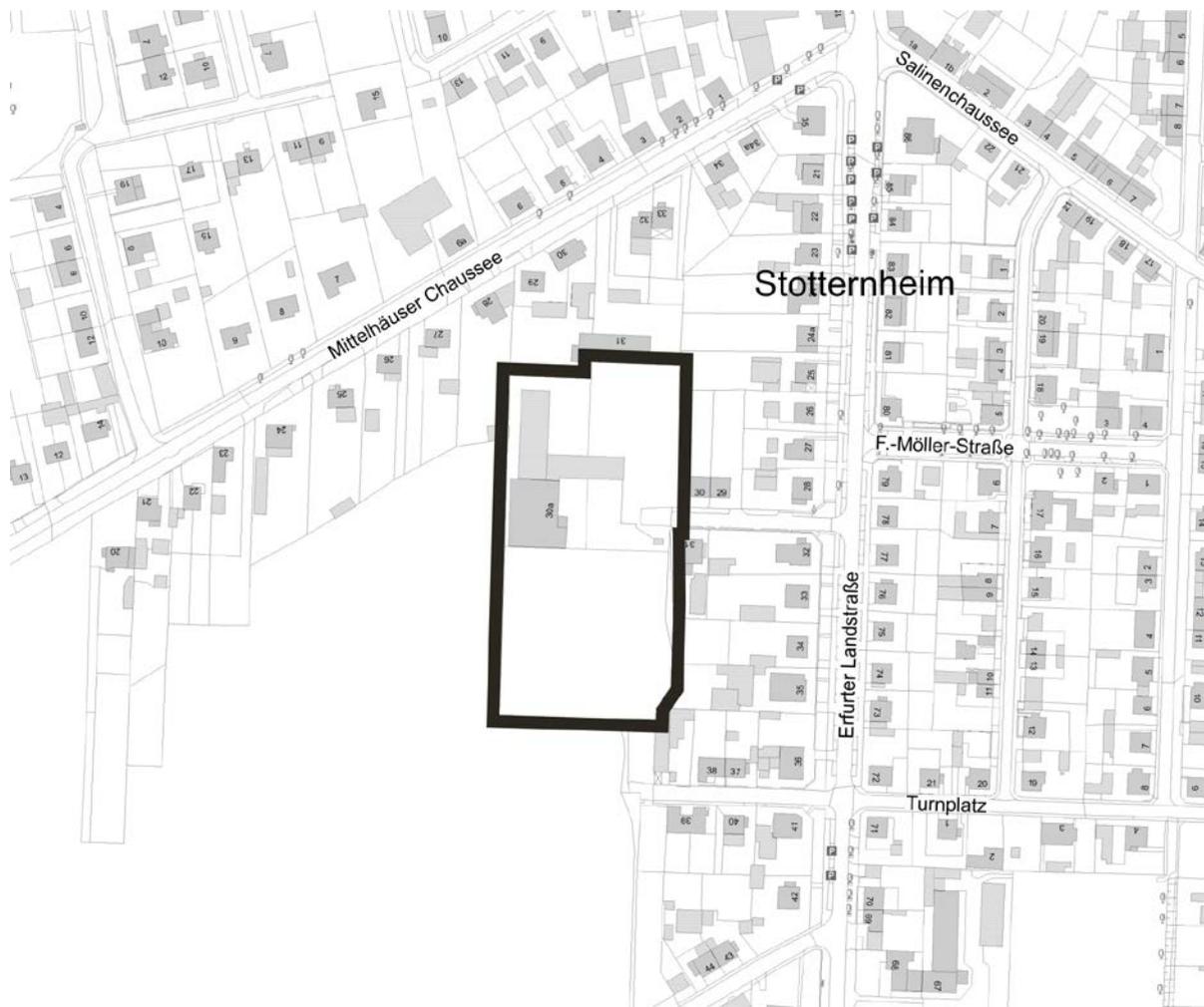


Bebauungsplan ST0726

"Erfurter Landstraße 30a" in Stotternheim

Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

17.04.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4.2	Flächennutzungsplan und ISEK Erfurt 2030	5
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	6
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen	6
1.5.2	Umweltsituation	6
1.5.3	Verkehrerschließung	7
2	Planerische Zielstellungen	7
2.1	Städtebauliches Konzept	7
2.2	Verkehrliche Erschließung	8
2.3	Technische Ver- und Entsorgung	8
2.4	Grünordnung / erforderliche Gutachten	8
3	Folgekosten	9

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Auf den Flurstücken der Flur 18, Gemarkung Stotternheim sollen Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes STO726 "Erfurter Landstraße 30a" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzelhäuser auf der Fläche in Stotternheim geschaffen werden.

Die betrachteten Flächen liegen südlich des Ortskerns von Stotternheim und westlich der Erfurter Landstraße. Eine Umsetzung von Wohnbauvorhaben kann nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

1.2 Verfahrensablauf

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes STO726 "Erfurter Landstraße 30a" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzelhäuser auf den Flurstücken der Flur 18, Gemarkung Stotternheim, geschaffen werden. Insgesamt sollen 34 Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Zur Herstellung der Erschließung sowie die Herstellung der Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, wird zur Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt.

- Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden und mit dem vorliegenden Lageplan mit Grundstücksparzellierung "Wohnanlage westlich Erfurter Landstraße" die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.
- Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand in der Gemarkung Stotternheim und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Stotternheim befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur18: 1243/16, 1243/29

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 11.459 m².



Luftbild Umgriff Planungsgebiet (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2020)

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 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

- Die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums

1.4.2 Flächennutzungsplan und ISEK Erfurt 2030

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 11, 25, 30, 32 und 35, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.02.2020.

Das Plangebiet ist westlich der Straße Erfurter Landstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

Für den Ortsteil Stotternheim sieht das ISEK 2030, welches am 17.10.2018 beschlossen wurde, im räumlichen Leitbild "Wohnen und Städtebau" eine Entwicklung innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches vor. Es weist einen Suchraum für die Wohnbauentwicklung in der südlichen Ortslage aus.

1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Ortsrand von Stotternheim, westlich der Erfurter Landstraße.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Gewerbefläche mit unterschiedlichen Betrieben genutzt. Die Fläche ist voll versiegelt und weitestgehend frei von Bewuchs. Die vorhandenen Gebäude sollen durch die Planung beseitigt werden. Die derzeit durch Gewerbe genutzte Fläche soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Im Zuge der Beseitigung der vorhandenen Gewerbebetriebe kann Fläche entsiegelt werden. Der Eigentümer der Flächen ist auch Eigentümer der gewerblich genutzten Gebäude. Die gewerbliche Nutzung soll aufgegeben werden.

Östlich und nördlich des Geltungsbereichs befinden sich gemischte Bauflächen mit Wohnnutzung und einzelnen Gewerbebetrieben. Diese sind überwiegend ein- bis zweigeschossig. Die östlich / nördlich angrenzenden Flächen sind nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. Sie weisen eine in sich geschlossene Struktur auf und enden mit einer klaren Abgrenzung entlang der östlichen / nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Südlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.5.2 Umweltsituation

1.5.2.1 Altlasten

Es befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs.

1.5.2.2 Klima

Der Geltungsbereich liegt in einer Übergangszone. Diese Flächen haben eine geringe Schutzwürdigkeit. Eine Bebauung der Fläche führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Kleinklimas für die Ortslage Stotternheim.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Klimaschutzzone 2. Ordnung.

1.5.2.3 Fauna

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (Reptilien und Brutvögel) gutachterlich zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen im Zuge des Planverfahrens und der Baumaßnahmen Ersatzhabitats auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

1.5.2.4 Lärm

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch den südlich gelegenen und kontingentierten Bebauungsplan STO 584 "Westlich Erfurter Landstraße" beeinflusst. Des Weiteren können von den bestehenden Gewerben im Umfeld des Planungsgebietes Lärmbelastungen ausgehen.

Das Planungsgebiet selbst könnte durch den künftigen Zu- und Abfahrtsverkehr im vorhandenen Straßenabschnitt Erfurter Landstraße 28 – 32 Lärmbelastungen verursachen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet nachzuweisen und zu prüfen ob durch die Mehrbelastung der Erschließungsstraße an der Bestandsbebauung dem Grunde nach Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen ergeben.

1.5.3 Verkehrserschließung

motorisierter Individualverkehr (MIV):

Der Ortsteil Stotternheim ist über die Erfurter Landstraße mit Erfurt verbunden. Die Innenstadt Erfurt befindet sich in ca. 10 km Entfernung. In ca. 1,6 km Entfernung ist in südliche Richtung die Anschlussstelle Erfurt-Stotternheim an der BAB A 71 erreichbar.

Das Plangebiet ist über die von der Erfurter Allee mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die Busanbindung ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinie 30 in Richtung Erfurt – Rieht. Die Bushaltestelle "Am Turnplatz" befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung in südlicher Richtung. Der Bahnhof Stotternheim befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung in östlicher Richtung. Von dort aus gibt es Regionalbahnanschlüsse Richtung Magdeburg, Erfurt und Sangerhausen.

2 Planerische Zielstellungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverfügbarkeiten entwickelt und geht von einer lockeren Einzelhausbebauung auf mittleren bis großen Grundstücken sowie einer Mehrfamilienhausbebauung aus. Insgesamt sollen 34 Wohneinheiten hergestellt werden.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.
- Die Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Erfurter Landstraße zu sichern.

- Bewältigung der Immissionen die auf das Planungsgebiet einwirken beziehungsweise von diesem ausgehen.
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Qualifizierung des schematischen Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität
- Prüfung der Festsetzung von Retentions Gründächern im Sinne der Klimaanpassung
- Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten in südliche und westliche Richtung.

Das Planungskonzept enthält 14 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 m² bis 700 m², je nach Lage. Ein Grundstück überschreitet diesen Durchschnitt und ist mit einer Fläche von ca. 1.000 m² angegeben.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene Erfurter Landstraße erschlossen. Im Zufahrtsbereich des Planungsgebietes im Bereich Erfurter Landstraße 28-30 gibt es keinen separaten Gehweg. Das vorhandene Straßenflurstück erlaubt dabei die Gewährleistung einer Fahrbahnbreite von 5,5 m sowie die Anlage eines einseitigen Gehwegs. Das Straßenflurstück soll im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entsprechend ausgebaut werden. Innerhalb des Plangebietes sollen Stichstraßen die Erschließung der einzelnen Grundstücke gewährleisten.

Um die Möglichkeit zu eröffnen, das Planungsgebiet zu einem späteren Zeitpunkt zu erweitern, wurden Stichstraßen nach Süden, Westen und Norden eingeplant. Eine Entwicklung dieser Flächen ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht geplant, da die konkreten Umstände vor Ort, dies derzeit nicht ermöglichen.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in ausreichender Dimensionierung in der Straße Erfurter Landstraße vorhanden, so dass keine Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich sind. Dies gilt für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung.

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Straßenentwässerung können über den vorhandenen Mischwasserkanal in den Stichstraßen zur Erfurter Landstraße erfolgen.

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken sollte versickert oder durch dezentrale Rückhaltmaßnahmen vorgehalten werden. Das gesammelte Regenwasser soll zugleich als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden können.

2.4 Grünordnung / erforderliche Gutachten

Das Planungskonzept sieht abseits der individuellen Gestaltung von im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke entstehenden Hausgärten, keine weiteren Maßnahmen zur Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes und zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft vor.

Im Zuge der Bebauungsplanung müssen fachliche Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie eventuelle Ersatzhabitats geschaffen werden. Eine Umweltprüfung sowie die daraus resultierenden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nachzuweisen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und nachts sind für das zu entwickelnde Baugebiet zwingend einzuhalten. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Mehrbelastung der Erschließungsstraße negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung hat und sich daraus Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen ableiten lassen.

3 Folgekosten

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

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.