

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan VIE724 „An der Fasanerie,, -  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit**

Drucksache

**2129/23**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge  | Datum      | Behandlung       | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB   | 19.02.2024 | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Ortsteilrat Vieselbach  | 13.03.2024 | öffentlich       | Anhörung      |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,<br>Umwelt, Klimaschutz und Verkehr | 09.04.2024 | öffentlich       | Vorberatung   |
| Stadtrat  | 15.05.2024 | öffentlich       | Entscheidung  |

#### Beschlussvorschlag

01

Für den Bereich Vieselbach „An der Fasanerie“ soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan VIE724 "An der Fasanerie" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan (Anlage 4) umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit vielfältigen Wohnangeboten: Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser sowie punktuell im Bereich der Erfurter Allee und dem zentralen Platz auch Geschosswohnungsbau mit drei Geschossen
- Möglichkeiten der Einordnung von sozialer Infrastruktur und Dienstleistungen
- Nutzung der Topographie zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Maßnahmen zur Förderung der Klimaresilienz im Baugebiet
- Gliederung des Baugebietes unter Beachtung der Blickbeziehungen zur Fasanerie
- Entwicklung eines harmonischen Ortsrandes, der Sichtschutz zum Umspannwerk bietet
- Umgestaltung der Erfurter Allee als charakterstarke grüne Raumkante und Schließung von Raumkanten
- Förderung von Identität und neuen Nachbarschaften

02

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

03

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

04

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIE724 „An der Fasanerie“ wird eine Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet.

19.02.2024, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

|  |  |             |             |             |
|--|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage | <b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage |             |             |             |
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →               | <b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt                |             |             |             |
| ↓  | Personal- und Sachkosten (in EUR) /<br>Personalkosteneinsparung (in VbE)   |             |             |             |
| <b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja                                 | <b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>   |             |             |             |
| ↓  |  |             |             |             |
|  | <b>2023</b>  | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2026</b> |
| Verwaltungshaushalt Einnahmen  | EUR  | EUR         | EUR         | EUR         |
| Verwaltungshaushalt Ausgaben   | EUR  | EUR         | EUR         | EUR         |
| Vermögenshaushalt Einnahmen  | EUR  | EUR         | EUR         | EUR         |
| Vermögenshaushalt Ausgaben   | EUR  | EUR         | EUR         | EUR         |
| <input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>   |  |             |             |             |

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Bestandsanalyse und Rahmenbedingungen

Anlage 3 – Testentwürfe

Anlage 4 – Vorentwurf zum Bebauungsplan – Strukturkonzept

Anlage 4.1 – Entwässerungskonzept

Anlage 4.2 – Schematische Schnitte Erschließung

Anlage 4.3 - Piktogramme

Anlage 5 – Axonometrie

Anlage 6 – Erläuterungsbericht

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet weiter einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnungen und Bauland. Weitere aktuelle Entwicklungstrends stellen die Stadt vor die Aufgabe neue Baugebiete, insbesondere im Einfamilienhaussektor, zu entwickeln. Die Stadtentwicklung hat dabei das strategische Ziel, der zunehmenden suburbanen Abwanderung der Bevölkerung in das Umland entgegenzutreten und ergänzende Angebote im nachfragestarken Ein- und Zweifamilienhaussegment zu schaffen.

Für das Gebiet am westlichen Siedlungsrand von Vieselbach wurde eine städtebauliche Rahmenplanung durch ein Büro erstellt. Im Planungsgebiet werden hauptsächlich der verdichtete

Einfamilienhausbau, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. In Richtung des Ortskerns ist ein kleineres Zentrum mit Geschosswohnungsbau vorgesehen, die Einordnung von Seniorenwohnen ist möglich. Es werden Möglichkeiten für die Einordnung sozialer Infrastruktur und Dienstleistungen geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Vieselbach. Das Gebiet umfasst die Flurstücke nördlich der Erfurter Allee (Gemarkung Vieselbach, Flur 4, Flurstücke 464/1, 464/2, 464/3, 465, 466/1, 466/2, 446/1, 467, 470, 471/1, 471/2, 472, 473/1, 473/2, 474, 475, 966, 1056 und 453/6). Weiterhin erstreckt sich das Planungsgebiet bis zur Mitte der Erfurter Allee (Gemarkung Vieselbach Flur 4 Flurstück 476) um eine sinnvolle Anbindung des Gebietes zu gewährleisten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist der überwiegende Teil der Flächen auf rund 16,4 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein östlicher Teilbereich an der Erfurter Allee, der dem bebauten Siedlungsbereich vorgelagert ist, ist auf rund 0,5 ha als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Zur Umsetzung der Zielstellung muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

#### Bestand und Planungsgrundsätze

Das Planungsgebiet ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bauliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Die Fläche im Geltungsbereich ist nicht als Vorrangfläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan VIE747 "Südlich der Erfurter Allee". Dort entsteht ein Nahversorger mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie 8 Reihenhäuser.

Der Standort ist sehr gut durch die Erfurter Allee an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Ortsteil Vieselbach verfügt über einen Bahnhaltepunkt der Vieselbach mit den Städten Weimar und Erfurt direkt verbindet. Weiterhin verkehren mehrere Buslinien, die das ÖPNV-Angebot in Richtung Erfurt als auch zu umliegenden Ortsteilen / Gemeinden ergänzen. Der Radwegfernweg "Thüringer Städtekette" Abschnitt Erfurt-Weimar verläuft direkt südlich des Planungsgebiets entlang der Erfurter Allee.

#### Planungskonzept

Auf Grundlage einer intensiven Bestandsaufnahme wurden durch das Planungsbüro drei Testentwürfe angefertigt: Testentwurf 1 – KARREES, Testentwurf 2 – CLUSTER, Testentwurf 3 – GRÜNE FUGEN. Bei der anschließenden Bewertung der Testentwürfe erfolgte eine fachliche Einschätzung verschiedener Arbeitsthemen durch das Büro und das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Der Testentwurf „Grüne Fugen“ war Grundlage für die weitere Bearbeitung. Die klare städtebauliche und landschaftsarchitektonische Gliederung, die gute Verteilung von bebauten und unbebauten Bereichen, die Blickbeziehungen zur Fasanerie und die nachbarschaftsfördernden Hausgruppen waren tragfähige Vorschläge für eine Weiterentwicklung der Planung.

#### Freiräume:

Die "Grünen Fugen" sollen die Blickbeziehungen zur Fasanerie stärken. Der westliche Siedlungsrand soll durch einen Feldgehölzstreifen ausgebildet werden. Große Feldhecken bieten Sichtschutz zum Umspannwerk und der ICE-Trasse. Die Erfurter Allee erfährt eine Stärkung durch eine doppelte Baumreihe an der Nordseite der Straße.

Die Freibereiche erhalten eine funktionale Gliederung in offene Wiesenlandschaften, Retentionsflächen, Versickerungsflächen, Feldgehölzstreifen und Hecken sowie Spielplatzflächen. Am Ende der Siedlungsfinger befinden sich naturnahe Spielflächen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird im Planungsgebiet versickert oder zurückgehalten. Die Entwurfsplanung sieht hierfür Flächen vor. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserentwässerung und naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wurden vorgesehen. Multifunktionale Retentionsflächen, welche neben der Entwässerung auch den Bewohnerinnen und Bewohnern als nutzbarer Freiraum dienen können, sind in vielen Bereichen des Planungsgebietes vorgesehen.

#### Typologie und Städtebau:

Im Gebiet finden sich überwiegend Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

An der Erfurter Allee betonen leicht erhöhte Akzentbauten (3-geschossig) die Einfahrten in die Siedlungsfinger und rhythmisieren den Straßenraum.

Neue Nachbarschaften sollen als sozialräumliche Einheit fungieren. Im Zentrum zwischen den Einfamilienhäusern befindet sich eine private Fläche ("Anger") zur gemeinsamen Nutzung. Der Anger hat den Charakter einer zentral gelegenen Gemeinschaftsfläche, die der informellen Aneignung dient und vielfältige Nutzungsoptionen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner bietet.

Als „Trittstein“ zwischen der historischen Ortslage und dem Verbrauchermarkt soll ein zentraler Bereich entwickelt werden. Ein kleiner baumbestandener Platz korrespondiert mit einem winkelförmigen Gebäude in dem unterschiedliche Nutzungen sowie Wohnungen untergebracht werden können.

Der Standort soll vorrangig als Wohnstandort entwickelt werden. Soziale Infrastrukturen (Kita, Altenpflege) können ebenfalls dem Bedarf der gesamten Ortslage Vieselbach entsprechend eingeordnet werden. Hierfür wurden Flächen freigehalten.

#### Erschließung:

Die Quartiere ("Finger") werden über verkehrsberuhigte Wohnwege erschlossen. Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken organisiert. Die Angerflächen sollen als private Verkehrsflächen entwickelt werden.

Der Zugang zur nördlich gelegenen Fasanerie kann durch neue Verkehrswege gesichert werden.

Die Querung der Erfurter Allee soll an verschiedenen Stellen erfolgen können. In Verlängerung des Fasanerieweges soll eine Verkehrsinsel als Querungshilfe eingeordnet werden. Zahlreiche Fuß- und Radwege verbinden die einzelnen Quartiere miteinander.

#### Verfahren

Die Gebietsentwicklung soll in Form einer Angebotsplanung erfolgen. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan angestrebt. Teil des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung.

Die Grundstücke sollen weitgehend bauträgerfrei verkauft werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt voraussichtlich durch einen Erschließungsträger in Bauabschnitten.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

#### Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Drucksache ist eine Entscheidung in Verbindung mit einem Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen.

---