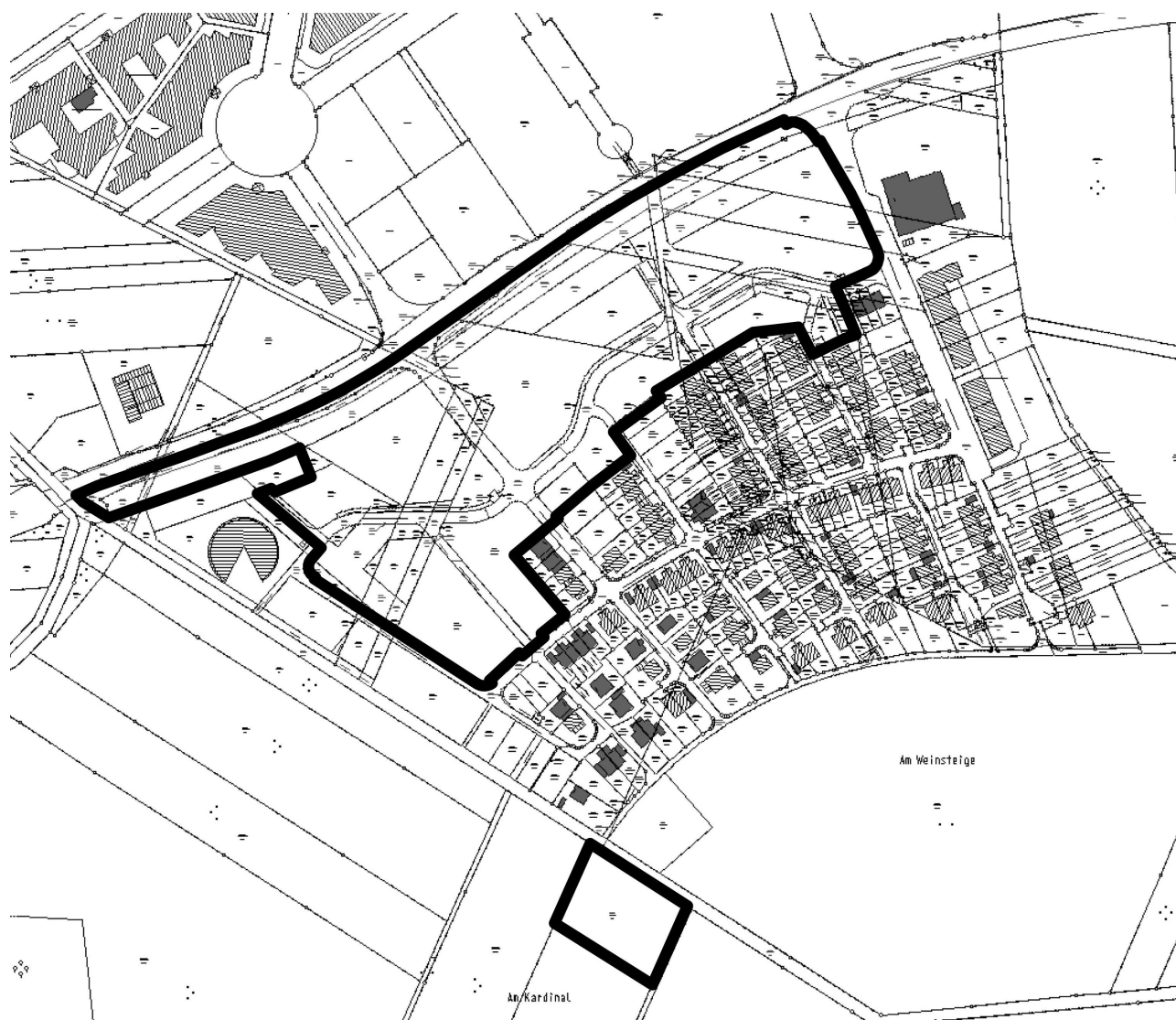


Bebauungsplan BIN 651

„An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“

Begründung Vorentwurf



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
19.02.2013

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung

1.1 Allgemeine Angaben

1.2 Verfahrensablauf

1.3 Geltungsbereich

2. Derzeitige Nutzung

3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

4. Verkehrliche Erschließung

5. Ver- und Entsorgungsmedien

6. Aussagen zum Lärmschutz

1. Allgemeine Angaben

Der Bebauungsplan BIN 137 Wohn- und Gewerbegebiet südlich der Binderslebener Landstraße „An der Weinsteige“ 1. Änderung ist seit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 14 vom 26.07.2002 rechtsverbindlich.



Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BIN 137 (Quelle: Google earth)

Die Fläche ist zu ca. 60 % überwiegend mit Wohngebäuden in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern aufgesiedelt, im Wesentlichen im südlichen und östlichen Bereich. Im Nordwesten wurde im festgesetzten GE 1 ein Gebäude für einen Bildungsträger realisiert.

Nicht aufgesiedelt sind bisher die festgesetzten Baugebiete GE 2 und GE 3 direkt hinter dem Lärmschutzwall zur Hersfelder Straße, die nördlichen Teilbereiche der Baugebiete WA 11, WA 12 und WA 13, der nördliche und westliche Bereich des WA 10, WA 8, WA 9 sowie der nördliche Bereich des WA 16. In diesen Bereichen wurden bisher auch keine Erschließungsanlagen sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen realisiert.

Ein Vorhabenträger hat diese Flächen erworben.

Er hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die festgesetzten Baugebiete GE 2 und GE 3 direkt hinter dem Lärmschutzwall zur Hersfelder Straße, die nördlichen Teilbereiche der Baugebiete WA 11, WA 12 und WA 13 gestellt. Er hat vor, diese Flächen überwiegend als Wohnbauland für Einfamilienhäuser zu entwickeln.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT 651 (Quelle: Google earth)

1.2 Verfahrensablauf

Ein Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 26.10.2012 den Antrag Änderung des nördlichen Teilbereichs des Bebauungsplanes BIN 137 nach § 12 BauGB zur Entwicklung eines Wohn- und gemischten Bebauung gestellt.

Es ist im Interesse der Stadt Erfurt, mit dieser Änderung des Bebauungsplanes BIN 137 gleichfalls die Lage des im Bebauungsplan BIN 137 festgesetzten Spielplatzes neu zu ordnen. Deshalb wurde der Antrag zum Anlass genommen, die Änderung durch die Aufstellung des eigenständigen Bebauungsplanes BIN 651 durchzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB durchgeführt werden:

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m².

3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a) BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein.

Nach § 5 Abs. 3 ThürNatG kann von der Erarbeitung des Grünordnungsplanes abgesehen werden. Da aber der gesamte nördliche Bereich in Art und Maß der baulichen Nutzung neu geordnet werden soll und der rechtskräftige Bebauungsplan umfangreiche Aussagen zur Grünordnung beinhaltet, hat die untere Naturschutzbehörde entschieden, dass ein Grünordnungsplan als Grundlage für die neuen Festsetzungen erstellt werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN 651 befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137. Im Ergebnis des Planverfahrens des Bebauungsplanes BIN 651 soll das Planungsrecht für Wohn- und gemischte Bebauung geschaffen werden. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes BIN 651 bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan BIN 137 weiterhin anwendbar. Wird der Bebauungsplan BIN 651 rechtsverbindlich, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan BIN 137) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes BIN 651. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes BIN 137 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes BIN 651 besteht aus zwei Teilbereichen:

Teilbereich 1 – die derzeit im Bebauungsplan BIN 137 festgesetzten Baugebiete GE 2 und GE 3 direkt hinter dem Lärmschutzwall zur Hersfelder Straße, die nördlichen Teilbereiche der Baugebiete WA 11, WA 12 und WA 13

Teilbereich 2 – der derzeit im Bebauungsplan BIN 137 festgesetzte Spielplatz auf dem Flurstück 62/2 und landwirtschaftlicher Weg auf einem Teil des Flurstücks 62/1, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

Der Teilbereich 1 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

- im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes BIN 137
- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 159/5 und 109/12 der Flur 3, Gemarkung Bindersleben (Orionstraße)
- im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 202/83 (Andromedastraße), die gerade Verlängerung dieser Grenze bis zum Schnittpunkt dieser Linie mit der Verlängerung der westlichen Grenzlinie des Flurstücks 206/66, die westlichen Grenzen der Flurstücke 206/66 und 210/26, die nördliche Grenze des Flurstücks 276, die gerade Verlängerung dieser Linie bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 211/2 (Pegasusweg), die westliche Grenze des Flurstücks 211/2, die nördliche Grenze des Flurstücks 214/2, die nordwestliche Grenze der Flurstücke 228, 216, 203/17 (Siriusstraße), 381/2, 113/93 und 75/16, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/16 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 75/158, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 75/158 in gerader Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 75/125 (Antaresweg), die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/125 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/91, die nordwestliche Grenze der Flurstücke 75/91 und 75/146, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/146 in einer Länge von 2m, danach rechtwinklig die Kastorstraße querend auf den nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/130, die südwestliche Grenze der Flurstücke 75/130, 75/129, 75/95, 75/96, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 75/72, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/72 bis zum südwestlichen Eckpunkt, dann eine gerade Linie vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/72 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 75/73, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 75/73, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 74/73, die südwestliche Grenze des Flurstücks 75/73 bis zum Straßenradius, alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Bindersleben
- im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 71/7, die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 82/3, 81/3, 78/24, 78/23 und 78/51, durch die östliche Grenze des Flurstückes 78/51, durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 78/52, 78/51 und 78/23, durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 78/26 verlängert bis zur Südostgrenze des Flurstücks 78/40, dem Straßenradius folgend die Südwestgrenzen der Flurstücke 78/60, 78/59, 77/25, 77/33, 77/19 und 75/156 (Taurusstraße) bis zum Straßenradius, alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Bindersleben

Der Teilbereich 2 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 351/62, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 71/5, Flur 3, Gemarkung Bindersleben
im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 430/64, Flur 3, Gemarkung Bindersleben
im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 62/3, Flur 3, Gemarkung Bindersleben

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,6 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 62/1 tw., 62/2, 75/59, 75/60, 75/61, 75/62, 75/63, 75/64, 75/65, 75/66, 75/67, 75/68, 75/74, 75/90, 75/122, 75/123, 75/127, 75/128, 75/131, 75/147, 75/151, 75/152, 75/154, 75/155tw., 75/156tw., 75/157, 77/1, 77/3, 77/9, 77/13, 77/14, 77/18, 77/21, 77/22, 77/23, 77/26, 77/27, 77/28, 77/29, 77/30, 77/31, 77/32, 77/35, 77/36, 77/37, 77/38, 77/39, 77/40, 77/41, 77/42, 77/43, 77/44, 77/45, 78/9, 78/31, 78/32, 78/33, 78/36, 78/37, 78/38, 78/40tw., 78/41, 78/42, 78/43, 78/44, 78/50, 78/53, 78/54, 78/55, 78/56, 78/58, 78/63, 78/64, 78/65, 78/68, 78/69, 78/70, 81/10, 81/11, 81/12, 82/16, 82/17, 82/18, 87/22, 87/23, 101/4, 101/6, 101/7, 102/15, 102/17, 102/19, 102/20, 102/21, 102/22, 102/23, 102/24, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31, 102/32, 109/11, 109/13, 111/4, 111/5, 111/6, 111/12, 112/1, 112/2, 113/34, 113/92, 113/115/, 113/116, 136/11, 159/4, 185/2, 196/2, 197, 198, 199, 202/1, 202/2, 202/3, 202/6, 202/84, 203/11, 203/12, 203/13, 203/14, 203/15, 204/1, 204/2, 205, 206/64, 206/65, 206/67, 206/68, 210/23, 210/1, 210/25, 210/27, 210/28, 211/1, 211/2tw., 214/3, 215/1, 215/2, 381/1 der Flur 3 in der Gemarkung Bindersleben.

2. Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN 651 befinden sich lediglich östlich und westlich der bereits ausgebauten Zufahrt Kastorstraße direkt am Fuße des Lärmschutzwalles auf der festgesetzten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche private Parkplätze, die derzeit vermietet sind. Sie sollen zurück gebaut werden.

Gebäude oder Straßen (bis auf die Knotenausbildung der Zufahrt) befinden sich nicht auf dieser Fläche.

Da die im Bebauungsplan BIN 137 festgesetzte Andromedastraße noch nicht realisiert wurde, wird der Stellplatzbereich des Bildungsträgers derzeit über den westlich der Zufahrt gelegenen privaten Parkplatz erschlossen. Nach Herstellung der Erschließungsstraßen durch den Vorhabenträger erfolgt die Zufahrt über die Andromedastraße. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die jetzige Zufahrt über die privaten Flächen des Vorhabenträgers zugesichert.



Westlicher Parkplatz mit Überfahrt zum
Parkplatz der Bildungseinrichtung



Östlicher Parkplatz

Fotos Bestand (Quelle: Dr. Walther + Walther, Freie Architekten und Stadtplaner)



Ausbildung Zufahrt

Fotos Bestand (Quelle: Dr. Walther + Walther,
Freie Architekten und Stadtplaner)



Privater Stellplatzbereich des
Bildungsträgers

Fotos Bestand (Quelle: Dr. Walther + Walther,
Freie Architekten und Stadtplaner)

3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Im rechtskräftigen Bebauungsplan BIN 137 sind die bisher unbebauten Flächen südlich des Lärmschutzwalls (Hersfelder Straße) mit der Nutzung als Gewerbegebiet (GE 2 und GE 3) ausgewiesen. Unmittelbar südlich der Gewerbeflächen, nur getrennt durch die Planstraße Andromedastraße ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorhanden.



Bereich GE 3 im rechtskräftigen
Bebauungsplan BIN 137

Fotos Bestand (Quelle: Dr. Walther + Walther,
Freie Architekten und Stadtplaner)



Bereich GE 2 im rechtskräftigen
Bebauungsplan

Fotos Bestand (Quelle: Dr. Walther + Walther,
Freie Architekten und Stadtplaner)

Nordöstlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs des neu aufgestellten Bebauungsplanes BIN 651 und hier nur getrennt durch die Orionstraße wurde auf der als GE 4 ausgewiesenen Bebauungsplanfläche zwischenzeitlich eine Handelseinrichtung realisiert (Lebensmittelmarkt).

Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs des neu aufgestellten Bebauungsplanes BIN 651 wurde auf der als GE 1 ausgewiesenen Bebauungsplanfläche ein durch einen Bildungsträger genutztes Bürogebäude realisiert.

Die Planstraße Andromedastraße wurde bisher nur im Anbindebereich an die Orionstraße gebaut, die südlich an die Andromedastraßen angrenzenden Straßen (Kastorstraße, Antaresweg, Siriusstraße und Pegasusweg) enden als unfertige Straßen im Gelände.

Mit dieser Beschreibung des vorhandenen Zustandes werden die städtebaulichen Missstände sehr deutlich und sollten durch Neuplanung in diesen Teilbereich behoben werden.

Ziel Aufstellung des Bebauungsplanes BIN 651 soll es sein, die gewerbliche Nutzung (GE 2 und GE 3) dahingehend zu ändern, das hier überwiegend Wohnen (WA) möglich werden soll. Im Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, inwieweit in untergeordneten Bereichen auch MI oder eingeschränktes GE (gegenüber Handelsfläche bzw. Bürogebäude) möglich ist, in denen

z.B. die Errichtung eines Ärztehauses möglich wäre. Durch den Vorhabenträger wurde bereits eine aktuelle Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben, so dass im Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage aktueller Werte die Bebaubarkeit der nördlichen Flächen hinter dem Lärmschutzwall durch Wohnbebauung vertiefend untersucht werden kann. Nach den vorliegenden Prognosewerten ist eine eingeschossige Bebauung möglich. Die dafür maßgebliche Isophone des errechneten vorhandenen Schallwertes von nachts 45 dB(A) wurde dem städtebaulichen Vorentwurf zu Grunde gelegt (siehe auch Punkt 6 der Begründung). Ebenso ist die grundsätzlich Neueinordnung des bisher am südwestlichen Randbereich geplanten Spielbereiches angedacht und könnte nunmehr auch tatsächlich umgesetzt werden. Die bisher dafür vorgesehene Fläche kann dann z.B. wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die bisher nicht gebaute „Andromedastraße“ soll komplett neu geordnet werden, um sowohl die Einordnung der Baufenster zu optimieren und die Verkehrserschließung, insbesondere Anbindung der bereits vorhandenen Straßen im Wohngebiet zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang sollen die südlich an die Andromedastraße angrenzenden Baufelder angepasst werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt derzeit über die Orionstraße für den aufgesiedelten Teil des Bebauungsplangebietes. Im Übergang zu den bisher nicht realisierten Bereichen enden die Straßen als Sackgasse. Lediglich in Verlängerung der Kastorstraße gibt es eine „wilde“ Überfahrt in Richtung des bereits ausgebildeten Knotens Kastorstraße / Hersfelder Straße:



„Wilde“ Überfahrt

Fotos Bestand (Quelle: Dr. Walther + Walther, Freie Architekten und Stadtplaner)

Die als zweite Zufahrt zum gesamten Plangebiet vorhandene Einmündung von der Hersfelder Straße in Richtung Kastorstraße endet nur wenige Meter von der Hersfelder Straße entfernt in einem als Zwischenlösung errichteten Parkplatz und hat damit ihre eigentliche Funktion nicht erreicht.

Nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes BIN 651 soll hier die zweite Anbindung des Wohngebietes an das öffentliche Straßennetz hergestellt werden.

5. Ver- und Entsorgungsmedien

Das beantragte Plangebiet soll wie bisher vorgesehen an die vorhandenen Anbindepunkte angebunden werden.

Die Machbarkeit und die Anschlussbedingungen werden seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt.

6. Aussagen zum Lärmschutz

Die durch den Vorhabenträger bereits im Vorfeld des Antrags auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in Auftrag gegebene Schallimmissionsprognose sagt aus, dass bei Weiterführung des Lärmschutzwalls entlang der Zufahrtsstraßen Orionstraße und Knoten Kastorstraße/Hersfelder Straße die Bebaubarkeit der nördlichen Flächen hinter dem Lärmschutzwall durch eingeschossige Wohnbebauung gegeben ist. Im städtebaulichen Vorentwurf wurde der errechnete Pegel von 45 (dB(A), der aus dem Verkehrslärm resultiert, auf einer Berechnungshöhe von 2,7m eingezeichnet. Danach müssen bei der vorgeschlagenen Stellung der Wohnhäuser im städtebaulichen Entwurf lediglich für die beiden Wohnhäuser im Kreuzungsbereich Andromeda-/Kastorstraße südlich der Andromedastraße Festsetzungen zur Anordnung der Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen im Erdgeschoß getroffen werden. Konkrete Festsetzungen zum Lärmschutz werden im Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage des dann aktualisierten Gutachtens getroffen.