

Bebauungsplan

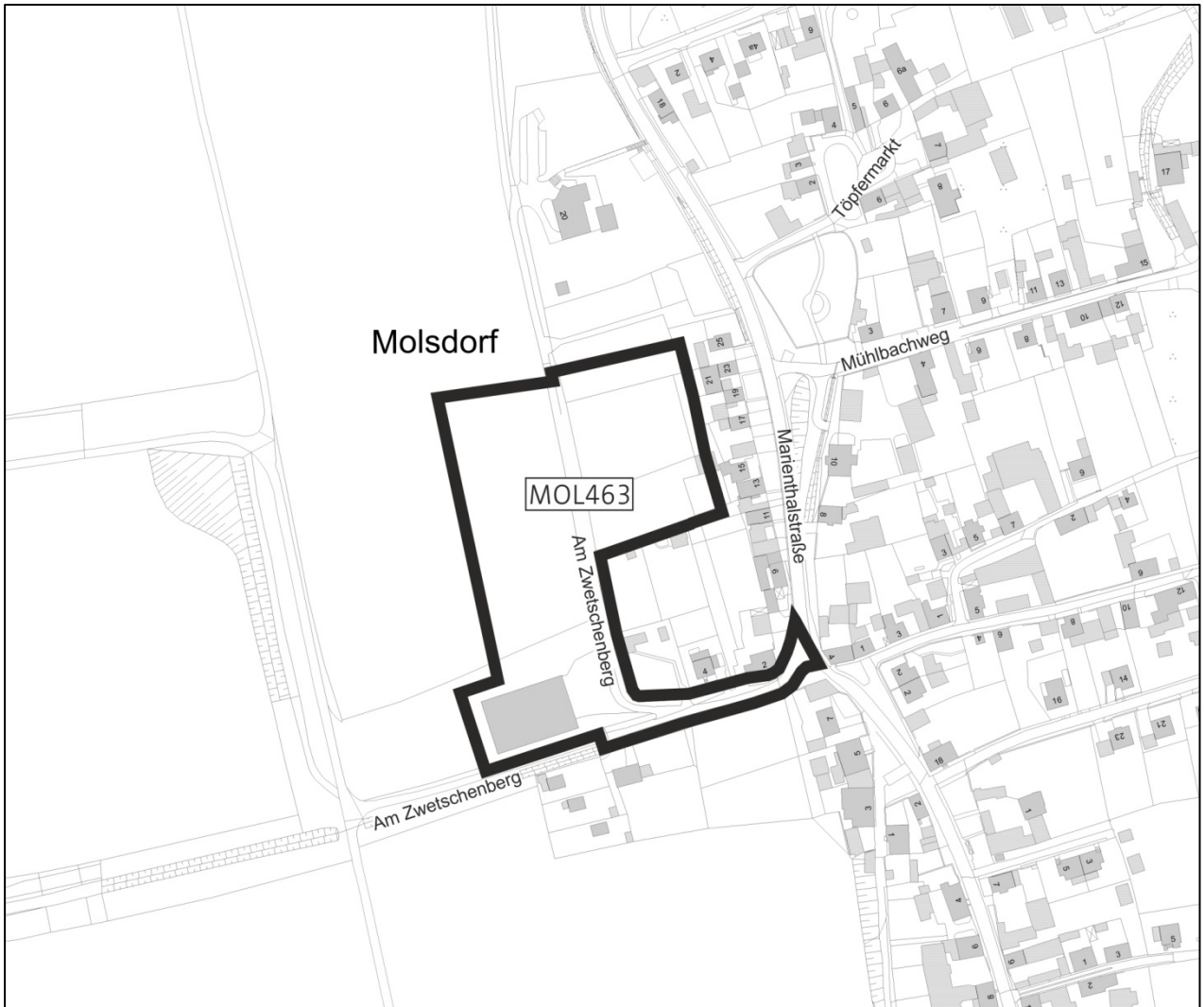
"Am Zwetschenberg"

BP MOL463

2. Vorentwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Gewähltes Verfahren/ Verfahrensablauf	4
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	4
1.2.	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4.2	Flächennutzungsplan	5
1.4.3	ISEK Erfurt 2030	6
1.4.4	Dorfentwicklungsplanung für den Ortsteil Molsdorf (MOL 465).....	7
1.5	Ausgangslage/ Bestandsdarstellung.....	7
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen	7
1.5.2	Umweltsituation.....	7
1.5.3	Verkehrerschließung	10
2	Planerische Zielstellungen	10
2.1	Städtebauliches Konzept.....	10
2.2	Verkehrliche Erschließung.....	11
2.3	Technische Ver- und Entsorgung.....	11
2.4	Grünordnung/ erforderliche Gutachten	11
3	Folgekosten.....	12
4	Anlagen zur Begründung.....	13

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Für das Gebiet "Am Zwetschenberg" im Ortsteil Molsdorf soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg" aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg" soll das erforderliche Planungsrecht für eine Siedlungsergänzung der Ortslage Molsdorf mit ca. 15 Einfamilienhäusern am westlichen Rand des Ortskerns Molsdorf geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet stellt eine der wenigen baulichen Entwicklungsflächen des Ortsteils Molsdorf dar, durch welches den spezifischen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach Wohnformen in lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung in verträglicher Wohngebietsgröße Rechnung getragen werden soll, die anhaltend nachgefragt werden.

Ein Vorhabenträger verfügt über die Grundstücksflächen im Geltungsbereich und beabsichtigt diese zu entwickeln und die Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bereitzustellen. Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" liegt am westlichen Ortsrand von Molsdorf und befindet sich westlich angrenzend an die Bebauung der Marienthalstraße und nördlich angrenzend an die Straße Am Zwetschenberg. Da sich die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans derzeit planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, kann eine bauliche Entwicklung der Fläche für ein Wohngebiet nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

1.2 Gewähltes Verfahren/Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg" wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt. Da der Vorhabenträger zwar die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisieren möchte, jedoch dann beabsichtigt, die erschlossenen Baugrundstücke weiter zu veräußern, wird zur Umsetzung ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

1.2.2 Verfahrensablauf

- Am 02.06.1999 wurde der Beschluss Nr. 100/99, Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" Erfurt-Molsdorf, durch den Stadtrat gefasst. Der Beschluss wurde am 25.06.1999 im Amtsblatt Nr. 11 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" vom 05.07.1999 bis 06.08.1999 erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Seit 2004 ruhte das Planverfahren.
- Aufgrund der fehlenden Rahmenbedingungen für eine abwassertechnische Erschließung des Plangebietes gab es mehrfache Wechsel der Erschließungsträger. Seit dem 03.11.2016 verfügt ein Erschließungsträger über die Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Mit diesem wurde am 01.03.2017 ein städtebaulicher Vertrag (Folgekostenvertrag) gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB zur Finanzierung der Bebauungsplanung MOL463 "Wohnbebauung am Zwetschenberg" geschlossen. Ab dem Jahr 2018 erfolgte eine Wiederaufnahme des Planverfahrens.

- Der 2. Vorentwurf ist Grundlage für die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" liegt am westlichen Ortsrand von Molsdorf und befindet sich westlich angrenzend an die Bebauung der Marienthalstraße und nördlich angrenzend an die Straße Am Zwetschenberg und wird entsprechend der Planzeichnung des Vorentwurfs begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Molsdorf befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Flur 7:	440/1, 441/1, 442/1, 443/1, 443/3, 445 teilweise, 446/1 teilweise, 446/7 teilweise, 622 teilweise, 645
Flur 2	128/1 teilweise

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

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Flächeninanspruchnahme am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Die Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen. In diesem Falle erfolgt die Nachnutzung einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche. Die Erschließung des Hotels erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplans auszubauende Straße "Am Zwetschenberg". Schon vor der Eingemeindung von Molsdorf in die Stadt Erfurt (1994) war beidseitig dieser erforderlichen Erschließungsstraße für das Hotel seitens der Gemeinde Molsdorf eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

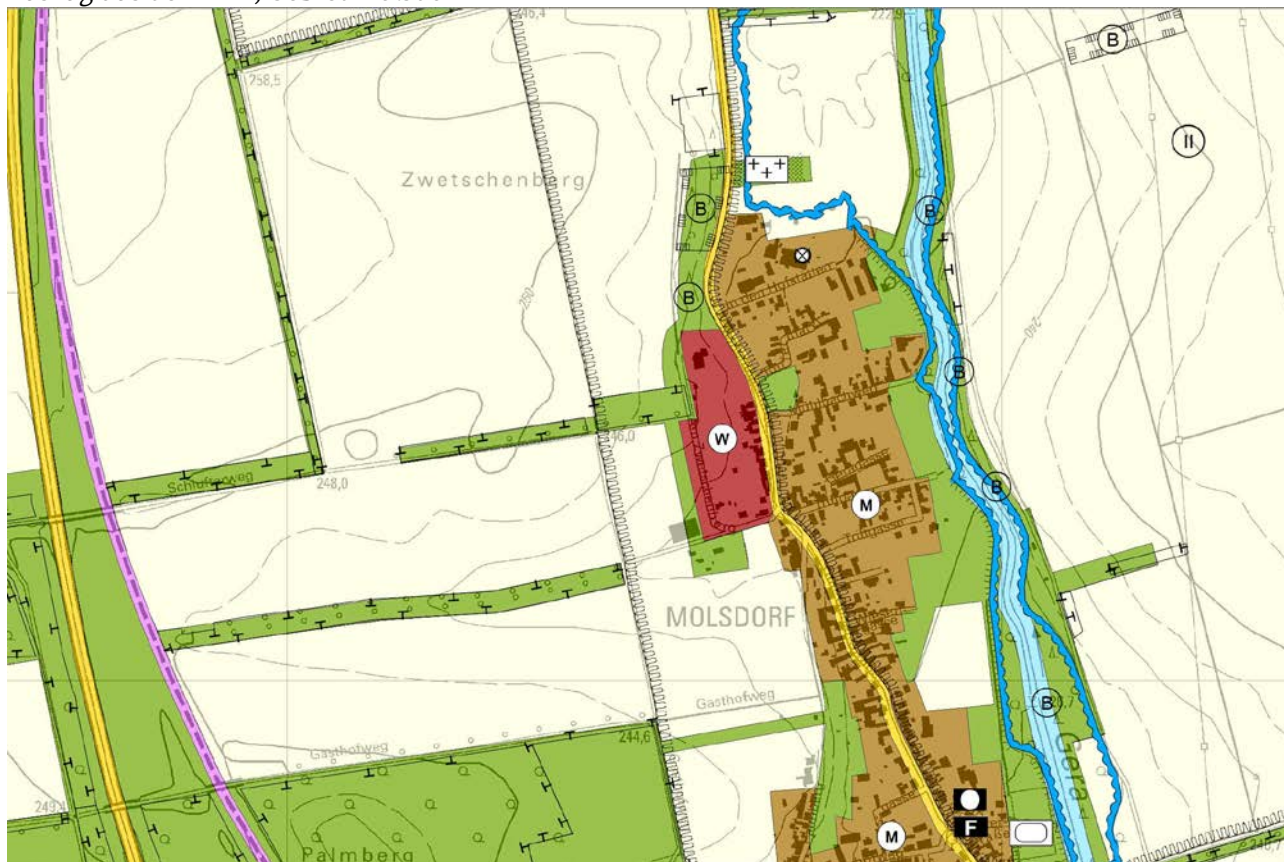
1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.2017, zuletzt geändert durch die 15. Änderung des FNP, bekannt gemacht am 21.09.2019.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOL463 „Am Zwetschenberg“ befindet sich überwiegend im Bereich von Wohnbauflächen (W). Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzzone III.

Der Bebauungsplan kann grundsätzlich aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden.

Auszug aus dem FNP, Gebiet Molsdorf



1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Im ISEK Erfurt 2030 werden unter „Leitsätze 5.2. Wohnen und Städtebau“ in der Kategorie „Eigenentwicklung“ die ländlichen Ortsteile zusammengefasst, welche über ein gewisses infrastrukturelles Grundgerüst, teilweise mit Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner, verfügen. Über Baulückenschließungen und Arrondierungen der Ortslagen hinaus ist je Ortsteil innerhalb von zehn Jahren eine Siedlungsflächenerweiterung von 5 % der bestehenden Siedlungsfläche möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Eine übermäßige Flächenerweiterung ist jedoch zur Verhinderung negativer Umweltauswirkungen und einer dispersen Siedlungsstruktur zu vermeiden.

Der Ortsteil Molsdorf wurde in diese Kategorie „Eigenentwicklung“ eingeordnet. Der Bebauungsplan MOL463 folgt dieser Zielsetzung für den Ortsteil Molsdorf mit der Ausweisung der Entwicklungsfläche für Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklung.

1.4.4 Dorferwicklungsplanung für den Ortsteil Molsdorf (MOL 465)

Zur Fixierung aus der Ortstypik abgeleiteter Grundsätze zur baulichen Entwicklung sowie für eine Gestaltungssicherheit zur Straßen- und Freiraumgestaltung wurde eine städtebauliche Rahmenplanung (Dorferwicklungsplanung) erarbeitet und durch den Stadtrat am 26.01.2000 (Beschluss Nr. 005/2000) bestätigt.

Ziel dieses städtebaulichen Rahmenplanes ist es, gesamtstrukturelle Entwicklungspotentiale für den Ortsteil Molsdorf aufzuzeigen. Neben dem Erhalt der traditionellen dörflichen Struktur mit seiner ortsbildtypischen Gebäudespezifika werden Vorschläge für eine die Raumstruktur ergänzende Wohnbebauung dargestellt.

Am Standort Zwetschenberg wird in Verbindung mit dem Rückbau der vorhandenen ehemaligen Stallanlage und der notwendigen straßenseitigen Erschließung des Hotels die Einordnung von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der Bebauungsplan entspricht somit grundsätzlich den Aussagen dieser informellen Planung.

1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen

Der Ort Molsdorf gehört seit der Gebietsreform 1994 zur Landeshauptstadt Erfurt. Er liegt etwa 10 km südwestlich vom Stadtzentrum, nördlich der BAB 4 zwischen den Autobahnauffahrten Arnstadt und Erfurt-West.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortes. Es liegt auf leichter zum Ort hin geneigter Hanglage. Im Osten schließt unmittelbar die nahezu geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße Molsdorf an. Die Südgrenze wird durch die südliche Grenze des Straßengrundstücks Am Zwetschenberg gebildet. Südlich daran grenzt der Entwässerungsgraben "Mückenborn" an. Westlich schließen großflächig Ackerflächen an, wobei der Nordwesten durch einen mit Schotter befestigten Containerstellplatz dominiert wird, auf dem sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung Dorf ein ehemalig landwirtschaftlich genutztes Gebäude (Bergeraumanlage/ Scheune/ Pferdestall) befindet. Die Nordgrenze wird durch Obstgärten gebildet, denen sich im weiteren Verlauf ein in den letzten Jahren errichtetes Hotel angliedert.

In südwestlicher Richtung am entgegengesetzten Dorfrand verläuft die Trasse der Bundesautobahn BAB 71, die südlich der Ortslage Molsdorf auf die BAB A 4 trifft. Eine bereits ausgeführte Ausgleichsmaßnahme aus dem Autobahnbau (Obstwiese-Neuanlage) grenzt im Nordwesten an das Plangebiet.

1.5.2 Umweltsituation

1.5.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Zuwegung zum Landhotel „BurgenBlick“ in eine östliche und westliche Teilfläche geteilt. Der östliche Teil stellt derzeit eine Ruderalfläche mit einem Gehölzaufwuchs von 10 % bis zu 40% dar. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie im südöstlichen Grenzbereich befinden sich im Planungsgebiet zusätzliche Ruderalflurbereiche, die einen Gehölzaufwuchs von 70 % bis 100 % aufweisen. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich 3 Einzelbäume, an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze 1 Einzelbaum im Bestand.

Die westliche Fläche stellt zu ca. 90% Intensivgrünland dar. Im südlichen Grenzbereich sind geringe Ruderalflächen mit Gehölzaufwüchsen von 10 % bis 40 % und teilweise von 70 % bis 100% vorhanden. Ergänzt wird die westliche Fläche von einer unter 100 m² großen Ackerfläche. Südlich der Straße am Zwetschenberg befindet sich im Geltungsbereich ein Graben mit temporärer Wasserführung aus Oberflächenwasseranfall der westlich gelegenen Flächen.

1.5.2.2 Lufthygiene/Klima

Die weitläufige Geraue liegt entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens in der Klimaschutzzone 1. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs. Aufgrund der entfernten Lage zur Kernstadt hat die lokal mächtige Kaltluft nur einen auf die Ortsteile beschränkten Einfluss. Einer baulichen Entwicklung, insbesondere durch Einfamilienhäuser mit hohem Grünanteil, stehen somit keine klimatischen Belange entgegen. Dennoch stellt die weitläufige Geraue einen wichtigen Belüftungskorridor der Stadt Erfurt dar (Frischlufthilfeversorgung). Um den Schadstoffeintrag in die Kernstadt innerhalb des Belüftungskorridors so gering wie möglich zu halten, sind Emissionen im Plangebiet durch Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe zu begrenzen. Dies gilt auch für den Schutz des Ortsteils Molsdorf.

1.5.2.3 Altlasten

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

1.5.2.4 Lärmsituation

Lärm wird durch die Bündelungsstrecke Neubaustrecke Bahn und Bundesautobahn-A 71 verursacht. Entsprechend des vorliegenden lärmtechnischen Gutachtens wird der strengere Tagwert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten. Für die Überschreitung des Wertes für ein (WA) im Nachtzeitraum ist ein erhöhter passiver Schallschutz im Bebauungsplan vorzusehen.

1.5.2.5 Flora/Fauna/Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst ist von keiner naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisung (FFH-Gebiet, NSG, GLB) betroffen, es kommen keine besonders geschützten Biotope nach § 18 ThürNatG vor.

Für das Plangebiet erfolgte 2018 eine Bestandserfassung (Vögel, Fledermäuse). Die Ergebnisse sind der Begründung beigelegt, (Vgl. Anlage 1). Entsprechend der faunistischen Untersuchung wurden vier Fledermausarten [Abendsegler, Großes Mausohr, kleine (?) Bartfledermaus und Zwergfledermaus] aktuell als im Planungsraum jagende Arten nachgewiesen. Weitere sechs Fledermausarten sind potenziell als im Gebiet jagende oder durchziehende Arten zu erwarten. Die Scheunen sind sehr wahrscheinlich Sommer-/ Einzelquartier für die Zwergfledermaus. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt.

Die Kartierungen erbrachten Nachweise von 27 Vogelarten im Gebiet, darunter 11 Brutvogelarten im Planungsraum. Bei den Brutvogelarten handelt es sich ausschließlich um Arten, welche im Stadtgebiet Erfurt weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind.

1.5.2.6 Trinkwasserschutzzonen

Das Planungsgebiet befindet sich aktuell in der Trinkwasserschutzzone III. Die Beplanung dieser Flächen unterliegt unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Aspekte zunächst keinen normativen Hindernissen.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets (Flurstück 445) soll jedoch nach Abschluss des derzeit im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz anhängigen Neufestsetzungsverfahrens der Wasser-

schutzzonen für die Erfurter Wasserwerksbrunnen künftig in die Wasserschutzzone II eingeordnet werden. Sobald diese Änderung der Schutzzonenfestsetzung erfolgt ist (ein konkreter Termin ist derzeit nicht absehbar), gelten für den betroffenen Teilbereich die Einschränkungen der Trinkwasserschutzzone II.

Gemäß § 79 Absatz 1 Thüringer Wassergesetz in Verbindung mit § 5 Absatz 2 des vorliegenden Entwurfs der Thüringer Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Erfurter Wasserwerke (Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Erfurter Wasserwerke – VO WSG Erfurt) sind in der Trinkwasserschutzzone II Bauleitplanungen für neue Baugebiete und die Errichtung baulicher Anlagen verboten, da damit Verunreinigungen des Grundwassers hervorgerufen werden könnten. Dazu zählen unter anderem Neu- und Erweiterungsbebauung und die Versickerung von Abwasser.

Soweit die Neufestsetzung der Wasserschutzgebiete vor einer Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg" abgeschlossen ist, stellt dies ein normatives Hindernis für die Aufstellung des Bebauungsplans für das Flurstück 445 dar. Der Eingriff in den Schutzgebietsstatus der Trinkwasserschutzzone II wäre im Rahmen der Bauleitplanung nicht abwägbar, ggf. ist das Flurstück 445 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszugrenzen.

1.5.2.7 Gewässer

Südlich des Geltungsbereiches, angrenzend an die Verkehrsfläche verläuft der Mückenborn, ein Gewässer II. Ordnung, der periodisch Wasser führt und die Ackerlandschaft von West nach Ost zur Gera entwässert. Gewässer II. Ordnung unterliegen den aktuell gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Thüringer Wassergesetzes. Für das Gewässer und die angrenzenden Gewässerrandbereiche gelten die Schutzbestimmungen und Nutzungsbeschränkungen der vorgenannten Wassergesetze. Der Mückenborn hat eine wasserwirtschaftlich maßgebliche Bedeutung für die Ortslage Molsdorf und dient insbesondere bei Niederschlagsereignissen der geordneten Ableitung der Zuflüsse aus dem westlichen Einzugsgebiet.

1.5.2.8 Starkregen- und Überflutungsvorsorge

Der OT Molsdorf ist sowohl von Flusshochwasser in der Gera als von Sturzfluten infolge von Starkregen betroffen. Zum Schutz vor Flusshochwasser wurde durch die Landesverwaltung ein Hochwasserschutzdeich östlich und somit linkseitig der Gera errichtet. Dieser kann bei Flusshochwasser zum Abflusshindernis für den ebenfalls linkseitig zufließenden Mückenborn werden, weil dann die im Deich vorhandene Rückstauklappe verschlossen ist. Insbesondere beim gleichzeitigen Eintreten von Flusshochwasser und Starkregen besteht daher die Gefahr, dass es zu Überschwemmungen im Bereich der Straße "Mühlbachweg" kommt. Weil zusätzliche Einleitungen von Regenwasser aus dem Plangebiet in den Mischwasserkanal in den Mückenborn die Überflutungsgefahr bei den Unterliegern im Bereich "Mühlbachweg" verschärfen, sind Maßnahmen zur Reduktion des Oberflächenabflusses sowie zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers in der Fläche erforderlich.

Das Baugebiet selbst ist durch das bei Starkregen von den nordöstlich gelegenen Feldern abfließende Oberflächenwasser gefährdet, weswegen in diesem Bereich besondere Maßnahmen zum Schutz der Bebauung ergriffen werden müssen. Die im östlichen Bereich vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können nur teilweise eine Schutzwirkung entfalten. Separate Auffang- und Ableitgräben sind vorzusehen.

1.5.3 Verkehrserschließung

motorisierter Individueller Verkehr:

Der Ortsteil Molsdorf ist über die Marienthalstraße an das Stadtgebiet der Stadt Erfurt angebunden. Die Innenstadt Erfurts befindet sich in ca. 10 km Entfernung. Das Plangebiet ist über die Marienthalstraße bzw. Graf- Gotter- Straße und die Straße Am Zwetschenberg mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

Nächstgelegene Autobahnzufahrt ist die Anschlußstelle Thörey an die BAB 4.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Ortsteil Molsdorf wird täglich durch folgende Buslinien der EVAG angefahren:

- Linie 51 Urbicher Kreuz – Molsdorf
- Linie 75 Möbisburg – Molsdorf über Waltersleben / Egstedt

Die nächstgelegene Bushaltestelle Erfurt- Molsdorf liegt zwischen maximal ca. 180m und 300m vom Plangebiet entfernt und somit innerhalb des 400 m Radius, so dass die planerischen Vorgaben für eine gute ÖPNV-Anbindung erfüllt werden.

Radverkehr:

Molsdorf liegt am Geraradweg und ist so mit dem Fahrrad von der Innenstadt Erfurt aus gut erreichbar.

2 Planerische Zielstellungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept beinhaltet eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung auf großen Grundstücken.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, überwiegend als Einfamilienhäuser,
- Verknüpfung des neuen Baugebiets mit den bestehenden Grünstrukturen, Durchgrünung des Wohngebiets, Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, Stärkung der Erholungsfunktion. Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch die Anlage von Obstgehölzen und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen.
- Die öffentliche Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen Am Zwetschenberg zu sichern

Dabei sind folgende Planungsprämissen zu berücksichtigen:

Entsprechend der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken in Molsdorf enthält das Planungskonzept Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 800 m². Die Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 772 m² und 1.219 m².

Bedingt durch die Größe der Grundstücke kann dementsprechend die im Bebauungsplan festzusetzende Grundflächenzahl im Sinn der ortsspezifischen Bauungsstruktur auf 0,3 beschränkt werden. Die Anzahl der Vollgeschosse darf 2 Vollgeschosse nicht überschreiten.

Zur klaren städtebaulichen Strukturierung des Plangebietes sollen die Flächen für Einzelgaragen jeweils an die geplanten Wohngebäude seitlich mit direkter Zufahrt von der Erschließungstrasse angegliedert werden.

Ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum nach Westen und zu den angrenzenden Gartenbereichen der Bebauung der Marienthalstrasse im Osten erfolgt durch die Festsetzung von Anpflanzflächen.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene und im Zuge der Gebietserschließung noch auszubauende Straße am Zwetschenberg erschlossen. Diese Erschließungsstraße bindet wiederum an die Marienthalstrasse an, die in Fortführung über Ortsstraßen und das Geratal bis in die Innenstadt von Erfurt führt.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Molsdorf ist mit Trinkwasser, Strom und Erdgas erschlossen. Zur Erschließung des Plangebietes sind Netzerweiterungen erforderlich. Dazu muss der Erschließungsträger vertragliche Vereinbarungen mit den Versorgungsunternehmen treffen.

Der Ortsteil Molsdorf ist über einen zentralen Abwassersammler an die Kläranlage Kühnhausen angeschlossen. Im Rahmen der Erschließung ist das Schmutzwasser des geplanten Wohngebietes an den Abwassersammler anzuschließen.

Eine ungedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Mückenborn wird von der unteren Wasserbehörde entschieden abgelehnt. Der Abfluss ist auf die Dimension des unversiegelten Flächenabflusses zu begrenzen, darüber hinausgehende Mengen müssen örtlich zurückgehalten werden (Verdunsten, Versickern, Speichern).

Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers werden seitens der Unteren Wasserbehörde am Standort als ungünstig eingeschätzt. Für die Gewährleistung einer geordneten Niederschlagsentwässerung bedarf es daher eines übergreifenden Planansatzes. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist zu prüfen, inwieweit dezentrale Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt (z.B. Gründächer, Mulden, offene Entwässerungsgräben mit Rückhaltefunktion) erforderlich werden. Dazu sind dann entsprechende Regelungen im Bebauungsplan bzw. im erforderlichen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung zu treffen.

2.4 Grünordnung/ erforderliche Gutachten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie erforderliche Gestaltungs- Schutz- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden.

Des Weiteren ist mit dem Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Prüfung inkl. der Kartierung von Vogel-/ Fledermausarten vorzulegen. Eine Bestandserfassung (Vögel, Fledermäuse) erfolgte 2018 und liegt für das Plangebiet vor. Die Ergebnisse sind der Begründung beigelegt, (Vgl. Anlage 1) Verbindliche ggf. auch an anderer Stelle durchzuführende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet nachzuweisen. Im Ergebnis der im Entwurf vorliegenden Schallimmissions-Prognose (Anlage 2) für den Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg", die Berechnungen zum Verkehrslärm (Übernahme der Ergebnisse aus Planfeststellungsverfahren für Autobahnen A71 und A4 aus dem Jahre 1996) und Neuberechnung Schienenlärm der Bahnlinie nach Schall 03-2014 enthält, wird der Schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet tags eingehalten und nachts um maximal 9 dB überschritten. Für die Überschreitung des Wertes für ein (WA) im Nachtzeitraum ist ein erhöhter passiver Schallschutz im Bebauungsplan vorzusehen. Dementsprechend sind in dem Bebauungsplan Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Durch den Vorhabenträger ist eine Regenwasserkonzeption mit dem Ziel des Gewässer- und Hochwasserschutzes zu erarbeiten und dem Bebauungsplan als Gutachten beizufügen.

3 Folgekosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, die Kosten der Planung- und erforderlichen Gutachten zu tragen. Im Rahmen eines Erschließungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Tragung der Erschließungskosten. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben; die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten.

4 Anlagen zur Begründung

Anlage 1

- Ergebnisse der faunistischen Bestandserfassung (Vögel, Fledermäuse) im Planungsraum für das Bauvorhaben MOL 463 in Molsdorf

Anlage 2

- Schallimmissions-Prognose/ Entwurf