

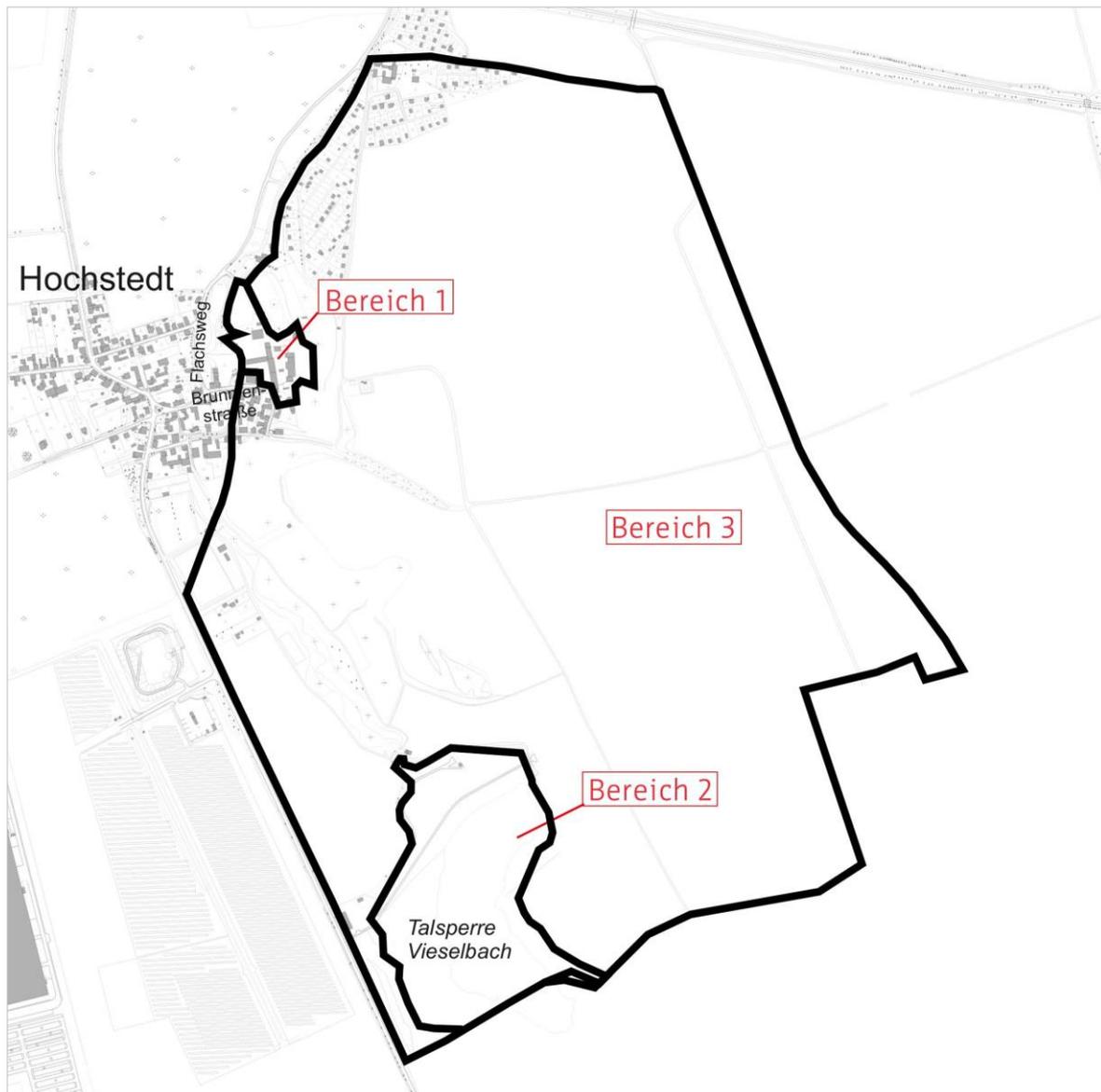
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 46

Bereich 1 Hochstedt „Östlich Flachsweg/
nördlich Brunnenstraße“

Bereich 2 Hochstedt „Talsperre Vieselbach“

Bereich 3 Hochstedt, Vieselbach „Ehemalige
Trinkwasserschutzzone Hochstedt“

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
22.09.2023

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Planungsanlass und -erfordernis..... | 1 |
| 1.1 | Bereich Hochstedt, östlich Flachsweg/ nördlich Brunnenstraße..... | 1 |
| 1.2 | Hochstedt, Talsperre Vieselbach..... | 2 |
| 1.3 | Hochstedt, Vieselbach, Ehemalige Trinkwasserschutzzone Hochstedt..... | 2 |
| 2 | Verfahren..... | 3 |
| 2.1 | Allgemein..... | 3 |
| 2.2 | Verfahrensablauf..... | 3 |
| 2.3 | Plangebiet..... | 4 |
| 2.4 | Betroffene Inhalte des wirksamen FNP..... | 7 |
| 3 | Planungsvorgaben..... | 9 |
| 3.1 | Landesplanung..... | 9 |
| 3.2 | Regionalplanung..... | 9 |
| 3.3 | Kommunale Planungen..... | 11 |
| 3.3.1 | Formelle Planungen..... | 11 |
| 3.3.2 | Informelle Planungen, Prognosen..... | 11 |
| 3.4 | Fachplanungen..... | 14 |
| 4 | Umweltsituation..... | 15 |
| 4.1 | Artenschutz..... | 15 |
| 4.2 | Immissionsschutz..... | 15 |
| 4.3 | Starkregen..... | 16 |
| 5 | Ziele und Zwecke der Planung..... | 16 |
| 6 | Planungsalternativen..... | 17 |
| 7 | Inhalte der Planung..... | 17 |
| 7.1 | Darstellungen..... | 17 |
| 7.2 | Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke..... | 19 |
| 8 | Hinweise..... | 20 |
| 8.1 | Denkmalschutz..... | 20 |
| 8.2 | Altlasten..... | 20 |
| 8.3 | Abwassertechnische Erschließung..... | 20 |
| 9 | Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde..... | 21 |

1 Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Bereich Hochstedt, östlich Flachsweg/ nördlich Brunnenstraße

Im Erfurter Ortsteil Hochstedt befindet sich der ehemalige Gutshof des Petersklosters in Erfurt. Zuletzt wurden die Flächen des Gutshofes durch eine LPG genutzt, welche weitere, umfangreiche Anlagen zur Nutztierzucht und -haltung errichtete. Nach 1990 wurde die Nutzung aufgegeben. Zwischenzeitlich ist das Gehöft des ehemaligen Gutshofes aus dem 18. Jh. als einzelnes Kulturdenkmal (eKD) in der Denkmalliste¹ der Stadt Erfurt erfasst. Aufgrund langjährigen Leerstandes und fehlender Nutzungsperspektive verfällt das gesamte Areal jedoch, auch wenn einzelne Sicherungsmaßnahmen erfolgt sind.

Bereits im Jahr 1999 war für den Ortskern des Ortsteils Hochstedt, in dessen östlichen Bereich der ehemalige Gutshof liegt, die Rahmenplanung und das Freiflächenkonzept HOT481 erarbeitet worden und durch den Stadtrat am 05.07.2000 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung beschlossen worden (Beschluss Nr. 139/2000). Ziel dieser Planung ist es, die traditionellen dörflichen Strukturen von Hochstedt zu erhalten und mit Nutzung zu erfüllen. Schwerpunkte dabei sind Maßnahmen der Erhaltung, Gestaltung und Umnutzung ländlicher Bausubstanz, ein Vorschlag für kleine Erweiterungsflächen der Siedlung am nördlichen Ortsrand und an den Hochstedter Teichen mit Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) sowie zur Erhaltung und Umnutzung des Gutshofes, sowie die Gestaltung des Straßebereiches zwischen Kirchberg und der Straße „Am Bach²“ in ortsbildgerechter Form.

Der danach erarbeitete und seit Mai 2006 wirksame FNP stellt die für eine Entwicklung von Baugebieten vorgesehenen Flächen in Hochstedt entsprechend Bauflächen dar. Im größeren Zusammenhang mit dem bestehenden dörflichen Ortskern von Hochstedt erfolgte eine Darstellung als Gemischte Bauflächen (M). Es war davon auszugehen, dass die Ziele der Rahmenplanung HOT481 entsprechend auf den nachfolgenden Planungsebenen aus diesen Darstellungen des FNP entwickelt werden können.

Seither erfolgten keine weiteren Planungs- und Realisierungsschritte in Bezug auf die Umsetzung der Erweiterungsfläche und die Umnutzung des Gutshofes. Gründe hierfür könnten in einer Kombination aus einer damals fehlenden Nachfrage nach Wohnungsbau, den finanziellen Anforderungen bei der Sanierung und Umnutzung des Denkmals und der Beräumung alter landwirtschaftlicher Anlagen, als auch der bisherigen Eigentumsverhältnisse zu suchen sein.

Zwischenzeitlich hat ein Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Das Gutshaus des Gutshofes soll wiederaufgebaut, freigestellt und für Wohnnutzungen umgenutzt werden. Die ehemaligen Anlagen der LPG sollen beräumt werden. Auf den kleinen Erweiterungsflächen am nördlichen Ortsrand und an den Hochstedter Teichen sollen acht Einfamilienhäuser errichtet werden. Dies entspricht grundsätzlich den Zielen des vorgenannten Rahmenplanes HOT481. Am 27.05.2020 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 2009/19 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Klostergut“ beschlossen.

¹ Denkmalliste der Stadt Erfurt, Stand 04.11.2023 https://www.erfurt.de/mam/ef/rathaus/buergerservice/doc/denkmalliste_der_stadt_erfurt.pdf, abgerufen am 18.09.2023

² Im Jahr 2000 wurden mehrere Straßen in Hochstedt umbenannt. Die Straße „Am Bach“ wurde umbenannt in „Waidgarten“.

Aus der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes als obere Genehmigungsbehörde im Verfahren HOT729 ergab sich, dass die Entwicklung der kleinen Erweiterungsflächen am nördlichen Ortsrand und an den Hochstedter Teichen sowie die Umnutzung des Gutshofes für Wohnnutzungen aus der bestehenden Darstellungen einer Gemischten Baufläche (M) des wirksamen FNP nicht als entwickelt angesehen wird.

Das unmittelbare Planungserfordernis im Geltungsbereich der 46. Änderung des FNP ergibt sich somit aus dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ zur Umsetzung von Wohnnutzungen entsprechend der Zielstellungen des Rahmenplanes HOT481.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung kann in Teilen nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Damit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Mit der 46. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert. In der vorliegenden 46. Änderung des FNP ist dieser Planbereich im Bereich 1 Hochstedt als „Östlich Flachsweg/ nördlich Brunnenstraße“ bezeichnet.

1.2 Hochstedt, Talsperre Vieselbach

Südlich von Hochstedt befindet sich die Talsperre Vieselbach. Bei einer Überprüfung der des FNPs in diesem Bereich hat sich ergeben, dass Talsperre Vieselbach in der Planzeichnung offenbar nicht richtig wiedergegeben ist. Hierzu wurde die Thüringer Fernwasserversorgung als Betreiber angefragt, um Informationen unter anderem zur genauen Lage mit dem Verlauf der tatsächlichen Wasserlinie zu erhalten. Hierzu wurde ein Lageplan mit den entsprechenden Wasserlinien übergeben. Das ganzjährige Stauziel ist bei 236,34 m NHN, der Vollstau bei 243,31 m NHN und die Oberkante Dammkrone (Kronenstau) bei 245,26 m NHN angegeben. Daraus ergeben sich im FNP selbst im Darstellungsmaßstab 1 : 10 000 deutliche Diskrepanzen zur bisherigen Plandarstellung. Um dem Informationsgebot der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung zu tragen und die Art der Bodennutzung im Grundzug richtig wiederzugeben, sollen die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses entsprechend der tatsächlich bestehenden Gegebenheiten dargestellt werden. Mit der 46. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der tatsächlichen Situation für das Gebiet geändert, das Gebiet ist in der vorliegenden 46. Änderung des FNP im Bereich 2 Hochstedt als „Talsperre Vieselbach“ bezeichnet. Die grundlegende planerische Zielstellung des wirksamen FNP im Bereich 2 ändert sich jedoch grundsätzlich nicht.

1.3 Hochstedt, Vieselbach, Ehemalige Trinkwasserschutzzone Hochstedt

Die Bereiche 1 und 2 tangieren ein Gebiet, für das die Planzeichnung zum wirksamen FNP nachrichtlich übernommen Trinkwasserschutzzonen II und III wiedergibt. Die Trinkwasserschutzzonen in Hochstedt waren jedoch bereits mit der Thüringer Verordnung zur Aufhebung von Wasserschutzgebieten in der Stadt Erfurt und in den Gemeinden Haßleben und Mönchenholzhausen vom 26. April 2006 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 22/2006 vom 29.05.2006, Seite 209) aufgehoben worden. Bei der Neubekanntmachung des FNP im Jahr 2017 war dies nicht berücksichtigt worden. Mit der 46. Änderung des FNP soll nun die nachrichtliche Übernahme der ehemaligen Trinkwasserschutzzone Hochstedt aus der Planzeichnung des wirksamen FNP entfernt werden. Die Wiedergabe der Trinkwasserschutzzone umfasst dabei den Bereich 1 teilweise und den Bereich 2 vollständig. Der weitere Be-

reich, in dem lediglich die ehemaligen Trinkwasserschutzzonen nachrichtlich aus der Planzeichnung entfernt wird, die eigentlichen planerischen Darstellungen des FNP jedoch gänzlich unberührt bleiben, wird in der vorliegenden 46. Änderung des FNP im Bereich 3 Hochstedt, Vieselbach als „Ehemalige Trinkwasserschutzzone Hochstedt“ bezeichnet.

2 Verfahren

2.1 Allgemein

Der FNP der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, wurde neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 28 und 29, wirksam mit Veröffentlichung vom 12.04.2023 im Amtsblatt Nr. 7/2023.

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

Für die Stadt Erfurt selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

2.2 Verfahrensablauf

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.

Die vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Zielstellungen des Rahmenplanes HOT481 haben bereits zur Aufstellung des wirksamen FNP bestanden. Es muss davon ausgegangen werden, dass wenn bei der Aufstellung des wirksamen FNP bereits ersichtlich gewesen wäre, dass die Umsetzung der kleinen Erweiterungsflächen am nördlichen Ortsrand und an den Hochstedter Teichen sowie die Umnutzung des Gutshofes für Wohnnutzungen einer gesonderten Darstellung als Wohnbauflächen (W) bedurft hätte, dieser Bereich bereits damals zur Aufstellung des wirksamen entsprechend als solche dargestellt worden wäre.

Es ist weiter festzustellen, dass im gesamten Plangebiet der 46. Änderung des FNP keine grundlegend neuen Entwicklungsziele der Stadtentwicklung aufgestellt werden. Vielmehr sollen im Bereich 1 zur Umsetzung vom Stadtrat bereits beschlossener Ziele der Stadtentwicklung die Darstellungen im FNP entsprechend angepasst werden. Im Bereich 2 erfolgt eine Anpassung der Darstellungen der Flächen im Bereich der Talsperre Vieselbach an den tatsächlichen Bestand bzw. die bestehenden Gegebenheiten. Weiter erfolgt mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP die nachrichtliche Herausnahme der ehemaligen Trinkwasserschutzzonen aus der Planzeichnung des FNP, wobei im Bereich 3 die Darstellungen planerischer Zielstellungen des FNP gänzlich unberührt bleiben.

Da somit die vorgesehene 46. Änderung des FNP die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen werden als erfüllt angesehen.

Somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen, § 4 c wird nicht angewandt.

Folgende Verfahrensschritte sind bisher erfolgt:

Mit dem Beschluss zur Aufstellung, der Billigung des Entwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 46. Änderung des FNP im Bereich 1 Hochstedt „Östlich Flachsweg/ nördlich Brunnenstraße“, Bereich 2 Hochstedt „Talsperre Vieselbach“ und Bereich 3 Hochstedt, Vieselbach „Ehemalige Trinkwasserschutzzone Hochstedt“ Nr. 2324/21 vom 08.03.2023, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 06/2023 vom 29.03.2023, wurde die vorliegende Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet.

Der Stadtrat Erfurt hat den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beschluss-Nr. 2324/21 vom 08.03.2023 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 06/2023 vom 29.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf der FNP-Änderung und dessen Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 12.04.2023 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf der FNP-Änderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Im nächsten Verfahrensschritt wird nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und dem Beschluss der Abwägung die 46. Änderung des FNP gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Nach Erteilung der Genehmigung wird die 46. Änderung des FNP gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

2.3 Plangebiet

Lage

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des FNP umfasst größere Flächen von insgesamt rund 157,2 ha im Bereich der Ortsteile Hochstedt und Vieselbach, im östlichen Stadtgebiet von Erfurt. Die mittlere Entfernung des Gutshofes im Ortsteil Hochstedt zum Domplatz beträgt ca. 8,3 km, zum Stadtzentrum/ Anger ca. 7,5 km. Die mittlere Entfernung von der Talsperre Vieselbach zum Domplatz beträgt ca. 8,6 km, zum Stadtzentrum/ Anger ca. 7,6 km.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Ortsteile Hochstedt und Vieselbach und umfasst drei Bereiche. Der Bereich 1 umfasst Flächen im Bereich des ehemaligen Gutshofes in

Hochstedt östlich des Flachsweges und nördlich der Brunnenstraße auf rd. 1,7 ha. Der Bereich 2 umfasst in Hochstedt die Talsperre Vieselbach auf rd. 15,5 ha. Der Bereich 3 umfasst zu den Bereichen 1 und 2 im Bereich Hochstedt und Vieselbach auf rd. 140 ha weitere Flächen, für die im wirksamen FNP nachrichtlich die zwischenzeitlich aufgehobene Trinkwasserschutzzone Hochstedt wiedergegeben ist.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 46. Änderung des FNP.



Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Beschreibung Plangebiet

Im Bereich 1 befindet sich das ehemalige Gutshof des Petersklosters Erfurt mit dem Gutshaus und ehemaligen Wirtschaftsflächen. Vom Gutshaus ist der westliche Teil mit dem Haupthaus erhalten, jedoch ohne Nutzung, die östlichen Teile sind weitgehend ruinös. Von der ehemaligen LPG auf dem Gelände errichtete Stallanlagen sind verfallen. Ein im östlichen Teil befindlicher Obsthain ist verwildert.

Im Bereich 2 befindet sich die Talsperre Vieselbach, welche den gleichnamigen Bach staut. Die Talsperre Vieselbach dient der Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen sowie der Niedrigwasseraufhöhung und sperrt das Vieselbachtal für den Hochwasserschutz und die Fischerei ab. Der Höchststand bei Vollstau ist mit 243,31 m NHN angegeben, das ganzjährige Stauziel liegt bei 236,34 m NHN. Der Bereich 2 umfasst die sich daraus ergebende Flächen der Thüringer Fernwasserversorgung einschließlich dem eigentlichen Dammbauwerk.

Der Bereich 3 ist im östlichen Teil durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Von der Talsperre verläuft der Vieselbach weiter Richtung Norden zum Ortsteil Hochstedt hin. Im Bereich des Bachlaufs befinden sich Waldstrukturen und Obstwiesen. Daran schließen nördlich die östlichen Teile des Ortsteils Hochstedt an. Vorgelagert befinden sich hier ein Sportplatz und einzelne Privatgärten. Der Übergangsbereich vom Siedlungsbereich in die

freie Landschaft im gesamten östlichen Bereich von Hochstedt ist durch Gärten und Waldstrukturen geprägt. Nördlich des Ortsteils befindet sich ein einzelnes Einfamilienhaus, der Hochstedter Teich und Wald- und Wiesenstrukturen. Im weiteren Verlauf des Vieselbachs Richtung Vieselbach befindet sich eine größere Kleingartenanlage.

Planungsumfeld

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des FNP umfasst neben Flächen des ehemaligen Gutshofes in Hochstedt im Wesentlichen das ehemalige Trinkwasserschutzgebiet Hochstedt. Entsprechend verläuft die Grenze des Geltungsbereiches mitten durch Hochstedt

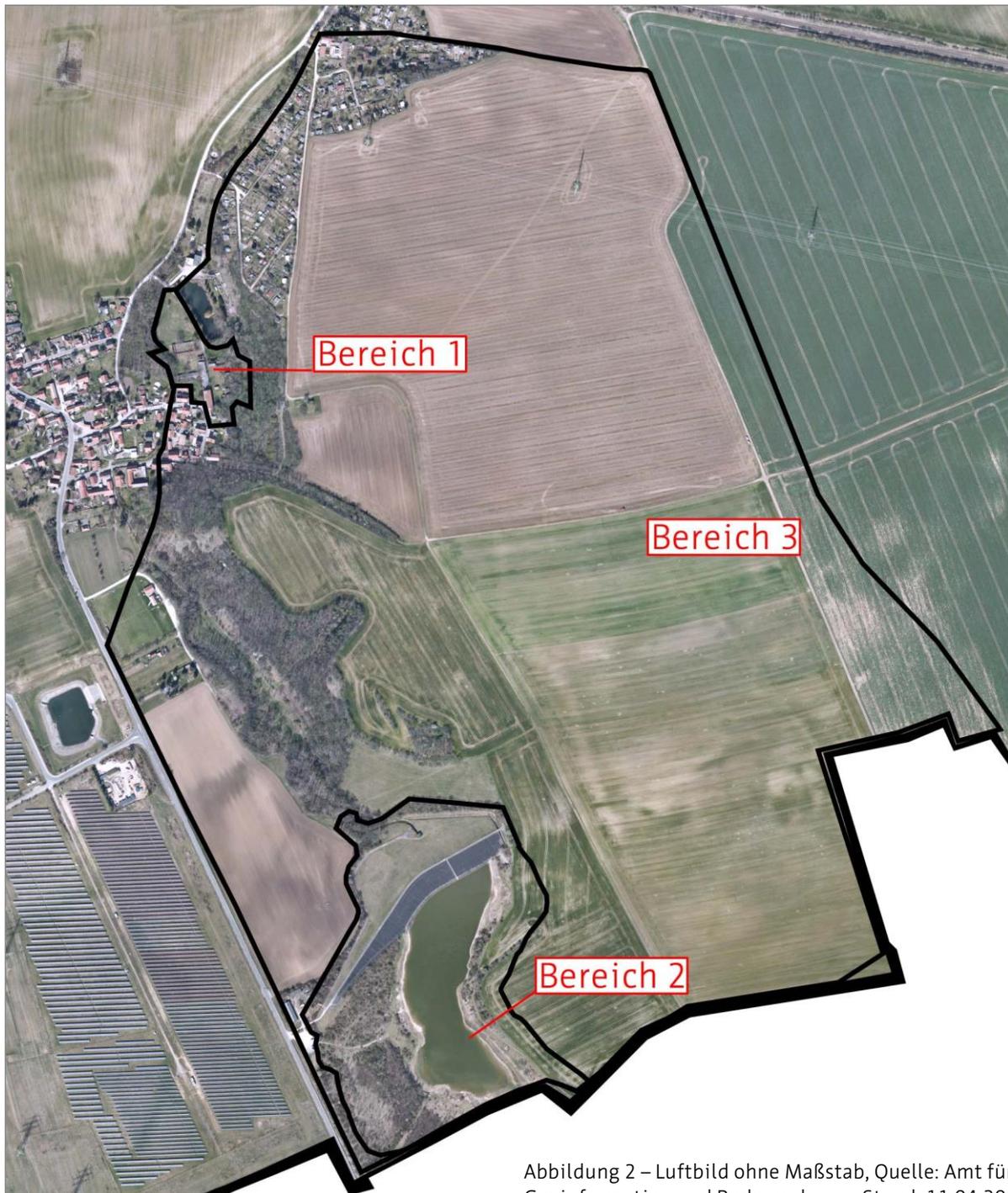


Abbildung 2 – Luftbild ohne Maßstab, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 11.04.2020

hindurch. Westlich angrenzend setzten sich die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Hochstedt somit fort. Nordwestlich schließt eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nördlich verläuft eine zweigleisige Hauptbahnstrecke, welche Erfurt mit Halle/ Saale als Teil der Bahnstrecke Halle–Bebra verbindet. Nördlich davon schließt der Erfurter Ortsteil Vieselbach an. Östlich liegen ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich im Bereich der Talsperre Vieselbach schließt sich der weitere Stauraum der Talsperre an, welcher sich außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Erfurt befindet. Weiter südlich befindet sich der Ort Mönchenholzhausen im Weimarer Land. Südwestlich befindet sich das Güterverkehrszentrum Erfurt GVZ, welches das größte Gewerbegebiet in Erfurt ist. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch großflächige Photovoltaikanlagen genutzt. Südwestlich davon verläuft die Bundesstraße B7.

Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten.

Unmittelbar in Hochstedt befinden sich keine sozialen und öffentlichen Einrichtungen. Der nächste erreichbare Kindergarten (Landidylle) und die nächste erreichbare Grundschule (Staatliche Grundschule GS 43) befinden sich in rd. 1.900 m Entfernung im nördlich angrenzenden Ortsteil Vieselbach. Im Ortsteil Kerspleben befindet sich eine Gemeinschaftsschule (Staatliche Gemeinschaftsschule GM 7).

Fußläufig ist der Bahnhof Vieselbach in ca. 1.000 m von der Ortsmitte Hochstedt aus erreichbar. Von da besteht regelmäßig Anschluss an die Regionalbahnlinien zum Erfurter Hbf. (Fahrzeit 6 Minuten), nach Gotha und Eisenach, sowie nach Weimar und nach Jena. Durch Hochstedt verkehrt zudem regelmäßig eine Stadtbuslinie mit Halt in der Ortsmitte. Diese verkehrt vom Bahnhof Vieselbach über das GVZ Erfurt, die Weimarische Str. mit diversen Einzelhandelseinrichtungen und das Thüringer Einkaufszentrum T.E.C. zum Busbahnhof am Erfurter Hbf. Es bestehen von Hochstedt somit Direktverbindungen mit dem öffentlichen Personennahverkehr in die Erfurter Innenstadt und zu Versorgungseinrichtungen.

Für den KFZ-Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Nach Süden besteht direkter Anschluss an die Bundesstraße B7, über diese besteht weiter Anschluss an die Autobahnen A4 und A71. Das Plangebiet ist somit unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen von überörtlicher und örtlicher Bedeutung angebunden. Die Binnenerschließung ist über das vorhandene Straßensystem in der Ortslage Hochstedt gegeben.

2.4 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von insgesamt rund 157,2 ha. Im wirksamen FNP sind dargestellt:

Bereich 1, Flächen im Bereich des ehemaligen Gutshofes in Hochstedt auf rd. 1,7 ha

- Gemischte Bauflächen (M)
- Wald
- nachrichtliche Übernahme Trinkwasserschutzzone Hochstedt (aufgehoben)

Bereich 2, Flächen im Bereich Talsperre Vieselbach auf rd. 15,5 ha

- Grünfläche ohne Zweckbestimmung
- Wasserfläche
- nachrichtliche Übernahme Trinkwasserschutzzone Hochstedt (aufgehoben)

Bereich 3, weitere Flächen zu den Bereichen 1 und 2 auf rd. 140 ha der aufgehobenen Trinkwasserschutzzone Hochstedt

- Gemischte Bauflächen (M)
- Grünfläche, ohne Zweckbestimmung

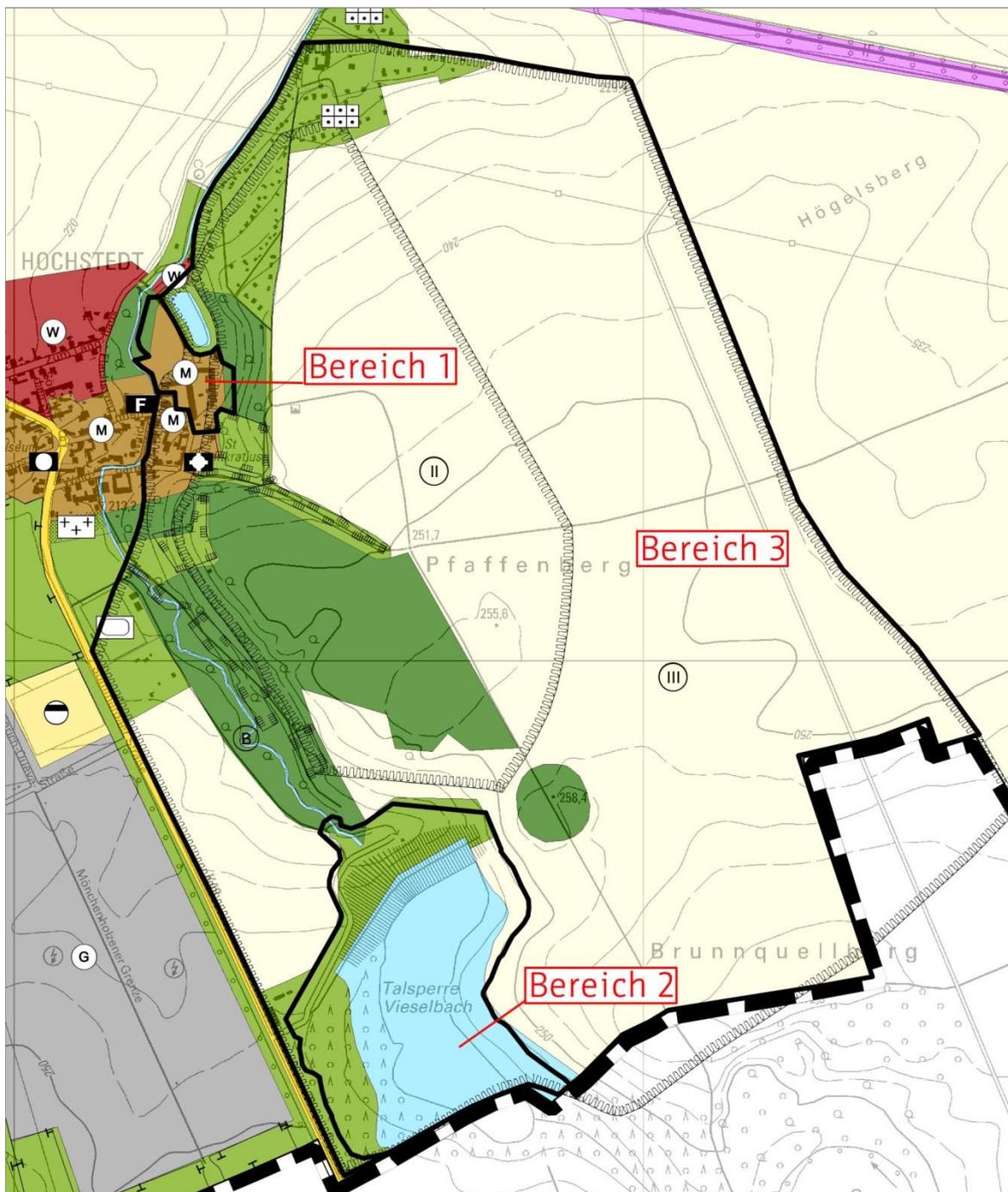


Abbildung 3 – Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt

- Grünfläche, Zweckbestimmung „Kleingärten“
- Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz“
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- nachrichtliche Übernahme Trinkwasserschutzzone Hochstedt (aufgehoben)

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur 46. Änderung des FNP.

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele

Die hohe Attraktivität der Stadt Erfurt muss sich in einer ihr angemessenen Anzahl der Wohnbevölkerung widerspiegeln. Dafür sind die Voraussetzungen zu schaffen, indem Bauland zur Verfügung gestellt wird, der Bestand saniert und die Wohnumfeldqualität einzelner Stadtteile aufgewertet wird. (...) Im gewachsenen Stadtgebiet und in den dörflich geprägten Ortsteilen sind ausdifferenzierte Wohnbaustrukturen und Wohnformen anzubieten, die sowohl die jeweilige Ortstypik wie auch die unterschiedlichen Nachfragesegmente des Wohnungsmarktes berücksichtigen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014, verkündet im GVBl. Nr. 6/2014, S. 205, in Kraft getreten am 5. Juli 2014.

Der Bereich westlich der Ortslage Hochstedt und der Talsperre sind in der Karte 10 „Freiraum“ als Freiraumbereiche Landwirtschaft dargestellt.

G 6.2.2

In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Freiraumbereichen Landwirtschaft soll der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutenden Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

3.2 Regionalplanung

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011, rechtskräftig mit Veröffentlichung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1. August 2011, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012 vom 15. Oktober 2012.

Der Bereich der bebauten Ortslage ist als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

Der überwiegende Teil der südlich und südwestlich anschließenden Flächen für Wald laut FNP ist als Vorranggebiet Freiraumsicherung „FS-146 – Hänge bei Hochstedt/ Erfurt“ dargestellt. Aus der gewählten Figurierung kann geschlussfolgert werden, dass die derzeit größtenteils bewaldeten Hangbereiche am Ostufer des Vieselbaches umfasst sind. Für das Vorranggebiet gilt folgende Ziel-Aussage bindend:

Z 4-1

Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Der gesamte östliche Teil des Geltungsbereiches, etwa östlich des in N-S-Richtung direkt über den Pfaffenberg verlaufenden Feldweges ist als Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung „LB-11 – Südwestlich von Weimar“ dargestellt. Für das Vorranggebiet gilt folgende Ziel-Aussage bindend:

Z 4-3

Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Die Talsperre Vieselbach selbst ist als Vorranggebiet Hochwasserschutz „HW-12 – Talsperre Vieselbach“ dargestellt. Für das Vorranggebiet gilt folgende Ziel-Aussage bindend:

Z 4-2

Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Die verbleibenden Teile des Plangebietes sind als Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung „fs-81 – Gramme-, Vippach-, Linderbachaue und Zuflüsse“ dargestellt. Hier gelten folgende Aussagen, die im Rahmen einer Abwägung überwindbar wären:

G 4-5

In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Entwurf zur Änderung des Regionalplan Mittelthüringen

Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen fand in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020 statt.

Im Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen sind die nachfolgenden Erfordernisse der Raumordnung betreffend den Geltungsbereich enthalten.

Grundsätzlich ergeben sich nur geringfügige Änderungen an der Darstellung der Raumnutzungskarte: Das Vorranggebiet Freiraumsicherung umfasst jetzt auch die Talsperre und westlich angrenzende Flächen bis zur Landstraße. Dafür ist das Vorranggebiet Hochwasserschutz im Bereich der Talsperre entfallen. Das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung greift im nördlichen und südlichen Bereich teilweise über den Feldweg nach Westen in Richtung Ortslage Hochstedt bzw. Talsperre aus. Die Flächen westlich des Vieselbaches, südlich der Ortslage sind nicht mehr als Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung, sondern als Vorranggebiet Freiraumsicherung und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt.

G 4-12

In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

In einem Teil des Geltungsbereichs der 46. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ in Aufstellung, um in dessen Geltungsbereich neues Baurecht zu schaffen. Mit der 46. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend aufgestellt werden.

3.3.2 Informelle Planungen, Prognosen

Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 wurde im November 2021 veröffentlicht³.

Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

³ Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 113, Ausgabe 11/2021; https://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2021/bevolkerungsprognose_bis_2040_heft_113.pdf, zuletzt abgerufen am 18.09.2023

Wohnungsbedarfsprognose

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wird von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment ausgegangen, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

Kapitel 2 Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Dieses Kapitel enthält Aussagen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt aus dem Jahr 2015. Aktuell ist im November 2021 eine neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht worden, siehe den vorherigen Punkt Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040. In der Landeshauptstadt Erfurt werden im Abstand von ca. fünf Jahren kommunale Einwohnerprognosen berechnet. Die Werte der vorangegangenen Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose, wie sie in das Kapitel 2 des ISEK 2030 Eingang gefunden haben, sind nun entsprechend nicht mehr aktuell und werden somit nicht mehr herangezogen.

Kapitel 3 Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Ziele

4 Wohnen

- dörflich geprägte Ortsteile in ihrer Qualität weiter stärken und den Bezug zur Landschaft erhalten

8 Ortsteile

- dörflich geprägte Ortsteile in ihren Strukturen erhalten, Überformungen verhindern und auf maßvolle Weise zur demografischen Stabilisierung entwickeln
- Siedlungsränder der Ortsteile (Grün, Freiraum und Landschaft) stabilisieren und erhalten

Kapitel 4.2 Räumliches Leitbild Erfurt 2030

In Karte 19 Gesamtstädtisches Leitbild Erfurt ist Hochstedt in der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen“ verortet.

Kapitel 5.2 Wohnen und Städtebau

Leitsätze

In der Kategorie „Eigenentwicklung“ sind die ländlichen Ortsteile zusammengefasst, welche über ein gewisses infrastrukturelles Grundgerüst, teilweise mit Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner, verfügen. Über Baulückenschließung und Arrondierungen der Ortslagen hinaus ist je ein Ortsteil innerhalb von zehn Jahren eine Siedlungsflächenerweiterung von 5% der bestehenden Siedlungsfläche möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Eine übermäßige Flächenerweiterung ist jedoch zur Verhinderung negativer Umweltauswirkungen und einer dispersen Siedlungsstruktur zu vermeiden. Der Ortsteil Hochstedt gehört zu dieser Kategorie.

Städtebauliche Rahmenplanung und Freiraumplanung Hochstedt HOT481

Die Rahmenplanung und das Freiflächenkonzept HOT481 für den Ortskern des Ortsteils Hochstedt wurde durch den Stadtrat am 05.07.2000 mit Beschluss Nr. 139/2000 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung beschlossen.

Mit der Planung wird grundsätzlich das Ziel verfolgt, die traditionellen dörflichen Strukturen von Hochstedt zu erhalten und mit Nutzung zu erfüllen. Die zurzeit isoliert liegenden Bereiche Hochstedter Teich und der Gutshof und damit auch der historische Ortsteil Hochstedt sollen funktional wieder miteinander verbunden werden. Die nördlich des Gutshofes liegende, größere brachliegende Freifläche in unmittelbarer Nähe zum Hochstedter Teich wird als geeignet für eine Bebauung angesehen. Westlich des Teiches sollen ca. acht Einfamilienhäuser entstehen und eine neue Wegeverbindung geschaffen werden. Die dort befindlichen ehemaligen LPG-Stallanlagen sollen abgetragen werden. Das unter Denkmalschutz stehende, ortsbildprägende Gutshaus an der Brunnenstraße soll in seiner Struktur als ursprünglich dreiseitig geschlossener Gutshof erhalten bzw. wiederhergestellt sowie für eine Wohnnutzung hergerichtet werden. Die östlichen Teile des Gutshofes mit den ehemaligen Nebenanlagen weisen jedoch einen sehr schlechten baulichen Erhaltungszustand und einen geringen Erhaltungswert auf. Entsprechend wird unter wirtschaftlichen und qualitativen Aspekten vorgeschlagen, diese durch neue, angepasste Baustrukturen ebenfalls mit Wohnnutzungen zu ersetzen. Eine östlich des Gutshofes anschließende, ökologisch wertvolle, alte Streuobstwiese soll gepflegt und erhalten werden.

Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

Die Klimafunktionskarte trifft Darstellungen in Bezug auf die klimaökologische Wertigkeit. Im Bereich 1 befinden sich Flächen mit „Überwärmungspotential“, sowie „Misch- und Übergangsklimate“. Der Bereich 2 mit der Talsperre ist durch „Misch- und Übergangsklimate“ geprägt. Der Bereich 3 ist hauptsächlich durch „Misch- und Übergangsklimate“ sowie „Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete“ geprägt.

Durch den gesamten Geltungsbereich verläuft von Süden über die Talsperre Vieselbach entlang des Vieselbachs nach Norden über den Ortsteil Hochstedt eine „Kaltluftleitbahn/ ein Kaltluftabfluss“.

In der Planungshinweiskarte ist der gesamte Geltungsbereich der 46. Änderung weitgehend als „Klimaschutzzone 2. Ordnung“ dargestellt. Im Bereich einer „Übergangszone“, welche überlagert als „eingeschränkter Belüftungsbereich“ dargestellt ist, liegt im Bereich 1 in

Hochstedt der südliche Teil sowie im Bereich 3 die Flächen im Bereich der Kleingartenanlagen nördlich von Hochstedt.

Eine „Klimaschutzzone 1. Ordnung“ verläuft bandartig ausgehend vom Bereich 2 mit der Talsperre Vieselbach weiter durch den Bereich 3 entlang des Vieselbaches nach Norden, sowie über den Bereich 1 im Bereich der Hochstedter Teiche.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsplan 1997

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Darstellungen vorhanden, wie sie auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden.

Die Entwicklungskarte (Karte 18) stellt für den Bereich 1 mit dem Gutshof und der nördlich angrenzenden Freifläche am Hochstedter Teich „Siedlungsstrukturen der Ortsteile“ dar. Unmittelbar östlich im Bereich des verwilderten Obsthains grenzt „Biotopentwicklungsfläche auf potentiellen Trockenstandorten“ an. Im Bereich 3 ist als Entwicklungsziel der Vieselbach in seinem ursprünglichen Verlauf als „Fließgewässer mit naturnaher Uferzone“ dargestellt. Für die anliegenden Flächen ist „Feuchtbiotop“, „Erhalt und Entwicklung von Extensivgrünland“, sowie „streifenförmiges Feldgehölz“ dargestellt. Die Talsperre Vieselbach ist nicht enthalten. Der Bereich 2 ist weitgehend im Bestand dargestellt. Der landwirtschaftlich geprägte Bereich ist großflächig als „landwirtschaftliche Flächen strukturreich“ beschrieben. Der Feldweg vor dem Hochstedt Gut sieht „Allee, Baumreihe Obstbaum“ vor, der östlich aus Hochstedt herausführende Feldweg über den Pfaffenberg sieht „Streifenförmiges Feldgehölz“ vor. Der Abschnitt im Bereich des Vieselbach zwischen der Talsperre und Hochstedt ist als „Naturschutzgebiet“ dargestellt. Südwestlich davon liegen Flächen zum „Erhalt und Entwicklung von Dauergrasland z.B. hoch erosionsgefährdeten Flächen“. Nordöstlich davon liegen „Trockenbiotop“-Flächen. Entlang der Utzberger Hohle, welche aus Hochstedt nach Südosten herausführt, ist ebenfalls „Naturschutzgebiet“ dargestellt. Der von da südlich angrenzende Zwischenraum zum Vieselbach ist als „Erhalt und Entwicklung von Extensivgrünland“ dargestellt.

Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“

Im Geltungsbereich der 46. Änderung des FNP stellt das Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ für den westlichen Bereich des Ortsteils Hochstedt einschließlich seiner baulichen Strukturen „Boden mit besonderer Ertragsfähigkeit“ dar. Diese Darstellung betrifft auch den westlich des Vieselbach gelegenen Raum sowie den Raum östlich oberhalb des Vieselbachtals. Nahezu der gesamte Geltungsbereich ist als „besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“ dargestellt, davon ausgenommen ist ein östlicher Teilbereich von Hochstedt im Bereich nordöstlich von St. Pankratius. Der Bereich des verwilderten Obsthains des Gutshofes, der Bereich Utzberger Hohle sowie Teile der Niederungen des Vieselbaches sind als „Kernbereiche für den Arten- und Biotopschutz“ dargestellt. Dort im südlichen Bereich befinden sich auch Flächen mit Darstellungen von „Biotoptypen mit besonderer Bedeutung“. Die Kleingärten sowie der Sportplatz sind als „Grünflächen und Parkanlagen“ dargestellt.

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“ stellt für den Bereich Hochstedt „Dorflandschaft“ dar. Der Verlauf des Vieselbaches einschließlich der Talsperre ist als „Tal und Aueraum“ dargestellt. Durch den Raum verläuft eine Verbundachse „Feuchtlebensraum“. Die angrenzenden

Flächen sind als „vielfältige Kulturlandschaft“, der gesamte östlich angrenzende Raum ist als „durchgrünte Kulturlandschaft“ dargestellt.

4 Umweltsituation

4.1 Artenschutz

Für national streng geschützte/europarechtlich besonders und streng geschützte Arten nach EG-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie ist für die Umsetzung von Vorhaben und Maßnahmen auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Im Rahmen der saP ist festzulegen, ob weiterführende Artenschutzgutachten erforderlich werden. Ziel der saP ist die Feststellung, ob für geschützte Tier-/ Pflanzenarten artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind bzw. wie diese durch konkrete Maßnahmen und Regelungen auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene vermieden werden können.

4.2 Immissionsschutz

Klimaschutz

Entlang der Vieselbachaue besteht ein Kalt- und Frischluftabfluss, der relevant für die ländlich geprägten Ortsteile Hochstedt und Vieselbach ist. Der Bereich 1 der 46. Änderung des FNP befindet sich im Norden in der Klimaschutzzone I. Ordnung und im Süden in einer Übergangszone mit eingeschränkter Belüftungsfunktion. Die Belüftung ist eingeschränkt durch vorhandene Bebauungsstrukturen.

Auf der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebene können entsprechend Maßnahmen ergriffen werden, um klimatische Auswirkungen zu kompensieren bzw. zu minimieren. In Betracht kommen z. B. Regelungen zu Baukörperstellung, Größe und Kubatur, sowie zum zulässigen Grad der Überbauung/ Versiegelung. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP durch Verkleinerung der Baufläche im Bereich 1 insgesamt sowie durch Umwandlung von gemischten Bauflächen (M) in Wohnbauflächen (W) der auf der nachfolgenden Planungsebene zu erwartende Bauungs- und Versiegelungsumfang reduziert.

Lärm

Schützenswerte Nutzungen werden im Rahmen der vorliegenden 46. Änderung des FNP im Bereich 1 vorgesehen. In diesem Bereich sind bisher keine für die Ebene des FNP relevanten Immissionsbelastungen bekannt. Im Bereich 2 werden keine neuen, insbesondere keine schutzbedürftigen Nutzungen auf Ebene des FNP vorgesehen, im Bereich 3 erfolgt lediglich eine nachrichtliche Übernahme der Aufhebung einer Trinkwasserschutzzone.

Im Zuge der Umsetzung von Vorhaben wird daher davon ausgegangen, dass ein ausreichender Immissionsschutz im Bereich des Plangebietes grundsätzlich gegeben ist bzw. grundsätzlich im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene z.B. durch unempfindliche Zwischenzonen sowie spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Regelungen durch das Immissionsschutzrecht sichergestellt werden kann. Innerhalb von Bauflächen können im Bereich gegebenenfalls besonders belasteter Flächen unempfindliche Nutzungen angeordnet werden, die ihrerseits

keine zusätzlichen Konflikte verursachen. Dies können nicht wesentlich störende Nutzungen oder Anlagen wie z. B. Parkieranlagen oder gebietsbezogene Grünflächen sein.

4.3 Starkregen

Im Bereich des Ortsteils Hochstedt ist von einer mittleren bis hohen Gefährdung durch Starkregen auszugehen. Auf Ebene des FNP werden mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP im Bereich 1 Bauflächen sowohl im Umfang reduziert, als auch von Gemischter Baufläche (M) in Wohnbaufläche (W) umgewandelt. Mit den auf der nachfolgenden Planungsebene zu entwickelnden Bebauungsplänen wird der zu erwartende Umfang der baulichen Versiegelungen reduziert. Auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen können konkrete Regelungen und Maßnahmen zur Starkregenvorsorge sowie bezüglich der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung erfolgen. In Betracht kommen z.B. eine weitere Begrenzung der Versiegelung, offene Entwässerungsgräben und Mulden mit Rückhaltefunktion.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle, bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von neuem Wohnraum, zur Revitalisierung und Umnutzung einer ehemals mit landwirtschaftlichen und Wohnnutzungen gemischt genutzten Fläche und für den Erhalt und die Nachnutzung eines Kulturdenkmals
- Wiedergabe der Talsperre Vieselbach entsprechend des tatsächlichen Bestandes einschließlich Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft und zum Hochwasserschutz
- nachrichtliche Herausnahme einer nicht mehr existierenden Trinkwasserzone im Bereich Hochstedt/ Vieselbach aus der Planzeichnung

Zu diesem Zweck werden im Bereich 1 künftig Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende 46. Änderung des FNP hält sich dabei an die formulierten Zielstellungen des Rahmenplanes HOT481 und beschränkt sich in Bezug auf die Entwicklung von neuem Wohnraum auf im wirksamen FNP bereits bestehende Bauflächen bzw. weitgehend im Bestand vorhandene Siedlungsflächen in Hochstedt. Damit wird auf Ebene des FNP den Zielstellungen des ISEK 2030 entsprochen, im Ortsteil Hochstedt lediglich eine Eigenentwicklung vorzusehen. Nicht benötigte Bauflächen in diesem Bereich werden zurückgenommen. Die Randbereiche am Vieselbach als Übergangsbereich sollen im Bestand als Grünfläche, bzw. als Wald dargestellt werden. Der verwilderte und wiederherzustellende Obsthain wird als Grünfläche dargestellt. Im Bereich 2 wird das entsprechend der Angaben der Thüringer Fernwasser angegebene ganzjährige Stauziel entsprechend der gegebenen Wasserlinie als Wasserfläche dargestellt. Die weiteren Flächen im Bereich der angegebenen Höchstpegel mit den in dem Fall zu überschwemmenden Flächen, sowie die Betriebsflächen einschließlich der Dammanlage, werden in eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses einbezogen. Im Bereich 3 werden die eigentlichen planerischen Zielstellungen für die Art der Bodennutzung nicht berührt, lediglich die übernommene nicht mehr existierende Trinkwasserschutzzone wird aus dem Plan entfernt.

Die vorliegende 46. Änderung des FNP gewährleistet die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Klostergut“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

6 Planungsalternativen

Anlass der vorliegenden FNP-Änderung im Bereich Hochstedt sind im Bereich 1 bestehende städtebauliche Zielstellungen, welche durch den Stadtrat mit dem Rahmenplan und Freiflächenplan für den Ortsteil Hochstedt HOT481 beschlossen worden waren. Die bisherigen dargestellten Zielstellungen können im wirksamen FNP in der jetzigen Form nicht belassen und müssen angepasst werden, da sich mit der bisherigen Darstellung von Gemischten Flächen (M) die Ziele des Rahmenplanes nicht umsetzen lassen. Weder eine völlige Aufgabe der Bauflächen, noch die Beibehaltung der Gemischten Baufläche (M) scheint sinnvoll, da sich in diesem Fall der bisherige Stillstand und Verfall des denkmalgeschützten Gutshofes aller Voraussicht nach fortsetzen bzw. der Totalverlust des Denkmals eintreten würde. Völlig andere Zielstellungen würden nicht den Zielstellungen des Rahmenplanes Hochstedt entsprechen und werden daher im Rahmen der vorliegenden 46. Änderung des FNP nicht weiter betrachtet.

Für die Anpassung der Darstellung der Talsperre Vieselbach an die tatsächlichen Gegebenheiten sowie die nachrichtliche Herausnahme der aufgehobenen Trinkwasserschutzzone sind keine Alternativen erkennbar, da der FNP sein Informationsgebot erfüllen muss.

7 Inhalte der Planung

7.1 Darstellungen

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden.

Den allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend Punkt 5 Ziele und Zwecke der Planung werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Grünflächen ohne Zweckbestimmung, mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage sowie mit Zweckbestimmung Sportplatz
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Der Bereich 1 umfasst im Wesentlichen den Gutshof mit dem denkmalgeschützten Gutshaus sowie die nordwestlich angrenzenden Freiflächen am Hochstedter Teich. Diese bisher als Gemischte Bauflächen (M) dargestellten Flächen sind seit Jahren ohne Nutzung. Diese Flächen sollen entsprechend der Zielstellungen des Rahmenplanes als Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, damit der Bebauungsplan HOT729 entsprechend aufgestellt werden kann. Die im Bereich 1 im wirksamen FNP bisher als Gemischte Baufläche (M) dargestellten Flächen liegen in sensiblen klimatischen Bereichen wie der Klimaschutzzone 1 und innerhalb der Kaltluftbahn. Mit der Reduzierung der Baufläche insgesamt und künftigen Darstellung von Wohnbaufläche ist die auf der nachgelagerten Planungsebene mögliche Baudichte reduziert. Ein Teil der bisher nicht als Baugebiet genutzten bzw. entwickelten Bereiche werden künftig nicht mehr als Bauflächen dargestellt, siehe Punkt 7.1 Darstellungen – Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Gemischte Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Die im Bereich 3 dargestellten Gemischten Baufläche (M) bleiben mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP unberührt. Die Flächen befinden sich im Plangeltungsbereich, da sie sich im Bereich der aufgehobenen und mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP nachrichtlich zu entfernenden Trinkwasserschutzzone Hochstedt befinden.

Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Im Bereich 1 wird westlich von der Freifläche vor dem Hochstedter Teich der Niederungsbeereich zum Vieselbach hin als Grünfläche dargestellt. Damit soll geregelt werden, dass sich Baugebiete dort nicht bis zum Vieselbach hin entwickeln. Der Bereich östlich des Gutshauses mit dem verwilderten, wiederherzustellenden Obsthain wird ebenfalls als Grünfläche dargestellt.

Im Bereich 2 umfasst die Darstellung von Grünflächen ohne Zweckbestimmung weitere, im Falle eines Vollstaus zu überschwemmende, teils stark bewachsenen Flächen westlich der Wasserfläche sowie die Dammanlage selbst.

Im Bereich 3 werden die im wirksamen FNP dargestellten Grünflächen lediglich im Bestand wiedergegeben. Diese bleiben mit der vorliegenden 46. Änderung den FNP unberührt. Die Flächen befinden sich im Plangeltungsbereich, da sie sich im Bereich der aufgehobenen und mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP nachrichtlich zu entfernenden Trinkwasserschutzzone Hochstedt befinden.

Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Im Bereich 2 umfasst die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft weitere, im Falle eines Vollstaus zu überschwemmende, landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Wasserfläche der Talsperre.

Im Bereich 3 werden die im wirksamen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft n im Bestand wiedergegeben. Diese bleiben mit der vorliegenden 46. Änderung den FNP un-

berührt. Die Flächen befinden sich im Plangeltungsbereich, da sie sich im Bereich der aufgehobenen und mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP nachrichtlich zu entfernenden Trinkwasserschutzzone Hochstedt befinden.

Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

Im Bereich 1 wird an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein kleiner, im Bestand vorhandener Waldbereich entsprechend dargestellt.

Im Bereich 3 werden die im wirksamen FNP dargestellten Flächen für Wald wiedergegeben. Diese bleiben mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP unberührt. Die Flächen befinden sich im Plangeltungsbereich, da sie sich im Bereich der aufgehobenen und mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP nachrichtlich zu entfernenden Trinkwasserschutzzone Hochstedt befinden.

Wasserflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Im Bereich 2 wird das von der Thüringer Fernwasserversorgung als Betreiber angegebene ganzjährige Stauziel bei 236,34 m NHN als Wasserfläche dargestellt.

Im Bereich 3 werden die im wirksamen FNP dargestellten Flächen des Hochstedter Teiches sowie des Vieselbachs im Bestand wiedergegeben und bleiben mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP unberührt. Die Flächen befinden sich im Plangeltungsbereich, da sie sich im Bereich der aufgehobenen und mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP nachrichtlich zu entfernenden Trinkwasserschutzzone Hochstedt befinden.

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

Die weiteren Flächen im Bereich der von der Thüringer Fernwasserversorgung als Betreiber angegebenen Höchstpegel mit den in dem Fall zu überschwemmenden Flächen, sowie die Betriebsflächen einschließlich der Dammanlage, werden in eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses einbezogen.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Im Bereich 3 sind im wirksamen FNP im Bereich des Vieselbachs und der Vieselsbachau, im Bereich der Utzberger Hohle und östlich von St. Pankratius entsprechende Umgrenzungen von nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotopen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Diese Wiedergaben bleiben mit der vorliegenden 46. Änderung des FNP unberührt. Die Bereiche befinden sich lediglich deshalb im Plangeltungsbereich, da sie sich im Bereich der aufgehobenen Trinkwasserschutzzone Hochstedt befinden.

8 Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Archäologische Funde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale, welche in der Denkmalliste der Stadt Erfurt erfasst sind:

- Brunnenstraße 15: Gehöft, ehemaliger Gutshof des Petersklosters Erfurt
- Waidgarten: Ausstattung der Evangelischen Pfarrkirche Hochstedt (Gem. HOT, Flur 1, Flurstück 1)
- Waidgarten 10 und 16: Bestandteil der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage und angrenzender Straßenraum

8.2 Altlasten

Munitionsgefährdung

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im Vorfeld von Bauarbeiten sollten entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie Luftbildauswertungen oder Sondierungen, durch geeignete Unternehmen durchgeführt werden.

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im unmittelbaren Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich im benachbarten Landkreis Weimarer Land ca. 35 m südlich der Erfurter Gemarkung Hochstedt bzw. des Bereiches 3 der 46. Änderung des FNP die endgültig stillgelegte Deponie Mönchenholzhausen befindet. Auch von stillgelegten Deponien kann noch Einfluss auf die Umgebung ausgehen. Im wirksamen FNP ist die an die Deponie angrenzende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Negative Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8.3 Abwassertechnische Erschließung

Die Behandlungskapazität der Kläranlage Wallichen ist begrenzt. Bei Starkregen wird ein Teil des Mischwassers mehr oder weniger unbehandelt in die Vorflut/ den Vieselbach abgegeben. Wasserrechtlich ist die Mischwassereinleitung nicht zu beanstanden. Diese zusätzliche hydraulische und stoffliche Belastung für das Gewässer ist jedoch zu vermeiden. Im Plangebiet anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist daher vom

Mischsystem abzukoppeln und dezentral zu bewirtschaften (versickern, verdunsten, speichern, verwenden). Der überschüssige Anteil ist in die vorhandenen Gewässer Vieselbach im westlichen Teil und den Vorfluter im nördlichen Teil des Bereichs 1 des Plangebiets einzuleiten.

Im Bestand befindet sich in nördlicher Richtung ab Straße Zum Landhaus eine Abwasserhauptleitung mit überörtlicher Funktion (Hauptsammler DN700 und DN900).

8.4 Wald

Im Bereich 1 grenzen Flächen mit Gebäudebestand des Gutshofes östlich direkt an einen durch Sukzession entstandenen Waldbestand im Sinne des § 2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) an. Es bestehen für die nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebene besondere Anforderungen zur Gewährleistung der Bestimmungen des ThürWaldG. Es sind geeignete Regelungen und Maßnahmen zu treffen, in Betracht kommen zum Beispiel eine Nutzungsartenänderung sowie Regelungen mit Bindungen für die Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen.

9 Städtebauliche Kennziffern / Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der vorliegenden 46. Änderung des FNP:

| Flächendarstellung im Geltungsbereich | Wirksamer FNP | | 46. Änderung des FNP | |
|--|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| Wohnbaufläche (W) | - | - | 1,0 ha | 0,7% |
| Gemischte Baufläche (M) | 2,7 ha | 1,7% | 1,3 ha | 0,8% |
| <i>Baufläche gesamt:</i> | <i>2,7 ha</i> | <i>1,7%</i> | <i>2,3 ha</i> | <i>1,5%</i> |
| Grünfläche - ohne Zweckbestimmung | 10,5 ha | 6,7% | 13,8 ha | 8,8% |
| - Zweckbestimmung „Kleingarten“ | 6,7 ha | 4,2% | 6,7 ha | 4,2% |
| - Zweckbestimmung „Sport“ | 0,8 ha | 0,5% | 0,8 ha | 0,5% |
| Wasserfläche | 10,1 ha | 6,5% | 5,5 ha | 3,5% |
| Flächen für die Landwirtschaft | 106,8 ha | 67,9% | 108,8 ha | 69,2% |
| Wald | 19,6 ha | 12,5% | 19,3 ha | 12,3% |
| <i>Grün- und Freiflächen gesamt:</i> | <i>154,5 ha</i> | <i>98,3%</i> | <i>154,9 ha</i> | <i>98,5%</i> |
| Gesamtfläche der 46. Änderung des FNP | 157,2 ha | 100,0% | 157,2 ha | 100,0% |
| - davon Trinkwasserschutzzonen | 168,2 ha* | / | - | - |
| - davon Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses | - | - | 14,0 ha | 8,9% |

*Teile der ehemaligen Trinkwasserschutzzone verlaufen außerhalb des Stadtgebietes, deshalb ist diese in der Statistik größer als der tatsächliche Geltungsbereich der 46. Änderung des FNP.

Folgekosten für die Stadt Erfurt, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der FNP-Änderung ergeben, sind nicht zu erwarten.