

# Bebauungsplan SCH741

## "Schmira - Nord"

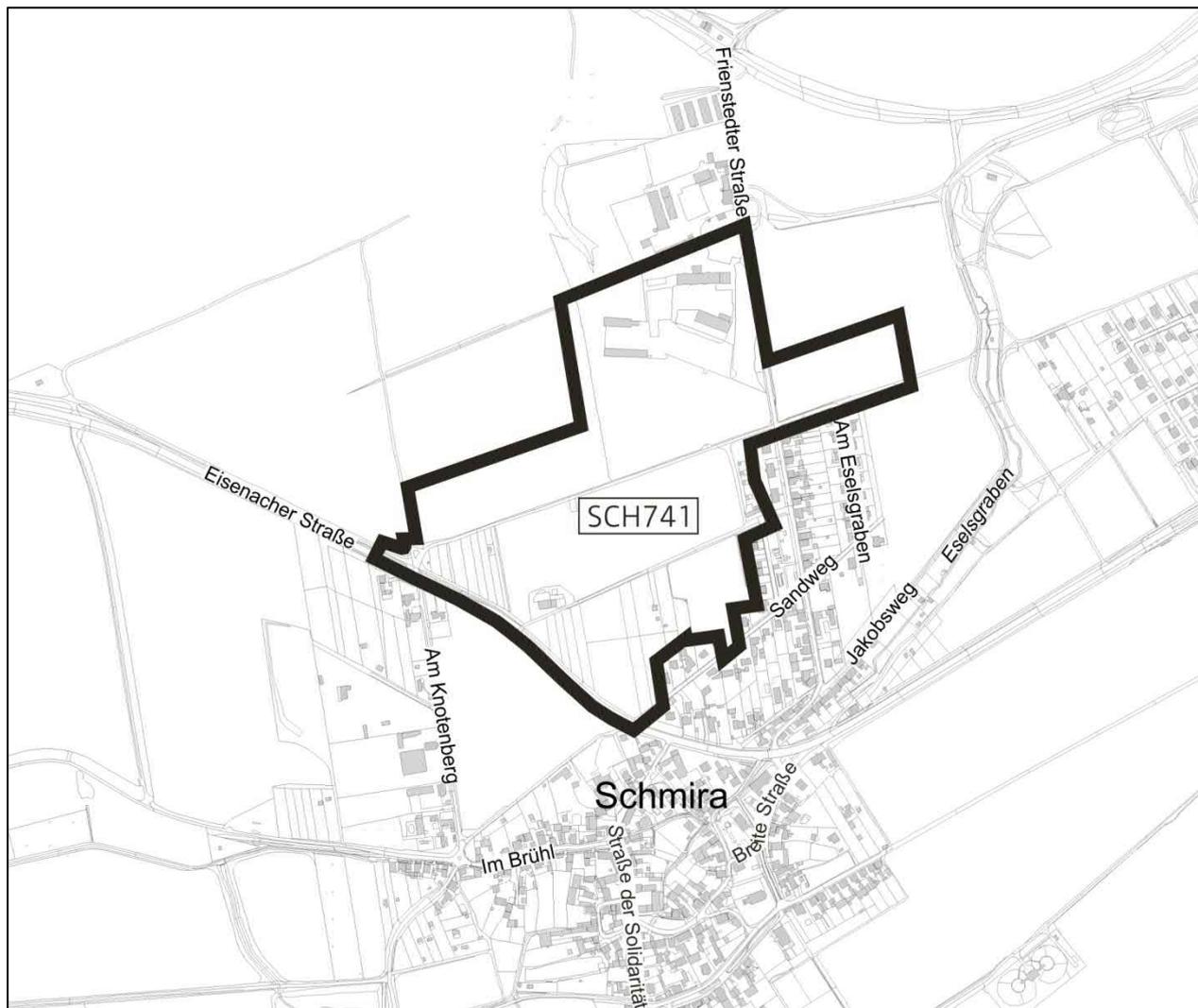
BPSCH741 – Vorentwurf



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN

Stadtverwaltung

## Begründung



## Impressum



## Verfasser

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

## Datum

11.08.2021

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Plananlass und Planerfordernis .....	4
1.2	Verfahren/ Verfahrensablauf .....	4
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	4
1.2.2	Verfahrensablauf .....	4
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	7
1.4.3	ISEK Erfurt 2030 .....	7
1.4.4	Rahmenplanung Schmira.....	8
1.5	Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 "Autohaus" .....	8
1.6	Ausgangslage/ Bestandsdarstellung.....	9
1.6.1	Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen .....	9
1.6.2	Umweltsituation.....	10
1.6.3	Verkehrerschließung .....	13
1.6.4	Flurbereinigung und Baulandumlegung .....	13
2	Planerische Zielstellungen .....	13
2.1	Planungsziele.....	13
2.2	Städtebauliches Konzept.....	14
2.3	Verkehrliche Erschließung .....	15
2.4	Garagen und Stellplätze.....	16
2.5	Technische Ver- und Entsorgung .....	16
2.6	Regenwasserkonzeption/ erforderliches Gutachten.....	16
2.7	Grünordnungsplan, Umweltbericht, Artenschutz/ erforderliche Gutachten.....	17
2.8	Ausgleich und Begrünung/ Baumerhalt /erforderliches Gutachten.....	17
2.9	Klimaökologie und Luftreinhalteung .....	18
2.10	Bewertung nach Bundesbodenschutzgesetz /erforderliches Gutachten.....	18
2.11	schalltechnische Untersuchung / erforderliches Gutachten.....	19
2.12	Denkmalpflege/ Denkmalschutz.....	19
3	Weiteres Vorgehen und Folgekosten .....	19
4	Anlagen.....	20

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und Planerfordernis

Nach der weitgehenden Aufsiedlung der großen Entwicklungsgebiete in Marbach und am Ringelberg besteht aktuell eine große Nachfrage nach Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet der Stadt Erfurt. Die Ortslage Schmira stellt eine der wenigen noch vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau im Flächennutzungsplan dar. Aus diesem Grund hatte die Verwaltung im Jahr 2018 die eine Rahmenplanung beauftragt, um zu überprüfen, wo in Schmira unter Beachtung der klimatischen, naturschutz- und umweltrechtlichen Restriktionen die Entwicklung einer kompakten, in der Größe moderaten Eigenheimentwicklung möglich wäre. Hierbei haben sich bereits einige größere Flächen vor allem aus stadtklimatischen Gründen für eine weitere Entwicklung als nicht mehr geeignet erwiesen. Ein wichtiger Teilbereich hierfür ist jedoch das Gebiet "Schmira Nord", welches den Bereich östlich der Eisenacher Straße und nördlich der Straße Sandweg sowie westlich der Frienstedter Straße umfasst. Dafür soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan SCH741 "Schmira - Nord" aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen im Geltungsbereich geschaffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können ca. 200 Wohneinheiten hergestellt werden. Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung sozialer Infrastruktur, z. B. betreutes Wohnen, Bäcker; Kaffee oder Friseur, zu schaffen. Die ehemaligen Stallanlagen westlich der Frienstedter Straße werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und überwiegend für Ausgleichsmaßnahmen genutzt.

Die betrachteten Flächen sind Teil des nördlichen und westlichen Ortsrandes Schmiras. Entsprechend der seit 16.01.1998 rechtsverbindlichen Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmira Klarstellungssatzung (KLS008) sind die Grundstücke im Geltungsbereich nicht dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugehörig, diese liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Entwicklung der Bauflächen kann daher nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

## 1.2 Verfahren/Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan SCH741 „Schmira - Nord“ wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt. Da die Grundstücke im Geltungsbereich sich sowohl im Eigentum der Stadt, der Kirche als auch verschiedenster privater Eigentümer befinden, ist ein Angebotsbebauungsplan aufzustellen.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden und mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

Mit dem Ortsteilrat Schmira sowie Mitarbeitern der Verwaltung fanden mehrere Abstimmungen zur Planung statt, so am 11.11.2020, am 11.01.2021, am 22.02.2021 und am 25.02.2021. Die nachfolgenden Hinweise des Ortseirates sollten in dem Bebauungsplan Berücksichtigung finden:

- Der Ortsteilrat unterstützt eine maßvolle lockere und an den alten Ortsteil gut angegliederte Bebauung in dem B-Plangebiet. Hierbei sollen für die Eigentümer individuelle Planungsmöglichkeiten bestehen, die sich jedoch an den dörflichen Strukturen in Art und Bauform orientieren sollen.
- Keine kleinen Grundstücke (Minimum Grundstücksgröße 500m<sup>2</sup>)
- Keine Trabantensiedlungen wie in Marbach oder Fienstedt
- Schaffung entsprechender Gebäudestrukturen für betreutes Wohnen
- Schaffung entsprechender Gebäudestrukturen für Bäcker, Fleischer, Arzt, Pflegedienst, Gaststätte/ Kaffee oder die Errichtung einer Nahversorgung mit kleiner Gaststätte bzw. Kaffee am Standort.
- Verlagerung des geplanten Spielplatzes in Richtung "Sandweg". Die Grünfläche soll auch für die Einwohner aus der Ortsmitte von Schmira erreichbar sein.
- Gleichzeitig mit dieser Planung muss der Bau eines Kindergartens/ Schule an den dafür vorgesehenen Standorten entsprechend FNP vorangetrieben werden bzw. Einordnung eines Kindergartens im B-Plangebiet.
- Vor einer Weiterverfolgung dieses Baugebietes muss ein Entwässerungskonzept für die Regenwasserableitung, sowie eine Verkehrsplanung des Zu- und Abflusses der Verkehrsströme aus dem Wohngebiet erstellt werden.

Durch den Ortsteilbürgermeister wurden diese Forderungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr am 02.03.2021 und am 09.03.2021 vorgebracht. Der Ausschuss vertagte die Entscheidung zu dem Bebauungsplan.

In der Folge wurden durch Mitarbeiter der Verwaltung Gespräche mit dem Ortsbürgermeister und seinem Stellvertreter am 18.05.2021 und am 23.07.2021 geführt und Lösungsvorschläge diskutiert. Im Ergebnis wurden die Planunterlagen überarbeitet bzw. ergänzt.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes SCH741 „Schmira- Nord“ befindet sich am nördlichen und westlichen Ortsrand in der Gemarkung Schmira, Flur 3 und wird entsprechend der Planzeichnung des Geltungsbereichs des Vorentwurfs begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 17 ha.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Schmira, Flur 3, befinden sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches:

52/28; 52/25; 52/5; 53/5; 53/6; 53/7, 54/2; 55/2; 56/2; 57/2; 58/1; 58/2; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 605/44; 604/44; 45/1; 45/2; 46/2; 48/3; 35; 29/1; 29/2; 29/3; 29/4; 36; 50

Folgende Flurstücke, einschließlich der Straßen- und Wegeflurstücke, in der Gemarkung Schmira, Flur 3, befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

59/9; 3; 4; 35; 195/2; 190/7; 52/2; 33/2; 33/3; 33/5; 33/7; 33/8; 327/28; 326/28; 565/27

## 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

Die raumordnerischen Vorgaben besagen, dass im Oberzentrum Erfurt eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden soll. Dabei sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. Die Optimierung des Wohnraumangebotes soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Insbesondere soll dabei die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden, vgl. Leitvorstellungen und Grundsatz 2.5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 LEP.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 und G 2.4.2 LEP 2025 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen-vor Außenentwicklung“ ausrichten. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich dabei am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen ist dabei ein besonderes Gewicht beizumessen. Entsprechende Festlegungen zur Siedlungsentwicklung sind zudem unter Pkt. 2.1 im Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) vorgegeben. Danach soll durch eine Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität und Sicherung von Freiräumen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden (vgl. Grundsätze G 2-1, G 2-2 und G 2-3 im RPMT).

Hinsichtlich der ermittelten Bedarfslage sowie der Absicht, zur Bedarfsdeckung Flächen in Anspruch zu nehmen, die zum Teil Brachflächen betreffen und die durch den angrenzenden Siedlungsbereich bereits vorgeprägt sind, ist davon auszugehen, dass den o.g. Grundsätzen hier grundsätzlich entsprochen werden kann.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen liegen für den Planbereich keine entgegenstehenden Raumnutzungen vor. Westlich grenzt das im Regionalplan RPMT ausgewiesene Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 „Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“ an, welches die Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Wohngebietes begrenzt.

In dem Grundsatz G 2-14 der Raumordnung heißt es, dass ehemalige landwirtschaftliche Anlagen / Brachflächen im Rand- bzw. Außenbereich, für die kein Bedarf vorhanden bzw. absehbar ist oder standortbedingt eine bauliche Nachnutzung entfällt, vorrangig der landwirtschaftlichen Bodennutzung bzw. einer anderen geeigneten freiräumlichen Nachnutzung zugeführt werden sollen. u.a. wird dies begründet, dass durch die Entfernung dieses meist stark desolaten Gebäudebestandes und die Entsiegelung der Flächen die Chance besteht, die ursprüngliche Nutzung des Bodens mittelfristig wieder herzustellen. Die Rückführung zur landwirtschaftlichen Freifläche reduziert die Siedlungs- und Verkehrsfläche und trägt dazu bei, die dörflichen Siedlungen, insbesondere die traditionell gewachsenen Ortsränder, in ihrer räumlichen Wirkung aufzuwerten und ermöglicht eine harmonische Einbindung der Ortslagen in den Landschaftsraum. Gleichzeitig kann die in der Regel mit landwirtschaftlichen Brachflächen verbundene Umweltbelastung (z.B. Immissionen und Altlasten) beseitigt bzw. minimiert werden.“ Diesem Grundsatz folgend sollen die ehemaligen Stallanlagen zurückgebaut, für Ausgleichsmaßnahmen und Freiraumentwicklung genutzt

werden.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, mit der Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006 wirksam und wurde mit der Veröffentlichung am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 neu bekannt gemacht.

Im wirksamen FNP wird das Plangebiet nördlich des Sandweges überwiegend als Wohnbaufläche, der Bereich östlich der Eisenacher Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen westlich der Frienstedter Straße angrenzend an den Nordweg sind in einem größeren Abstand zu diesem als Wohnbaufläche (W), die nördlich angrenzenden Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

Für den Ortsteil Schmira mussten neue städtebauliche Planungsziele (s. Punkt 1.4.4) formuliert werden. Dazu wurde der Rahmenplan Schmira SCH014 erarbeitet.

Im Ergebnis der bestätigten städtebaulichen Planungsziele des Rahmenplanes Schmira SCH014 wird ein Änderungsverfahren zum FNP für den Ortsteil Schmira durchgeführt. Dazu hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 01.07.2020 mit Beschluss zur Drucksache Nr. 2109/19 die 41. Änderung des FNP im Bereich Schmira für

- den Teilbereich 1: Eisenacher Straße, Am Knotenberg, Frienstedter Straße,
- den Teilbereich 2: Südlich der Straße Im Brühl und
- den Teilbereich 3: Südlich der Straße Kornweg
- den Teilbereich 4: Südlich der Seestraße

zur Aufstellung beschlossen sowie den Vorentwurf gebilligt. Der Bebauungsplan SCH741 „Schmira- Nord“ entspricht diesen in Aufstellung befindlichen Planungszielen des FNP und kann daraus entwickelt werden.

Zusammen mit den kurz- bis mittelfristigen Zuzügen kann die Einwohnerzahl Schmiras auf ca. 2.000 EW steigen. Deshalb wird eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 1,2 ha für eine zweizügige Grundschule vorgesehen (Teilbereich 1). Der Standort der Schule befindet sich am östlichen Ortsrand von Schmira. Die Flächen befinden sich bereits in städtischem Eigentum.

Bei dem im Ortskern Schmira bestehenden Kindergarten sind aufgrund der historischen Bau-/ Grundstücksstruktur keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Deshalb ist eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> für ca. 120 Kindergartenplätze vorzuhalten. Zu diesem Zweck steht bereits eine städtische Fläche dieser Größenordnung in der Seestraße zur Verfügung. Dazu erfolgt hier im Flächennutzungsplan die Darstellung eines Gemeinbedarfssymbols „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen“ (Teilbereich 4).

### 1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Die aktuelle Haushalts- und Wohnbedarfsprognose der Landeshauptstadt Erfurt ist Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030, beschlossen vom Stadtrat am 17.10.2018. Darin wird aufgezeigt, dass der zukünftige Wohnungsmehrbedarf in Erfurt im Wesentlichen nur durch Wohnungsneubau gedeckt werden kann. Grund hierfür ist die inzwischen niedrige Leerstandsquote im Wohnungsbestand bei zugleich weiterhin ansteigenden Haushaltszahlen.

Konkret werden gemäß ISEK Erfurt bis zum Jahr 2030 rein quantitativ bis zu 13.000 neue Wohneinheiten benötigt. Aufgeteilt auf Jahresscheiben und Marktsegmente bedeutet dies ein Bedarf an jährlich etwa 700 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie etwa 200 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor.

Für Letzteren stellt der Ortsteil Schmira einen prädestinierten Standort dar, um möglichst rasch einen Teil des Wohnungsmehrbedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern decken zu können. Gründe hierfür sind unter anderem die attraktive Nähe zur Kernstadt, eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und damit an Bildungseinrichtungen sowie soziale Infrastrukturen und teils räumlich wenige einer baulichen Entwicklung entgegenstehende umwelt-, klima- und naturschutzrechtliche Belange.

Entsprechend des ISEK Erfurt 2030 ist Schmira ein Ortsteil, der sich aufgrund gegebener Gunstfaktoren zukünftig entwickeln soll. Das ISEK Erfurt 2030 sieht entsprechend den Darstellungen im FNP in Schmira Reserven für Wohnflächen vor und weist einen Suchraum für die Wohnungsbauentwicklung südlich der Eisenacher Straße zwischen Schmira, Messe und Hochheim aus.

#### **1.4.4 Rahmenplanung Schmira**

Die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 21.03.2019 mit Beschluss zur Drucksache 2297/18 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung gebilligt. 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 ca. 1.100 neue Einwohner entstehen. Auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung sind die entsprechenden Bebauungspläne in Schmira aufzustellen.

Die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) bildet als übergeordnetes Leitbild die Grundlage für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans SCH741 „Schmira- Nord“.

### **1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 "Autohaus"**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SCH741 "Schmira Nord", angrenzend an die Eisenacher Straße, befindet sich auf den Grundstücken Gemarkung Schmira, Flur 3, Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 3 (z. T.), 59/6 (z. T.), 4 (z. T.), 36 (z. T.) der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes SCH171 zum Bau eines Autohauses, der nach § 7 Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) SCH171 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde.

Die Stadtratsbeschlüsse über die Billigung des Entwurfes (Beschluss Nr. 83/94 vom 20.04.1994) sowie der Satzungsbeschluss (Beschluss Nr. 141/94 vom 01.06.1994) für den Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira werden aufgehoben.

Der Erschließungsdurchführungsvertrag zur Vorhaben- und Erschließungsplanung Neubau Peugeot- Autohaus Erfurt Schmira, Eisenacher Straße - SCH171 (Vertrags-Nr.: 60 E 3 - 76/94) wurde erst wirksam am 12.08.1994 unterzeichnet, ca. 2 Monate später als der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 schwebend unwirksam. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich zur Durchführung der Erschließungs- und Bauvorhaben bis zum 30.06.1995 verpflichtet. Diese Frist ist seit 25 Jahren abgelaufen, das Vorhaben wurde nicht realisiert. Des Weiteren wurde vertraglich vereinbart,

dass bei einer Überschreitung der Fristen die Stadt für übertragene Grundstücke ein Rücktrittsrecht geltend machen kann. Die Stadt hat das Rücktrittsrecht in Anspruch genommen, die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 3 (z. T.), 59/6 (z. T.), 4 (z. T.), 36 (z. T.) der Flur 3 befinden sich wieder im Eigentum der Stadt.

## **1.6 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung**

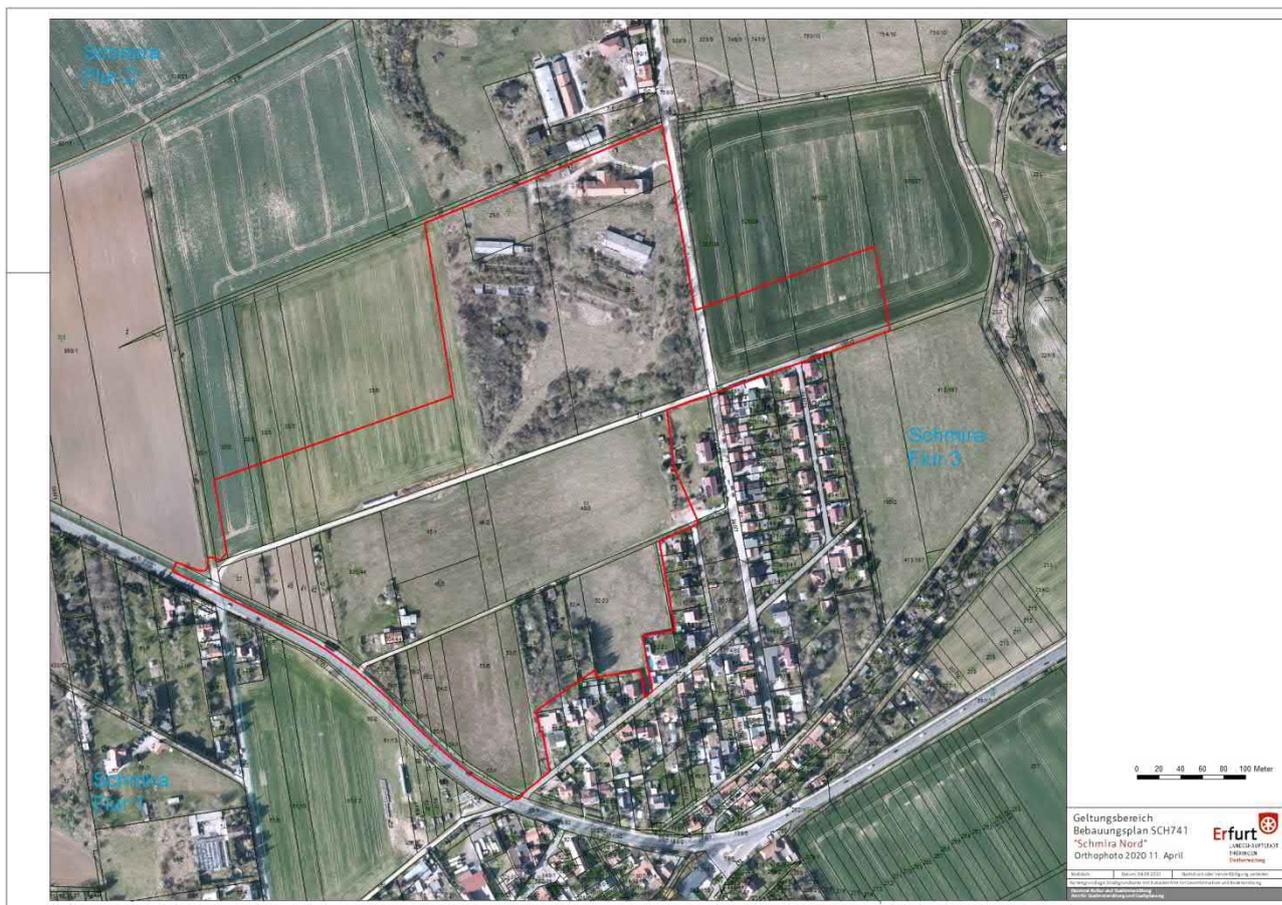
### **1.6.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schmira östlich der Eisenacher Straße und nördlich der Straße Sandweg sowie westlich und im nördlichen Abschnitt auch östlich der Frienstedter Straße im Ortsteil Schmira.

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich, einzelne Flächen werden auch gärtnerisch genutzt. Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen werden auch heute noch teilweise durch Pachtung von Privatpersonen genutzt.

Mitten im Dorf Schmira, in der Straße im Brühl, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher neben der Feldproduktion auch noch Tierproduktion mit Schweinen, Rindern und Geflügel und einen Hofladen zur Direktvermarktung betreibt.

Die Flächen südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet werden überwiegend durch ein-bis zweigeschossige Wohnbebauung als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder in Form von kleinen dörflichen Gehöften (ehemalige Landarbeiter Häuser) geprägt. Westlich der Frienstedter Straße befindet sich der Friedhof des Ortsteils. Östlich der Frienstedter Straße grenzt der Geltungsbereich an den bereits mit Wohngebäuden bebauten Bebauungsplan SCH520 "Schmira- Nordost" an. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen der freien Feldflur sowie die Flächen der ehemaligen Stallanlagen.



Lage des Plangebietes Schmira- Nord (Digitales Orthophoto 11. April 2020)

## 1.6.2 Umweltsituation

### 1.6.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Schmira liegt inmitten weiträumiger Ackerflächen und ist topographisch geprägt durch zwei Höhenzüge im Nordwesten und Südosten. Die bebaute Ortslage wird von zwei weitestgehend naturfernen Bächen, dem Bettelseegraben und weiter nördlich dem Eselsgraben, durchflossen, die sich im Ort zum Eselsgraben vereinigen. Beide Gewässer entspringen westlich der Ortslage in Schichtwasserquellen.

Rund um den bebauten Ortsbereich befinden sich die zugehörigen ausgedehnten Gärten. Kleinflächig wechseln Gemüseanbau, Obstgärten, Wiesen und Handtuchfelder. Die Gewässer sind nur an wenigen Stellen mit Gehölzen bestanden. Insgesamt wird durch die Gärten mit ihrem Obstbaumbestand ein sanfter Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft gebildet, daran schließen die Ackerflächen an.

Nördlich des Ortes setzen sich im Auenbereich des Eselsgrabens und entlang der ehemaligen Bahnstrecke die ausgedehnten Weiden und Äcker fort und gehen dann in Richtung Bindersleben in Streuobstwiesen und extensives Grünland über. Der Uferbewuchs des Eselsgrabens ist in diesem Bereich sehr dicht und setzt markante Blickpunkte. Zusammen mit den sich östlich anschließenden großflächigen Kleingartenanlagen und dem Sportzentrum wird dieses Gebiet zu einem wichtigen Naherholungsbereich.

Diese Grünräume stellen wichtige naturräumliche Potentiale dar und besitzen für die heutigen und zukünftigen Bewohner Schmiras einen hohen Stellenwert als Erholungsraum. Erwähnenswert ist der Blick von den Ackerflächen westlich der ehemaligen Stallanlagen auf den Dom und die Severikirche von Erfurt. Diese Blickbeziehung sollte bei allen landschaftspflegerischen und -gestalterischen Maßnahmen erhalten bleiben.

### 1.6.2.2 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlastverdachtsfläche mit der THALIS-Nr. 09449 (Flur 3, Flurstücke 29/2 und 29/4) 09449 - ehemalige LPG. Es liegt ein Gutachten zur Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung des Grundstückes der ehemaligen LPG und Altdeponie Erfurt Schmira vom März 1993 vor. Diese Erstbewertung erfolgte noch entsprechend der niederländischen Orientierungswerte zur Sanierungsbedürftigkeit von verunreinigten Böden und Grundwässern ("Holland-Liste", 1994). Kontaminierte Böden beschränken sich nach Einschätzung des Gutachters auf den Bereich der Tankstelle und der Deponie. Die Tankstelle befand sich ca. 30 m nördlich des Flurstückes 29/1. Hier wurden Mineralöle, BTXE (Benzol, Toluol, Xylol, Ethylbenzol) und PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Alle anderen Flächen wurden als unbelastet eingestuft, d.h. hier wurden die Zielwerte der Holland-Liste unterschritten.

Hierzu ist anzumerken, dass auf dem Gelände aus 90 Rammkernsondierungen Bodenproben entnommen worden sind. Analysiert wurden nur 18 dieser Proben. Für den Bereich der Flurstücke 29/1 und 29/3 liegt bislang nur eine Bodenanalyse vor.

Da das Gelände seit dieser Untersuchung wiederholt als Ablagerungsfläche für Abfälle genutzt worden ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es hierdurch zu bislang unbekanntem Verunreinigungen gekommen ist. Eine Bewertung der Kontaminationssituation der Bausubstanz war ebenfalls nicht Gegenstand des Gutachtens.

### 1.6.2.3 Klimatische Situation

Die Flächen um Schmira besitzen teilweise aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten besondere, klimarelevante Eigenschaften. Das Plangebiet "Schmira- Nord" liegt nach gesamtstädtischem Klimagutachten (2016) vollständig in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Die Flächen sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung für die überwärmten Innenstadtbereiche. Die Flächen besitzen somit eine hohe Schutzbedürftigkeit. Eine großflächige Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Bebauung) sowie großflächige Versiegelungen sollten aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben. Die örtlich gebildete Kalt- und Frischluft versorgt über die Brühler Hohle direkt die überwärmten Innenstadtbereiche.

### 1.6.2.4 Immissionsschutz

Straßenverkehr:

Das Plangebiet wird schalltechnisch von den Straßenverkehrsgeräuschen der Eisenacher Straße, die südwestlich des Plangebietes verläuft, beeinflusst. Des Weiteren können von dem südlich der Eisenacher Straße gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Lärmbelästigungen ausgehen.

Geruchsimmissionen:

In der Straße im Brühl in Schmira ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, der auch zukünftig Bestand haben wird. Der Tierbestand des landwirtschaftlichen Betriebs führt aufgrund der hohen Tierplatzanzahl, der offenen Stallungen und Dunglagen sowie der Auslaufflächen zu Geruchsimmissionen in der Umgebung, die bereits für das Plangebiet SCH718 "Am Knotenberg" anhand einer Geruchsimmissionsprognose vom 27.01.2020 und dem zugehörigen Beiblatt vom 27.02.2020 nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet wurden. Diese Geruchsimmissionsprognose lässt auch eine Beurteilung der Geruchsbelastung im Bereich der Wohnbauflächen im südöstlichen Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans SCH741 zu.

Laut Geruchsimmissionsprognose sind die Flächen östlich der Eisenacher Straße teils von erheblichen Geruchsimmissionen betroffen. Im Bereich der Wohnbauflächen östlich der Eisenacher Straße werden für

zwei Grundstücke Überschreitungen der normativen Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete nach GIRL ermittelt (über 10 % der Jahresstunden).

Außerdem ist auch auf weiteren Grundstücken mit Wohnnutzung mit einer Geruchsbelastung zu rechnen, die durch die Immissionsprognose aber als nicht erheblich eingestuft wurden. Dies betrifft den westlichen Teil des Plangebietes südlich der Planstraße (Gemarkung Schmira, Flur 3, Flurstück 50). Für diese Grundstücke ist mit einer unerheblichen Belästigung durch Gerüche, die von dem benachbarten Tierhaltungsbetrieb ausgehen, regelmäßig und dauerhaft zu rechnen ist, weil beim Betrieb von Offenställen keine wirksamen Minderungsmaßnahmen möglich sind und dem Betreiber keine Pflicht auf Reduktion der Tierhaltungsgerüche auferlegt werden kann. Da von einem Fortbestand des Betriebs derzeit auszugehen ist, werden Beeinträchtigungen dauerhaft erwartet. Hinzukommend bleibt es für den Betreiber möglich, jederzeit seinen Tierbestand deutlich zu erhöhen. Trotz heranrückender Wohnbebauung kann dem Betreiber dies nicht versagt werden. Für den Betreiber besteht erst bei sehr hohen Tierbeständen eine Genehmigungspflicht nach BImSchG.

Mit Einführung der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL (im Rahmen des Thüringer Filter-Erlasses "Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an Tierhaltungsanlagen" vom 24.06.2016) besteht ein Bewertungsschema zur Beurteilung der Erheblichkeit von Gerüchen. Gerüche sind dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die Immissionswerte der jeweiligen Nutzungskategorie (in Prozent der Jahresstunden) überschreitet. Für das geplante Wohngebiet sind 10 % der Jahresstunden nicht zu überschreiten.

#### *1.6.2.5 Fauna*

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (u.a. Vogel-/ Fledermausarten, Feldhamster, Zauneidechse) zu erwarten, zu deren Schutz im Zuge der weiteren Planverfahren entsprechende Vermeidungsstrategien zu entwickeln sind. Im Bereich der geplanten Entwicklungsflächen wurden Feldhamster nachgewiesen.

Die Vorkommensnachweise des Feldhamsters (streng geschützt nach Anhang IV, RL 92/43 EWG) ziehen in der Umsetzungsphase vertiefende Gutachten und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nach sich, insbesondere die Sicherung und Finanzierung feldhamsterfreundlich zu bewirtschaftender Ackerflächen im Verhältnis von ca. 1 : 1 zum verlorengegangenen Lebensraum.

#### *1.6.2.6 Regenwasser und Gewässer*

Das Plangebiet weist eine Topografie auf, die für Teilbereiche hinsichtlich der Regenwasserableitung und -Zwischenspeicherung problematisch ist. Der Eselsgraben ist aufgrund seiner geringen Wasserführung ein empfindliches Gewässer, gleichwohl aber kann es bei Starkregen zu einem hohen Risiko von weiträumigen Überschwemmungen der Erfurter Innenstadt führen.

Zurzeit stehen keine Kapazitäten für die Ableitung von Niederschlagswasser des Planungsgebietes in den Eselsgraben zur Verfügung: Für den Eselsgraben liegt ein aktuelles Hochwasserschutzkonzept vor (FUGRO Consult GmbH, Nordhausen). Demnach kommt es bereits bei einem HQ20 zur Ausuferung des Gewässers im Einlaufbereich der Verrohrung im Brühler Hohlweg / Gothaer Platz und infolgedessen zu weiträumigen Überschwemmungen der Erfurter Innenstadt. Jede zusätzliche Einleitung verschärft dieses Problem.

### 1.6.3 Verkehrserschließung

#### *motorisierter Individueller Verkehr:*

Der Ortsteil Schmira ist durch seine Lage zwischen der Anschlussstelle BAB 71 Erfurt Bindersleben und der Messe Erfurt verkehrlich außerordentlich gut an die Erfurter Innenstadt angebunden. Schmira ist über die Kreisstraße K 16 (Eisenacher Straße) mit der Innenstadt Erfurt verbunden, die sich in ca. 5,4 km Entfernung, befindet. Der Park & Ride Parkplatz an der Endhaltestelle „Messe Erfurt“ der Straßenbahn- Linie 2 liegt in einer Entfernung von 1,4 km. In ca. 2,3 km Entfernung ist in westliche Richtung die Anschlussstelle Erfurt-Bindersleben an der BAB A 71 erreichbar.

Das Plangebiet ist über die von der Eisenacher Straße in nördliche Richtung abzweigende Straße Sandweg und die Frienstedter Straße erschlossen sowie durch die Eisenacher Straße mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

#### *ÖPNV:*

Die Stadtbahn endet heute in ca. 1.000 m Entfernung vom Ortskern Schmira an der Haltestelle P & R-Platz Messe. Die Busanbindung ist gegenwärtig durch die Buslinie 80 in Richtung Frienstedt gewährleistet. Die Haltestelle P & R-Platz Messe bildet den Umsteigepunkt von Bus auf Stadtbahn.

### 1.6.4 Flurbereinigung und Baulandumlegung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden mit nachfolgenden Beschlüssen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt aus den laufenden Flurbereinigungsverfahren für Schmira ausgeschlossen:

- Änderungsbeschluss Nr. 1 vom 03. März 2021, Flurbereinigungsverfahren Schmira-Ort (Az. 1-2-0624),
- Änderungsbeschluss Nr. 4 vom 03. März 2021, Flurbereinigungsverfahren Schmira- Feldlage (Az. 1-3-0110)

Zur Realisierung der Planung wird ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem §§ 45-84 BauGB erforderlich. Solange die Flurbereinigung läuft, wäre ein amtliches Bodenordnungsverfahren jedoch nicht durchführbar. Die Gebietsverkleinerung der Flurbereinigungsgebiete führt dazu, dass die Bauleitplanung der Stadt Erfurt losgelöst von den Unternehmensflurbereinigungen Schmira Ort und Schmira Feldlage umgesetzt werden kann. Mit Ausgrenzung der Grundstücksflächen im Geltungsbereich aus den laufenden Flurbereinigungsverfahren durch die verfahrensführende Behörde kann ein Umlegungsverfahren für den Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" durchgeführt werden.

## 2 Planerische Zielstellungen

### 2.1 Planungsziele

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Dabei ist eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen zu berücksichtigen. (Anlage 1)

- Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung sozialer Infrastruktur, z. B. betreutes Wohnen, Bäcker, Kaffee oder Friseur, zu schaffen. (Anlage 2)
- Das Plangebiet Schmira – Nord ist mit den bestehenden Strukturen Schmiras und mit der umgebenden Landschaft sensibel zu verknüpfen. Ortsspezifische Besonderheiten, wie z.B. der „Domblick“ sind zur Bildung eines unverwechselbaren Quartierscharakters zu nutzen.
- Die Erschließung soll durch neue Anbindungspunkte direkt an die Eisenacher Straße erfolgen. Bestehende Wohnstraßen (Frienstedter Str., Nordweg, Sandweg, Str. d. LPG 8. März) sind mit dem neuen Erschließungsnetz zu verknüpfen, zusätzliche Verkehrsbelastungen jedoch zu vermeiden.
- Ein durchgrüntes Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßenräumen soll Aufenthaltsbereiche für seine Bewohner schaffen, welche der Kommunikation und Identifikation dienen.
- Die Verknüpfung des neuen Baugebiets soll mit den bestehenden Grünstrukturen, Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch breite Streifen Obstgehölze und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen erfolgen.
- Die speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie sind zu beachten. Es sind Flächen und Maßnahmen für die Regenrückhaltung vorzusehen. Der notwendige Abstand von der Eisenacher Straße für den Lärmschutz soll als Grünfläche genutzt werden.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde auf Grundlage der Rahmenplanung für Schmira entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen geschaffen. Die Gebäude sollen als zweigeschossige Baukörper teilweise mit einem Staffelgeschoss (z. B. für die Hausgruppen und das betreute Wohnen) errichtet werden. Des Weiteren sollen die ehemaligen Stallanlagen westlich der Frienstedter Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden und teilweise für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Das vorliegende Konzept sieht folgende Bebauung vor:

	Anzahl Gebäude/ Baugrundstücke	Anzahl Wohneinheiten
Einzelhäuser	70	70
Doppelhäuser	29	58
Hausgruppe	8	48
betreutes Wohnen	1	30
<b>Σ</b>	<b>108</b>	<b>206</b>

Die Grenzen der Baugrundstücke, die in die Planzeichnung eingetragen wurden, haben lediglich Hinweischarakter. Es wird eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen angestrebt. Beispielhaft sind folgende Größen der Baugrundstücke möglich:

	durchschnittliche Grundstücksgrößen
Einzelhäuser (freistehend)	ca. 450 m <sup>2</sup> bis 550 m <sup>2</sup>
Doppelhäuser	ca. 350 m <sup>2</sup> bis 450 m <sup>2</sup>
Hausgruppe (Mittelhaus)	ca. 200 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup>
betreutes Wohnen	ca. 6.400 m <sup>2</sup>

Die Begrenzung der Höhe wird erforderlich, damit es zu keinem relevanten klimatischen Funktionsverlust der Flächen kommt. Der überwiegende Teil der Dachflächen soll als Gründach festgesetzt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch zu prüfen, ob die unmittelbar an den Altort angrenzenden Bereiche nördlich des Sandweges und östlich der Straße der LPG des 8. März aus Gründen der Ortsgestaltung als Satteldächer mit Ziegeldeckung zugelassen werden können. Die Bereiche sind in der Anlage 3 gekennzeichnet. Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (insbesondere entlang der Straßen) wird einer thermischen Aufheizung versiegelter Flächen vorgebeugt, gleichzeitig werden die Stadträume gegliedert. Die Beschränkung der baulichen Versiegelung dienen auch der Minimierung der abflusswirksamen versiegelten Flächen und somit einer Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken.

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, soll zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung für alle Teilflächen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieses Bereiches.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes kann sowohl der Lage des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang zum dörflichen Ortskern Schmira als auch den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprochen werden. Die in einem WA allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ebenfalls zugelassen, da auch insbesondere ein Bedarf an Flächen für kleinere Handwerksbetriebe und einer Gaststätte im Dorf vorhanden ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Einordnung sozialer Infrastruktur vorgesehen. Auf dieser Fläche soll eine Einrichtung, die den Bedürfnissen alter Menschen Rechnung trägt, damit diese möglichst selbständig außerhalb von Heimen leben können, errichtet werden. Neben Wohnungen für alte Menschen (Altenwohnungen) können hier auch eine Altentagesstätte, die als Treffpunkt und für ambulante Hilfen, für selbständig wohnende Menschen dient, untergebracht werden. Dies kann z. B. kombiniert werden mit Arztpraxis, Apotheke, Bäcker; Kaffee oder Friseur.

Des Weiteren sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Verwaltung geprüft.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Anlage 4) wurden die zukünftigen Verkehrsbelastungen der Eisenacher Straße sowie die Quell- und Zielverkehre der Entwicklungsgebiete in Schmira berechnet (s. Anlage 4). Weiterhin wurden für einzelne Teilbereiche des Untersuchungsgebietes verschiedene Maßnahmenbereiche definiert und Ausbauvarianten der Verkehrsflächen entwickelt.

Auf Grundlage der Prognoseverkehrsbelastungen wurde die Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsgebiet gelegenen Knotenpunkte bewertet und nachgewiesen, dass durch die geplante Wohnbebauung Schmira Nord und Schmira Am Knotenberg keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Eisenacher Straße zu erwarten sind. Die Haupteerschließung von der Eisenacher Straße erfolgt über den auszubauenden Knotenpunkt Eisenacher Straße/ Am Knotenberg/ Nordweg.

Das Plangebiet wird durch neue Anbindungspunkte direkt von der Eisenacher Straße erschlossen. Bestehende Wohnstraßen (Frienstedter Str., Nordweg, Sandweg, Str. d. LPG 8. März) sind mit dem neuen Erschließungsnetz zu verknüpfen, zusätzliche Verkehrsbelastungen jedoch zu vermeiden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch neu herzustellende Wohnstraßen und Wohnwege.

Einige landwirtschaftliche Wirtschaftswege befinden sich innerhalb oder tangierend zu den zu bebauenden Flächen. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Produktionsflächen muss auch weiterhin gegeben sein, weshalb neue Wirtschaftswege nötig werden können.

## 2.4 Garagen und Stellplätze

Mit weiter steigender Motorisierung kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken große Bedeutung zu. Der zunehmende Umfang von Garagen und Carports beeinflusst verstärkt die Außenwirkung der Wohnbereiche.

Es ist deshalb vorgesehen, die Herstellung von Garagen und Stellplätzen folgendermaßen zu beschränken:

- Einzel- und Doppelhäuser: 2 Stellplätze pro Wohneinheit
- Hausgruppen 1 Stellplatz pro Wohneinheit

Damit soll gewährleistet werden, dass neben den erforderlichen Stellplätzen auf den Baugrundstücken ein angemessener Anteil der Freiflächen gärtnerisch genutzt und bepflanzt wird.

Die gewählten Breiten der unmittelbar an die Hausgruppen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen lassen die Herstellung von weiteren Stellplätzen (z. B. für Besucher) im öffentlichen Raum zu.

## 2.5 Technische Ver- und Entsorgung

Mit dem Fortschritt der Bauleitplanung werden Planungen zur technischen Erschließung der geplanten Wohngebäude erforderlich. Mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs ist die Erschließungsplanung begleitend in erforderlicher Tiefe (Entwurfsplanung) zu erarbeiten, um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erhalten. Für das Plangebiet ist eine entsprechende Untersuchung unter Berücksichtigung der Topografie, der vorhandenen Vorflut sowie der abwassertechnischen und wasserrechtlichen Anforderungen zu erstellen, um die Umsetzbarkeit nachzuweisen.

## 2.6 Regenwasserkonzeption/ erforderliches Gutachten

Die weiteren Planungen bedingen aus wasserwirtschaftlicher und rechtlicher Sicht eine ganzheitliche Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung (Minimierung der abflusswirksamen versiegelten Flächen, lokale Rückhaltung/ Speicherung sowie Versickerung). Daher wird als Vorlauf der weiteren Planungen eine ent-

sprechende Regenwasserkonzeption mit ganzheitlichem Ansatz benötigt. Maßgebend dabei sind:

1. Im Eselgraben sind außerhalb des natürlichen Gebietsflächenabflusses keine Kapazitäten zur Ableitung von Niederschlagswasser aus dem bebauten Plangebiet gegeben.
2. Der Schutz der Unterlieger vor Überschwemmungen ist sicherzustellen. Im Bestandszustand führen bereits HQ20-Ergebnisse zu Ausuferungen und massiven Folgeschäden. Das vorliegende Hochwasserschutzkonzept ist zu berücksichtigen.
3. Im Zuge des Konzeptes sind die planerischen Rahmenvorgaben für die B-Planentwicklung zu definieren:
  - Beschränkung der baulichen Versiegelung
  - bauliche Maßnahmen zur Abflussminimierung (z. B. Gründächer)
  - Maßgaben zur Regenwasserversickerung
  - notwendige Flächen für Retentionsräume/ Rückhalteeinrichtungen
  - Fließwege und Mulden zur Starkniederschlagsvorsorge, im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden zwei Gräben zwischen den geplanten Wohnstraßen auf den Flurstücken 50 und 35 dargestellt, diese sollen der Regenwasserableitung dienen, das Regenwasser soll von den Bauflächen zu den Grünflächen (Flächen für mögliche Regenrückhaltung) abgeleitet werden,
  - Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswasser.

Unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan geplanten Bebauung und hinsichtlich einer ggf. möglichen Regenwasserbewirtschaftung, ist der Baugrund auch auf Versickerungsfähigkeit für zentrale oder auch dezentrale/ grundstücksbezogenen Versickerungsanlagen zu beurteilen, da insbesondere eine weitere Einleitung von Regenwasser in den Eselsgraben unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sehr problematisch ist.

## **2.7 Grünordnungsplan, Umweltbericht, Artenschutz/ erforderliche Gutachten**

Im Zuge der Bebauungsplanung wird ein Grünordnungsplan sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie evtl. erforderliche Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden.

Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ist eine artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich vertiefender Gutachten zu Vogelarten, Fledermausarten Reptilien und Feldhamstern vorzulegen.

## **2.8 Ausgleich und Begrünung/ Baumerhalt /erforderliches Gutachten**

Die Anforderungen an die Begrünungsstruktur/ Baumerhalt des Gebietes werden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Als weiteres Gutachten ist eine Biotoptypenkartierung und eine Baumerfassung einschl. Bewertung der Erhaltungswürdigkeit vorzunehmen. Verbindliche durchzuführende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Vorhaben wurde überschlägig ein Bedarf von Ausgleichsmaßnahmen in einer voraussichtlichen Höhe von 15 Hektar, davon 12 Hektar Ackerflächen für die feldhamstergerechte Bewirtschaftung und 3 Hektar sonstige Kompensation ermittelt.

In das Freiflächenkonzept wird die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung eingebunden, um die sich daraus ergebenden Chancen zur Gestaltung attraktiver Freiräume auszuschöpfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt innerhalb der festzusetzenden öffentlichen Grünflächen die Einordnung eines Spielplatzes für das neu entstehende Wohngebiet. Die genaue Lage des Spielplatzes innerhalb der Grünflächen kann erst mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ermittelt werden. Dabei sind u.a. die Anforderungen, die sich aus der technischen Erschließungsplanung und der dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ergeben, zu berücksichtigen.

## 2.9 Klimaökologie und Luftreinhaltung

Die vorgesehene, größtenteils kleinteilige und zweigeschossige Bebauung (teilweise mit einem Staffelgeschoss) wird in dem geplanten Umfang zu keinem relevanten klimatischen Funktionsverlust der Flächen führen, wenn umfassende, stadtklimatische Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden (z. B. extensive und teils intensive Gründächer, geringe Flächenversiegelung, Begrenzung der Baumasse und -höhen, Gebäudeausrichtung, Entsiegelung und Rückbau im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsflächen).

Die geplanten Gebäudehöhen werden überwiegend auf 2 Vollgeschosse begrenzt. In den Bereichen der Hausgruppen und des betreuten Wohnens sowie der Infrastruktureinrichtungen wird zusätzlich ein Staffelgeschoss zugelassen. Die Gebäude sollen überwiegend mit begrünten Flachdächern errichtet werden, nur in den unmittelbar an den Altort angrenzenden Flächen nördlich des Sandweges und östlich der Straße der LPG 8. März ist im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob Satteldächer mit Ziegeldeckung zugelassen werden können. Im Bebauungsplan ist ein hoher Anteil der Dachflächen mit mindestens extensiver, aber auch anteilig intensiver Begrünung festzusetzen. Um auch eine ausreichende Verdunstung und Versickerung (und damit Abkühlung) zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken wasserdurchlässige Baumaterialien zu verwenden und ein geringer Versiegelungsgrad festzusetzen. Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (insbesondere entlang der Straßen) ist einer thermischen Aufheizung versiegelter Flächen vorzubeugen.

In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet wird für den Geltungsbereich ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festgesetzt. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.

## 2.10 Bewertung nach Bundesbodenschutzgesetz /erforderliches Gutachten

Vor einem Abbruch der Baulichkeiten der ehemaligen Stallanlagen ist für den Teilbereich, der für das Wohnen genutzt werden soll, eine gutachterliche Bewertung der Bausubstanz vorzunehmen. Hierbei ist das festgestellte und vermutete Schadstoffpotential der Bausubstanz und des Untergrundes zu beurteilen und ein entsprechendes Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Die fachgerechte Deklarationsanalyse des Bauschuttes und eine abbruchbegleitende Beweissicherung des Untergrundes sind zu berücksichtigen. Für das Abbruch- und Entsorgungskonzept, die Beurteilung des Schadstoffpotentials Bausubstanz/ Untergrund ist ein ergänzendes Gutachten erforderlich

Eine Detailuntersuchung des Gesamtstandortes sowie eine Bewertung nach Bundesbodenschutzgesetz / Bundesbodenschutzverordnung für den Teilbereich, der geplanten Wohnnutzung erfolgte für den Schadstoffpfad Boden- Mensch bislang nicht und ist zu ergänzen. Für die Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG/BBodSchV entsprechend der Nachnutzungsart Wohngebiete/ Park- und Freizeitanlagen (Aus-

gleichsfläche) ist ein Gutachten erforderlich. Ergeben sich Verdachtsmomente auf bislang unbekannte Kontaminationen, sind diese Belange in die ergänzenden Untersuchungen einzubeziehen.

## 2.11 schalltechnische Untersuchung / erforderliches Gutachten

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (WA) nachzuweisen. Dabei sind 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm, bzw. 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm einzuhalten, ggf. sind erforderliche Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## 2.12 Denkmalpflege/ Denkmalschutz

Durch die Planung ist ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) erst genau benannt wird, wird der nachfolgende Archäologie- Passus unter "Hinweise" in den Plan aufgenommen:

"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."

## 3 Weiteres Vorgehen und Folgekosten

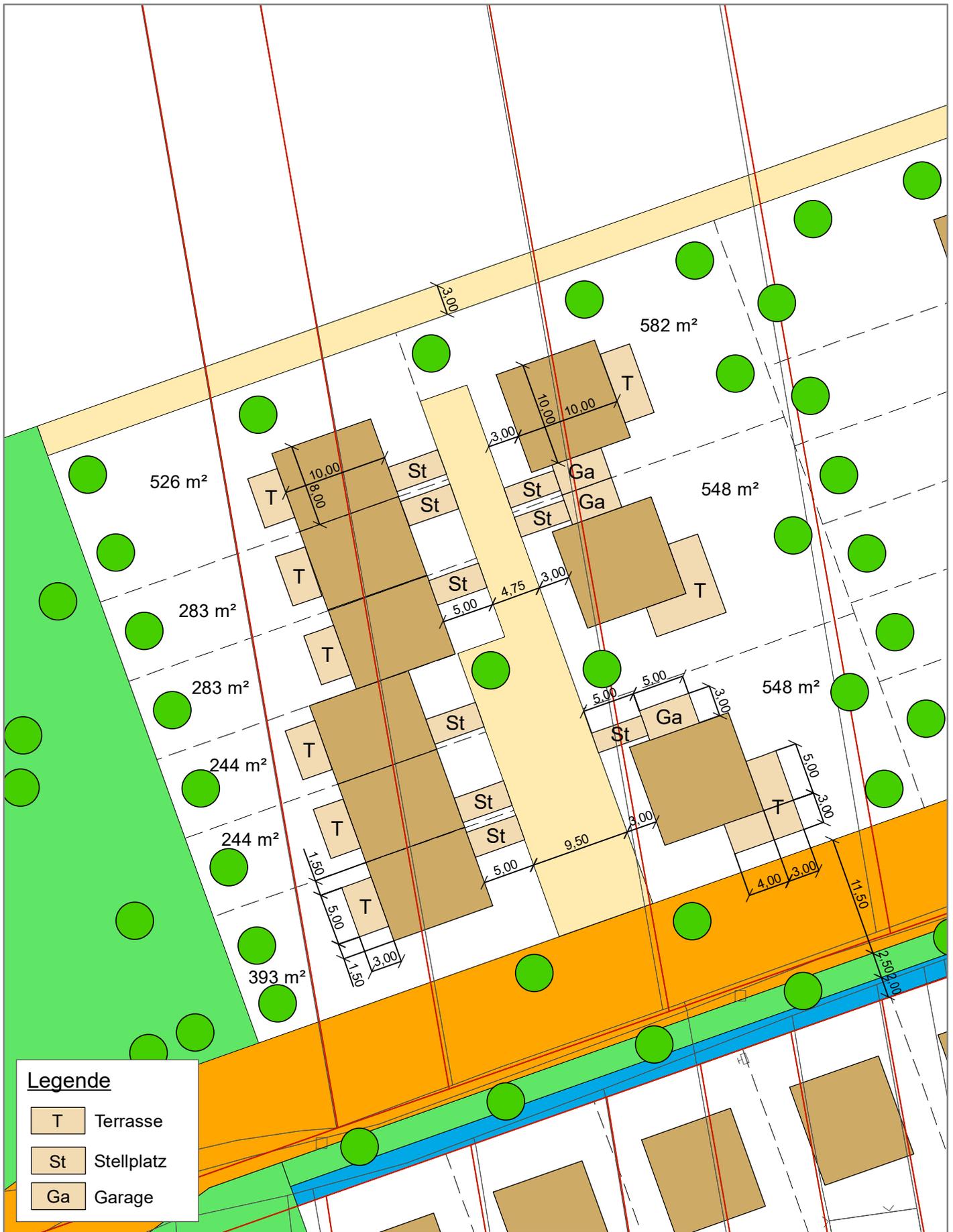
Der Bebauungsplan wird in der Stadtverwaltung erarbeitet, die erforderlichen Gutachten sind ebenfalls durch die Verwaltung zu beauftragen und zu finanzieren.

Wird die Stadt die Erschließung des Plangebietes selbst vornehmen, ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur Erschließung verzichtbar. Sollte die Stadt nicht selbst tätig werden, sondern ein oder mehrere Erschließungsträger die jeweils notwendigen Erschließungsanlagen herstellen, wird der Abschluss von Erschließungsverträgen nach § 11 BauGB notwendig.

Für die Bildung der Baugrundstücke wird eine Baulandumlegung erforderlich.

## 4 Anlagen

- Anlage 1 Detail Stichstraße Hausgruppe/ Einzelhäuser
- Anlage 2 Detail Seniorenwohnungen mit Service
- Anlage 3 Übersicht Dachformen
- Anlage 4 Verkehrstechnisches Gutachten



Bebauungsplan SCH741  
 "Schmira Nord"  
 Detail Stichstraße Hausgruppe/Einzelhäuser



Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Katasterangaben/Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Datum: 11.08.2021

Maßstab: 1:500

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung  
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



Bebauungsplan SCH741  
 "Schmira Nord"  
 Detail Seniorenwohnungen mit Service



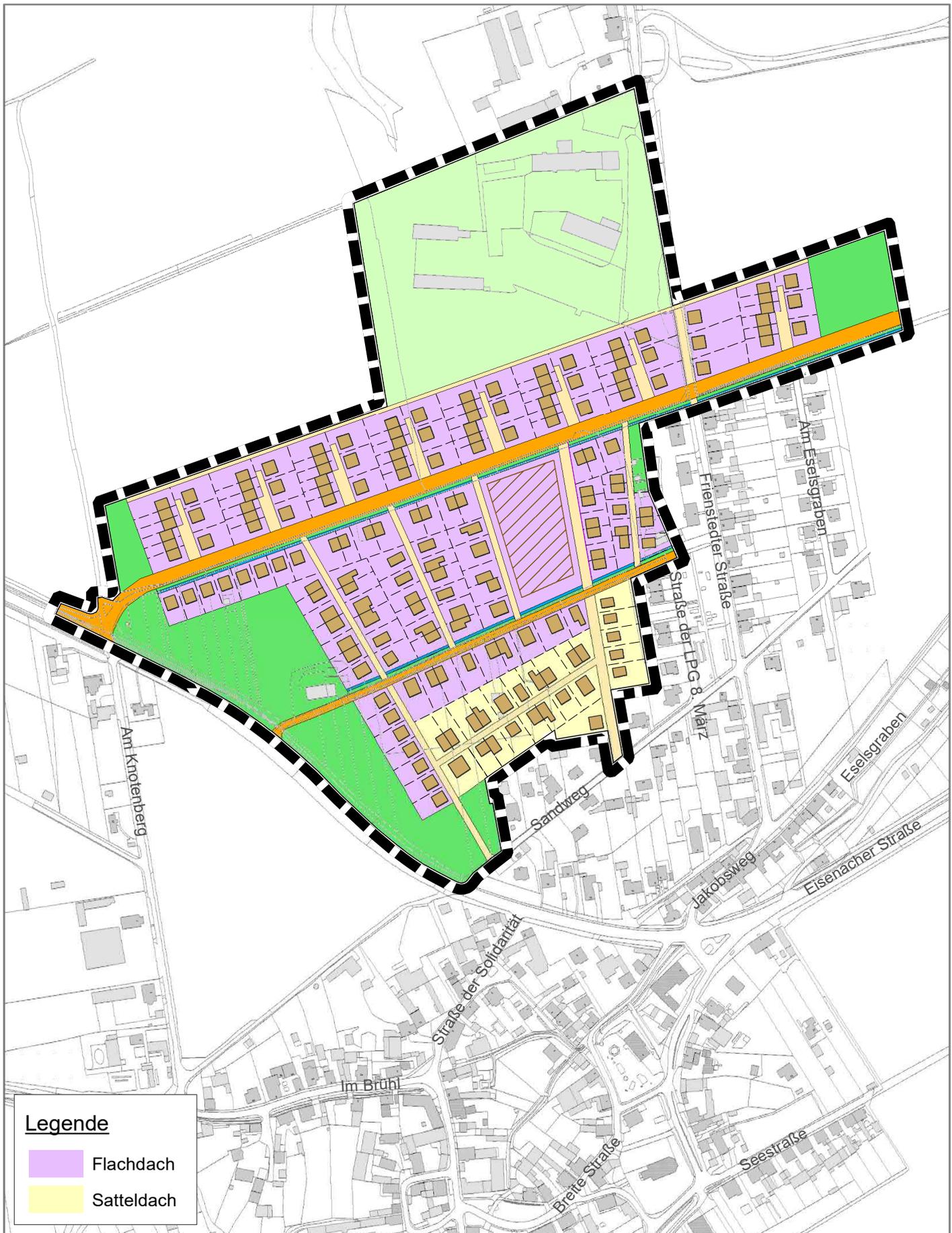
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Katasterangaben/Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Datum: 11.08.2021

Maßstab: 1:500

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung  
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



**Legende**

- Flachdach
- Satteldach

# Ausschnitt Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" Übersicht Dachformen



Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Katasterangaben/Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften      Datum: 03.08.2021      Maßstab: 1:4.000

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung