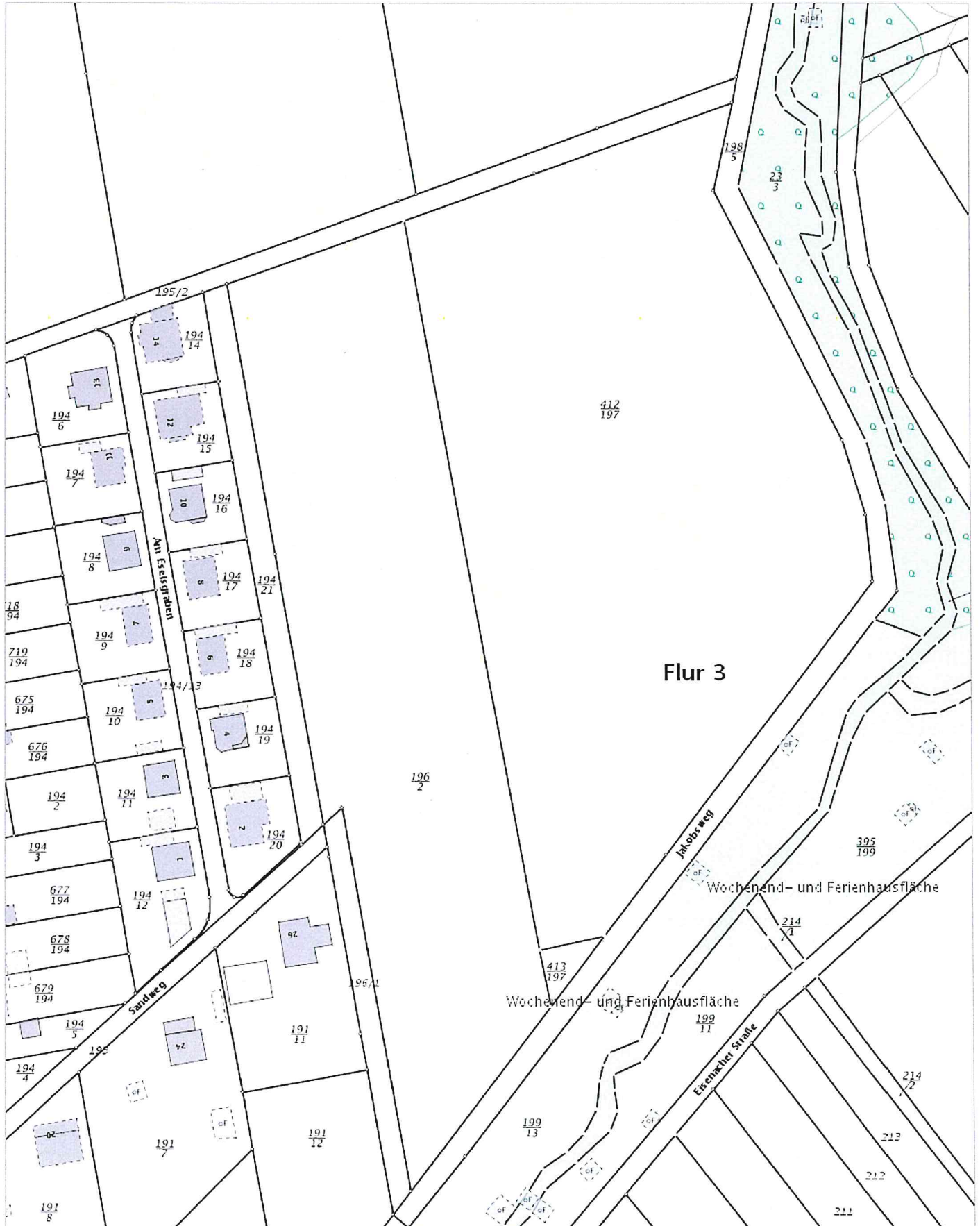




Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 2000 12.06.2019
 Anhock & Kellner Massivbau GmbH / Maximilian-Weisch-Str. 13 / 99084 Erfurt
 Erfurt - Schmira
 Städtebauliche Studie zur östlichen Ortsrandbrundung - Variante 3 - Blatt 3/3







Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 12.06.2019
 Geoproxy Kartenauszug
 ca. 1 : 2000
 Anhöck & Kellner Massivbau GmbH / Maximilian-Welsch-Str. 13 / 99084 Erfurt
 Erfurt - Schmirra
 Städtebauliche Studie zur östlichen Ortsrandabrundung - Variante 1 - Blatt 3/3

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



