

# ERFURT VIESELBACH STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG „AN DER FASANERIE“

RAHMENPLAN VIE 724

ERLÄUTERUNGEN



## **GRUNWALD & GRUNWALD**

Architektur und Städtebau  
Shakespearestraße 10 • 04107 Leipzig  
Tel. +49 (0)341 – 306 84 84  
info@grunwald-grunwald.de

[www.grunwald-grunwald.de](http://www.grunwald-grunwald.de)



## **RoosGrün**

Freie Landschaftsarchitekten BDLA  
Karl-Liebknecht-Straße 17-21 • 99423 Weimar  
Tel. +49 (0)3643 – 77159 0  
info@roosgruen.de

[www.roosgruen.de](http://www.roosgruen.de)



# INHALT

1	AUFGABENSTELLUNG	4
1.1	Anlass und Ziel	4
2	VORGEHENSWEISE / METHODIK	4
3	BESTANDSUNTERSUCHUNG / ANALYSE DES PLANGEBIETES	5
3.1	Vieselbach – Lage und Charakteristik	5
3.2	Plangebiet	5
3.3	Übergeordnete Planungen	6
3.3.1	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3.2	Wohnungsbedarfsprognose Erfurt 2030	6
3.4	Naturraum	7
3.4.1	Topographie	7
3.4.2	Boden	7
3.4.3	Klima	8
3.5	Orts- und Landschaftsbild	8
3.5.1	Westlicher Ortsrand Vieselbach	8
3.5.2	Fasaneriewald im Norden	8
3.5.3	Infrastrukturell geprägte Landschaft im Westen	8
3.6	Stadtstruktur und Stadtgestalt	8
3.6.1	Blick- und Sichtbeziehungen	8
3.6.2	Fehlende Raumkanten	9
3.7	Verkehr und technische Infrastruktur	9
3.7.1	Erfurter Allee	9
3.7.2	Feldwege	9
3.8	Nutzungen	9
3.8.1	Vielfalt der Wohnformen	9
3.8.2	Kita und Grundschule	9
3.8.3	Verbrauchermarkt	10
3.8.4	Zentraler Bereich	10
3.9	Weitere Rahmenbedingungen	10
3.9.1	Mindestabstand zum Fasaneriewald	10
3.9.2	Schutzstreifen der 380 KV Hochspannungsfreileitung Pulgar-Vieselbach	10
4	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	11

5	ENTWICKLUNGSVARIANTEN	12
5.1	Karrees	13
5.2	Cluster	14
5.3	Grüne Fugen	15
5.4	Bewertung der Testentwürfe	16
5.5	Fazit – Empfehlung für die weitere Bearbeitung	18
6	STRUKTURKONZEPT	19
6.1	Planen im Kontext	19
6.2	Angemessenheit und Maßstab	20
6.3	Arrondierungsflächen	20
6.4	Charakter und Identität	23
6.4.1	Landschaft und Freiraum	23
6.4.2	Typologie und Gestalt	24
6.4.3	Mobilität und Verkehr	25
6.4.4	Nutzungen	26
6.4.5	Bauabschnitte	26
7	FREIRAUM- UND UMWELTPLANUNG	27
7.1	Gliederung und Gestaltung der Straßenräume	27
7.2	Gliederung und Gestaltung der Grün- und Freibereiche	30
7.3	Entwässerung des Baugebietes	31
7.4	Ausgleich und Ersatz	32
8	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	34
9	EMPFEHLUNGEN	36
9.1	Weitere Vorgehensweise	36

# 1 AUFGABENSTELLUNG

## 1.1 Anlass und Ziel

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet infolge von Zuwanderung und Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2030 einen jährlichen Bedarf von 700 bis 900 neuen Wohnungen, davon etwa 200 im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Stadt steht daher vor der Aufgabe, in den Ortsteilen mit guter Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung ein angemessenes Flächenpotenzial für den bedarfsgerechten Neubau von Wohnungen bereit zu stellen.

Darüber hinaus verfolgt die Stadtentwicklung das strategische Ziel, der zunehmenden suburbanen Abwanderung der Bevölkerung in das Umland entgegenzutreten und ergänzende Angebote im nachfragestarken Ein- und Zweifamilienhaussegment zu schaffen.

Die ländlich geprägten Ortsteile bieten aufgrund ihrer Arrondierungsmöglichkeiten genügend Flächenpotenziale für einen nachhaltigen, flächen- und kostensparenden Wohnungsbau. Dem gegenüber stehen oft ökologische und stadtklimatische Aspekte, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung ebenfalls von grundlegender Bedeutung sind. Das 2018 vom Stadtrat beschlossene ISEK 2030 hat vor dem Hintergrund dieser konkurrierenden Nutzungsansprüche geeignete Potenzialflächen für Ein- und Zweifamilienhausgebiete untersucht.

Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass der im Osten von Erfurt gelegene Ortsteil Vieselbach vorrangig entwickelt werden soll. Aufgrund des Bahnhaltepunktes und der Nähe zu bereits vorhandenen Gewerbe- und Infrastrukturen soll in Vieselbach ein bedeutender Teil der Wohnungsbauentwicklung vollzogen werden. Diese übergeordnete Zielsetzung korrespondiert mit den Ergebnissen einer früheren Rahmenplanung für die Ortslage Vieselbach, die in den Jahren 2003-05 vom Büro Baum, Freytag, Leesch aus Weimar erarbeitet wurde. In dieser auf den Gesamtort bezogenen Rahmenplanung wurden der Nordwesten von Vieselbach als potenzieller Wohnungsbaustandort identifiziert.

## 2 VORGEHENSWEISE / METHODIK

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für den westlichen Ortsrand von Vieselbach ist eine abgestimmte Methodik, die aus den folgenden Planungsschritten besteht:

- Bestandsuntersuchung und Analyse des Plangebietes
- Formulierung von Planungsgrundsätzen
- Erarbeitung von Testentwürfen (Variantenuntersuchung)
- Identifikation einer Vorzugsvariante
- Beteiligung der Fachämter
- Weiterentwicklung der Planung zum Strukturkonzept
- Städtebauliche Kalkulation

## 3 BESTANDSUNTERSUCHUNG / ANALYSE DES PLANGEBIETES

### 3.1 Vieselbach – Lage und Charakteristik

Die am Fuße des Ettersbergs gelegene Ortslage Vieselbach befindet sich im Osten der Landeshauptstadt Erfurt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km. Vom Bahnhof Vieselbach ist das Stadtzentrum mit der Regionalbahn in ca. 30 Min. zu erreichen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt leben ca. 2.500 Menschen in Vieselbach.

Die gewachsene Ortslage Vieselbach kann als dörflich bezeichnet werden. Im historischen Ortskern ist die landwirtschaftliche Ausrichtung noch gut erkennbar. Der Ortskern ist geprägt von einer Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinen Handwerksbetrieben, Dienstleistungen und vielen öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus, der Grundschule mit Turnhalle, einer Kita, Kirche, Feuerwehr, Altenheim und einer Reihe von weiteren Einrichtungen. In den Lagen außerhalb des Ortskerns dominiert die Wohnnutzung. Zur Verbesserung der Versorgung werden gegenwärtig die Voraussetzungen für die Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an der Erfurter Allee geschaffen. Mit dem Bau des Bahnhofes hat sich die Siedlungsentwicklung im 20. Jahrhundert vorwiegend in südwestlicher Richtung vollzogen. Neben den gewachsenen Siedlungsstrukturen sind daher auch kleinstädtisch geprägte Karrees und Bereiche mit mehrgeschossigem Wohnungsbau vorhanden.

### 3.2 Plangebiet

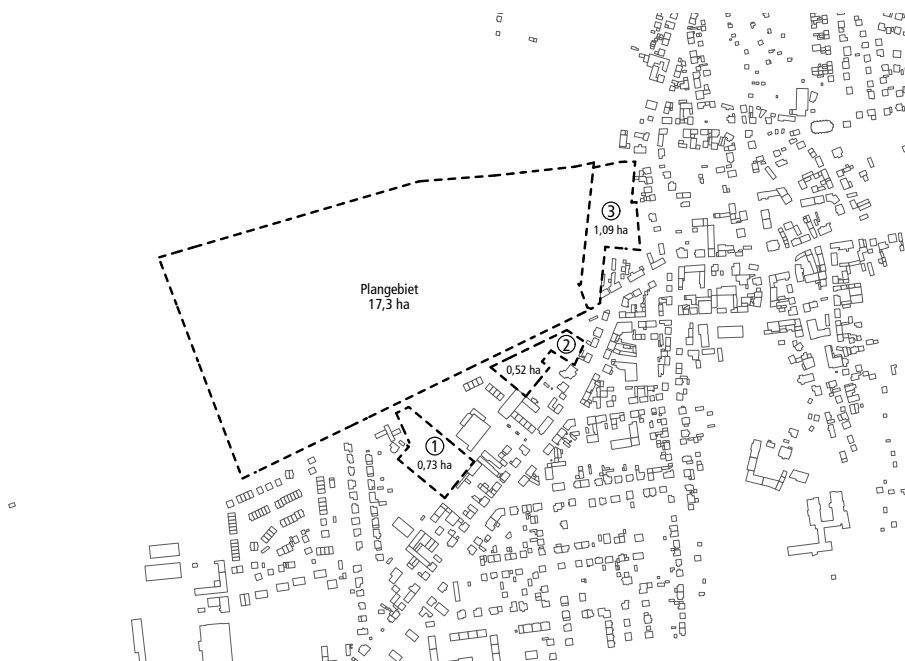


Abb. 01: Übersichtskarte Plangebiet und Arrondierungsflächen 1 - 3

Das Plangebiet für die städtebauliche Rahmenplanung befindet sich im Westen von Vieselbach. Das Kerngebiet umfasst die Flurstücke nördlich der Erfurter Allee (Gemarkung Vieselbach, Flurstücke 464, 465, 466, 446/1, 467, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 966, 1056 und 453/6). Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 17,3 ha und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Areal wird im Süden durch die Erfurter Allee begrenzt. Die Westgrenze wird geprägt durch einen offenen, durch Infrastrukturen geprägten Landschaftsraum. Der Norden des Plangebiets wird definiert durch den Verlauf des Zapfengrabens und das Feuchtgebiet der Fasanerie, die sich mit einer markanten Waldkante präsentiert. Im Osten grenzt das Untersuchungsgebiet an den gewachsenen Ortsrand von Vieselbach, der mit seinen Hecken- und Baumstrukturen einen harmonischen Übergang zur Landschaft bildet.

Im Zuge der Planung wurde das Plangebiet um drei Teilflächen erweitert, die im Rahmen der Planung als „Arrondierungsflächen“ bezeichnet werden. Die Teilfläche 1 befindet sich südlich der Erfurter Allee in der Nähe zur Einmündung in den Fasanenweg (Gemarkung Vieselbach, Flurstücke 512/6, 512/7 und 513/2). Bei der Teilfläche 2 handelt es sich um den westlichen Ortsrand, der direkt an das Kerngebiet angrenzt (Gemarkung Vieselbach, Flurstücke 952, 962, 963, 964, 965, 982, 953, 988/4, 988/6, und 988/5). Die Teilfläche 3 befindet sich ebenfalls südlich der Erfurter Allee, westlich der Einmündung der Bahnhofsallee (Gemarkung Vieselbach, Flurstücke 528/4, 529/1, Teilfläche von 529/2, 197/3 und 197/5). Die Arrondierungsflächen haben insgesamt eine Größe von ca. 2,3 ha.

### 3.3 Übergeordnete Planungen

#### 3.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006 und neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017. Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil der Flächen auf rund 16,4 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein östlicher Teilbereich an der Erfurter Allee, der dem bebauten Siedlungsbereich vorgelagert ist, ist auf rund 0,5 ha als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Entwicklung eines größeren, neuen Wohnstandortes im Bereich Vieselbach entspricht dabei nicht der Grundkonzeption zur Entwicklung von Bauflächen des wirksamen FNP. Die Entwicklung des Standortes leitet sich jedoch aus den geänderten Entwicklungszielen der Stadt Erfurt ab, welche mit dem vom Stadtrat am 17.10.2018 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030 aufgestellt worden sind. Zur Umsetzung dieser Zielstellung muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

#### 3.3.2 Wohnungsbedarfsprognose Erfurt 2030

Das ISEK Erfurt 2030 enthält Angaben zum zukünftigen Wohnungsbedarf, welche inzwischen überarbeitet wurden und in Form einer aktuellen Wohnungsbedarfsprognose vorliegen, die 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 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern besteht. Zusätzlich werden im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2040 etwa 2.500 weitere Wohneinheiten benötigt. Mit dem Rahmenplan VIE724 „An der Fasanerie“ wird die notwendige Bereitstellung eines Teils an nachgefragtem Wohnraum in der Stadt Erfurt ermöglicht. Die Planung ist daher in ihrem Grundsatz zur Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes zu befürworten.

Um den Wohnraummehrbedarf im Einfamilienhaussegment innerhalb des Gebietes der Stadt Erfurt möglichst bedarfsgerecht und gleichzeitig umwelt- und ressourcenschonend bedienen zu können, wird im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose 2040 im Zusammenhang mit der Zielstellung der Reduzierung des Flächendefizits für den Eigenheimbau die Schlussfolgerung gezogen, ab sofort Einfamilienhausgebiete deutlich kompakter zu planen. Mit dem Typus des „Erfurter Hauses“ wird die Planung eines Angebotes an individuellen und kompakten Eigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern empfohlen, welche eine Grundstücksfläche von ca. 250 bis 350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll. Hohe städtebauliche und nachbarschaftliche Qualitäten sind dabei wesentliche Voraussetzungen, um die Akzeptanz dieses Typus herbeizuführen. Im Geltungsbereich des Rahmenplanes VIE724 „An der Fasanerie“ sind aus diesem Grund vorrangig kompakte Grundstücksflächen zu planen, welche den Gebäudetypus des „Erfurter Hauses“ ermöglichen.

### 3.4 Naturraum

#### 3.4.1 Topographie

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine leichte Hanglage. Das Areal fällt von der südwestlichen Ecke an der Erfurter Allee gleichmäßig in nordöstliche Richtung ab. Der Höhenunterschied bis zur tiefsten Stelle im Nordosten (Flurstück 475) beträgt ca. 18 m. Die ausgeprägte Topographie bietet die Möglichkeit, das natürliche Gefälle zu nutzen und Niederschlagswasser nach Nordosten in Richtung Fasanerie/Zapfengraben abzuleiten und so weit möglich zu versickern.

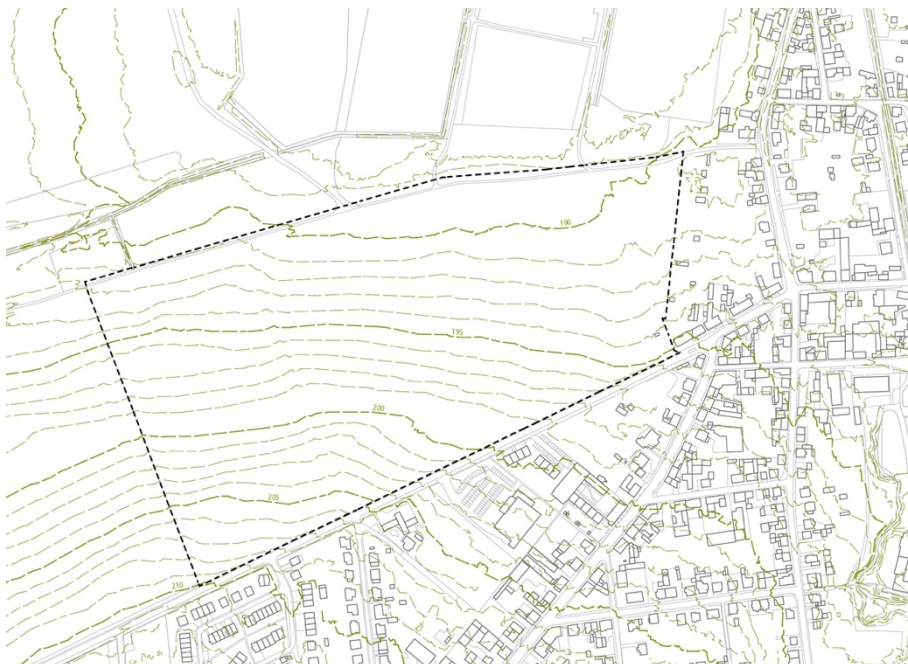


Abb. 02: Topographie im Plangebiet

#### 3.4.2 Boden

Der im Westen von Vieselbach vorhandene Boden wird als sehr schützenswert eingestuft. Aufgrund der vorgefundenen Bodenart (Ton, Schluff) wird die Versickerungsfähigkeit als eher gering eingeschätzt. Im weiteren Planungsverlauf ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu konkretisieren. Eine Baugrunduntersuchung liegt gegenwärtig nicht vor.

### 3.4.3 Klima

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone II. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches. Diese Zone besitzt eine mittlere Schutzbedürftigkeit. Darüber hinaus liegt der überwiegende Teil des Plangebietes in einem Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet, das den Ortsteil Vieselbach mit Kalt- und Frischluft versorgt. Vor dem Hintergrund der geplanten Baulandentwicklung sind im weiteren Planungsverlauf Maßnahmen vorzuschlagen, die einer Überhitzung entgegenwirken.

## 3.5 Orts- und Landschaftsbild

Für die Gebietsentwicklung haben die an das Plangebiet angrenzenden Orts- und Landschaftsräume eine besondere Bedeutung. Sie haben wesentlichen Einfluss auf die Attraktivität des neuen Wohnungsbaustandorts und die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner\*innen.

### 3.5.1 Westlicher Ortsrand Vieselbach

Der an das Plangebiet angrenzende westliche Ortsrand ist durch offenes Gartenland und eine lockere Bebauung an der Karl-Marx-Straße geprägt. Charakteristisch sind raumbildende Heckenstrukturen, die einen maßstabsgerechten harmonischen Übergang zur Landschaft bilden.

### 3.5.2 Fasaneriewald im Norden

Bei der im Nordwesten von Vieselbach gelegenen Fasanerie handelt es sich um ein ehemaliges Feuchtgebiet. Markant ist die Struktur aus Baumreihen, offenen Grünlandflächen, Hecken und Gebüsch. Zum Untersuchungsgebiet präsentiert sich die Fasanerie mit einer deutlich wahrnehmbaren Waldkulisse, die das Image des neuen Wohngebietes positiv prägen wird. Nach dem Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) ist die Fasanerie als besonders geschütztes Biotop einzustufen.

### 3.5.3 Infrastrukturell geprägte Landschaft im Westen

Im Gegensatz zur Fasanerie präsentiert sich der Landschaftsraum im Westen des Plangebietes wenig attraktiv. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen wirken ausgeräumt und werden durch überörtliche Infrastrukturen geprägt. In ca. 450 m Entfernung außerhalb des Plangebietes verläuft seit dem Jahr 2015 die ICE-Hochgeschwindigkeitstrasse Erfurt-Halle/Leipzig, die als Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8 realisiert wurde. Unmittelbar dahinter befindet sich das Umspannwerk Erfurt-Vieselbach. Im Nordwesten tangiert ein Teil der 380 KV-Hochspannungsfreileitung Pulgar-Vieselbach das Plangebiet. Vor dem Hintergrund wird es im Zuge der weiteren Planung wichtig, einen attraktiven, gut gestalteten und harmonischen Übergang vom neuen Wohngebiet zum überformten Landschaftsraum zu entwickeln.

## 3.6 Stadtstruktur und Stadtgestalt

### 3.6.1 Blick- und Sichtbeziehungen

Die visuelle Wahrnehmung eines Raumes, insbesondere Blick- und Sichtbeziehungen fördern die Identität und machen einen Ort unverwechselbar. In diesem Zusammenhang können der Blick auf den gewachsenen Ortsrand von Vieselbach sowie die markante Kulisse des Fasanerie-Waldes als Potenziale betrachtet werden, die bei der weiteren Planung beachtet werden sollten. Der Blick in Richtung der durch Infrastrukturen überformten Landschaft im Westen des Untersuchungsgebiets wird als technoid, unattraktiv wahrgenommen. Dieses Defizit muss im Rahmen der Planung reduziert werden.



### 3.6.2 Fehlende Raumkanten

Vieselbach hat mit dem historischen Ortskern und seinen südwestlichen Erweiterungen des 20. Jh. eine klar ablesbare Raumstruktur mit hohen Qualitäten. Lediglich an der Südseite der Erfurter Allee ist in dem Bereich zwischen der Bahnhofsallee und dem Fasanerieweg keine klare Raumkante vorhanden. Dieses Defizit kann durch die baulichen Arrondierungen leicht behoben werden.

## 3.7 Verkehr und technische Infrastruktur

### 3.7.1 Erfurter Allee

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut über die Erfurter Allee erschlossen, die Vieselbach mit Azmannsdorf verbindet. Von der Erfurter Allee ist der Bahnhof Vieselbach über den Fasanerieweg in ca. 1 km zu erreichen. Die Erfurter Allee (K45) wurde bis 2020 grundhaft ausgebaut und enthält alle notwendigen Medien zur Erschließung eines neuen Wohngebietes. Auf der südlichen Seite schließt ein Rad-/ Gehweg im Zweirichtungsverkehr an die Fahrbahn an. Hier verläuft der nationale Radweg D4 (Mittellandrout), der Weimar mit Erfurt verbindet. Auf der Nordseite wurde ein Entwässerungsgraben angelegt. Eine Bepflanzung mit Allee-Bäumen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Die Erfurter Allee ist eine nicht anbaufreie Kreisstraße. Sie hat den Charakter einer gut ausgebauten Verbindungsstraße. Im Bereich des Untersuchungsgebietes beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Die geradlinige Straßenführung und der gute Ausbaustand verleiten dazu, schneller zu fahren.

### 3.7.2 Feldwege

Innerhalb des Plangebietes verlaufen vier landwirtschaftlich genutzte Feldwege in Nord-Südrichtung, die orthogonal von der Erfurter Allee abzweigen. Diese Wege können im Zuge der Gebietsentwicklung überplant werden. Ein weiterer Feldweg verläuft entlang der Nordseite des Untersuchungsgebietes am Rand des Fasanerie-Waldes und mündet weiter östlich in die Karl-Marx-Straße. Dieser Weg ist für die landwirtschaftliche Nutzung zwingend erforderlich und zu erhalten.

## 3.8 Nutzungen

### 3.8.1 Vielfalt der Wohnformen

Vieselbach bietet bereits heute eine ganze Reihe von unterschiedlichen Wohnangeboten mit jeweils eigenen Qualitäten. Ausgehend von den gewachsenen Wohnlagen im Ortskern sind von freistehenden Siedlungshäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jh. bis hin zum standardisierten Geschosswohnungsbau aus DDR-Zeiten nahezu alle Wohnungstypologien vorzufinden. Bei der Gebietsentwicklung sollte daher darauf geachtet werden, dass diese Vielfalt an Wohnangeboten zeitgemäß fortgeführt wird. Dabei können neue Wohnformen und sozialräumliche Konzepte, die Nachbarschaft und Gemeinschaft fördern, zukünftig besonderen Stellenwert haben.

### 3.8.2 Kita und Grundschule

Laut Aussage des Amtes für Bildung sind für eine Siedlungsentwicklung von bis zu 230 Wohneinheiten bereits heute ausreichend Kita- und Grundschulplätze in Vieselbach vorhanden. Obwohl sich aus dieser Aussage kein Neubaubedarf ableitet, soll im Zuge der langfristig angelegten Rahmenplanung eine Vorbehaltsfläche für einen neuen Kitastandort von ca. 100 bis 120 Kinder vorgesehen werden.

### 3.8.3 Verbrauchermarkt

Mit dem B-Plan VIE 747 „Südlich der Erfurter Allee“ wurde Baurecht für den Neubau eines Verbrauchermarktes geschaffen. Der Verbrauchermarkt soll an der Südseite der Erfurter Allee auf dem Flurstück 527/7 entstehen. Die Planung sieht einen von der Straßenflucht zurück gesetzten Baukörper vor, dem ein großflächiger Pkw-Stellplatz vorgelagert ist. Eine Wohnanlage aus acht Reihenhäusern, die weitgehend orthogonal zur Erfurter Allee stehen, rundet die Entwicklung ab.

### 3.8.4 Zentraler Bereich

Im Zuge der Planung soll innerhalb des Wohngebietes ein leicht verdichteter zentraler Bereich entwickelt werden, in dem alternative Wohnangebote (z. B. gemeinschaftliches Wohnen, Generationenwohnen, etc.) oder besondere Dienstleistungen (Gesundheitsdienstleistungen, Serviceangebote) realisiert werden können. Die Lage und Größe sind im Verlauf der Planung differenziert zu untersuchen.

## 3.9 Weitere Rahmenbedingungen

### 3.9.1 Mindestabstand zum Fasaneriewald

Gemäß § 26, Abs. 5 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) ist aus Sicherheitsgründen ein Mindestabstand von 30 m von Wald zu einer angrenzenden Bebauung einzuhalten. Durch diese Rahmenbedingung wird die Siedlungsentwicklung limitiert.

### 3.9.2 Schutzstreifen der 380 KV Hochspannungsfreileitung Pulgar-Vieselbach

Zum Schutz vor elektromagnetischer Strahlung sind Schutzbereiche zu beachten, die u. a. nicht mit Wohngebäuden, Schulen, Kindergärten und -horten, Spielplätze und Kleingärten bebaut werden dürfen. Gemäß den LAI-Hinweisen zur Durchführung der 26. BImSchV<sup>1</sup> aus dem Jahr 2014 sind bei einer rund 380 KV-Freileitung beidseitig eine Breite von je 20 m ausgehend von den äußeren Leitern als Abstandsfläche zu definieren. Bei den im Plangebiet vorhandenen, bis zu 65 m hohen Masten ergibt sich bei einer Querträgerlänge von 16 m eine Schutzstreifenbreite von beidseitig je 36 m, die parallel zur Leitungssachse verläuft. Bei der Schutzstreifenbreite handelt es sich um ein Mindestmaß.

Aus Gründen der Lebensqualität und der Gesundheitsvorsorge schlagen wir vor, den tatsächlichen Abstand zwischen der Leitungstrasse und den ersten Wohngebäuden jedoch angemessen größer zu wählen. Dies entspricht bereits heute der Planungspraxis in anderen Bundesländern. Eine gesetzliche Grundlage, die den Abstand von Freileitungen zu Wohngebäuden regelt, existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

---

<sup>1</sup> Hinweise zur Durchführung über elektromagnetische Felder (26.BImSchV), 128.Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz am 17. und 18. September 2014 in Landshut



Abb. 03: Bestandsuntersuchung und Analyse, Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung

## 4 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Aus der Analyse des Untersuchungsgebietes lassen sich folgende Planungsgrundsätze ableiten:

- Nutzung der Topographie zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Maßnahmen zur Förderung der Klimaresilienz im Baugebiet
- Gliederung des Baugebietes unter Beachtung der Blickbeziehungen zur Fasanerie
- Entwicklung eines harmonischen Ortsrandes, der Sichtschutz zum Umspannwerk bietet
- Umgestaltung der Erfurter Allee als charakterstarke grüne Raumkante
- Schließung von Raumkanten
- Förderung von Identität und neuen Nachbarschaften

## 5 ENTWICKLUNGSVARIANTEN

Auf Grundlage der Analyse und der daraus abgeleiteten Planungsgrundsätze werden in einem nächsten Arbeitsschritt städtebauliche Testentwürfe erarbeitet, die unterschiedliche Entwicklungsrichtungen aufzeigen. Die Testentwürfe werden anschließend entlang einheitlicher Kriterien vergleichend bewertet.

Die Ausarbeitung erfolgt im Maßstab 1:2000 als Strukturkonzept, das eine Gesamtschau über die geplante Entwicklung ermöglicht. Es werden folgenden Entwürfe vorgestellt und diskutiert:

Testentwurf 1 – **KARREES**

Testentwurf 2 – **CLUSTER**

Testentwurf 3 – **GRÜNE FUGEN**

Bei der anschließenden Bewertung der Testentwürfe handelt es sich um eine einfache fachliche Einschätzung zu folgenden Arbeitsthemen:

- Stadtstruktur und Stadtgestalt
- Typologie und Nutzung
- Verkehr und Mobilität
- Grün- und Freiraum
- Topographie und Umwelt

## 5.1 KARREES

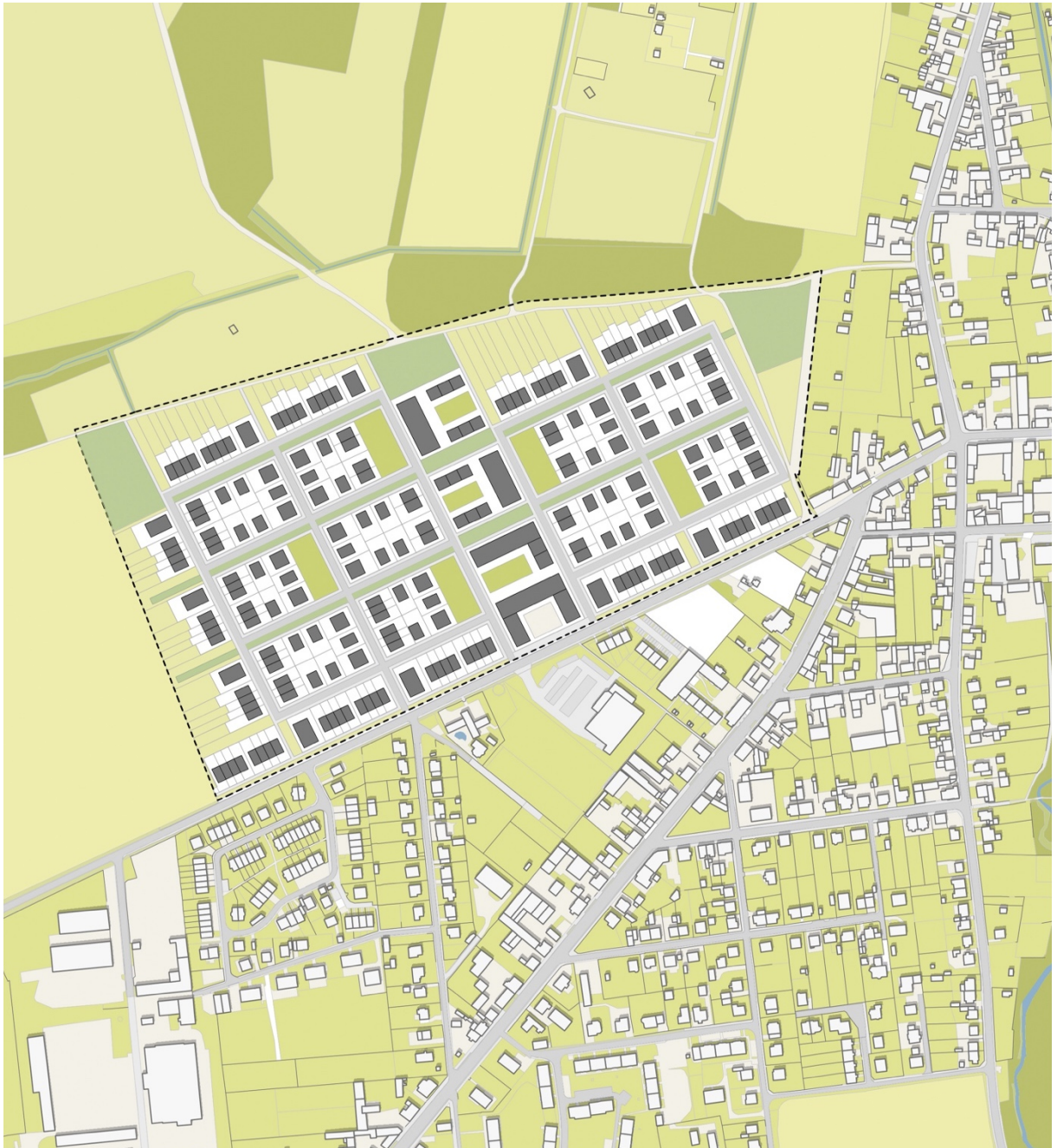


Abb. 04: Testentwurf 1 – „Karrees“

### Beschreibung / Charakteristik

Der Testentwurf greift die in Vieselbach vorhandenen Karree-Strukturen auf, die sich im südwestlichen Ortsweiterungsbereich rund um die Theodor-König-Straße befinden. Die vorgeschlagenen Blöcke sind durch eine aufgelockerte Bebauung aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt.

Die kompakt besetzten Baufelder werden durch kleine öffentliche Grün- und Spielbereiche (Spielplätze, Treffpunkte, etc.) gegliedert, die im neuen Baugebiet locker verteilt werden. An der Erfurter Allee ist die Bebauung klar geordnet. Akzentbauten markieren die Zufahrten in das neue Wohngebiet. Eine Spange aus größeren Gebäuden (Geschossbauten, Ärztehaus, Läden) markiert einen zentralen Bereich im neuen Quartier. Die Ortsränder werden als markante bauliche Kante ausgebildet. Die Gärten gewährleisten einen harmonischen Übergang zum offenen Landschaftsraum und zum Wald südlich der Fasanerie.



## 5.2 CLUSTER



Abb. 05: Testentwurf 2 - "Cluster"

### Beschreibung / Charakteristik

Der Testentwurf basiert auf der Grundüberlegung, in dem neuen Baugebiet neue Nachbarschaftsformen zu ermöglichen. Dazu werden Gruppen aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern um eine gemeinschaftlich nutzbare grüne Mitte angeordnet.

Die auf diese Weise gebildeten „Cluster“ haben den Charakter von Wohnhöfen. Die Cluster variieren in ihrer Größe und überziehen teppichartig das Baugebiet in West-Ostrichtung. Gebäude mit besonderen Funktionen (Quartiersversorgung, Läden, Kita, Seniorenwohnen, etc.) werden „in die Struktur eingewebt“. An der Erfurter Allee ist die Bebauungsstruktur konventioneller, um eine klare Raumkante zu bilden und die Eingänge in das Quartier zu definieren. Die Ortsränder sind baulich klar definiert. Durch unterschiedlich tiefe Gärten wird ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum und zur Fasaneriewald gewährleistet.



## 5.3 GRÜNE FUGEN



Abb. 06: Testentwurf – 3, „Grüne Fugen“

### Beschreibung / Charakteristik

In dem Testentwurf wird das neue Wohngebiet durch „grüne Fugen“ gegliedert, die Blickbeziehungen von der Erfurter Allee in Richtung Fasanerie ermöglichen. Die landschaftlich geprägten Fugen dienen der Regenwasserversickerung und stehen den Bewohnern als extensive Spiel- und Freibereiche zur Verfügung. Bebauungsbänder in Nord-Südrichtung sind klar gegliedert.

Prägend sind Wohn- und Nachbarschaftshöfe, die durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser gebildet werden. Charakteristisch sind grüne Gemeinschaftsbereiche. Ein zentraler Bereich mit etwas höherer Dichte gliedert als kompaktes Bebauungsband das neue Baugebiet. Die Ortsränder werden durch Gärten gebildet, die den Übergang zur offenen Landschaft gewährleisten.



## KARREES

### Beschreibung / Charakteristik

Der Testentwurf greift die in Vieselbach vorhandenen Karreestrukturen auf, die sich im südlichen Ortsweiterungsbereich rund um die Theodor-König-Straße befinden. Die vorgeschlagenen Blöcke sind durch eine aufgelockerte Bebauung aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt.

Die kompakt besetzten Baufelder werden durch kleine öffentliche Grün- und Spielbereiche (Spielplätze, Treffpunkte, etc.) gegliedert, die im neuen Baugebiet locker verteilt werden. An der Erfurter Allee ist die Bebauung klar geordnet. Akzentbauten markieren die Zufahrten in das neue Wohngebiet. Eine Spange aus größeren Gebäuden (Geschossbauten, Ärztehaus, Läden) markiert einen zentralen Bereich im Quartier.

Die Ortsränder werden als markante bauliche Kante ausgebildet. Die Gärten gewährleisten einen harmonischen Übergang zum offenen Landschaftsraum und zum Wald südlich der Fasanerie.

ca. 220 - 250 WE



### Bewertung

Stadtstruktur und Stadtgestalt	+	klar ablesbare zentrale Spange gliedert das neue Quartier	Grün- und Freiraum	+	vielfältige und dezentrale Grün- und Freiraumangebote im Quartier
	+/-	aufgrund der locker angeordneten Grün- und Freibereiche wird die städtebauliche Ordnung geschwächt		-	hoher Pflege- und Unterhaltungsaufwand
Typologie und Nutzung	-	konventionelle Wohnhaustypen ohne besondere Angebote zur Entwicklung von Nachbarschaften	Topographie und Umwelt	-	die in Ost-Westrichtung verlaufenden Entwässerungsmulden korrespondieren nicht optimal mit der Topographie
	+/-	zentrale Versorgungsspange liegt weit vom Ortskern entfernt, Stärkung des Verbrauchermarktes		+/-	klare Ausbildung des Ortsrandes jedoch kein aktiver Sichtschutz zum Umspannwerk
Verkehr und Mobilität	-	hoher Erschließungsaufwand, jedoch gute Orientierung			



# CLUSTER

## Beschreibung / Charakteristik

Der Testentwurf basiert auf der Grundüberlegung, in dem neuen Baugebiet neue Nachbarschaftsformen zu ermöglichen. Dazu werden Gruppen aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern um eine gemeinschaftlich nutzbare grüne Mitte angeordnet.

Die auf diese Weise gebildeten „Cluster“ haben den Charakter von Wohnhöfen. Die Cluster variieren in ihrer Größe und überziehen teppichartig das Baugebiet in West-Ostrichtung. Gebäude mit besonderen Funktionen (Quartiersversorgung, Läden, Kita, Seniorenwohnen, etc.) werden „in die Struktur eingewebt“. An der Erfurter Allee ist die Bebauungsstruktur konventioneller, um eine klare Raumkante zu bilden und die Eingänge in das Quartier zu definieren.

Die Ortsränder sind baulich klar definiert. Durch unterschiedlich tiefe Gärten wird ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum und zur Fasaneriewald gewährleistet.

ca. 220 - 250 WE



## Bewertung

Stadtstruktur und Stadtgestalt	-	städtebauliche und stadträumliche Ordnung wirkt heterogen, teilweise unklar
	-	Blickbeziehungen in Ost-West Richtungen, z. T. auf das Umspannwerk
Typologie und Nutzung	+	konventionelle Wohnhaustypen um einen halboffenen Hof
	+/-	zentraler Bereich an der Erfurter Allee korrespondiert mit dem Verbrauchermarkt, wirkt jedoch unmaßstäblich
	+	günstiger Kitastandort im Nordosten
Verkehr und Mobilität	+	sparsame Erschließung über Stichstraßen

Grün- und Freiraum	+	lineare Grün- und Freibereiche entwickeln nur eine geringe räumliche Qualität
Topographie und Umwelt	-	die in Ost-Westrichtung verlaufenden Entwässerungsmulden korrespondieren nicht optimal mit der Topographie
	-	kein aktiver Sichtschutz zum Umspannwerk

# GRÜNE FUGEN

## Beschreibung / Charakteristik

ca. 210 - 240 WE

In dem Testentwurf wird das neue Wohngebiet durch „grüne Fugen“ gegliedert, die Blickbeziehungen von der Erfurter Allee in Richtung Fasanerie ermöglichen. Die landschaftlich geprägten Fugen dienen funktional der Regenwasserversickerung und stehen den Bewohnern als extensive Spiel- und Freibereiche zur Verfügung.

Die Bebauungsbänder verlaufen in Nord-Südrichtung und sind klar gegliedert. Prägend sind Wohn- und Nachbarschaftshöfe, die durch Einfamilien-, Doppel und Reihenhäuser gebildet werden. Charakteristisch sind grüne Gemeinschaftsbereiche.

Ein zentraler Bereich mit etwas höherer Dichte gliedert als kompaktes Bebauungsband das neue Baugebiet.

Die Ortsränder werden durch Gärten gebildet, die einen weichen und zugleich harmonischen Übergang zur offenen Landschaft gewährleisten.



## Bewertung

Stadtstruktur und Stadtgestalt	+	klar ablesbare städtebauliche und landschaftsarchitektonische Ordnung
	+	Blickbeziehungen auf den Fasaneriewald
Typologie und Nutzung	+	Hausgruppen mit einem Gemeinschaftsbereich fördern die Ausbildung von Nachbarschaften
	+	zentraler Bereich vermittelt zwischen dem Verbrauchermarkt und der alten Ortslage
	-	Kitastandort noch nicht gelöst
Verkehr und Mobilität	+	sparsame Erschließung über Stichstraßen

Grün- und Freiraum	+	gute räumliche Qualität und Erlebarkeit der Grünen Fugen
	+	geringer Pflege- und Unterhaltungsaufwand aufgrund extensiver Wiesenflur
Topographie und Umwelt	+	die in Nord-Südrichtung orientierten Entwässerungsgräben sind auf die Topographie abgestimmt
	+	Versickerungsflächen an den tiefsten Stellen des Areals
	+	Ausbildung des Ortsrandes zur offenen Landschaft durch Gärten
	-	kein Sichtschutz zum Umspannwerk

>>>

## 5.5 Fazit – Empfehlung für die weitere Bearbeitung

Der Testentwurf „Grüne Fugen“ wird Grundlage für die weitere Bearbeitung. Die klare städtebauliche und landschaftsarchitektonische Gliederung, die gute Verteilung von bebauten und unbebauten Bereichen, die Blickbeziehungen zur Fasanerie und die nachbarschaftsfördernden Hausgruppen sind tragfähige Vorschläge für eine Weiterentwicklung der Planung. Dabei sind die Lage des zentralen Bereichs, die Ausbildung der Ränder sowie die Funktion und Gestaltung der grünen Fugen weiterzuentwickeln.

## 6 STRUKTURKONZEPT

### 6.1 Planen im Kontext

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen vier Planungsvarianten in denen, basierend auf dem Konzept der „Grünen Fugen“, die Lage und die Dimension des geplanten Zentrums, die Orientierung und Ausrichtung der Bebauung innerhalb der Siedlungsfinger und die Geometrie der Freibereiche zwischen den Siedlungsfingern vergleichend untersucht wurde.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Lage des zentralen Bereichs einerseits als „Trittstein“ zwischen der Ortsmitte und dem geplanten Verbrauchermarkt im Süden der Erfurter Allee betrachtet werden kann (Varianten A und C). Andererseits besteht auch die Möglichkeit, das geplante Zentrum näher an den Verbrauchermarkt anzusiedeln und die Nutzungen räumlich zu konzentrieren (Varianten B und D). Allerdings würde eine Konzentration der Nutzungen dazu führen, dass die Ortsmitte perspektivisch geschwächt würde, wenn neben dem Verbrauchermarkt weitere Einzelhandels- oder Dienstleistungsflächen entstehen würden.

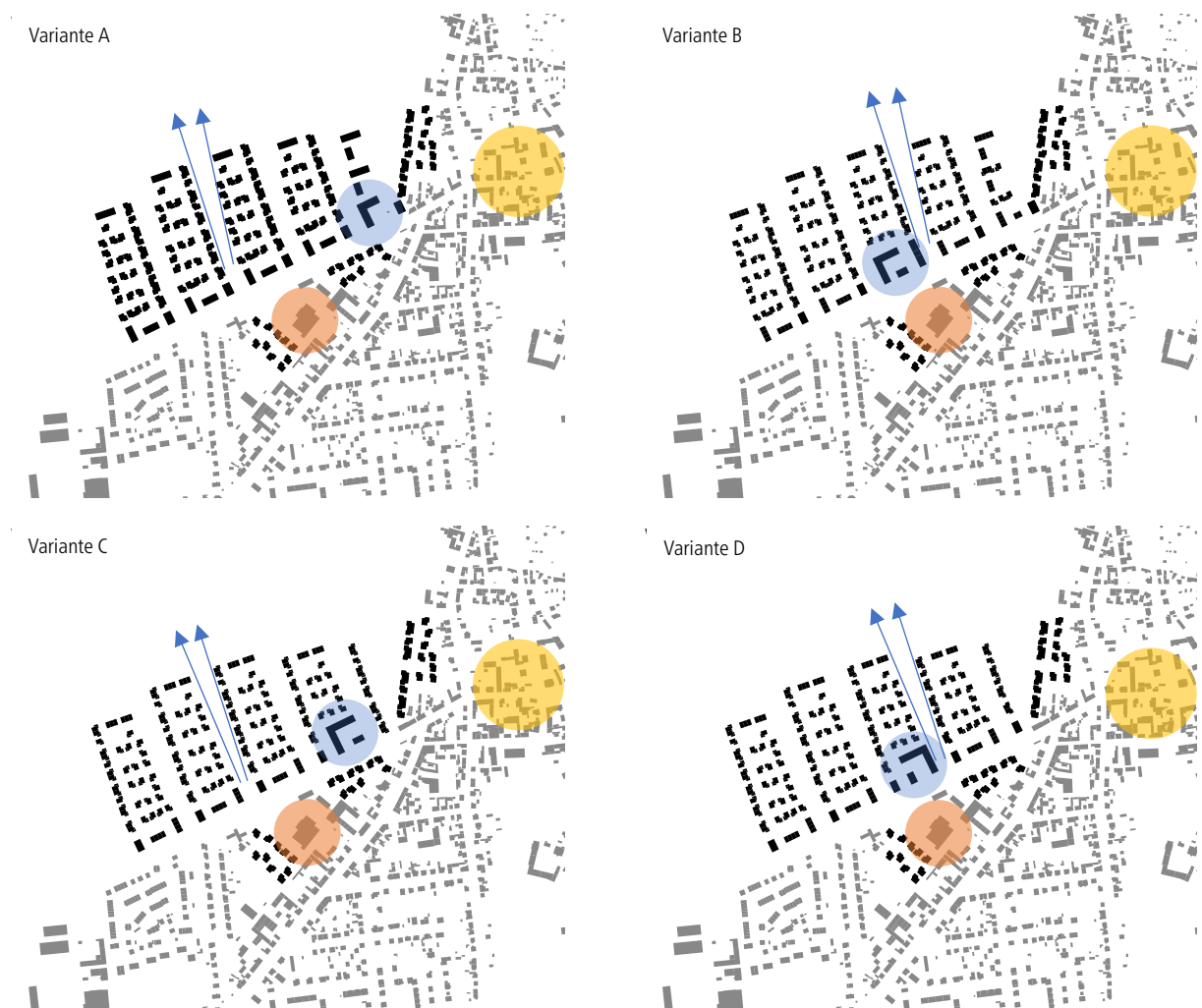


Abb. 07: Weiterentwicklung der „Grüne Fugen“, Gegenüberstellung von vier Planungsvarianten

Darüber hinaus ist anhand der Schwarzpläne sehr gut die Maßstäblichkeit des zentralen Bereiches zu erkennen. Hier zeigt sich, dass die Baukörperdimensionen der Varianten B, C und D im Vergleich zur alten Ortslage großmaßstäblich wirken und nicht der Körnigkeit des Ortes entsprechen.

Die als Siedlungszwischenräume bezeichneten „grünen Fugen“ wurden in Richtung der Fasanerie leicht aufgeweitet, um die Blickbeziehungen in Richtung der Fasanerie zu verbessern und den Freiraumanteil im Baugebiet zu erhöhen. Durch eine Abstufung der Baufelder auf der Ostseite der Siedlungsfinger gelingt es in den Varianten A und B besser, die Blickbeziehungen in Richtung des Fasaneriewaldes zu lenken. Darüber hinaus ist anhand der Schwarzpläne gut der Umgang mit dem westlichen Siedlungsrand zu erkennen. Die Varianten A und B formulieren einen harmonischen Siedlungsrand, welcher der Ortstypik von Vieselbach entspricht. Die Varianten C und D beschreiben eine harte Raumkante, die als klare Kante zur Landschaft wahrgenommen wird.

## 6.2 Angemessenheit und Maßstab

Im Ergebnis der Variantendiskussion wird die Variante A weiterverfolgt. Die Überlegung, den zentralen Bereich als „Trittsstein“ zwischen der bestehenden Ortslage und dem Verbrauchermarkt zu entwickeln ist tragfähig. Der zentrale Bereich formuliert einen in der Maßstäblichkeit angemessenen Auftakt in das neue Wohnviertel. In diesem Bereich sind besondere Wohnformen (3-geschossiger Geschossbau, Generationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, etc.) vorstellbar, die durch Dienstleistungs- und Serviceangebote im Erdgeschoss ergänzt werden können.

## 6.3 Arrondierungsflächen

Die Arrondierungsflächen bieten die Möglichkeit, Vieselbach in seinem baulichen Bestand maßstabsgerecht zu ergänzen. Dabei wird im Wesentlichen nicht genutztes Gartenland mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

Die Arrondierungsfläche 1 befindet sich südlich des Lebensmittelmarktes an der Erfurter Allee. Aufgrund ihrer introvertierten Lage wird die Fläche (ca. 0,7 ha) über einen verkehrsberuhigten Wohnweg erschlossen. Hier können etwa 10 Einfamilienhäuser entstehen.



*Abb. 08: Arrondierungsfläche 1, Erfurter Allee, südwestlich des Lebensmittelmarktes*

Mit der Bebauung der Arrondierungsfläche 2 gelingt es, die offene Raumkante an der Erfurter Allee zu schließen. In diesem Areal (ca. 0,5 ha) können bis zu 11 Einfamilienhäuser entstehen, die direkt oder über Stichwege von der Erfurter Allee erschlossen werden.



*Abb. 09: Arrondierungsfläche 2, Erfurter Allee, nordöstlich des Lebensmittelmarktes*

Die am westlichen Ortsrand gelegene Arrondierungsfläche 3 bietet Raum für ca. 18 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für einen Geschossbau an der Erfurter Allee. Das als Gartenland genutzte Areal hat eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha. Zur Erschließung muss der heute vorhandene Feldweg zu einem verkehrsberuhigten Wohnweg ausgebaut werden.



*Abb. 10: Arrondierungsfläche 3, westlicher Ortsrand*

# STRUKTURKONZEPT



Abb. 11: Strukturkonzept „Grüne Fugen“ mit den Arrondierungsflächen 1-3 als Gesamtplan.

<b>Fläche gesamt:</b>	<b>172.970 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen:</b>	<b>67.301 m<sup>2</sup></b>
offene Wiesenlandschaften:	26.911 m <sup>2</sup>
Retentionsflächen:	10.566 m <sup>2</sup>
Versickerungsflächen:	14.051 m <sup>2</sup>
Feldgehölzstreifen und Hecken:	13.165 m <sup>2</sup>
Spielflächen:	1.294 m <sup>2</sup>
Anger:	1.314 m <sup>2</sup>
<b>Erschließungsflächen:</b>	<b>26.296 m<sup>2</sup></b>
Straßen:	7.753 m <sup>2</sup>
Fuß- & Radwege:	12.419 m <sup>2</sup>
Anger:	6.124 m <sup>2</sup>
<b>Baufelder:</b>	<b>79.373 m<sup>2</sup></b>
<b>optionales Baufeld:</b>	<b>3.143 m<sup>2</sup></b>
(Kita oder Grünfläche)	

(Flächenbilanz Kerngebiet)

ca. 230 WE



Abb. 12: Neue Baugebiete im Kontext

## 6.4 Charakter und Identität

Die nachfolgend beschriebenen Merkmale bestimmen den Charakter und prägen die Identität des neuen Baugebietes. Die skizzenhaften Darstellungen erläutern die Grundprinzipien der Planung.

### 6.4.1 Landschaft und Freiraum



Abb. 13: Blickbeziehungen

- Weiterentwicklung der „grünen Fugen“ als offene Wiesenlandschaft, um die Blickbeziehungen zur Fasanerie zu stärken. Die Fugen werden auf der Westseite durch eine geradlinige Raumkante gefasst. Auf der Ostseite verbreitert sich der Freiraum durch Staffelung der Baufeldkanten. Dadurch weitet sich der Blick auf die Fasanerie.



Abb. 14: Raumkanten

- Ausbildung des westlichen Siedlungsrandes durch einen Feldgehölzstreifen, der den Übergang zum offenen infrastrukturell geprägten Landschaftsraum harmonisiert. Große Feldhecken bieten Sichtschutz zum Umspannwerk und der ICE-Trasse.
- Stärkung der Erfurter Allee durch eine doppelte Baumreihe an der Nordseite der Straße.



Abb. 15: Gliederung der Grün- und Freibereiche

- Funktionale Gliederung der Freibereiche in offene Wiesenlandschaften, Retensionsflächen, Versickerungsflächen, Feldgehölzstreifen und Hecken sowie Spielplatzflächen.
- Naturnahe Spielplätze am Ende der Siedlungsfinger.

#### 6.4.2 Typologie und Gestalt

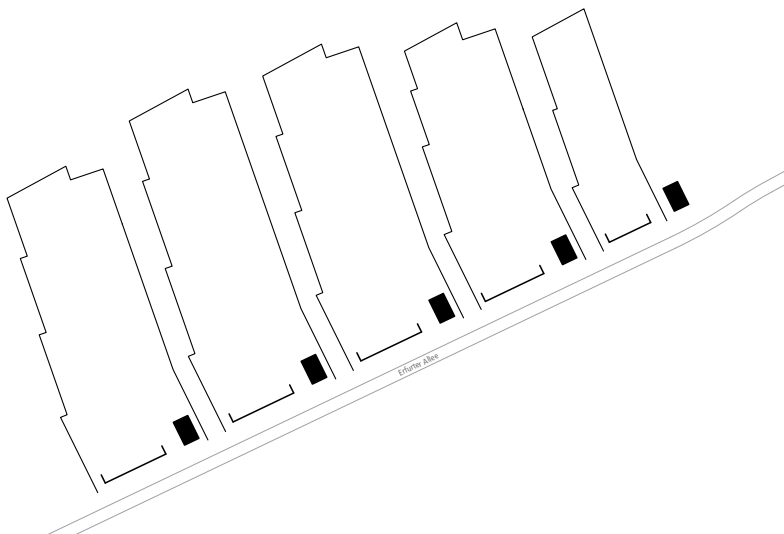


Abb. 16: Akzentbauten an der Erfurter Allee

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



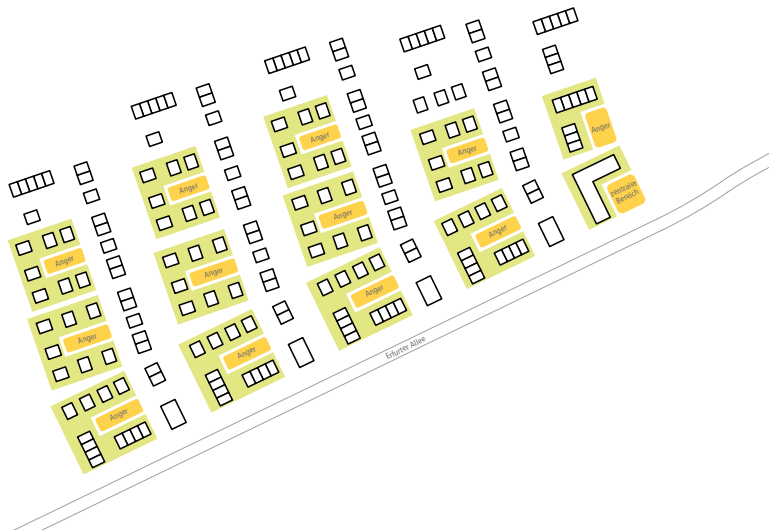


Abb. 17: Neue Nachbarschaften – gemeinschaftliche und soziale Räume

- Durcharbeitung der Gebäudetypen in Abstimmung auf die Grundstücksgrößen zur Gewährleistung eines ausgewogenen Angebotes an kompakten Haustypologien.
- Konkretisierung der „neuen Nachbarschaften“ als sozialräumliche Einheit nach dem Prinzip eines Angers. Dabei hat der Anger den Charakter einer privaten, zentral gelegenen Gemeinschaftsfläche, die der informellen Aneignung dient und vielfältige Nutzungsoptionen für die zukünftigen Bewohner\*innen bietet.
- Entwicklung des zentralen Bereichs als „Trittstein“ zwischen der historischen Ortslage und dem Verbrauchermarkt. Ein kleiner baumbestandener Platz korrespondiert mit einem winkelförmigen Gebäude.

#### 6.4.3 Mobilität und Verkehr

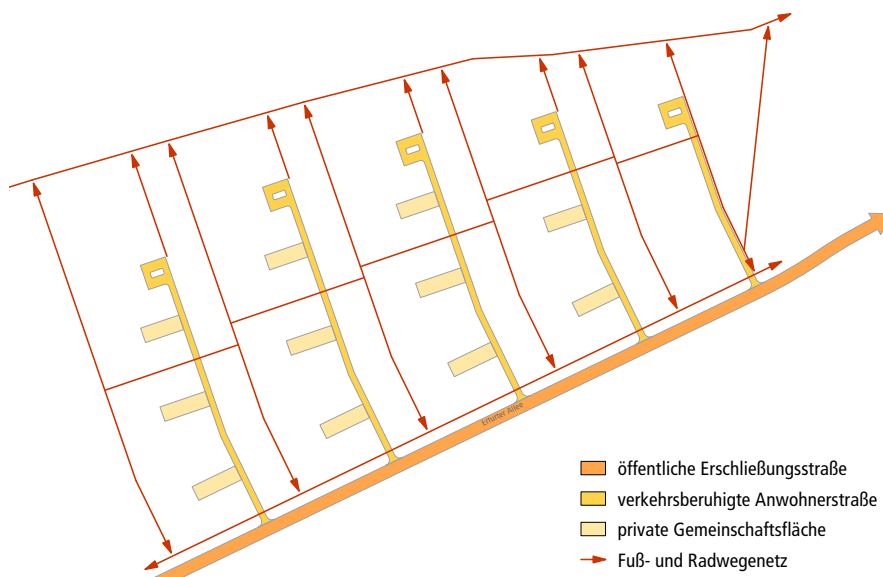


Abb. 18: Verkehr und Mobilität

- Konkretisierung der Erschließung als verkehrsberuhigte Wohnwege mit einer Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (ø 18 m).
- Organisation des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken, Stpl.-Schlüssel = 2 Stpl./WE sowie Car-Sharing Optionen im Bereich der Geschossbauten.
- Entwicklung der Angerflächen als private Verkehrsflächen.

- Querung der Erfurter Allee mittels Mittelinsel in Verlängerung des Fasanenweges.
- Weitere Fußgängerquerungen gegenüber dem Verbrauchermarkt sowie am östlichen Gebietsrand und nordöstlichen Gebietsrand

#### 6.4.4 Nutzungen



Abb. 19: Nutzungsverteilung im neuen Baugebiet

- Vielfältiges Wohnangebot bestehend aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern
- Gemischte Wohnformen mit gewerblicher Unterlagerung im EG (z. B. Generationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen mit Dienstleistungs- und Serviceflächen) sind im zentralen Bereich und in den Akzentbauten vorstellbar.

#### 6.4.5 Bauabschnitte



Abb. 20: mögliche Realisierungsabschnitte

- Die vorgelegte Rahmenplanung ist auf die aktuellen Flurstücksgrenzen abgestimmt und lässt sich je nach Grundstücksverfügbarkeit abschnittsweise realisieren.

## 7 FREIRAUM- UND UMWELTPLANUNG

### 7.1 Gliederung und Gestaltung der Straßenräume

#### Erfurter Allee (K45)

##### ERFURTER ALLEE

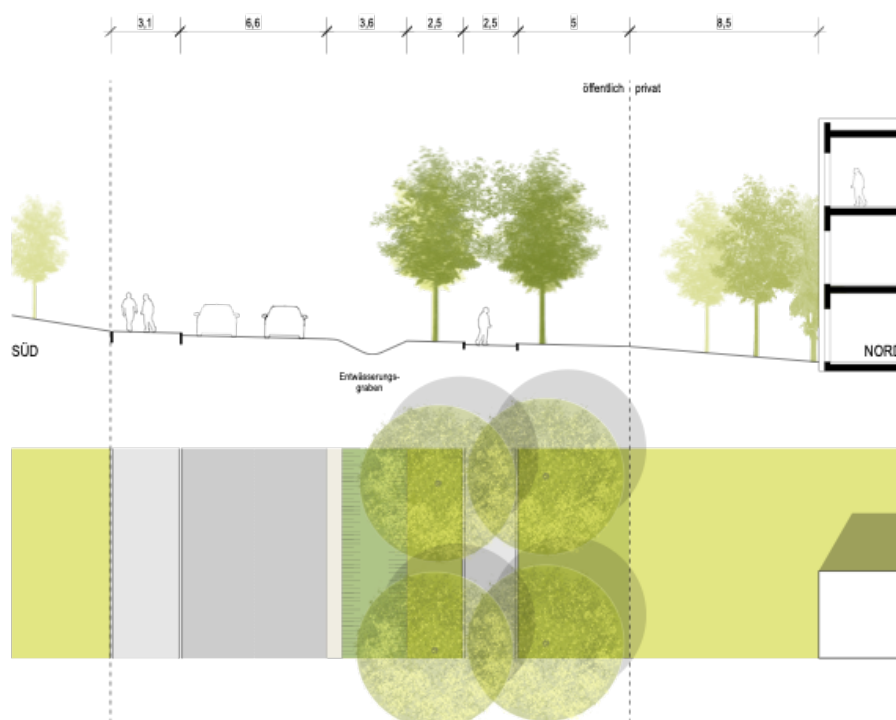


Abb. 21: Straßenraumprofil Erfurter Allee (23,3 m)

- Die Erfurter Allee erhält nördlich der vorhandenen Straße einen 2,5 m breiten wohngebietsbegleitenden Gehweg, der durch zwei Baumreihen mit stadtklimaresilienten Laubbäumen 1. Ordnung begleitet wird.
- Der bereits vorhandene Straßenraum der Erfurter Allee wird in nördliche Richtung um 10,0 m erweitert.
- Der Straßenraum wird nach Norden klar fasst und bildet eine wirkungsvolle Kulisse gegenüber dem dahinterliegenden Wohngebiet.

## Erschließungsstraßen

### HAUPTERSCHLIESSUNG

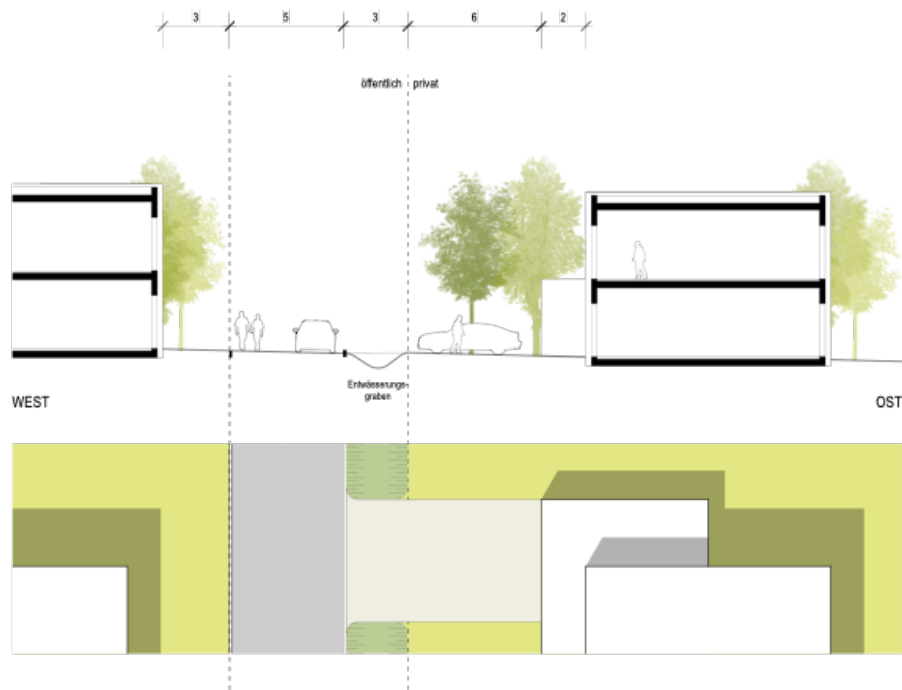


Abb. 22: Straßenraumprofil Haupterschließungsstraße (8,0 m)

- Die Haupterschließungsstraßen sind im öffentlichen Verkehrsraum auf 8,0 m begrenzt, wobei davon 3,0 m der begrünte Entwässerungsgraben einnimmt.

### WENDEHAMMER

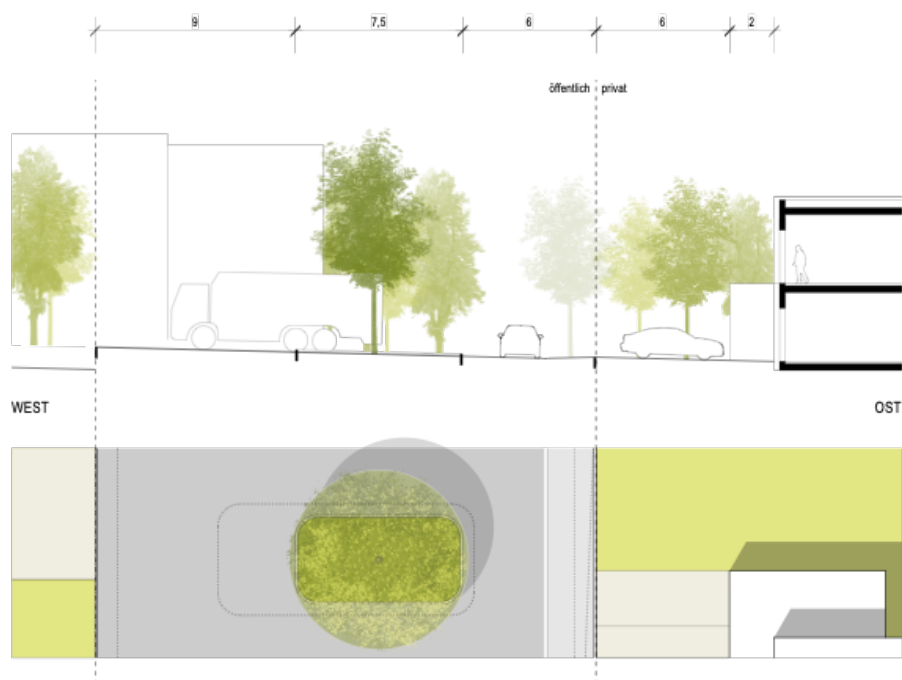


Abb. 23: Straßenraumprofil Wendehammer (22,5 m)

- Der Wendehammer ist für ein drei-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert.
- Im Bereich des Wendehammers akzentuiert mittig ein stadtklimaresilienter Laubbaum 1. Ordnung den Verkehrsraum.

#### Anger / Gemeinschaftsflächen

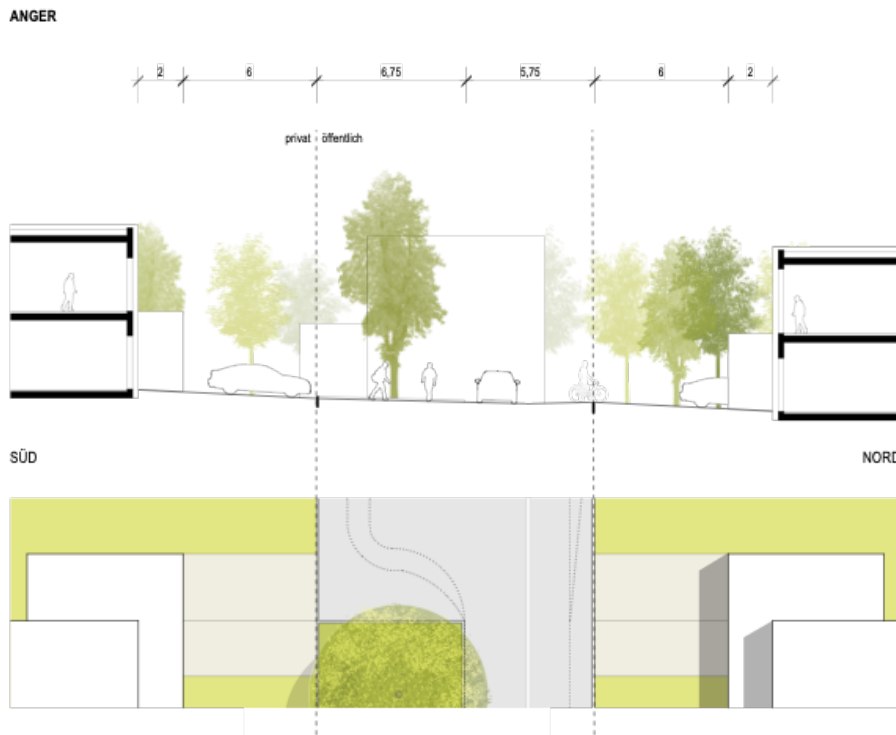


Abb. 24: Straßenraumprofil (12,5 m)

- Die Anger sind private Gemeinschafts- und sozialräumlich bedeutsame Nachbarschaftsflächen im neuen Baugebiet.
- Sie sind durch einen prägenden, stadtklimaresilienten Laubbaum 2. Ordnung, der besondere jahreszeitliche Blüh- und Fruchtaspekte aufweist, gekennzeichnet und gewährleisten gleichzeitig untergeordnet die notwendigen Fahrereignisse.

## 7.2 Gliederung und Gestaltung der Grün- und Freibereiche



Abb. 25: Grüne Finger, Anger und private Gärten

### Siedlungszwischenräume „Grüne Finger“

- Die öffentlichen „Grünen Finger“ werden von West nach Ost durch gartenbegleitende, artenreiche Laubgehölzhecken von einer max. Höhe von 3,0 m, einem nach Norden führenden Fußweg mit begleitender Retentionsmulde, die im Norden in ca. 35 cm abgesenkte Versickerungsmulde mündet, sowie sich nach Norden verbreitenden Wiesenflächen mit Obstbäumen geprägt.

### Siedlungsrand im Westen

- Der westliche Siedlungsrand wird als mehrstufige Feldgehölzhecke mit Laubgehölzen und einer Höhe von ca. 6,0 bis 10,0 m ausgebildet.
- Er bildet einen gestalteten Übergang vom Siedlungsraum zum infrastrukturell geprägten Landschaftsraum und dient zugleich als „Sichtschutz“.

### Private Gärten

- Die privaten Gärten sollen dem Charakter des dörflichen Ortsteils Vieselbach entsprechend einer hohen, divers begrüneten Eigenart ausbilden.
- Die Versiegelung in den privaten Gärten soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

### 7.3 Entwässerung des Baugebietes



Abb. 26: Entwässerung im Baugebiet (Prinzipalskizze)

#### Prinzip Entwässerung, öffentlich

- Die Oberflächenwasser der Erfurter Allee werden im Bestand weiterhin im offenen Graben geführt und abgeleitet.
- Die Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen und Fußwege werden ebenfalls im offenen Graben geführt und den nördlichen, ca. 35 cm abgesenkten Versickerungsflächen zugeleitet.

#### Prinzip Entwässerung, privat

- Die Oberflächenwasser der Angerflächen werden gesammelt und dem offenen Graben entlang der Erschließungsstraßen zugeführt.
- Die sonstigen privaten Oberflächenwasser werden in Retentionsmulden den nördlichen, ca. 35 cm abgesenkten Versickerungsflächen zugeleitet.

## 7.4 Ausgleich und Ersatz

Das Untersuchungsgebiet mit 172.970 m<sup>2</sup> stellt sich, wie bereits in den Kapiteln 3.2 und 3.3 beschrieben, als Ackerflächen mit wenigen Feldwegen dar.

### Überschlägige Ausgleichsbilanzierung

Zur überschlägigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde neben dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens – im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, TMLNU, 1999) auch das empfohlene Bilanzierungsmodell (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, TMLNU, 2005) angewandt.

Danach lässt sich die naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche unter Berücksichtigung des Einzelfalles in einer Skala (Bewertungsstufe) von 0 bis 55 einstufen.

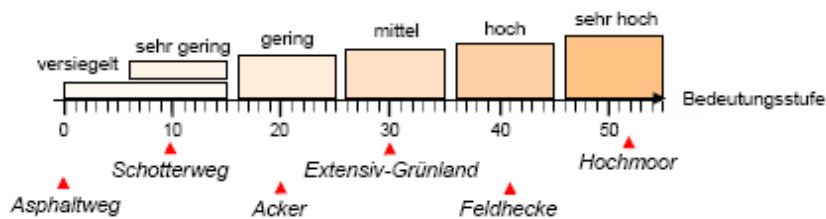


Abb. 27: Bewertung der Biotoptypen  
(Quelle: Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, TMLNU, 2005)

Zunächst wird der Bestand überschlägig bewertet, dann die Planung:

ökologische Bewertung des Bestandes					
Biotopstruktur		Bewertung	Bedeutungsstufe	Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte Biotoptypen
4110	Ackerland	Ackerflächen	20 (16-45)	167.100	3.342.000
9159	Flächen mit besonderer baul. Prägung	Trafo-Gebäude	0 (0-15)	15	0
9214	Wirtschaftswege	teilversiegelt	10 (6-15)	4.700	47.000
9280	Straßenbegleitgrün	Entwässerungsgraben	10 (6-35)	1.155	11.550
<b>Summe Bestand</b>					<b>3.400.550</b>

Abb. 28: ökologische Bewertung des Bestandes



Bewertung der Planung					
Biotopstruktur	Bewertung	Bedeutungsstufe	Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte Biototypen	
6110	Hecke, überwiegend Stäucher	Feldgehölzstreifen / Hecker	40 (16-55)	13.165	526.600
9111	zusammenhängende Wohnflächen	GRZ 0,4 niedrige, offene Bauweise	13 (6-15)	82.516	1.072.708
		Baufelder		79.373	
		optionales Baufeld		3.143	
9213	sonstige Straßen	versiegelt	0 (0)	26.296	0
		Straßen		7.753	
		Fuß- und Radwege		12.419	
		Anger		6.124	
9280	Straßenbegleitgrün	Anger - grüner Anteil	10 (6-35)	1.314	13.140
9311	gestaltete Grünanlagen	öffentliches Grün	35 (6-45)	48.385	1.693.475
		offene Wiesenflächen (-optionales Baufeld)		26.911 -3.143	
		Retentionsmulden		10.566	
		Versickerungsflächen		14.051	
9340	Spielplatzflächen	Strukturreich	30 (6-25)	1.294	38.820
<b>Summe Planung</b>					<b>3.344.743</b>
<b>Eingriff - Ausgleich</b>					<b>-55.807</b>

Abb. 29: ökologische Bewertung der Planung / Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

### Zusammenfassung

Im Ergebnis der überschlägigen Betrachtung ergibt sich ein Defizit beim Ausgleich in Höhe von 55.807 Biotoppunkten, was einen Ausgleich von 98,6 % im Gebiet bedeutet. Vor diesem Hintergrund kann derzeit die Gesamtplanung als naturschutzfachlich ausgeglichen eingeschätzt werden. Im Rahmen der folgenden Planungen ist dieser Aspekt zu konkretisieren.

## 8 STÄDTEBAULICHE KALKUATION

### GRÜNE FUGEN • KERNGEBIET

#### FLÄCHENÜBERSICHT

FLÄCHENNUTZUNG	Flächen (in m <sup>2</sup> )	Anteil
Fläche (Gesamt)	<b>172.970</b>	100%
Grünflächen	<b>67.301</b>	39%
offene Wiesenlandschaften	26.911	
Retentionsflächen	10.566	
Versickerungsflächen	14.051	
Feldgehölzstreifen & Hecken	13.165	
Spielplatzflächen	1.294	
Anger	1.314	
Erschließungsflächen	<b>26.296</b>	15%
Straßen	7.753	
Fuß- & Radwege	12.419	
Anger	6.124	
Baufelder	<b>79.373</b>	46%
optionales Baufeld: (Kita / Grün)	<b>3.143</b>	2%

TYPLOGIE	Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>	Anzahl WE
<b>1. Bauabschnitt</b>	<b>25.206</b>	<b>119</b>
EFH	7.722	39
DH	3.872	22
RH	9.636	42
GESCHOSSWOHNUNGSBAU*	1.638	16
ZENTRALER BEREICH	2.338	
<b>2. Bauabschnitt</b>	<b>20.580</b>	<b>110</b>
EFH	8.712	44
DH	4.224	24
RH	6.006	26
GESCHOSSWOHNUNGSBAU*	1.638	16
<b>GESAMT</b>	<b>45.786</b>	<b>230</b>

Abb. 30: Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte für das Kerngebiet

## GRÜNE FUGEN • ARRONDIERUNGEN

### FLÄCHENÜBERSICHT

FLÄCHENNUTZUNG	Flächen (in m <sup>2</sup> )	Anteil
Fläche (Gesamt)	<b>23.440</b>	100%
Grünflächen	<b>597</b>	3%
öffentliche Grünflächen	119	
gemeinschaftliche Grünflächen	478	
Erschließungsflächen	<b>2.074</b>	9%
Straßen:	1.955	
Fuß-& Radwege:	119	
Baufelder	<b>20.769</b>	89%

TYOLOGIE	Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>	Anzahl WE
EFH	5896	31
DH	1408	8
RH	0	0
GESCHOSSWOHNUNGSBAU*	819	8
<b>GESAMT</b>	<b>8.123</b>	<b>47</b>

Abb. 31: Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte für die Arrondierungen 1 - 3

#### Hinweis zur Berechnung der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau wurde unter folgenden Annahmen überschlägig ermittelt:

- je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnfläche = 0,75 x GF)
- die Größe einer durchschnittlichen WE im Geschosswohnungsbau wird mit 75 m<sup>2</sup> angenommen (Wohnungsgröße ø 75 m<sup>2</sup>)

Alle Werte sind gerundet und dienen der überschlägigen Ermittlung.

## 9 EMPFEHLUNGEN



Abb. 32: Axonometrie des Baugebietes mit den Arrondierungsflächen

### 9.1 Weitere Vorgehensweise

Es wird empfohlen, die vorliegende Rahmenplanung als Grundlage für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens heranzuziehen.

Darüber hinaus schlagen wir vor, parallel zu den üblichen Fachplanungen ein Gestaltungshandbuch zu erarbeiten. Dabei sollte ein Fokus auf eine charakterstarke Gliederung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume gelegt werden, also auf die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen mit den offenen Gräben, die gemeinschaftlichen Anger, die „Grünen Fugen“, und die Siedlungsränder.

Ein weiterer stadtgestalterischer Schwerpunkt sollte auf ein einheitliches Erscheinungsbild der Hausgruppen um einen Anger gelegt werden. In diesem Zusammenhang ist die architektonische Frage zu untersuchen, wie sich die neuen, durch flache klimaaktive Retentionsdächer geprägten Bautypen, (z. B. die Akzentbauten an der Erfurter Allee, die Einfamilien- und Reihenhaustypen) mit der dörflich-ländlichen Bauweise von Vieselbach harmonisieren lassen.