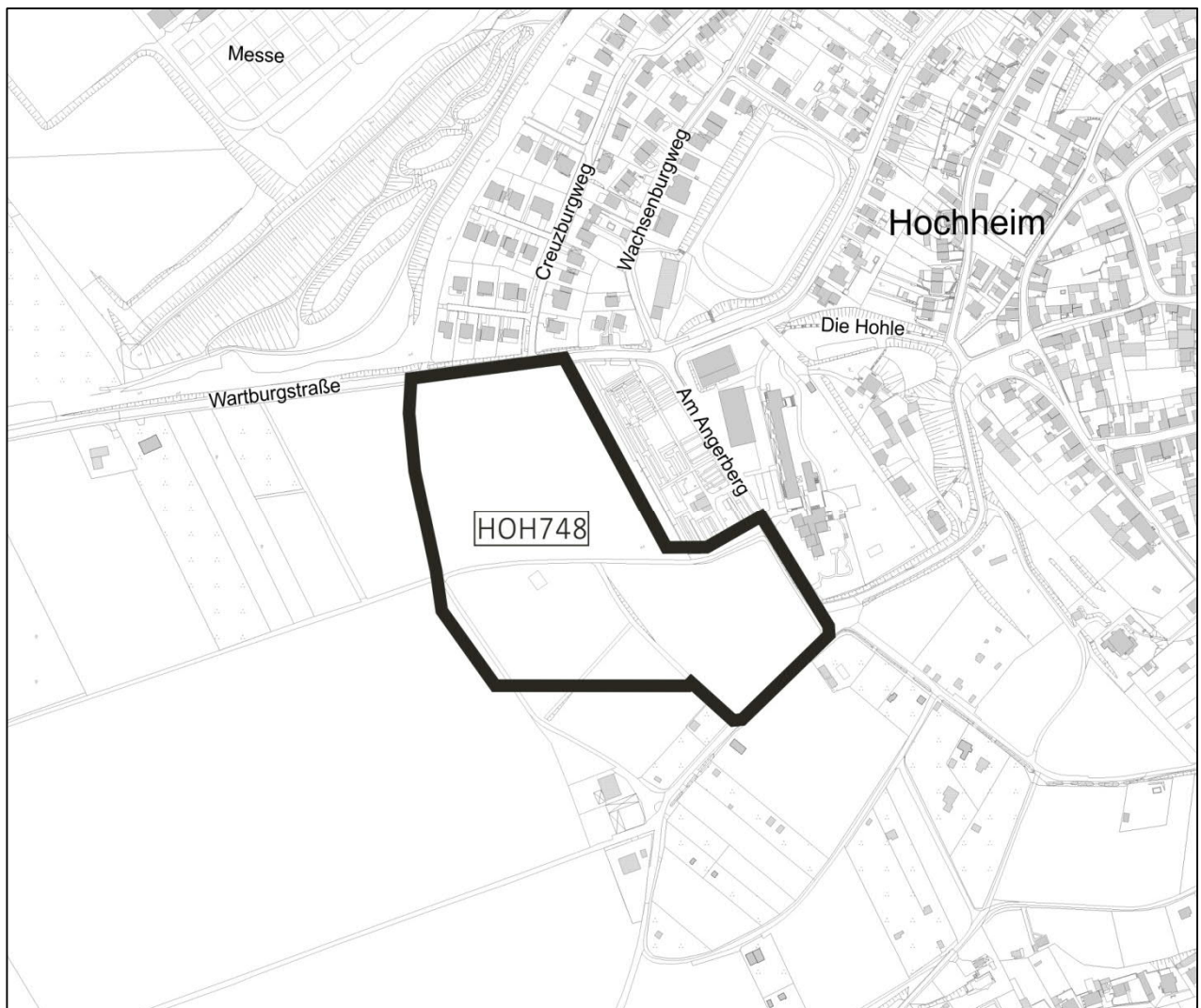


# Bebauungsplan HOH748

"Angerberg"

BPHOH748 – Vorentwurf

## Begründung



## Impressum



## Verfasser

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

## Datum

03.11.2022

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Allgemeine Begründung.....   | 4  |
| 1.1   | Plananlass und Planerfordernis .....                                       | 4  |
| 1.2   | Verfahren/ Verfahrensablauf.....   | 5  |
| 1.2.1 | Gewähltes Verfahren.....   | 5  |
| 1.2.2 | Verfahrensablauf.....  | 5  |
| 1.3   | Geltungsbereich.....   | 5  |
| 1.4   | Übergeordnete Planungen.....   | 5  |
| 1.4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....                              | 5  |
| 1.4.2 | Flächennutzungsplan .....  | 6  |
| 1.4.3 | ISEK Erfurt 2030.....  | 6  |
| 1.4.4 | Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt 2040 .....                        | 7  |
| 1.5   | Ausgangslage/ Bestandsdarstellung.....                                     | 7  |
| 1.5.1 | Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen .....                       | 7  |
| 1.5.2 | Umweltsituation.....   | 9  |
| 1.5.3 | Verkehrerschließung .....  | 11 |
| 1.5.4 | Baulandumlegung .....  | 12 |
| 2     | Planerische Zielstellungen .....   | 12 |
| 2.1   | Planungsziele.....   | 12 |
| 2.2   | Städtebauliches Konzept .....  | 13 |
| 2.3   | Verkehrliche Erschließung.....   | 15 |
| 2.4   | Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen.....                                | 15 |
| 2.5   | Technische Ver- und Entsorgung.....  | 16 |
| 2.6   | Regenwasserkonzeption/ Bodengutachten.....                                 | 16 |
| 2.6.1 | Regenwasserkonzeption .....  | 16 |
| 2.6.2 | Bodengutachten / Beurteilung der Versickerungsfähigkeit.....               | 17 |
| 2.7   | Grünordnungsplan, Umweltbericht, Artenschutz/ erforderliche Gutachten..... | 17 |
| 2.8   | Ausgleich und Begrünung/ Baumerhalt /erforderliches Gutachten.....         | 18 |
| 2.9   | Klimaökologie und Luftreinhaltung/ erforderliches Gutachten.....           | 19 |
| 2.10  | schalltechnische Untersuchung / erforderliches Gutachten.....              | 19 |
| 3     | Weiteres Vorgehen und Folgekosten.....                                     | 20 |
| 4     | Anlagen.....   | 21 |

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und Planerfordernis

Nach der weitgehenden Aufsiedlung der großen Entwicklungsgebiete in Marbach und am Ringelberg besteht aktuell entsprechend der Wohnungsbedarfsprognose eine große Nachfrage nach Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet der Stadt Erfurt. Entsprechend der Wohnbedarfsprognose 2040 für Erfurt wäre eine Abnahme der Suburbanisierung, also der Abwanderung vor allem bauwilliger junger Familien in die Umlandgemeinden um Erfurt, möglich wenn im ausreichenden Umfang passende Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb der Stadt Erfurt zur Verfügung stehen würden. Die Suburbanisierung hat längere Alltagswege, wesentlich mehr Mobilität, steigende Energieverbräuche, eine Zunahme der Einpendler, im Regelfall mehr Flächenverbrauch pro Kopf zur Folge. Nicht zuletzt gehen der Stadt einkommensstarke Haushalte verloren, die sich dauerhaft außerhalb der Stadt niederlassen, von ihren Angeboten profitieren, aber die Steuern nicht in der Stadt Erfurt bezahlen.

Im Stadtgebiet gelegene Entwicklungsflächen können demgegenüber kompakter entwickelt werden, bieten die Chance auf eine ÖPNV- und Fahrradnutzung für die Alltagswege und können den künftigen Bewohnern im Regelfall auch eine viel bessere Versorgung bieten.

Die Ortslage Hochheim stellt neben der Ortslage Schmira eine der wenigen noch vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau im Stadtgebiet dar. Gemäß ISEK Erfurt 2030, beschlossen am 17. Oktober 2018 durch den Stadtrat, wird der Ortsteil Hochheim dem vorrangigen Entwicklungsbereich für den künftigen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Erfurt zugeordnet. Die Kategorisierung von Hochheim ergibt sich aufgrund der Lage des Ortsteils zur Kernstadt sowie durch bereits vorhandene Infrastrukturen. Hochheim besitzt aus diesem Grund aus stadtstruktureller Sicht die Fähigkeit, einen Teilraum der wesentlichen künftigen Wohnbauentwicklung zu bilden.

Im Bereich südlich der Wartburgstraße und westlich der Straße Am Angerberg sowie westlich des Ortsteilfriedhofes in Hochheim soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" aufgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzelhäuser sowie Hausgruppen im Geltungsbereich geschaffen werden. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes können 90 Baugrundstücke für die Errichtung von Wohngebäuden gebildet werden. Da die Annahme getroffen wird, dass neben Einfamilienhäusern in einigen Wohngebäuden auch zwei Wohneinheiten hergestellt werden, könnten ca. 100 Wohneinheiten im Geltungsbereich entstehen. Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche angrenzend an die Straße am Angerberg und südlich des Ortsteilfriedhofes direkt gegenüber der Gemeinschaftsschule die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer Zweifelder Sporthalle zu schaffen. Südlich daran angrenzend ist die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche, u.a. zur Nutzung als Spielplatz vorgesehen. Zwischen der Freihaltefläche für die Erweiterung des Ortsteilfriedhofes Hochheim und der geplanten Wohnbebauung ist ein ca. 5 m breiter Streifen für Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Die betrachteten Flächen sind Teil des westlichen Ortsrandes von Hochheim. Entsprechend der seit 11.12.1993 rechtsverbindlichen Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hochheim Klarstellungssatzung (KLS001) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs 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 HOH748 "Angerberg" wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt. Da sich die Grundstücke im Geltungsbereich im Eigentum 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.

## 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes HOH748 "Angerberg" befindet sich am westlichen Ortsrand in der Gemarkung Hochheim, Flur 6 und 12 und wird entsprechend der Planzeichnung des Geltungsbereichs des Vorentwurfs begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,8 ha.

In der Gemarkung Hochheim, Flur 6, befinden sich folgende Flurstücke **vollständig** innerhalb des Geltungsbereiches:

- 29; 30; 31; 32; 52; 53; 54; 56; 57; 58; 59/2; 89; 90/8; 96/2; 102; 103; 104, 105, 106; 107/2; 108/2; 109/2

In der Gemarkung Hochheim, Flur 6, befinden sich folgende Flurstücke **teilweise** innerhalb des Geltungsbereiches:

- 26; 27/3, 51; 55; 98; 90/8; 95/7; 96/2; 99/2; 100; 122/3

## 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, u.a. soll dabei auch die Förderung von selbst genutzten Eigentum 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.

Entsprechend des derzeit gültigen Regionalplanes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung". Damit liegt aktuell ein der Planung entgegenstehendes Ziel der Raumordnung vor. Für ein erfolgreiches Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes HOH748 müsste der Regionalplan entsprechend geändert oder ein erfolgreiches Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Derzeit befindet sich der Regionalplan in Fortschreibung. Im 1. Entwurf (September 2019) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" dargestellt. Dies stellt kein Ziel, sondern einen Grundsatz der Raumordnung dar, somit wäre die Überwindung der – mit besonderem Gewicht ausgestatteten – Belange der Landwirtschaft im Rahmen einer Abwägung möglich. Nach derzeitiger Einschätzung ist mit einem in Kraft treten des neuen Regionalplanes nicht vor dem Jahr 2023 zu rechnen.

#### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 33, wirksam mit Veröffentlichung vom 20.04.2022 im Amtsblatt Nr. 7/2022..

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOH748 vorwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und in einem Bereich angrenzend an den Ortsteilfriedhof Hochheim als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Gemeinbedarfsfläche kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

#### **1.4.3 ISEK Erfurt 2030**

Gemäß ISEK Erfurt 2030, beschlossen am 17. Oktober 2018 durch den Stadtrat, wird der Ortsteil Hochheim dem vorrangigen Entwicklungsbereich für den künftigen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Erfurt zugeordnet. Die Kategorisierung von Hochheim ergibt sich aufgrund der Lage des Ortsteils zur Kernstadt sowie durch bereits vorhandene Infrastrukturen. Hochheim besitzt aus diesem Grund aus stadtstruktureller Sicht die Fähigkeit, einen Teilraum der wesentlichen künftigen Wohnungsbauentwicklung zu bilden.

Gemäß dem Leitbild der kompakten Stadt sind in den Ortsteilen innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches unter Beachtung der jeweiligen Siedlungsstrukturen sowie möglicher vorherrschender Restriktionen auch größere Siedlungsflächenerweiterungen denkbar.

Bereits während der Erarbeitung des ISEK Erfurt 2030 wurde in einem ämterübergreifenden Abstimmungsprozess unter Maßgabe der Forderung nach der mittelfristigen Vorbereitung neuer kompakter, nachhaltiger Stadtquartiere in Innenstadtnähe innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches vertiefende Suchräume für mögliche Wohnungsbauentwicklungen ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOH748 befindet sich im Bereich eines dieser Suchräume. Nach aktuellem Kenntnisstand und unter Beachtung der Gunst- und Restriktionsfaktoren vor Ort erscheinen stadt- und freiraumstrukturelle Entwicklungen im Bereich westlich des Ortsteilfriedhofs in Hochheim möglich.

#### **1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt 2040**

Die Stadt Erfurt verfügt über eine Wohnungsbedarfsprognose, welche in ihrer aktuellen Fassung dem Stadtrat am 01. Juni 2022 zur Kenntnis vorgelegt wurde.

Im Ergebnis der Prognoseberechnungen zeigt sich, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bis zum Jahr 2040 ein Bedarf an weiteren etwa 2.500 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Zusätzlich werden im Segment der Mehrfamilienhäuser ebenfalls bis 2040 etwa 4.000 weitere Wohneinheiten benötigt.

Sofern bis zum Jahr 2040 weniger als die ermittelten ca. 2.500 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment errichtet werden, muss von einem zunehmenden Fortzug von Bauwilligen in das Erfurter Umland ausgegangen werden. Es sollte in den kommenden Jahren also das Ziel sein, den Bedarf an Einfamilienhäusern so umwelt- und klimaverträglich wie möglich zu bedienen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HOH748 wird die notwendige Bereitstellung eines Teils an nachgefragtem Wohnraum in der Stadt Erfurt ermöglicht.

### **1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung**

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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hochheim südlich der Wartburgstraße und westlich der Straße Am Angerberg im Ortsteil Hochheim. Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich, einzelne Flächen werden auch durch Gartenbau genutzt.

Nördlich der Wartburgstraße, dem Plangebiet gegenüber, grenzt der Geltungsbereich des seit 03.08.2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Messe in einem Teilbereich der ega" (HOH400), in der Fassung der 1. Änderung an. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde das Wohngebiet Hochheim/ Wachsenburgweg in diesem Bereich durch die Errichtung von zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern ergänzt, die überwiegend als Einzelhäuser realisiert wurden.

In ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet des Bebauungsplans HOH748 befindet sich im Nordosten der Sportplatz des Ortsteils Hochheim.

Südlich der Wartburgstraße, unmittelbar an der Straße Am Angerberg und östlich angrenzend an das Bauungsplangebiet HOH748 befindet sich der Ortsteilfriedhof. Östlich der Straße Am Angerberg erstreckt sich das Gelände der Gemeinschaftsschule Hochheim.

Im Geltungsbereich wurden bereits in der Vergangenheit breite Wegeflurstücke gebildet, die die ursprünglich beabsichtigte Weiterführung einer Bebauung in diesem Bereich von Hochheim vermuten lassen.



*Lage des Plangebietes HOH748 "Am Angerberg" (Digitales Orthophoto 11. April 2020)*



## 1.5.2 Umweltsituation

### 1.5.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Hochheim liegt westlich der Gera innerhalb des Geratales, das sich nach dem Durchbruch durch die Muschelkalkschichten zwischen Möbisburg und Hochheim trichterförmig nach Norden öffnet. Während der Untere Muschelkalk hier nicht zutage tritt, ist der Mittlere Muschelkalk mit tiefen Erosionen zwischen Bischleben und Hochheim aufgeschlossen. Den naturräumlichen Einheiten nach zu urteilen, liegt Hochheim im Bereich I 2.1: "Rezente Talaue mit Auelehmdecke auf alluvialem und diluvialem Boden". Der Siedlungskörper von Hochheim liegt in einer Beckenlage, wobei der westliche und nördliche Ortsrand durch eine topographisch steile Oberhangkante definiert ist.

Der Planungsraum gehört zu den traditionell ackerbaulich genutzten Plateau – und Hügellagen. Das Offenland charakterisiert sich durch fruchtbare Lößböden und ist mit Streuobst- und Gehölzlebensräumen durchsetzt.

Diese Grünräume stellen wichtige naturräumliche Potentiale dar und besitzen für die heutigen und zukünftigen Bewohner Hochheims einen hohen Stellenwert als Erholungsraum.

Der natürlich anstehende Boden am Standort besitzt gemäß Bodenfunktion- Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung eine mittlere Bodenzahl von 85 und ist sehr schützenswert.

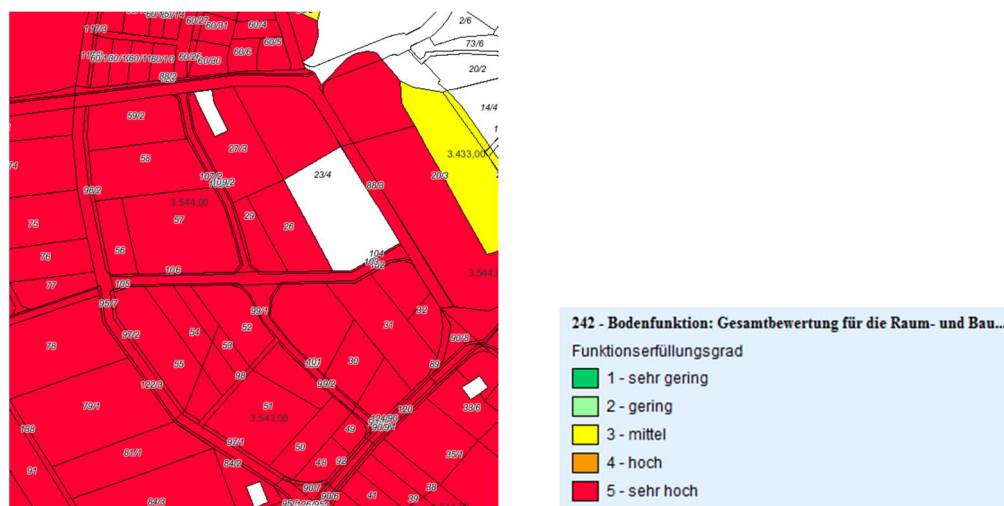


Abb. Bodenfunktion

### 1.5.2.2 Altlasten

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

Die unmittelbar an den südlichen Teil des Geltungsbereiches angrenzende Fläche ist im THALIAS erfasst.

| THALIS-Kennziffer | Lage und Historie  |
|-------------------|--|
| 10631             | bis 1972 verfüllte Tongrube westlich Friedhof Hochheim (kartiert im Bereich Gemarkung HOH, Flur 12, Flurstück 81/1)<br><br>Recherche 1996<br>Die Tongrube war vor Ort nicht mehr aufzufinden. Auch mehrere Anwohner konnten sich nicht an die Tongrube erinnern. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. |

Die Lage der Verdachtsfläche ist nur vermutet, d. h. gegebenenfalls befindet sich die ehemalige Grube weiter nördlich, innerhalb des Geltungsbereiches. Im Rahmen erster vorbereitender Baugrunduntersuchungen zum Gesamtvorhaben sind diese Belange zu berücksichtigen, d. h. beim Antreffen von anthropogenen Auffüllungen sind weitere erforderliche Maßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### *1.5.2.3 Klimatische Situation*

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Gerats. Die Flächen um Hochheim besitzen teilweise aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten besondere, klimarelevante Eigenschaften.

Das Plangebiet HOH718 "Angerberg" liegt nach dem gesamtstädtischen Klimagutachten (2016) überwiegend in der Klimaschutzzone 2. Ordnung, im südlichen Teil in der Klimaschutzzone 1. Ordnung. Beide Klimaschutzzonen befinden sich im stadtklimatischen Einflussbereich. Die Flächen sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung für die überwärmten Innenstadtbereiche. Die Flächen der Klimaschutzzone 1. Ordnung besitzen somit eine sehr hohe Schutzbedürftigkeit bzw. die Flächen der Klimaschutzzone 2. Ordnung eine hohe Schutzbedürftigkeit.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist auf die Belange des Klimaschutzes, z. B. durch Anordnung der Gebäude, Festsetzung von Dachbegrünung, Rücksicht zu nehmen. Eine großflächige Erhöhung der Oberflächenrauigkeit sowie großflächige Versiegelungen sollten aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben.

#### *1.5.2.4 Immissionsschutz*

Das Plangebiet wird durch Geräuscheinwirkungen von Schienen- und Verkehrslärm beeinträchtigt. In den schalltechnischen Untersuchungen sind auf Grundlage der Schall 03 und RLS19 die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen zu berechnen und nach DIN 18005- 1 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1" zu beurteilen.

#### *1.5.2.5 Fauna*

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (u.a. Vogelarten und Feldhamster) zu erwarten, zu deren Schutz im Zuge der weiteren Planverfahren entsprechende Vermeidungsstrategien zu entwickeln sind.

#### *1.5.2.6 Regenwasser und Gewässer*

Das Plangebiet weist eine Topografie auf, die für Teilbereiche hinsichtlich der Regenwasserableitung und -Zwischenspeicherung problematisch ist. Unter dem Aspekt der Regenwasserableitung kann das neue Baugebiet in Hochheim nur erschlossen werden, wenn der entsprechende Regenwasserabfluss durch geeignete Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Verdunstung, Brauchwassernutzung, dezentrale / zentrale Rückhaltung) komplett unterbunden oder zumindest sehr stark reduziert wird.

Neben der o. g. hydraulisch begrenzten Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ergibt sich dies aus wasserrechtlichen Anforderungen an Neuerschließungen und an die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Regenwassers in das Gewässer.

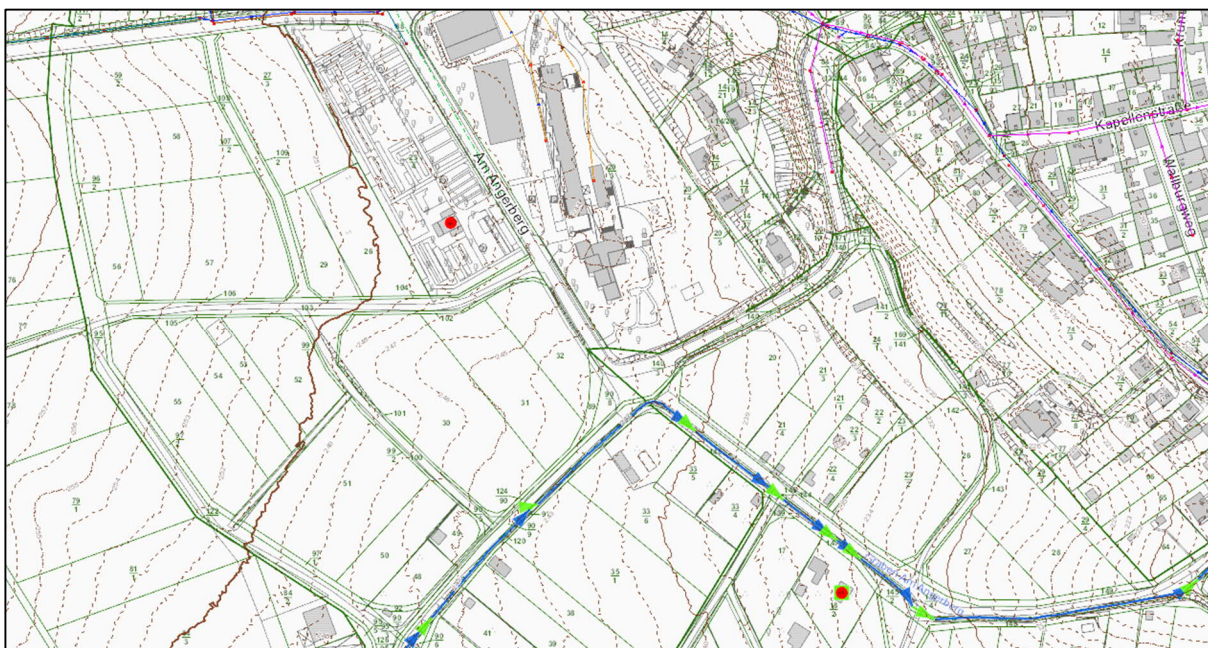


Bild: Planareal mit Geländeprofilen und Vorfluter (Quelle: SVEGIS)

Eine Variante zur Regenwasserentsorgung könnte das geschickte Integrieren von Regenrückhaltemaßnahmen möglichst ohne anschließende bzw. nur sehr gedrosselte Ableitung über den „Graben Am Angerberg“ -> Mühlgraben-> Gera sein. Es ist jedoch anzumerken, dass nach Kenntnisstand des Entwässerungsbetriebes die hydraulischen Kapazitäten des "Grabens am Angerberg" und des Mühlgrabens sehr begrenzt sind.

#### 1.5.2.7 Friedhof Hochheim

Der Friedhof Hochheim mit einer Belegungsfläche von 6.078 m<sup>2</sup> wird derzeit nicht ausgeschöpft, es steht noch ein Überschuss von 2.488 m<sup>2</sup> aus den Berechnungen des Jahres 2000 bereit. Derzeit sind noch 3 größere Grabfelder frei. Zusätzlich hat die Nutzung platzsparender Bestattungsformen eine Verlangsamung von Neubelegungen hervorgebracht. Bei einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen (auch nach der aktuell anstehenden Bebauungsplanung) wird eingeschätzt, dass zur Sicherung von Bestattungsplätzen westlich angrenzend an den Friedhof auf der gesamten Länge ein ca. 15 m breiter Streifen als Erweiterungs- und Belegungsfläche vorzuhalten ist.

### 1.5.3 Verkehrserschließung

#### *motorisierter Individueller Verkehr:*

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch das umliegende öffentliche Straßennetz (Am Angerberg, Wartburgstraße) grundsätzlich gesichert.

Zum großen Teil liegt das Gebiet in einer Tempo 30-Zone. Allerdings muss die bauliche Gestaltung der Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung eingehend untersucht und betrachtet werden.

#### *ÖPNV:*

Die ÖPNV-Erschließung des Gebietes lässt sich aktuell als sehr unbefriedigend einstufen, im Einzelnen:

- Die Stadtbahnhaltestelle P+ R-Platz Messe und MDR / Kinderkanal befindet sich fußläufig in ca. 1.000 Metern Entfernung (ca. 15 min). Dabei muss auf dem Weg zur Haltestelle P+R-Platz Messe ein spürbarer Höhenunterschied überwunden werden.
- Die Haltestelle Hochheim am Hochheimer Platz (Buslinie 51) befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung (ca. 10 min). Auch hier müssen Höhenunterschiede überwunden werden. Die fußläufig direkte Verbindung führt über eine Treppenanlage in den Ort und ist damit nicht barrierefrei ausgebaut.
- Die Haltestelle Wartburgstraße (Schule) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gebiet, dient aktuell aber lediglich dem Schülerverkehr. Die Haltestelle wird in den nächsten Jahren an die höheren Schülerzahlen der Gemeinschaftsschule angepasst und entsprechend ausgebaut. Im zukünftigen ÖV-Netz der Verkehrsbetriebe soll die bestehende Buslinie 80 zwischen Frienstedt und der Oststadt verkehren. Sie soll dabei auch den Ortsteil Hochheim erschließen und die Haltestelle an der Schule bedienen. Das Fahrplanangebot wird sich mindestens am derzeitigen Angebot der Linie 80, vermutlich mit einer Verdichtung zu den Schulverkehrszeiten, orientieren.

#### **1.5.4 Baulandumlegung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – bis auf die Wegegrundstücke – im Eigentum einer Vielzahl von privaten Besitzern. Die Bodenordnung kann privatrechtlich über notarielle Tausch- bzw. Kaufverträge unter der Regie des Erschließungsträgers erfolgen. Zur Umsetzung des Bebauungsplans kann aber auch ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB für den Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" angeordnet werden.

## **2 Planerische Zielstellungen**

### **2.1 Planungsziele**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern, als Einzelhäuser sowie Hausgruppen. Dabei ist eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen zu berücksichtigen.
- Des Weiteren ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer Zweifelder Sporthalle, zu schaffen
- Das Plangebiet HOH748 "Angerberg" ist mit den bestehenden Strukturen Hochheims, u. a. eine Fortsetzung der Bebauungsstrukturen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans HOH400 und mit der umgebenden Landschaft sensibel zu verknüpfen.
- Die Erschließung soll durch neue Anbindungspunkte an der Wartburgstraße und der Straße Am Angerberg erfolgen. Bestehende Feldwege im Plangebiet sollen weitestgehend für die Trassierung der neuen Verkehrsflächen aufgegriffen werden, die Wege in die freie Feldflur sollen erhalten bleiben.

- Ein durchgrüntes Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßenräumen soll Aufenthaltsbereiche für seine Bewohner schaffen, welche der Kommunikation und Identifikation dienen.
- Westlich angrenzend an den Ortsteilfriedhof ist auf der gesamten Länge ein ca. 15 m breiter Streifen als Erweiterungs- und Belegungsfläche vorzuhalten, diese Friedhofserweiterungsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.
- 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 mit Obstgehölzen und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen erfolgen.
- Im südlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an die Fläche der Zweifelder Sporthalle, ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen.
- Die speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie sind zu beachten. Es sind Flächen und Maßnahmen für die Regenrückhaltung vorzusehen.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzelhäuser und Hausgruppen geschaffen, entsprechend des städtebaulichen Konzeptes können 90 Baugrundstücke für die Errichtung von Wohngebäuden gebildet werden. Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche südlich des Friedhofes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer Zweifelder Sporthalle, zu schaffen, die insbesondere den Schülern der östlich der Straße Am Angerberg gelegene Gemeinschaftsschule dient (Anlage 1). Südlich daran angrenzend ist die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche, u.a. zur Nutzung als Spielplatz vorgesehen.

Das vorliegende Konzept sieht folgende Bebauung vor:

|                                     | Anzahl Gebäude/<br>Baugrundstücke | Anzahl Wohngebäude |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Einzelhäuser (offene Bauweise)      | 2                                 | 2                  |
| Einzelhäuser (abweichende Bauweise) | 23                                | 23                 |
| Hausgruppen (6 Häuser)              | 5 x 6                             | 30                 |
| Hausgruppen (7 Häuser)              | 2 x 7                             | 14                 |
| Hausgruppen (10 Häuser)             | 1 x 10                            | 10                 |
| Hausgruppen (11 Häuser)             | 1 x 11                            | 11                 |
|                                     |                                   |                    |
| Zweifeldhalle                       | 1                                 | /                  |
| $\Sigma$                            |                                   | <b>90</b>          |

Die Grenzen der Baugrundstücke, die in die Planzeichnung eingetragen haben lediglich Hinweischarakter. Das städtebauliche Konzept sieht eine Durchmischung von Einzelhäusern und Hausgruppen vor. Damit wird ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden angestrebt.

Die Hausgruppen weisen jeweils einen Abstand von 5m zur Grundstücksgrenze Straße auf, die Gärten sind entweder nach Süden oder Westen orientiert. Nördlich und östlich der Erschließungsstraßen wird eine Einzelhausbebauung in abweichender Bauweise vorgesehen. Die Gebäude werden dabei an den östlichen

und nördlichen Grundstücksgrenzen angeordnet, die Hausgärten können dabei nach Süden bzw. Westen angelegt werden. Auf zwei Baugrundstücken im Norden und Süden des Plangebiets wird eine Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus in offener Bauweise möglich.

Durch diese verschiedenen Parzellenformen- und Größen der Baugrundstücke sowie der Bauweisen ist, neben einer abwechslungsreichen Verteilung der Baumassen, die Möglichkeit gegeben für Bauherren mit unterschiedlichem finanziellen Rahmen dort zu bauen.

Beispielhaft sind folgende Größen der Baugrundstücke entsprechend des Vorentwurfs möglich:

|                                     | Grundstücksgrößen<br>von ca. m <sup>2</sup> bis ca. m <sup>2</sup> | durchschnittliche<br>Grundstücksgrößen |
|-------------------------------------|--|--|
| 2 Einzelhäuser (offene Bauweise)    | ca. 615 m <sup>2</sup> bis 630 m <sup>2</sup>                      | 620                                    |
| Einzelhäuser (abweichende Bauweise) | ca. 330 m <sup>2</sup> bis 730 m <sup>2</sup>                      | 460                                    |
| Hausgruppe (Mittelhaus)             | ca. 180 m <sup>2</sup> bis 230 m <sup>2</sup>                      | 190                                    |
| Zweifeldersporthalle                | ca. 1.530 m <sup>2</sup>   |  |

Die Wohngebäude sollen als zwei- oder dreigeschossige Baukörper errichtet werden. Die Begrenzung der Höhe wird erforderlich, damit es zu keinem relevanten klimatischen Funktionsverlust der Flächen kommt. Die Dachflächen sollen als Gründach festgesetzt werden. Gründächer stellen eine sichere Lösung für die Grundstücksentwässerung dar. Neben der eindimensionalen Betrachtung der Regenwasserproblematik sind Gründächer ein probates Mittel, die Bebauung in Klimaschutzzonen umweltverträglicher zu gestalten, da die Aufheizung der Baukörper minimiert wird.

Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Auf diese Weise sollen die mit Bebauung in den Wohngebieten verbundenen Beeinträchtigungen der klimatischen Bedingungen vermieden werden.

Gründächer reduzieren die Aufheizung der versiegelten Flächen und erhöhen die Verdunstungsleistung. Darüber hinaus tragen Gründächer auch zur Reduzierung der Temperaturen innerhalb der Gebäude bei und reduzieren so Übertemperaturstunden und damit zusätzliche Klimatisierungsmaßnahmen. In Zeiten des Klimawandels und notwendiger Klimaanpassungen sprechen auch diese Gesichtspunkte für die Festsetzung von Gründächern im Bebauungsplan.

Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (insbesondere entlang der Straßen) sowie im Bereich der Grünfläche wird einer thermischen Aufheizung versiegelter Flächen vorgebeugt, gleichzeitig werden die Stadträume gegliedert. Die Beschränkung der baulichen Versiegelung dient 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 mit den angrenzenden Baugebieten in Hochheim als auch den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprochen werden.

Die in einem WA allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ebenfalls zugelassen, da ein Bedarf an Flächen dafür im Ortsteil vorhanden ist. Im weiteren Verfahren soll die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen überprüft und ggf. ausgeschlossen bzw. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Verwaltung geprüft werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Einordnung einer Zweifeldhalle vorgesehen. Diese Fläche soll als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. (Anlage 1)

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch einen neuen Anbindungspunkt direkt von der Wartburgstraße erschlossen, über den auszubauenden Knotenpunkt Creuzburgweg. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob eine weitere Anbindung an die Wartburgstraße für den Kfz-Verkehr erforderlich wird, ggf. ist diese zusätzliche Anbindung nur für den Fuß- und Radverkehr vorzuhalten. Ein weiterer Anschluss für den Kfz-Verkehr an das bestehende Verkehrsnetz ist von der Straße Am Angerberg vorgesehen, so dass dadurch die Zweifelder Sporthalle erschlossen werden kann.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch neu herzustellende Wohnstraßen. Um die rückwärtigen Bereiche insbesondere der Hausgruppengrundstücke zu erschließen, werden Wohnwege, die als Fuß- und Radwege nutzbar sind, angelegt.

Der vorhandene Landwirtschaftsweg im Westen des Plangebietes, am Ende der in Ost- West- Richtung geplanten Wohnstraßen, bleibt erhalten. 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.

Zukünftig soll sich die ÖPNV-Erschließung des Gebietes durch das erhöhte Fahrplanangebot der Buslinie 80 verbessern.

Für die Haltestelle Wartburgstraße (Schule) sowie die Straße Am Angerberg (Abschnitt Wartburgstraße bis zur Kurve) wird momentan im Auftrag des Tiefbau- und Verkehrsamtes eine Vorplanung durchgeführt. Diese berücksichtigt die bauliche Anpassung der genannten Straßen im Zuge der Erweiterung der Gemeinschaftsschule Hochheim. Das Wohngebiet tangiert diese Planung durch die Anbindung an die Straße Am Angerberg sowie die Einordnung der Sporthalle im südöstlichen Abschnitt des Gebietes. Mit der Realisierung der Sporthalle würde ein erheblicher Querungsbedarf von Schülern über die Straße Am Angerberg entstehen.

## 2.4 Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen

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:

- Einzelhäuser: max. 2 Stellplätze pro Gebäude
- Hausgruppen: max. 1 Stellplatz pro Gebäude

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

Die Einordnung von offenen Stellplätzen in den Vorgartenbereichen der Reihenhäuser soll zu Gunsten einer qualitätvollen Grüngestaltung dieser vermieden werden.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, wie die Unterbringung von Stellplätzen im Detail gebietsverträglich und gestalterisch ansprechend erfolgen soll. Teilweise sollen auch Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden. Dazu sind evtl. die bisher gewählten Breiten nochmals zu überdenken und auch die Herstellung von weiteren Stellplätzen (z. B. für Besucher) im öffentlichen Raum zu berücksichtigen.

In den Wohngebäuden, die als Einzelhäuser errichtet werden, ist jeweils mindestens ein Stellplatz im Gebäude vorzusehen. Der Abstand beträgt 5m zur Grundstücksgrenze Straße, daher kann im Zufahrtsbereich ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden.

In den rückwärtigen Bereichen der Hausgruppengrundstücke werden Nebenanlagen, die z. B. dem Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern dienen, vorgesehen. Diese werden in den privaten Gärten, angrenzend an neu herzustellende privaten Fuß- und Radwege vorgesehen.

## 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/ Bodengutachten

### 2.6.1 Regenwasserkonzeption

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 entsprechende Regenwasserkonzeption mit ganzheitlichem Ansatz benötigt:

1. Zu beachten ist insbesondere die begrenzte Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die begrenzte Einleitmenge in den Angerberggraben (Gewässer 2. Ordnung). Ausgehend von einer maximalen Abflussspende von 4 l/(s\*ha) und einer Gesamtfläche von 6 ha resultiert der mögliche Drosselabfluss im Hinblick des Gewässerschutzes zu 24 l/s.
2. Der Hochwasserschutz der Unterlieger muss sichergestellt werden. Denn bereits heute kommt es zu Ausuferungen des Gewässers in der Ortslage (in der Straße "Am Angerberg" bis Kreuzungsbereich "Bischleber Straße") und diese Gefahr darf mit dem neuen Baugebiet nicht erhöht werden.



3. In einem iterativen Prozess wäre zu prüfen, auf welche Überschreitungshäufigkeiten die Regenrückhalteräume im B-Plangebiet zu bemessen wären bzw. welche bauliche Maßnahmen im Unterlauf des Angerberggrabens (außerhalb B-Plangebiet) für eine gesicherte Entsorgung getroffen werden müssen. Im Zuge des Konzeptes sind die planerischen Rahmenvorgaben für die Bebauungsplanung 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 sowie Maßnahmen zum Schutz vor Außenbereichswasser sind im Ergebnis der Regenwasserkonzeption im weiteren Planverlauf zu definieren, das Regenwasser soll von den Bauflächen zu den Grünflächen (Flächen für mögliche Regenrückhaltung) abgeleitet werden,

Eine belastbare Niederschlagswassererschließung lässt sich ohne eine entsprechende Voruntersuchung/ Regenwasserkonzeption im Planareal nicht abbilden, wobei hier mit Blick auf die Standortgegebenheiten die Starkniederschlags-/Überflutungsvorsorge mit zu beachten ist. Ohne Nutzung aller Komponenten einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wird sich am Standort eine belastbare Niederschlagswassererschließung auch mit technisch sehr hohem Aufwand kaum erreichen lassen. Daher ist die Vorlage entsprechender Untersuchungsergebnisse und eine Bewertung für deren praktischen Realisierbarkeit Voraussetzung für eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens.

### **2.6.2 Bodengutachten / Beurteilung der Versickerungsfähigkeit**

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 Angerberggraben unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sehr problematisch ist. Zur Klärung des Sachverhaltes ein "kleines" Boden- bzw. Versickerungsgutachten (etwa 3 bis 5 Beprobungen/Bohrung) zu beauftragen.

Grundsätzlich sollte es Ziel sein, dass Regenwasser zur Stärkung des lokalen Wasserhaushaltes möglichst vor Ort zu bewirtschaften. Neben Verdunstung und temporären Rückhalt (für gedrosselte Einleitung) sowie der Nutzung (z.B. als Bewässerungswasser) ist die Versickerung des Regenwassers eine gute Möglichkeit. Allerdings sind die Versickerungsmöglichkeiten geologisch bedingt stark begrenzt. Zwar gibt es gemäß der geologischen Karte des Landes auch eine Bohrung im betreffenden Gebiete, doch sind dazu keinerlei Profile verfügbar. Demnach steht in den oberen Bodenschicht Löß und/ oder Lößlehm an.

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

Im Zuge der Bebauungsplanung wird ein Grünordnungsplan, eine Biotoptypenkartierung eine artenschutzrechtliche Prüfung 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.

*Grünordnungsplan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG:*

- Mit dem Grünordnungsplan ist eine Ermittlung des Eingriffes der geplanten Baumaßnahmen in den Naturhaushalt durchzuführen und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, inkl. artenschutzrechtli-

cher Vermeidungsmaßnahmen abzuleiten. Die Erstellung der Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der vorgenannten Unterlagen.

- Es ist nach wie vor zu beachten, dass der Ausgleich nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt wird, da derzeit an anderer Stelle keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

#### *Biotoptypenkartierung.*

- Die Biotoptypenkartierung soll auf der Basis "Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999)" und "Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)" durchgeführt werden.

#### *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage des § 44 BNatSchG:*

- Für die national streng geschützten/europarechtlich besonders und streng geschützten Arten nach EG-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.
- Dabei ist eine vertiefende Erfassung/ Kartierung der im Planungsbereich und näheren Umfeld anwesenden Feldhamster und Vogelarten durchzuführen.

#### *Bodenschutzfachliche Ausgleichsbilanzierung*

- Die Bodenfunktionsbewertung hat an Hand des örtlich zutreffenden Bodenschätzungsklassenzeichens zu erfolgen; zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs ist die Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" zu nutzen.
- Hinsichtlich der Bereitstellung von zu versiegelnden Flächen, wie im vorliegenden Fall vorgesehen, hat eine Bewertung der Bodenfunktionen entsprechend § 2 Abs. 2 BBodSchG (z. B. natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) im ursprünglichen (Bestandsanalyse) und im umgenutzten Zustand (Darstellung der Beeinträchtigungen) im Rahmen der Planung zu erfolgen und eine Prüfung, wie weit Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung von Flächen notwendig sind.

#### *Umweltbericht nach § 2a BauGB:*

- Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des § 2a BauGB i. V. mit § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB erstellt. Es wird empfohlen, die Darstellung des Bestandes, der Prognose und der Maßnahmen wie bisher in tabellarischer Form zu bearbeiten.

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

Die Anforderungen an die Begrünungsstruktur/ Baumerhalt des Gebietes werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt. Des Weiteren wird zur Minimierung der mit Überbauungen und Flächenbefestigungen einhergehende Aufheizung des örtlichen Klein- und Mikroklimas eine vollflächige Flächenversiegelung auf das funktional notwendige absolute Minimum reduziert. Bei den übrigen Verkehrsflächen soll versickerungsfähigen und begrüneten Flächenbefestigungen möglichst der Vorrang gegeben werden. Vorgärten sollten vollständig begrünt werden.

Dabei soll in Verbund mit geplanten Vegetationsflächen (inkl. Dächern) ein größtmöglicher Rückhalt/ Versickerung von Niederschlägen vor Ort angestrebt werden. Des Weiteren wird unter Beachtung eines ausreichend großen Wurzelraumes die Durchgrünung der Baugebiete mit standortgeeigneten Baum- und Strauchgehölzen auf das fachlich mögliche und sinnvolle Maximum vorgesehen. Insbesondere in Grenzbereichen, aber auch zur Eingrünung von kleineren Einbauten/Nebenanlagen wird die Anwendung von aus-

gewählten Rank- und Kletterpflanzen vorgesehen.

Flachdachbereiche sollen grundsätzlich, bis auf eng begrenzte und definierte Ausnahmen begrünt werden. Wo immer möglich, kann dies mit der Einordnung von Photovoltaik-Anlagen zu kombiniert werden.

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 zu berücksichtigen.

## **2.9 Klimaökologie und Luftreinhaltung/ erforderliches Gutachten**

Die vorgesehene, größtenteils kleinteilige und zwei- bis dreigeschossige Bebauung 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. Gründächer, geringe Flächenversiegelung, Begrenzung der Baumasse und -höhen, Gebäudeausrichtung). Mit dem Bebauungsplan ist ein Klimagutachten anzufertigen, im Rahmen dessen die klimatischen Belange umfassend zu untersuchen sind und Empfehlungen für die Bebauungsplanung zu geben sind.

Die geplanten Gebäudehöhen werden auf 2- 3 Vollgeschosse begrenzt. Die Gebäude sollen mit Flachdächern errichtet werden. Im Bebauungsplan ist ein hoher Anteil der Dachflächen als Gründächer festzusetzen. Um auch eine ausreichende Verdunstung und Versickerung (und damit Abkühlung) zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken wasserdurchlässige Beläge 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 schalltechnische Untersuchung / erforderliches Gutachten**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (WA) im weiteren Verfahren nachzuweisen. Das Plangebiet wird durch Geräuscheinwirkungen von Schienen- und Verkehrsverkehrslärm beeinträchtigt. In den schalltechnischen Untersuchungen sind auf Grundlage der Schall 03 und RLS19 die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu berechnen und nach DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1" zu beurteilen, ggf. sind erforderliche Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aufgrund der geplanten Zweifelder-Sporthalle ist die Sporthalle (ggf. mit Vereinssport) auf Grundlage der 18. BImSchV in das zu veranlassende Schallimmissionsgutachten miteinzubeziehen. Diesbezüglich sind ebenso die dort geplanten 20 Stellplätze im Gutachten zu beachten. In der näheren Umgebung befindet sich ein Sportplatz. Dieser und dessen Wirkungen auf das Plangebiet sind in der Prognose mit zu untersuchen.

In die Schallimmissionsprognose ist neben den zuvor genannten Lärmquellen der geplante Spielplatz mitaufzunehmen. Zwar ist Kinderlärm privilegiert zu betrachten/abzuwägen, dennoch folgt aus § 22 Abs. 1 a BImSchG nicht, dass dieser abwägungsunerheblich ist.

Im Schallimmissionsgutachten sind alle notwendigen Schallschutzmaßnahmen (baulicher bzw. organisatorischer Art (u. a. Sporthalle)) aufzuzeigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau auch für den an das Plangebiet angrenzenden Friedhof Hochheim Orientierungswerte (Tag/Nacht: 55 dB(A)) gelten.

### **3 Weiteres Vorgehen und Folgekosten**

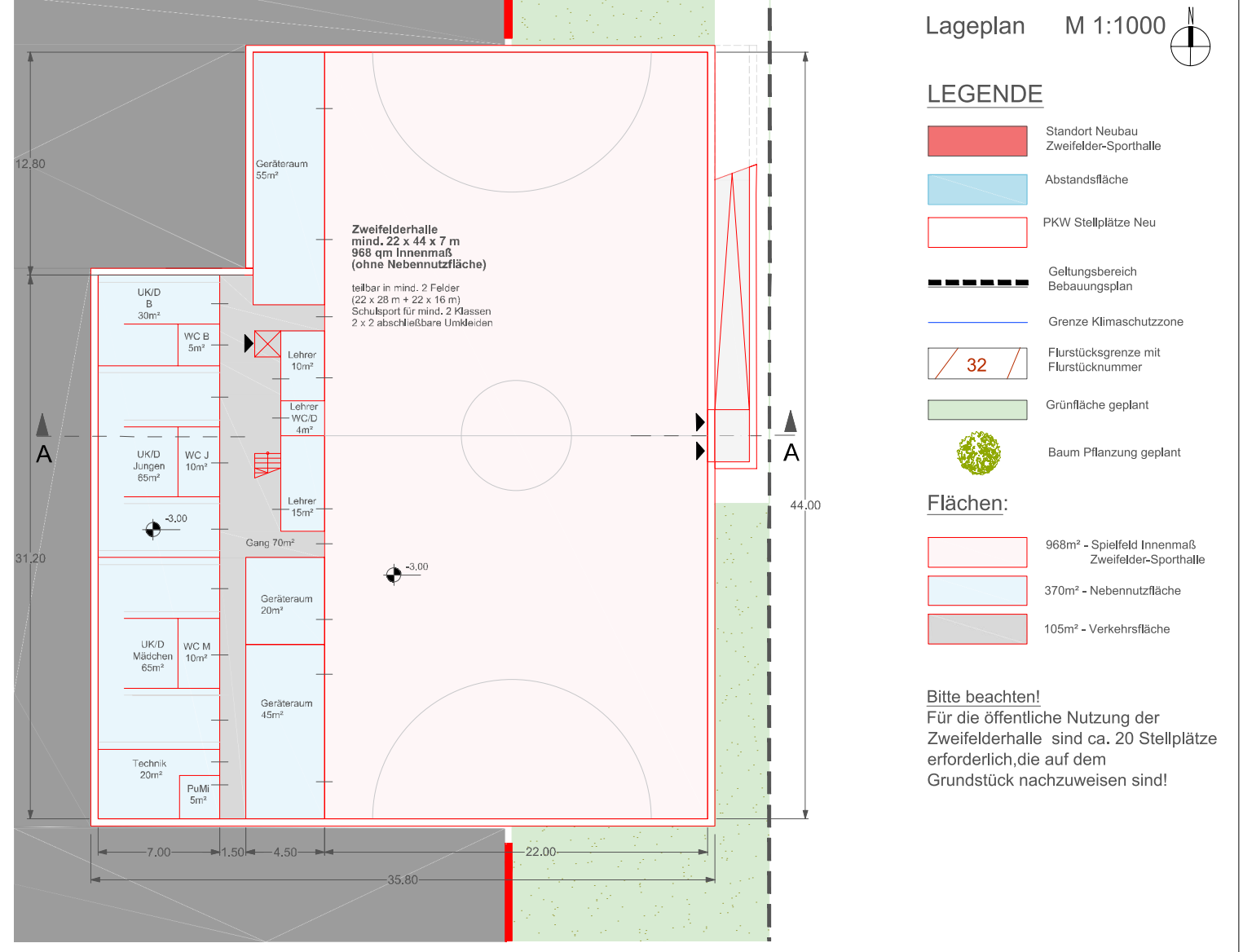
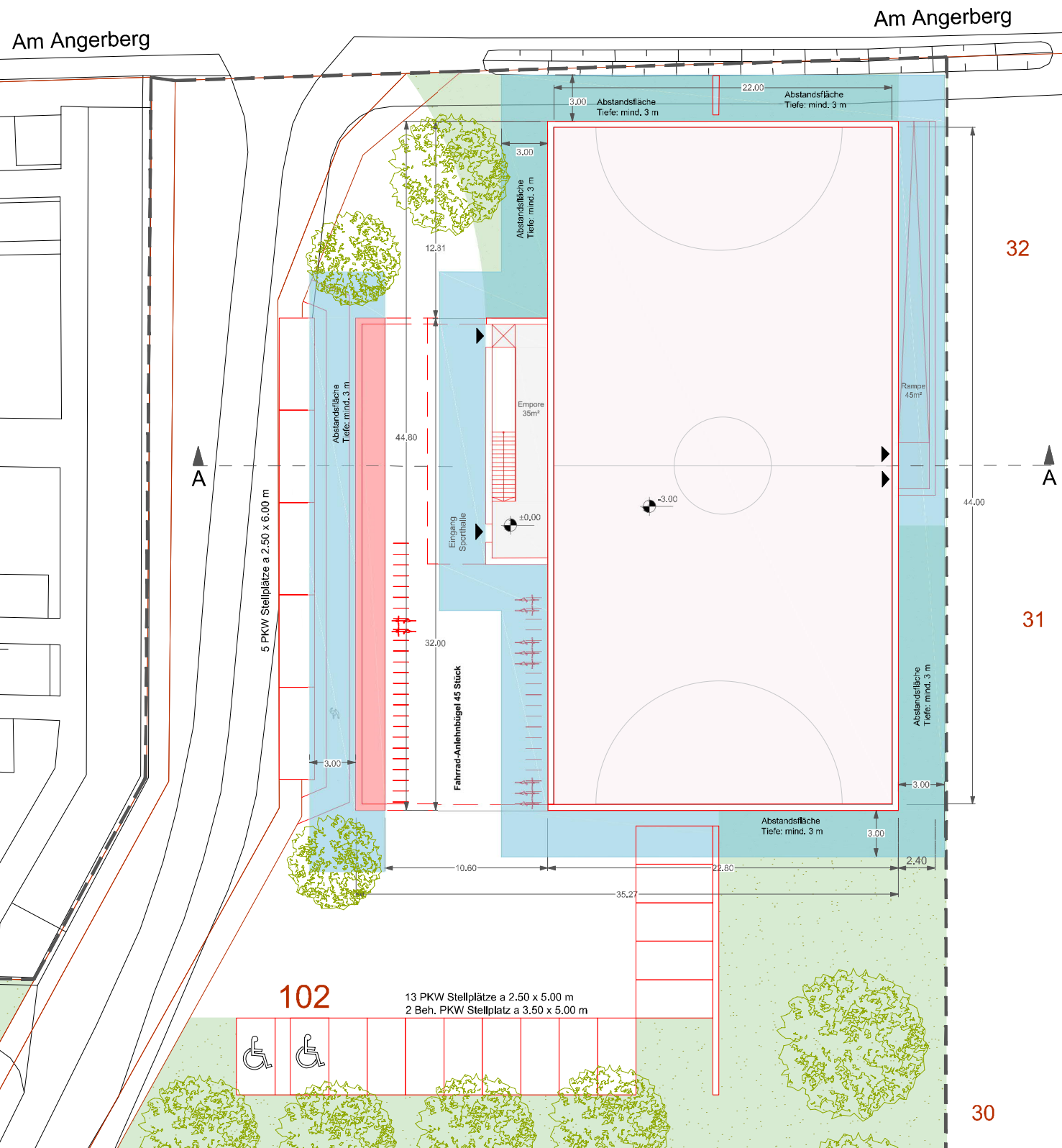
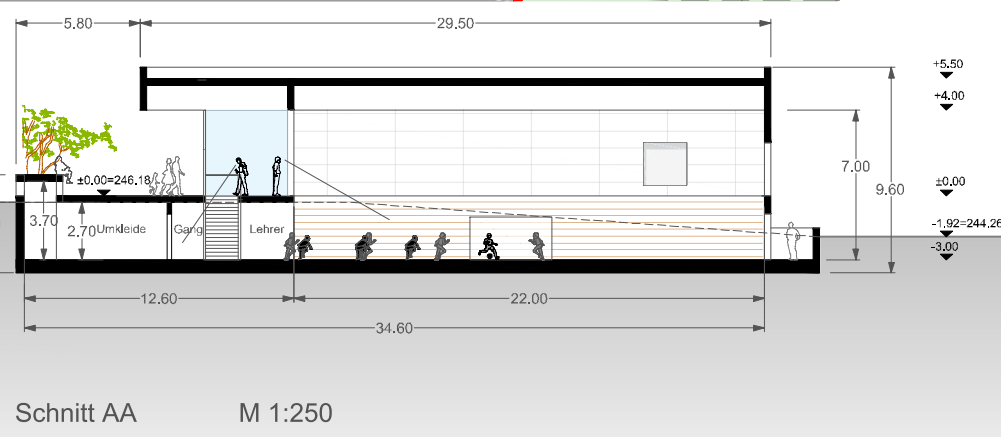
Der Bebauungsplan wird in der Stadtverwaltung erarbeitet, die erforderlichen Gutachten sind ebenfalls durch die Verwaltung zu beauftragen und zu finanzieren.

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 kann eine Baulandumlegung erforderlich werden.

## 4 Anlagen

- Anlage 1 Einordnung Zweifelder Sporthalle Am Angerberg



- LEGENDE**
- Standort Neubau Zweifelder-Sporthalle
  - Abstandsfläche
  - PKW Stellplätze Neu
  - Geltungsbereich Bebauungsplan
  - Grenze Klimaschutzzone
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
  - Grünfläche geplant
  - Baum Pflanzung geplant
- Flächen:**
- 968m² - Spielfeld Innenmaß Zweifelder-Sporthalle
  - 370m² - Nebennutzfläche
  - 105m² - Verkehrsfläche
- Bitte beachten!**  
Für die öffentliche Nutzung der Zweifelderhalle sind ca. 20 Stellplätze erforderlich, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind!

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>Stadtverwaltung Erfurt<br/>AMT FÜR GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEVERWALTUNG<br/>Löberwallgraben 19, 99096 Erfurt</p> |   | <p>Maßstab: 1:1000/ 250<br/>Datum: 15.12.2020<br/>Blattgröße: A2 594x420</p> |
| <p>Bearbeiter: S.Garbe</p>  | <p>Vorhaben, Bezeichnung: Staatliche TGS 6 Wartburgstraße 71 99094 Erfurt - OT Hochheim</p> | <p>Blatt-Nr.: 002</p>  |
| <p>Zeichner: S.Garbe</p>  | <p><b>Neubau Zweifelder - Sporthalle</b><br/>Standort: <b>AM ANGERBERG</b></p>              |  |
| <p>Abt. Hochbau A 23</p>  | <p><b>Lageplan-Grundriss-Schnitt</b><br/>Bauvoranfrage - Lage der Sporthalle</p>            |  |