

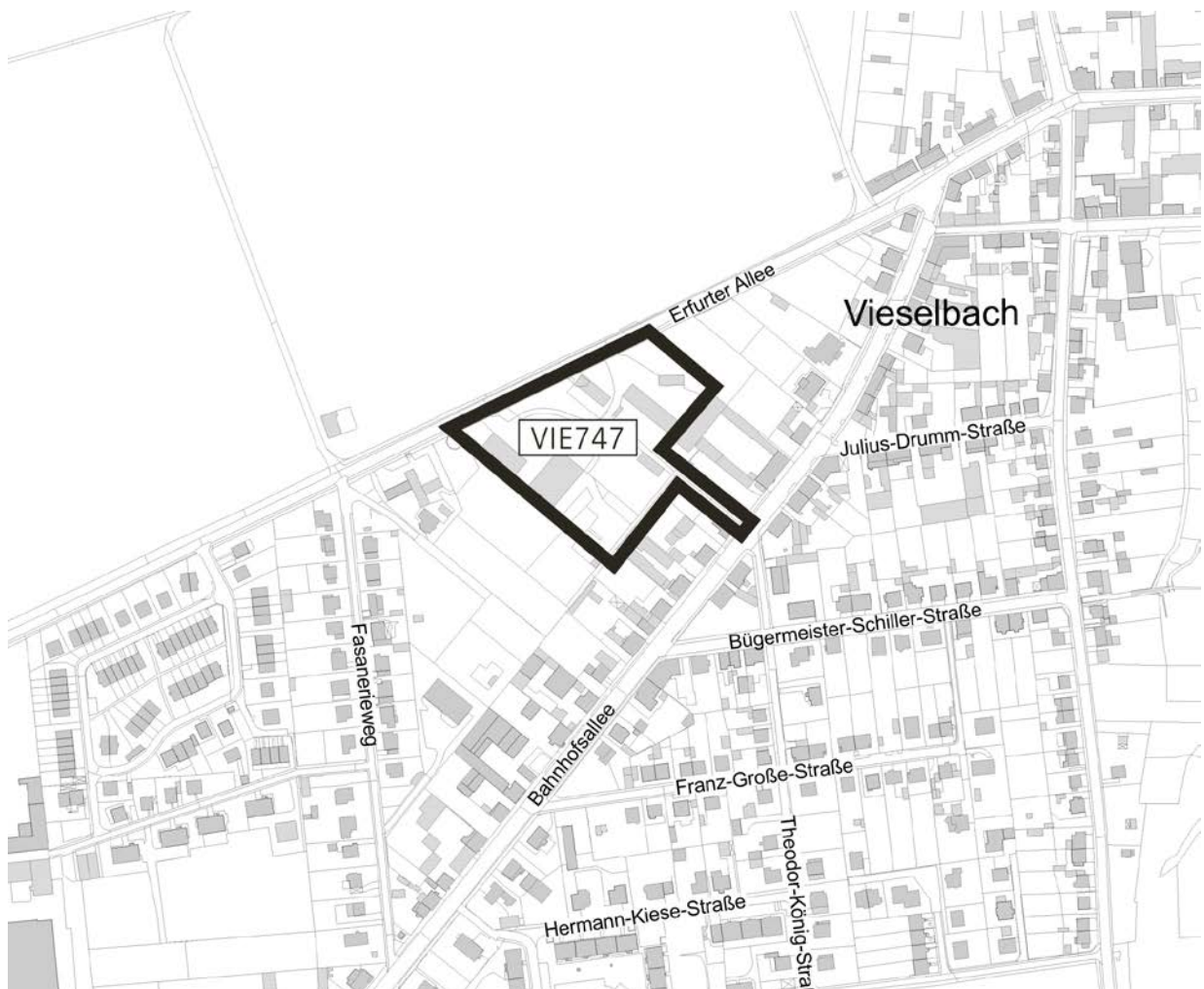
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747

## "Südlich der Erfurter Allee" in Vieselbach

Vorentwurf



Begründung



**Impressum**



**Verfasser**

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**

03.11.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>4</b>
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	5
1.4.3	ISEK Erfurt 2030	6
1.4.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt	6
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	7
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen	7
1.5.2	Umweltsituation	7
1.5.3	Verkehrerschließung	8
<b>2</b>	<b>Planerische Zielstellungen</b>	<b>9</b>
2.1	Städtebauliches Konzept	9
2.2	Verkehrliche Erschließung	9
2.3	Technische Ver- und Entsorgung	10
2.4	Grünordnung / erforderliche Gutachten	10
<b>3</b>	<b>Folgekosten</b>	<b>10</b>

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Auf den Flurstücken 527/1 und 527/2 der Flur 6, Gemarkung Vieselbach sollen Reihenhäuser sowie ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden und eines Lebensmittelhandels auf der Fläche in Vieselbach geschaffen werden.

Die betrachteten Flächen liegen westlich des Ortskerns von Vieselbach und südlich der Erfurter Allee. Eine Umsetzung von Wohnbauvorhaben sowie die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes können nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

### 1.2 Verfahrensablauf

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden und eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf den Flurstücken der Flur 6, Gemarkung Vieselbach, geschaffen werden. Insgesamt sollen 8 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit entstehen.

Der Bebauungsplan soll im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Zur Herstellung der Erschließung, der Stellplatzflächen sowie die Herstellung der Einfamilienhäuser und des Lebensmittelhandels, wird zur Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt.

- Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden und mit dem vorliegenden Lageplan 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 im südwestlichen Ortsteil in der Gemarkung Vieselbach und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Vieselbach befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur 6: 527/1, 527/2

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.840 m<sup>2</sup>.



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 (RPMT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

- G 2.4.2: Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

- G 2-3: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

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. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020.

Im Flächennutzungsplan liegt das Planvorhaben zur Errichtung eines Nahversorgers und von Wohnbebauung in der Darstellung einer gemischten Baufläche „M“. Gemischte Bauflächen sollen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen dienen. Bei Durchführung des Planvorhabens ist mit den angrenzend bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen eine entsprechende Durchmischung gegeben. Das Planvorhaben kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

### **1.4.3 ISEK Erfurt 2030**

Gemäß ISEK Erfurt 2030, welches am 17. Oktober 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde, wird der Ortsteil Vieselbach siedlungstypologisch der Kategorie Vorstädtisches Dorf zugeordnet. Hauptcharakteristikum der dörflichen Ortsteile dieser Kategorie sind bereits erfolgte starke Siedlungserweiterungen und teils Überformungen durch ausgedehnte Gewerbeflächen. Gleichzeitig sind die dörflichen Ortskerne mit zum Teil landwirtschaftlichen Betrieben erhalten geblieben. Eine wesentliche Lagegunst der Vorstädtischen Dörfer stellt die gute Anbindung an das ÖPNV-System der Stadt bzw. den SPNV dar (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 34).

Für die Vorstädtischen Dörfer besteht laut ISEK unter anderem die Zielstellung, die bestehende Versorgung zu sichern bzw. auszubauen. Der Ortsteil Vieselbach soll dabei nicht nur die eigene, sondern zudem die Versorgung von Wallichen und in Teilen von Hochstedt mit übernehmen (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 88, Räumliches Leitbild Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile). Da in Vieselbach bisher kein Nahversorger ansässig ist, ist die Zielstellung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich zu befürworten. Mithilfe des geplanten Nahversorgers kann der Ortsteil Vieselbach seiner im ISEK Erfurt 2030 verankerten und oben beschriebenen Rolle im Siedlungsgefüge gerecht werden.

Weiterhin ist der Ortsteil Vieselbach unter anderem aufgrund seines Bahnhaltepunktes dem Vorrangigen Entwicklungsbereich für Wohnungsbau zugeordnet (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 47, Räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau). Gemäß des Leitbildes der kompakten Stadt der kurzen Wege sind in den Ortsteilen dieser Kategorie unter Beachtung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie möglicher vorherrschender Restriktionen auch größere Siedlungsflächenerweiterungen über das Maß der Eigenentwicklung hinaus möglich. Die Planung von acht Wohneinheiten in kompakter Reihenhausstruktur wird daher im Hinblick auf die Zielstellungen des ISEK für den Ortsteil Vieselbach ebenfalls befürwortet.

### **1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017(nachfolgend: Einzelhandelskonzept), gefasst durch den Stadtratsratsbeschluss DS1772/17 am 10.04.2019 geändert gem. Stadtratsbeschluss DS0705/19 am 10.04.2019 dient als städtebauliches Entwicklungskonzept und als Bewertungsgrundlage für die Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandel im Stadtgebiet.

Die Steuerungsgrundsätze (vgl. S. 132 ff, Einzelhandelskonzept 2017) dienen der Standortfindung des Einzelhandels und präzisieren und ergänzen das Leitbild und die

übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Gemäß des Grundsatzes 1 soll die wohnungsnah Grundversorgung an Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung gewährleistet werden. Es sind bevorzugt Standorte zu wählen die sich in städtebaulich integrierten Lagen befinden. Bei der Ansiedlung in dörflichen Ortsteilen müssen die Betriebe der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und es müssen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Hierfür muss ein Nachweis mittels bspw. einer Wirkungsanalyse erbracht werden. Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer integrierten städtebaulichen Lage, eine Wirkungsanalyse soll durch den Vorhabenträger erfolgen.

## **1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung**

### **1.5.1 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Ortsteil von Vieselbach, südlich der Erfurter Allee.

Das Planungsgebiet wird derzeit teilweise als Betriebsfläche für die Landwirtschaft genutzt, teilweise liegt die Fläche brach mit altem, auffälligem Gebäudebestand. Die vorhandenen Gebäude sollen durch die Planung beseitigt werden. Auf der derzeit als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzten Fläche soll der Lebensmittelmarkt entstehen. Auf dem brachliegenden Teil mit altem Gebäudebestand, welcher zu einem ehemaligen 4-Seitenhof (Bahnhofsallee 40) gehört, sollen die Wohneinheiten geschaffen werden. Die Fläche ist teilweise versiegelt. Auf den vorhandenen unversiegelten, teils begrünten Flächen befinden sich einzelne Bäume.

Östlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich gemischte Bauflächen mit Wohnnutzung und einzelnen Gewerbebetrieben. Diese sind überwiegend ein- bis zweigeschossig mit dörflichem Charakter. Die angrenzenden Flächen sind nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. Sie weisen größtenteils eine in sich geschlossene Struktur auf. Die Bauflächen in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs, nördlich der Bahnhofsallee und östlich des Fasaneriewegs, weisen eine deutlich aufgelockerte Struktur auf, teilweise mit landwirtschaftlicher Nutzfläche und Tierhaltung.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **1.5.2 Umweltsituation**

#### *1.5.2.1 Altlasten*

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d. h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht begründet hätten.

#### *1.5.2.2 Klima*

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

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Klimaschutzzone 2. Ordnung.

#### *1.5.2.3 Flora und Fauna*

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 erforderlich. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), einschließlich vertiefender Gutachten zu Vogelarten, Fledermausarten und Reptilien, soll erfolgen. Als Planungsgrundlage muss eine Biotoptypenkartierung und eine Baumerfassung einschl. Bewertung der Erhaltungswürdigkeit vorgenommen werden.

#### *1.5.2.4 Lärm*

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch das westlich gelegene Umspannwerk und die Erfurter Allee beeinflusst. Des Weiteren können von den bestehenden Gewerben im Umfeld des Planungsgebietes Lärmbelastungen ausgehen.

In der weiteren Planung ist ein Schallgutachten zu beauftragen. Das Schallgutachten ist auf Grundlage der TA Lärm zu erstellen. Folgende Emittenten sind zu berücksichtigen:

- Kundenverkehr (Parken)
- Anlieferung
- Backshop
- technische Anlagen.

#### *1.5.2.5 Archäologie*

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

### **1.5.3 Verkehrserschließung**

#### *motorisierter Individualverkehr (MIV):*

Der Ortsteil Vieselbach ist über die Erfurter Allee/ Vieselbacher Straße mit Azmannsdorf verbunden. Eine Straßenverbindung direkt nach Erfurt existiert nicht. Durch den Bahnhof Erfurt-Vieselbach ist die Erfurter Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt Erfurt befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Das Plangebiet ist über die Erfurter Allee mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden. Die Erfurter Allee wird derzeit grundhaft ausgebaut. Auf der Südseite der Straße soll ein Fuß- und Radweg in ausreichender Breite entstehen.



### *öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):*

Die Busanbindung ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinie 43 und 152 in Richtung Erfurt, Niederrimmern und Mönchenholzhausen. Die Bushaltestelle "Brückenstraße" befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung in östlicher Richtung. Der Bahnhof Vieselbach befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung in südlicher Richtung. Von dort aus gibt es Regionalbahnanlüsse Richtung Weimar, Erfurt, Eisenach, Gera und Leipzig.

## **2 Planerische Zielstellungen**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverfügbarkeiten entwickelt und geht von einer Reihenhausbauung mit entsprechenden Stellplätzen und einem Gemeinschaftsgarten sowie einer Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit zugehörigen Stellplatzflächen aus. Insgesamt sollen 9 Nutzeinheiten hergestellt werden, davon 8 Reihenhäuser sowie ein Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop.

#### Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und eines großflächigen Lebensmittelmarktes.
- Die Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Erfurter Allee zu sichern.
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Wohngebäude, sonstige bauliche Hauptanlagen und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Sicherung einer klimaangepassten Bebauung beispielsweise durch Dachbegrünung
- Qualifizierung des schematischen Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität in Hinblick auf die Einordnung der Wohngebäude und der Stellplatzanlage
- Sicherung von Straßenbegleitgrün in Form von Gehölzpflanzungen

### **2.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene Erfurter Allee erschlossen. Gegenwärtig wird die Erfurter Allee im Auftrag des Tiefbau- und Verkehrsamtes auf ganzer Länge grundhaft ausgebaut, auf der Südseite wird ein gemeinsamer Rad-/Gehweg (Radweg in beide Richtungen) hergestellt. Der Radweg ist Teil des Fernradweges Thüringer Städtekette. Die Zufahrten zu den Grundstücken sollen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Lebensmittelmarktes entsprechend ausgebaut werden.

Innerhalb der entstehenden Wohnbauung soll eine Stichstraße die Erschließung der Stellplätze für die Reihenhäuser sowie für die auf dem Nachbargrundstück geplante Wohnbauung gewährleisten.

Um eine bessere fußläufige Erreichbarkeit der südlich gelegenen Bahnhofsstraße und somit eine bessere Verbindung zum Bahnhof Vieselbach gewährleisten zu können, befindet sich das städtische Flurstück 516 teilweise im Planungsumgriff. Diese Verbindung soll im Zuge der Bebauungsplanung verbreitert und nach heutigen Standards hergestellt werden.

## 2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Da der vorhandene Kanal in der Erfurter Allee bereits stark belastet ist, muss in der Planung darauf geachtet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Kanalnetzes führt. In der Planung müssen deshalb Maßnahmen zur Regenrückhaltung bzw. einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden. Konkrete Maßnahmen müssen mit den zuständigen Stellen und Behörden im Laufe des Planverfahrens abgestimmt werden.

## 2.4 Grünordnung / erforderliche Gutachten

Das Planungskonzept sieht neben der individuellen Gestaltung von im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke entstehenden Privatgärten, die Pflanzung von Hecken als Abstandsrün zwischen den einzelnen Gärten, die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen und des Fußweges vor. Außerdem soll ein Gemeinschaftsgarten für die Bewohner der Reihenhäuser entstehen.

Die sich auf dem zukünftigen Baufeld befindlichen Bestandsgehölze gilt es zu kartieren und auf ihre Erhaltungswürdigkeit zu beurteilen. Entlang der Erfurter Allee ist die Pflanzung einer Baumreihe geplant. Zwischen den geplanten Stellplätzen müssen Baumpflanzungen integriert werden. Dadurch sollen der Parkplatz und parkende Autos besser verschattet werden. Die Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen und den Stellplätzen an den Reihenhäusern sollten Baumscheiben von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe erhalten. Zur weiteren Eingrünung des Gebietes soll eine umlaufende Heckenpflanzung geprüft werden.

Die Hauptgebäude sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

## 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.