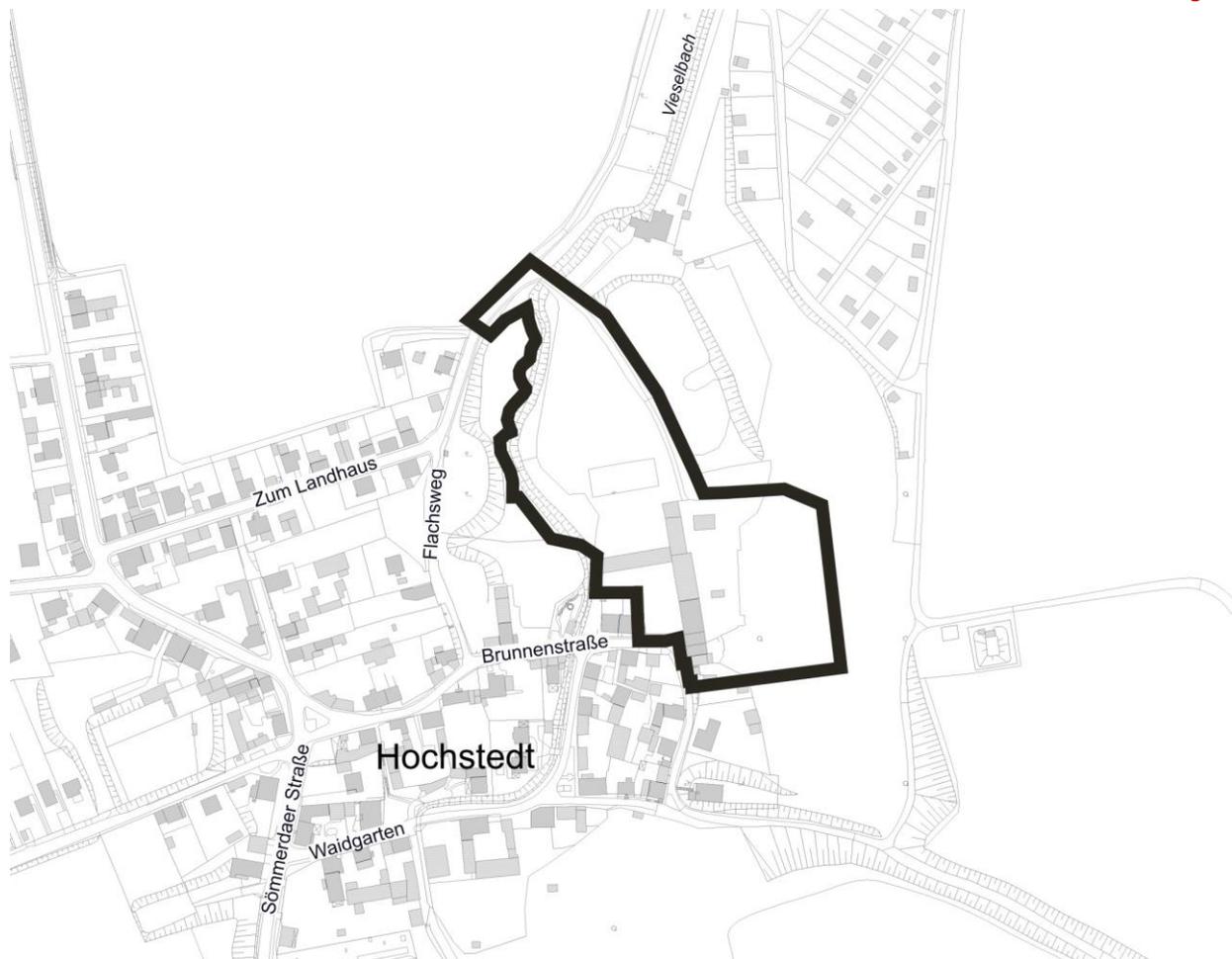


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## HOT729 "Wohnen am Klostergut"

Entwurf

### Begründung



## Impressum

### Verfasser

Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner  
Storchmühlenweg 13  
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

### Datum

08.09.2023

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis .....	4
1.2	Verfahrensablauf .....	4
1.3	Geltungsbereich .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	8
1.5	Bestandsdarstellung.....	13
1.6	Allgemeine Planungsziele .....	19
1.7	Planungsalternativen .....	20
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	20
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>24</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	24
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	27
2.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	28
2.5	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	29
2.6	Private Grünflächen .....	30
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	30
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	31
2.9	Flächen für Gemeinschaftsanlagen .....	32
2.10	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	32
2.11	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	33
2.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	33
2.13	Energetik.....	34
<b>3.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.....</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Kennzeichnungen.....</b>	<b>38</b>
<b>5.</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug .....</b>	<b>38</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>47</b>
<b>8.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde.....</b>	<b>48</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>48</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 4/16 der Flur 1, Gemarkung Hochstedt soll durch einen Vorhabenträger die brachgefallene Fläche des für die Historie der Stadt Erfurt wertvollen ehemaligen Klostergutes in Form eines Wohnhofes wieder nutzbar gemacht werden. Des Weiteren sollen auf der angrenzenden Fläche Einfamilienhäuser errichtet und die Erschließung gesichert werden.

Die betrachteten Flächen liegen nordöstlich des Ortskerns von Hochstedt im Außenbereich. Derzeit befindet sich im Ostteil der Plangebietsfläche das noch erhaltene, aber leerstehende Gutshaus mit der Adresse Brunnenstraße 15 mit den zugehörigen Ruinen der ehemaligen Wirtschaftsgebäude der Hofanlage. Die Zufahrt für die Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge und Stellplätze für private PKW kann nach dem Wiederaufbau der Hofanlage nicht über die vorhandene Durchfahrt im Gutshaus erfolgen, da die dadurch hervorgerufenen Erschütterungen das denkmalgeschützte Gebäude nachhaltig schädigen würden.

Im Nordwestteil des Plangebiets befinden sich Ruinen ehemaliger LPG-Stallanlagen. Die Stallanlagen wurden über eine nördliche Zufahrt über einen befestigten Weg auf dem Flurstück und eine Brücke über den Vieselbach verkehrlich an die Straße Zum Landhaus angebunden.

Die Erschließung des in seiner Kubatur wieder errichteten Gutshofes sowie der geplanten einzelnen Wohngrundstücke ist somit nicht möglich. Daher ergibt sich die Notwendigkeit der Einordnung von neuen Erschließungsflächen. Eine Umsetzung von Wohnbauvorhaben und der erforderlichen Infrastruktur (z. B. Erschließungsanlagen) kann nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit 2006 eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich nach dem derzeitigen Stand der Bevölkerungsprognose fortsetzen wird.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Klostergut“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die denkmalgerechte Wiederherstellung des Gutshauses und den Neubau von Wohngebäuden zur Wiederherstellung der Kubaturen der Klostergutanlage sowie von angrenzenden Einfamilienhäusern auf dieser Fläche in Hochstedt geschaffen werden.

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 24.09.2019 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung des Vorhabens „Wohnen am Klostergut“ in Erfurt-Hochstedt auf einer Teilfläche des Flurstücks 4/16 der Flur 1, Gemarkung Hochstedt gestellt.

Mit Datum vom 30.01.2023 erfolgte eine Konkretisierung des Antrags, da sich die für die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes erforderliche vorhandene Brücke über den Vieselbach zu geringen Anteilen auf den östlich angrenzenden privaten Grundstücken befindet. Eine Nutzungsvereinbarung zwischen Vorhabenträger und Grundstückseigentümern liegt vor. Des

Weiteren stellte sich im Rahmen der Erarbeitung heraus, dass eine externe Ausgleichsfläche erforderlich ist.

Der Stadtrat hat am 27.05.2020 mit Beschluss Nr. 2009/19 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss sowie Zeitraum und Ort der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 11/2020 vom 26.06.2020 bekannt gemacht.

Das Bauleitplanverfahren wird im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB durchgeführt.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ mit Begründung hat im Zeitraum vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 26.06.2020 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindlichen Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 103 (Straße Zum Landhaus) der Flur 2, Gemarkung Hochstedt

im Osten: durch die östliche Grenze der vorhandenen Straße auf den Flurstücken 4/13, 4/11, 4/1 bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 4/1, die südwestliche Grenze des Flurstücks 4/1, die südwestliche und südliche Grenze des Flurstücks 4/14, ab dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 4/14 durch eine Linie bis zum Schnittpunkt einer Linie in Verlängerung der nördlichen Gebäudekante des Nebengebäudes des ehemaligen Kloostergutes, durch eine 84 m lange Linie von diesem Schnittpunkt nach Süden parallel der östlichen Gebäudekante des Nebengebäudes des ehemaligen Kloostergutes bis zum Schnittpunkt mit einer Linie im Abstand von 14 m parallel zum südlichen Giebel der ehemaligen Kloostergutes der Flur 1, Gemarkung Hochstedt

im Süden: durch eine Linie im Abstand von 14 m parallel zum südlichen Giebel des ehemaligen Kloostergutes, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 76/51 (Brunnenstraße) bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 7/2, der östlichen Grenze des Flurstücks 7/2 sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 7/2 und 7/1 der Flur 1, Gemarkung Hochstedt

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 76/16, 76/59, 4/6 und 76/58, sowie der nördlichen Grenzen der Flurstücke 6/3, 76/22 und 76/47 der Flur 1, Gemarkung Hochstedt

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand in der Gemarkung Hochstedt und befindet sich zwischen der Teichanlage Hochstedt im Nordosten, dem Vieselbach im Westen und der südlich des Wasserspielplatzes gelegenen Brunnenstraße.



Luftbild (Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, 26.07.2022)

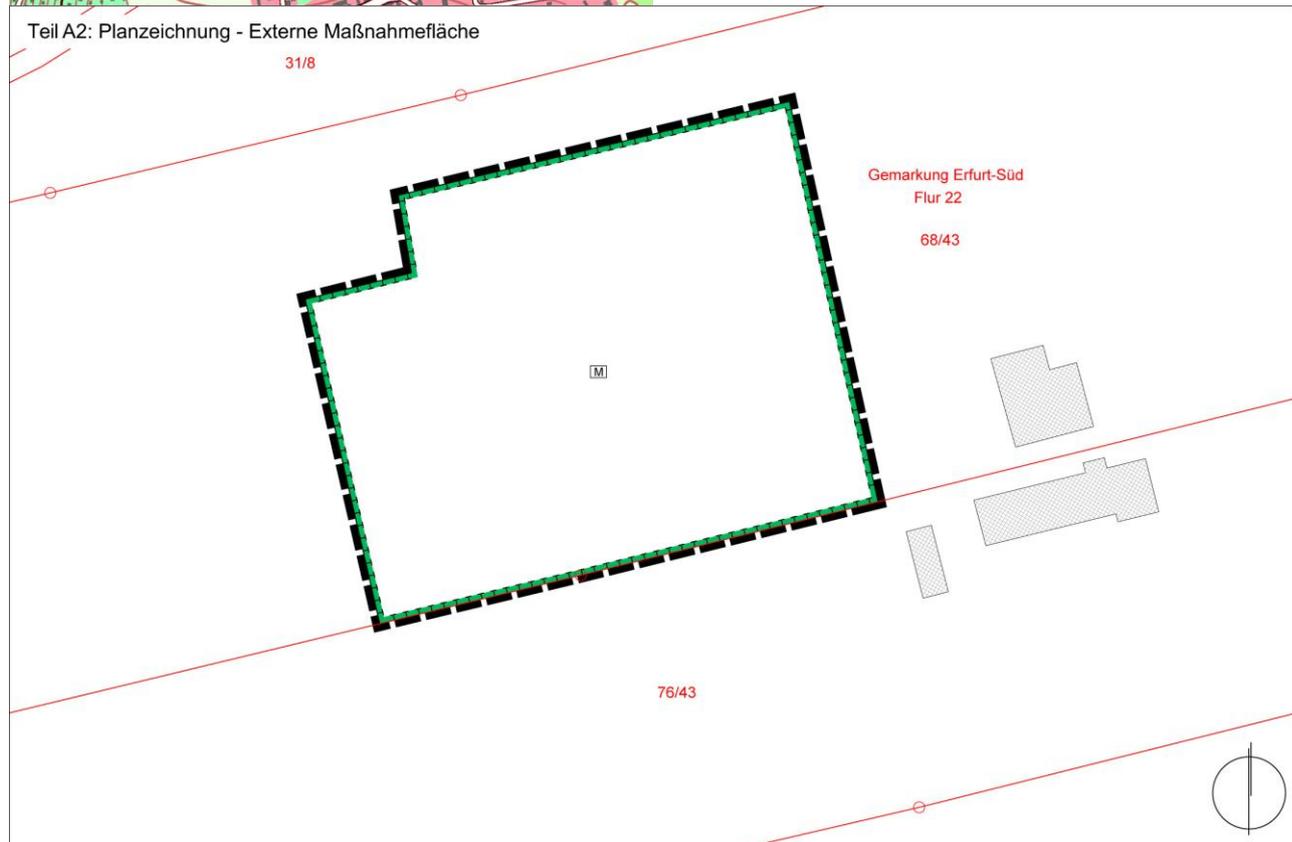
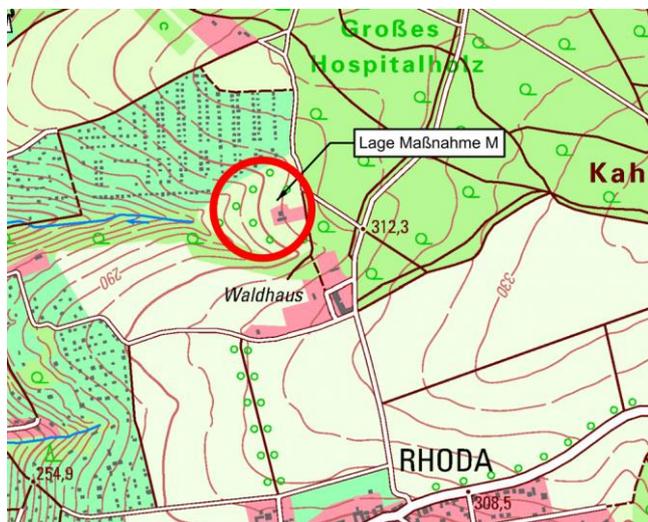
Folgende Flurstücke der Gemarkung Hochstedt befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur1: 4/1 teilweise, 4/11 teilweise, 4/13 teilweise, 4/20, 76/14

Die Größe des Geltungsbereichs zur baulichen Erweiterung der Ortslage Hochstedt beträgt ca. 17.770 m<sup>2</sup>.

### Externer Geltungsbereich

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ ausgeglichen werden.



*Übersichtsplan und Auszug aus dem Kataster (Quelle: Grünordnungsplan, Büro Friedemann & Weber, 10.01.2023)*

Als externe Ausgleichsfläche wurden auf einer Teilfläche des Flurstücks 68/43 der Flur 22, Gemarkung Erfurt-Süd mit einer Größe von ca. 3.250 m<sup>2</sup> Maßnahmen festgesetzt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt somit insgesamt ca. 21.020 m<sup>2</sup>.

## 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

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes am Klostergut und die Nachnutzung der Branche tragen den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gemäß Punkt 2.4 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014) sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz. Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) grundsätzlich Rechnung.

Im Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen (E-ROP-MT, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) ist unter Punkt 4.1. Freiraumsicherung und Z 4-1 als Vorranggebiet Freiraumsicherung aufgeführt:

FS 146 – Tal des Vieselbachs bei Hochstedt / Erfurt mit Bedeutung für Wasser, Klima, Landschaftsräume, Wald und Kulturlandschaft.

Durch die Vorhaben im Plangebiet wird hierbei der Schwerpunkt auf die Erhaltung der Kulturlandschaft gelegt, auch wenn die Flächen im Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen natürlich auch ihre Bedeutung für die Bereiche Wasser (Vieselbach), Klima (Reduzierung des Versiegelungsgrades), Landschaftsräume und Wald (Erhalt der Begrünung des Vieselbachs, Erhalt des überwiegenden Anteils der vorhandenen Bäume und des östlich angrenzenden Waldes) haben.

Das ehemalige Klostergut als eines der wenigen erhaltenen baulichen Anlagen dieser Art, hat – wenn auch in einem sehr schlechten baulichen Zustand - eine große Bedeutung in der historischen Entwicklung der Stadt Erfurt. Das Herrenhaus ist dabei nie als Solitär, sondern immer im

Zusammenhang mit Wirtschafts- und Nebengebäuden sowie einem Wirtschaftshof zu sehen. Die Wirtschafts- und Nebengebäude sind bereits in einem derart desolaten, überwiegend ruinösen Zustand, dass eine denkmalgerechte Sanierung mangels Baumasse nicht mehr möglich ist. Wird jetzt nicht die denkmalgerechte Sanierung des Herrenhauses in Angriff genommen, wird dieses kulturhistorische Zeugnis der Stadtentwicklung unwiederbringlich verloren sein.

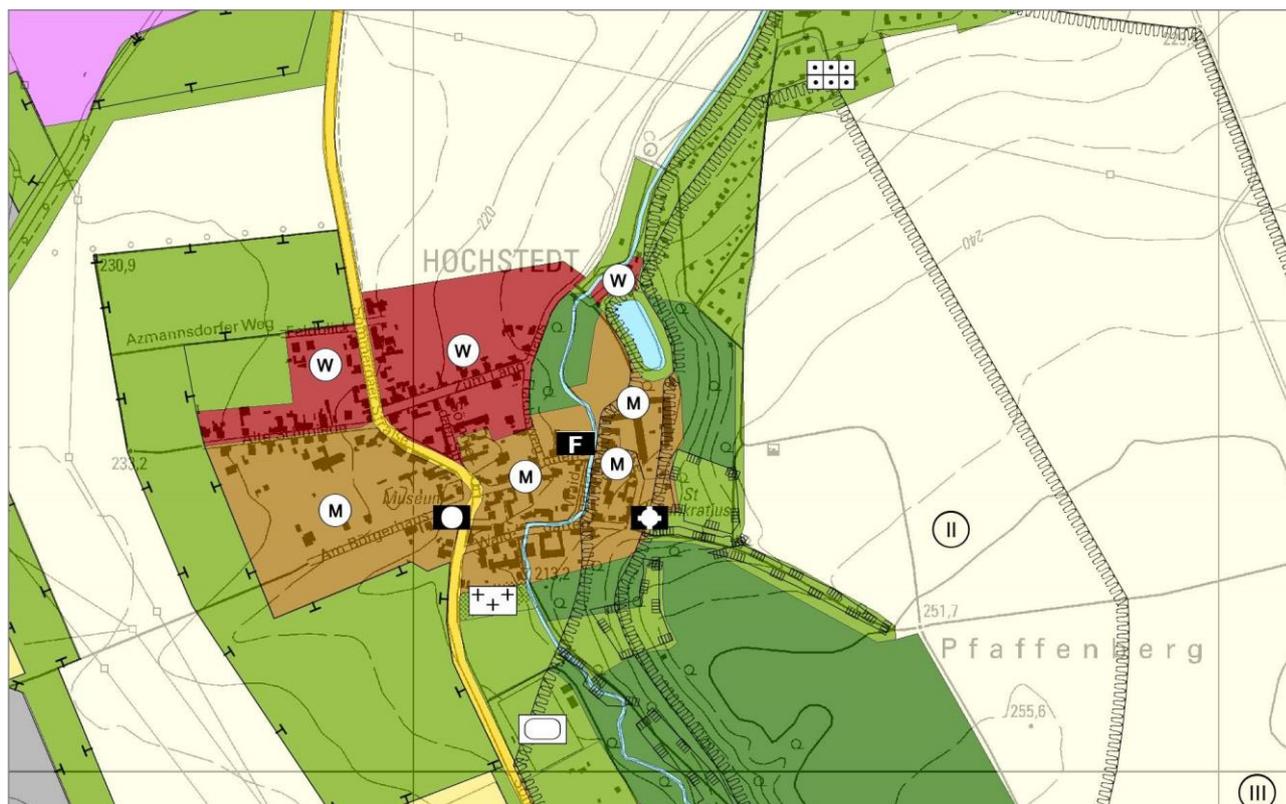
Durch den Erhalt, Wiederaufbau und denkmalgerechte Sanierung des ehemaligen Klostergutes wird somit ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft für die Nachwelt geleistet.

Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006 und wurde neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017.

Der Flächennutzungsplan regelt die Art der Bodennutzung im Grundzug im Bearbeitungsmaßstab von 1:10 000 und ist daher grundsätzlich nicht flurstücksgenau. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen Am Klostergut“ befindet sich mit seinen Bauflächen im Bereich von Gemischten Bauflächen (M).

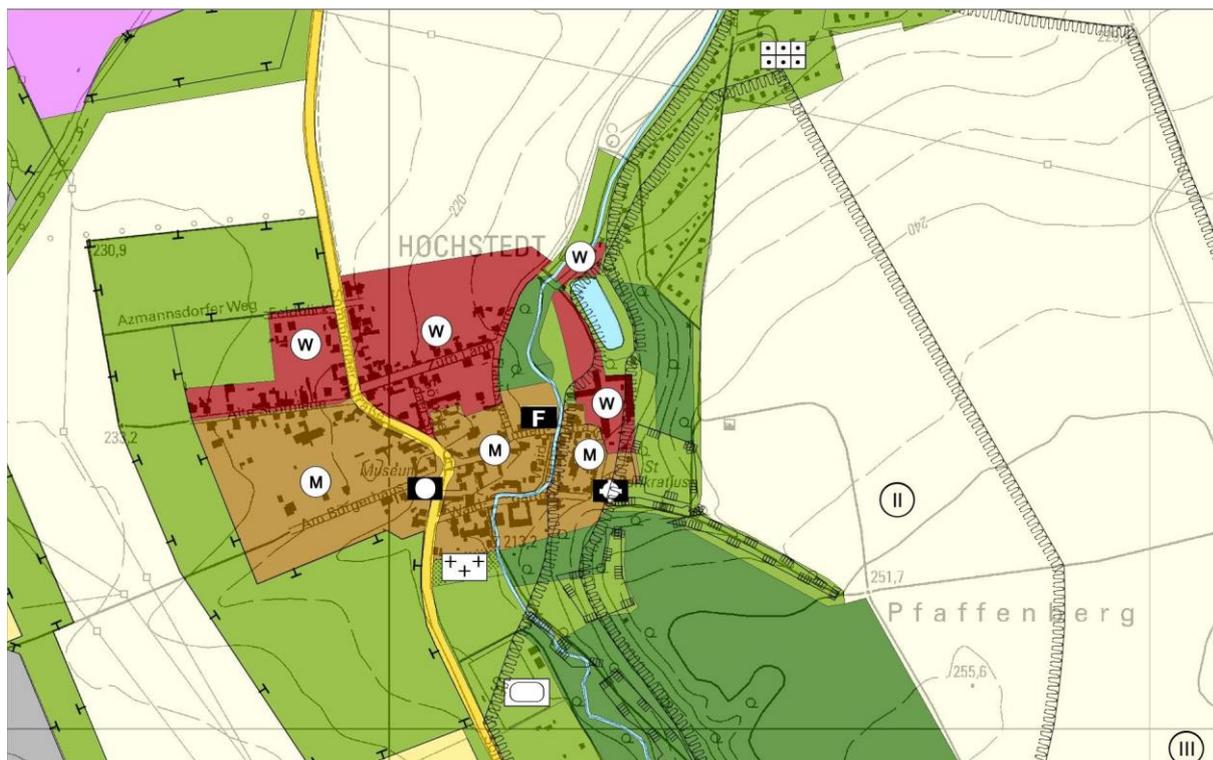


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Neubekanntmachung 2017  
(unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Es besteht die Planungsabsicht, Baurecht für eine Wohnnutzung Am Klostergut im Ortsteil Hochstedt zu schaffen. Das Planungsziel erfordert die Festsetzung eines Wohngebietes bzw. einer entsprechenden auf die Wohnnutzung ausgerichteten vorhabenbezogenen Festsetzung. Die

beabsichtigten Festsetzungen lassen sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, wie nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gefordert. Der Flächennutzungsplan muss somit zur Umsetzung der Planungsziele geändert werden.

Mit Beschluss-Nr. 2324/21 des Stadtrates vom 08.03.2023, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 06/2023 vom 29.03.2023, wurde die Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich 1 Hochstedt „Östlich Flachsweg/ nördlich Brunnenstraße“, Bereich 2 Hochstedt „Talsperre Vieselbach“ sowie Bereich 3 Hochstedt, Vieselbach „Ehemalige Trinkwasserschutzzone Hochstedt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen und der zugehörige Entwurf gebilligt. Für den Bereich der zu bebauenden Flächen des Vorhabens Am Kloostergut sollen künftig Wohnbauflächen (W) dargestellt werden.



Auszug aus dem Arbeitsstand zur 46. Flächennutzungsplanänderung  
(unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Diesen in Aufstellung befindlichen Planungszielen des Flächennutzungsplanes entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan HOT729 „Wohnen Am Kloostergut“. Der Bebauungsplan wird somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden können.

#### 1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt sowie ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Die aktuelle Fassung des ISEK Erfurt 2030 wurde vom Stadtrat am 17. Oktober 2018 bestätigt.

Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist unter anderem das klare Bekenntnis zu den dörflichen Ortsteilen unter Würdigung der jeweiligen Ortsbilder, Siedlungsstrukturen, Freiraumqualitäten und Infrastrukturen. Um die charakteristischen Qualitäten zu stabilisieren und zu entwickeln, sind im Rahmen der Handlungsfelder des ISEK die Zielstellungen formuliert, die Strukturen der dörf-

lich geprägten Ortsteile zu erhalten, Überformungen zu verhindern und die Siedlungsfläche auf maßvolle Weise entsprechend der demografischen und qualitativen Bedarfe an den Wohnraum zu entwickeln. Zum Schutz der Charakteristiken in den Ortsbildern sind die Siedlungsräder der Ortsteile im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen in ihrer Ausgestaltung und Funktion als Naherholungsraum zu erhalten (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 140f. und 148f.).

Weiterhin wird mit dem geplanten Vorhaben - bestehend aus dem Neubau von Wohngebäuden und der denkmalrechtlichen Sanierung von Bestandsgebäuden - grundlegend die Zielstellung in Leitsatz 14 „Bekanntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum“ verfolgt (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 36). So kann durch die Bereitstellung von Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland eine weitere Verknappung von Wohnraum mit einem daraus resultierenden zusätzlichen Preisanstieg auf dem Erfurter Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden.

Zusätzlich folgt der Standort des geplanten Vorhabens innerhalb der Hochstedter Ortslage prinzipiell dem Leitsatz 18 „Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau“ (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S.37). So sind sowohl das ehemalige Kloostergut als auch weitere Teile des für den Neubau von Wohngebäuden vorgesehenen Areals mit teils brachgefallenen und ruinösen Gebäudestrukturen bereits heute Bestandteil des Hochstedter Siedlungskörpers. Auch der nördliche Bereich des beplanten Areals fügt sich vollumfänglich ein zwischen die Ortslage von Hochstedt und der nordöstlich angrenzenden Teichanlage sowie der Kleingartenanlage entlang des Vieselbachs. Eine Ausweitung des Hochstedter Siedlungskörpers wird durch das Vorhaben somit vermieden.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ im direkten räumlichen Bezug zur bestehenden Siedlungsfläche von Hochstedt befindet, entspricht die geplante Entwicklung zudem auch dem Leitsatz des ISEK zur maßvollen Entwicklung der dörflichen Ortsteile (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 38f.). Hochstedt wurde aufgrund seines vorhandenen infrastrukturellen Grundgerüsts der Kategorie „Eigenentwicklung“ zugeordnet, was eine prinzipielle Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche um fünf Prozent in zehn Jahren ermöglicht. Aus diesem Grund ist auch eine weitere Entwicklung in Hochstedt neben der mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung denkbar.

#### 1.4.4. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

##### *Haushaltsprognose*

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

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

##### *Wohnungsbedarfsprognose*

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

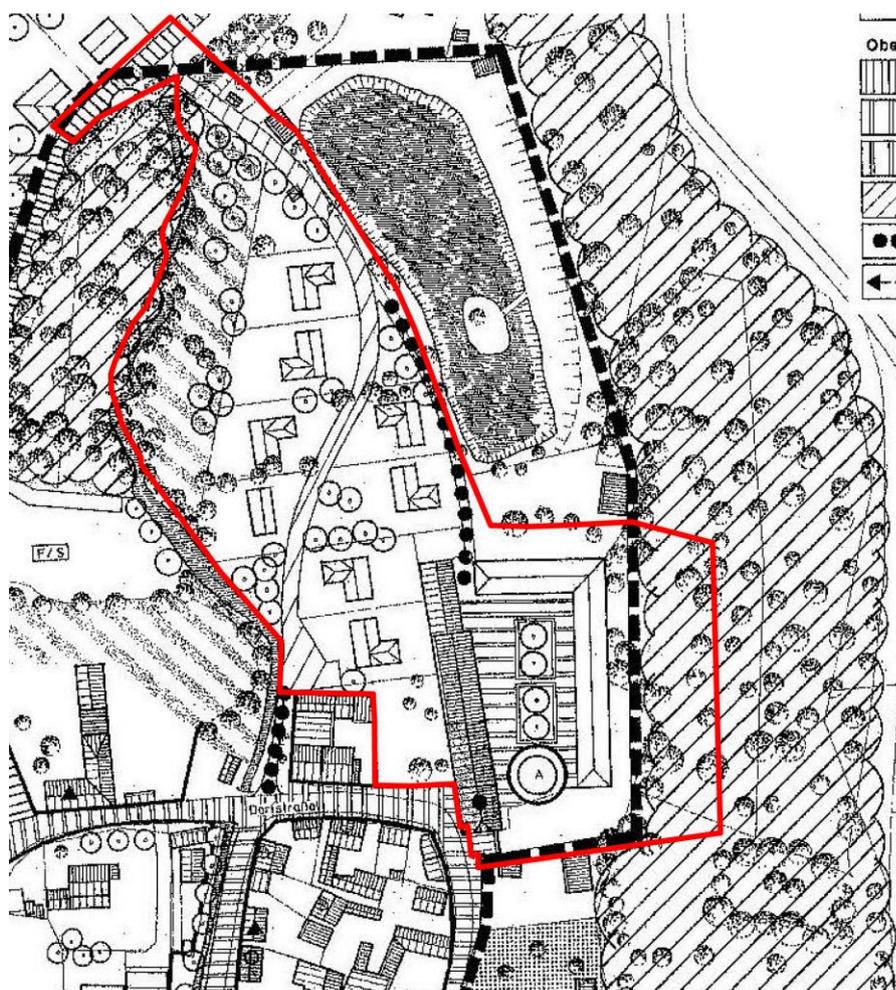
Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wird von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment ausgegangen, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage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

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

Mit der geplanten Realisierung von insgesamt 22 Einfamilienhäusern – 14 als Reihenhäuser zur Wiederrichtung der ursprünglichen Kubatur des Gutshofes auf den Grundflächen der ehemaligen Nebengebäude und 8 als Landhäuser im nördlichen Teil des Geltungsbereichs – wird diesem aus der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose erhöhtem Bedarf an Einfamilienhäusern entsprochen.

#### 1.4.5. Städtebaulicher Rahmenplan

Es liegt eine durch die Stadt Erfurt beauftragte Städtebauliche Rahmenplanung HOT481–Dorfentwicklungsplanung vom Juni 1999 vor. Dieser Rahmenplan wurde vom Stadtrat als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung am 05.07.2000 beschlossen. Der diesbezügliche Beschluss-Nr. 139/2000 wurde im Amtsblatt Nr. 13 am 21.07.2000 veröffentlicht.



Auszug aus der Städtebauliche Rahmenplanung HOT481–Dorfentwicklungsplanung vom Juni 1999 (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Darstellung in rot:  
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729

Inhalte der Rahmenplanung sind u.a. die Benennung von Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung

und Umnutzung ländlicher Bausubstanz, Vorschläge für kleine Erweiterungsflächen der Siedlung am nördlichen Ortsrand und an den Hochstedter Teichen mit Wohnungsbau (Einfamilienhäuser), ein Vorschlag für die Erhaltung und Umnutzung des damals als Domäne benannten Bereichs des Klostergutes.

Die beiden letzten Maßnahmen betreffen den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Klostergut“.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Hochstedt.

Der westliche Teil des Plangebiets ist in sich relativ eben und fällt von einer Höhe von ca. 213 m ü NHN im Süden an der Brunnenstraße auf ca. 211,5 m ü NHN im Norden an der Straße Zum Landhaus.

Die Fläche des ehemaligen Klostergutes steigt von Nordwest (ca. 212 m ü NHN) nach Südost (ca. 217 m ü NHN). Östlich angrenzend an die Grundmauern der ehemaligen Wirtschafts- und Nebengebäude befindet sich eine Böschung mit einem durchschnittlichen Höhenunterschied von ca. 3 bis 6 m.

Das Planungsgebiet ist derzeit brach liegend. Im westlichen Teilbereich befinden sich Ruinen und befestigte Flächen einer ehemaligen Schweinemastanlage sowie die Zufahrt zu diesen früheren Stallanlagen und das Klostergut.

Südlich des Geltungsbereichs grenzt die gewachsenen Ortslage Hochstedt an.

Westlich und Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Östlich grenzen ein Wohnhaus mit Garten- und Wasserflächen sowie Waldflächen an.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das für das Vorhaben erforderliche Flurstück 4/20 der Flur 1, Gemarkung Hochstedt befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Flurstück 76/14 der Flur 1, Gemarkung Hochstedt befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Es wurde durch den Vorhabenträger ein Kaufantrag gestellt.

Die für das Vorhaben erforderlichen Flurstücke 4/1 teilweise, 4/11 teilweise und 4/13 teilweise der Flur 1, Gemarkung Hochstedt befinden sich in privatem Eigentum.

Ebenso befindet sich die Fläche für die externen Ausgleichsmaßnahmen – Teilfläche des Flurstücks 68/43 der Flur 22, Gemarkung Erfurt-Süd – im privaten Eigentum.

Es gibt privatrechtliche Vereinbarungen zwischen diesen Eigentümern und dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger ist verfügungsberechtigt über diese Teilflächen. Eine Umsetzung der Planung bzw. des Vorhabens ist dadurch gewährleistet.

### 1.5.3 Verkehrserschließung

#### *motorisierter Individualverkehr (MIV):*

Das Plangebiet ist derzeit über die Straße Am Landhaus und die Brunnenstraße (Durchfahrt durch das Gebäude des ehemaligen Klostergutes) mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

Zukünftig soll die Durchfahrt durch das Gebäude aus Gründen des Erschütterungs- und Anfahrerschutzes für das Denkmal entfallen.

Der Ortsteil Hochstedt ist über die Sömmerdaer Straße und die B7 mit der Kernstadt Erfurt verbunden. Die Innenstadt Erfurt befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

In ca. 7 km Entfernung ist in südliche Richtung die Anschlussstelle Erfurt-Eichelborn an der BAB A 4 erreichbar.

#### *öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):*

Die Busanbindung ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinien 52 und 252 in Richtung Erfurt – Busbahnhof bzw. den Bahnhof Vieselbach. Die Bushaltestelle in der Sömmerdaer Straße befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung in westlicher Richtung.

Der Bahnhof Vieselbach befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung in nördlicher Richtung. Von dort aus gibt es Regionalbahnanschlüsse Richtung Weimar und Erfurt Hauptbahnhof.

### 1.5.4 Bestand an technischer Infrastruktur

Das Plangebiet war zur Zeit der Nutzung als LPG-Anlage entsprechend technisch erschlossen. Die vorhandenen Anlagen sind derzeit stillgelegt.

#### Strom

Die Brunnenstraße 15 (ehemaliges Gutshaus) ist über eine Freileitung Richtung Norden an die Station Hochstedt Zum Landhaus angebunden. Es gibt zudem Niederspannungskabel zur Stromversorgung der ehemaligen – jetzt ruinösen – Stallanlagen. Die vorhandenen Kabel sind für eine Neuerschließung des Plangebiets nicht geeignet.

#### Gas

Das Plangebiet ist gastechnisch nicht erschlossen. Es gibt im Umfeld u.a. in der Brunnenstraße, Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Erfurt. Eine Anschlussmöglichkeit ist bei Bedarf gegeben.

#### Trinkwasser

Derzeit gibt es keine in Betrieb befindlichen Trinkwasserleitungen im Plangebiet. Eine vom südöstlich gelegenen Hochbehälter kommende Trinkwasserleitung ist außer Betrieb genommen. Vorhandene wasserversorgungstechnische Anlagen befinden sich in den angrenzenden Straßen Brunnenstraße, Zum Landhaus sowie Flachsweg.

#### Schmutz- und Regenwasser

Die Brunnenstraße 15 (ehemaliges Gutshaus) ist derzeit über die Brunnenstraße (Flurstück 76/51 der Flur 1, Gemarkung Hochstedt) bis auf die Regenentwässerung in ausreichender Dimensionierung angebunden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Hauptsammler 25. Das überwiegende Schmutz- und Regenwasser von den übrigen (ruinösen) vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen wird derzeit in den vorhandenen Mischwasserkanal 25 eingeleitet. Anteilige Mengen des

Regenwassers werden derzeit in den nordöstlich gelegenen Teich geleitet. Regenwasser, welches auf den unversiegelten Flächen nicht versickert, läuft in den Vieselbach.

#### Breitband/Telefon

Es sind keine Telekommunikationsanlagen im Plangebiet vorhanden.

### 1.5.5 Umweltsituation

#### 1.5.5.1 Altlasten, Abfall

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:



Altstandort

THALIS-Kennziffer	von	bis	Nutzung
10309		1990	LPG Vieselbach Schweinestall und andere Nebengebäude

Gutachten zur historischen Recherche oder orientierenden Untersuchung liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Künftige Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten sind durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterialist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Sollte Anlass zu einer Nachforschung wegen erheblichem Bodenbelastungsverdacht und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### 1.5.5.2 Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Der geplante Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet gut tragfähiger Gesteine des Unteren Keupers. Hierbei handelt es sich um eine Wechselfolge von vorwiegend Ton- und Schluffsteinen mit Sand-, Dolomit- und Kalksteinen.

In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem tonig-schluffigen, mehr oder weniger steinigen lockergesteinsähnlichen Material verwittert.

In der Aue des Vieselbaches gelegen, weisen die triassischen Festgesteine eine Überdeckung durch fluviatile quartäre Lockergesteine auf. Die an der Basis ausgebildeten Kiessande werden von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert. Einlagerungen organogener Substanzen (Faulschlamm, Mudde usw.) sind lokal möglich. Folglich muss bei den Gründungsbedingungen mit sehr inhomogenen Verhältnissen gerechnet werden.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist entsprechend auszulegen.

Ausgehend von der Lage im Auenbereich und in unmittelbarer Nähe zum Vieselbach ist das Plangebiet durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

### 1.5.5.3 Klima

Der Geltungsbereich liegt im Norden in der Klimaschutzzone 1. Ordnung und im Süden in der Übergangszone mit eingeschränkter Belüftungsfunktion. Die Belüftung ist eingeschränkt durch die derzeitig vorhandene Bebauungsstruktur (Gebäuderiegel).

Der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 vorgesehene Rückbau der ehemaligen LPG-Hallen führt aus klimatischer Sicht zu einer verbesserten Durchlüftung im Auenbereich des Vieselbaches.

### 1.5.5.4 Artenschutz

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (Fledermäuse und Brutvögel) zu rechnen.

Durch den Vorhabenträger wurde deshalb nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Fläche des Plangebiets zum Nachweis einheimischer Vogelarten und Fledermäuse beauftragt. Diese liegt zwischenzeitlich vor.

Im Geltungsbereich wurden drei Arten von Fledermäusen als selten bis regelmäßig jagende Arten nachgewiesen.

Weitere 10 Fledermausarten sind wegen bekannter Nachweise in der Umgebung potenziell als im Gebiet jagende oder durchziehende Arten zu erwarten.

Es wurden keine Fledermausquartiere in den Gebäuden oder im vorhandenen Gehölzbestand nachgewiesen.

Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt.

Im Geltungsbereich wurden 61 Vogelarten nachgewiesen. Davon brüten 34 Arten im Gebiet. Es wurde eine Potenzialabschätzung für das Plangebiet auf der Grundlage der Habitatausstattung durchgeführt. Danach gibt es ein Gesamtartenpotenzial von 68 Vogelarten, darunter 31 regelmäßige und 8 unregelmäßige Brutvogelarten, 3 Brutvogelarten der unmittelbaren Umgebung sowie 21 Nahrungsgäste und wenigstens 5 Durchzügler/Rastgäste.

Bei den Brutvogelarten handelt es sich mit Ausnahme des Wendehalses um Arten, die im Stadtgebiet Erfurts weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind.

Besonders hervorzuheben ist der Bestand an Höhlenbrütern, welche in älteren Weiden und Eschen am Ufersaum des Vieselbaches günstige Brutbedingungen vorfinden.

Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Das Ergebnis der saP wird in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Benennung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingearbeitet.

*> Vgl. hierzu Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung.*

#### 1.5.5.5 Immissionsschutz Lärm

Das Plangebiet wird schalltechnisch durch den Anliegerverkehr auf der Straße Zum Landhaus und der Brunnenstraße beeinflusst.

Das Planungsgebiet selbst könnte durch den künftigen Zu- und Abfahrtsverkehr in den genannten Straßenabschnitten Lärm verursachen.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden deshalb die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet untersucht.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Klostergut in Erfurt-Hochstedt“ wurden die Geräusche aus dem Neubau der Erschließungsstraße an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt und anhand der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt. Weiterhin wurden die Geräusche auf den bestehenden öffentlichen Straßen - die sich mit dem zusätzlichen Fahrverkehr aus dem Plangebiet ergeben - ermittelt und nach den Grundsätzen der verbindlichen Bauleitplanung zu beurteilt.

Als Immissionsorte wurden die Gebäude Zum Landhaus 20 und Brunnenstraße 13 untersucht.

Der Immissionsgrenzwert „Tag“ gemäß 16. BImSchV wird an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ eingehalten und um mindestens 19 dB unterschritten.

Der Immissionsgrenzwert „Nacht“ gemäß 16. BImSchV wird an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ eingehalten und um mindestens 16 dB unterschritten.

Aufgrund der Einhaltung und deutlichen Unterschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV im Tages- und Nachtzeitraum sind weitergehende Untersuchungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen entbehrlich. Es ergeben sich keine Rechtsansprüche der Eigentümer von schutzbedürftigen Nutzungen auf Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Baulastträger. Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist im Hinblick der aufgezeigten Lärmeinwirkungen nicht zu erwarten.

*> Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose 1002-22-AA-22PB001 vom 02.03.2022 als Anlage der Begründung.*

### 1.5.5.6 Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich folgende unter Denkmalschutz stehenden Gebäude:

- ehemaliges Herrenhaus des Hochstedter Guts des ehemaligen Erfurter Petersklosters (Gutshaus)
- westliche Außenmauer des nördlich angrenzenden ehemaligen Pferdestalls
- südlich an das ehemalige Herrenhaus angrenzendes Weinberghaus

Das Gut hatte sich ab 1143 in Klosterbesitz befunden, bis es 1803 zu einem Kammergut umgewandelt wurde. Die Anlage steht seit ca. 25 Jahren leer und es wurden nur am Haupthaus notwendige Sicherungsarbeiten ausgeführt. Die An- und Nebengebäude sind zwischenzeitlich fast vollständig verfallen.

Erhalten ist letztlich das 1739 errichtete stattliche Herrenhaus – ein langgestreckter, zweigeschossiger Bau mit massivem Erdgeschoss in Bruchstein und Obergeschoss in Fachwerk, mit Krüppelwalmdach sowie integrierter großer Durchfahrt. Dort befinden sich im Scheitelstein die Aufschrift "1739" sowie links und rechts zwei aufwändige Wappensteine: ein Bischofswappen und das Wappen des Erfurter Petersklosters.

Die innere Raumaufteilung ist weitgehend erhalten, desgleichen eine breite barocke Holzterrasse, einzelne bauzeitliche Stuckdecken sowie Dielenböden und historische Türen und Fenster einschließlich ihrer Beschläge.

Das Gut ist eingetragenes Kulturdenkmal und eines der ganz wenigen dieser Anlagen, die sich in dieser baulichen Qualität und Ausstattung im Erfurter Stadtgebiet erhalten haben.

Es fanden bereits parallel zum Bebauungsplanung umfangreiche Abstimmungen zur denkmalgerechten Sanierung des ehemaligen Gutshauses mit der zuständigen unteren Denkmalbehörde statt.

Die westliche Außenmauer des nördlich angrenzenden ehemaligen Pferdestalls konnte in den nördlich an das Gutshaus angrenzenden Neubau (Laubenganghaus) eingebunden werden.

Die annähernde Wiederherstellung der vormals bestehenden Bebauungsstruktur des Gutes sowie die Einbindung des Herrenhauses in die geplante Bebauung waren ein wesentlicher Gesichtspunkt dieser Abstimmungen.

Die bebauungsplanrelevanten Abstimmungsergebnisse, wie die unter dem Teil A3 zeichnerisch festgesetzten Ansichten oder textliche Festsetzungen zur Gestaltung wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Das südlich an das ehemalige Herrenhaus angrenzende Weinberghaus kann nach übereinstimmender Auffassung nicht mehr erhalten werden. Dadurch verliert es den Denkmalstatus. Es wird aber in gleicher Kubatur und Gestaltung wieder aufgebaut, um den Gesamteindruck zu erhalten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich mehrere Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Plangebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis, es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

### 1.5.5.7 Abstand zum Wald

Durch die Bebauung selbst wird kein Wald nach § 2 ThürWaldG in Anspruch genommen.

Die schon existierenden Gebäude des Gutshofes grenzen im Osten direkt an eine Waldfläche an, die ursprünglich eine Streuobstwiese war. Durch Sukzession hat sich ein Waldbestand im Sinne des § 2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) mit verschiedenen standortstypischen, heimischen Baumarten entwickelt. Der Abstand zum Waldrand beträgt weniger als 10 Meter.

Im Gefährdungsbereich des Grundstücks sind vor allem Bäume mit einem Wuchspotential bis zu

einer Höhe 30 Metern relevant. Es besteht insbesondere die Gefahr durch Trockenastabbrüche bedingt durch das Alter der Bäume sowie zunehmende Schäden an Waldbäumen aufgrund der Klimaveränderungen durch Trockenheit und Schädlingsbefall.

Die Gefahren, die vom Waldgrundstück ausgehen, sind daher nicht zu vernachlässigen. Die Ostseite des Gutshofes liegt zur Gänze in diesem Gefahrenbereich.

Da die angrenzende Waldfläche zum gleichen Flurstück des Gutshofes gehört, ist der Eigentümer verpflichtet, die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der wieder zu errichtenden Gebäude zu gewährleisten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es gegen die Wiedererrichtung des Gutshofes und die weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern entsprechend der vorliegenden Planung bei Beachtung der Verkehrssicherungspflichten bezüglich des angrenzenden Waldbestandes keine forstfachlichen Bedenken der zuständigen Behörde gibt. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs gab es hierzu intensive Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der zuständigen Forstbehörde.

Der Vorhabenträger wird seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen.

Dazu wird durch den Vorhabenträger im weiteren Bebauungsplanverfahren vor dem Satzungsbeschluss ein Antrag auf Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG gestellt, so dass die vorhandenen verkehrssicheren Bäume keinen Wald definieren, sondern Bestandsbäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729. Die rechtlichen Verfahren nach § 10 ThürWaldG werden somit eingehalten.

Diese Bestandsbäume wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 im westlichen Böschungsbereich als zu erhaltende Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E2 festgesetzt. Im östlichen Böschungsbereich sind die Bestandsbäume Bestandteil der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsfläche sowie der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1. Zusätzlich wurden textliche Festsetzungen formuliert, wie bei natürlichem Abgang dieser Bäume, diese zu ersetzen sind.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der derzeitigen demografischen Entwicklung sowie der Bewegungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende attraktive Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Das betrifft neben dem Geschosswohnungsbau auch Einfamilienhäuser in einem entsprechend geprägten städtebaulichen Umfeld.

Die angestrebte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes entspricht dem Bedarf nach Diversifizierung der Wohnformen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Umnutzung der ehemaligen brachgefallenen Flächen des historischen Gutshofes zu Wohnzwecken
- Erhaltung des denkmalgeschützten Gutshofes und behutsame Nachnutzung zu Wohnzwecken

- Beseitigung der Ruinen der ehemaligen Stallungen und Errichtung von 8 Einfamilienwohnhäusern
- Anordnung der Einfamilienhäuser möglichst unter Berücksichtigung der Baumstandorte
- Schaffung von Gemeinschafts- und Freiflächen
- Freihaltung eines mindestens 10 Meter breiten Streifens entlang des Vieselbaches als Grünfläche
- Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen

Im Ergebnis der denkmalgerechten Sanierung des ehemaligen Gutshauses sowie der Wiederherstellung der vormals bestehenden Bebauungsstruktur des Gutes entstehen 29 Wohnungen. Das Planungskonzept enthält weiterhin im westlichen Teil des Geltungsbereichs 8 Baugrundstücke für einzeln stehende Einfamilienhäuser.

## 1.7 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, bereits grundsätzlich verkehrlich erschlossenen Standort, der derzeit brach liegt. Erforderliche Medien liegen im Umfeld an.

Als eines der wesentlichen Planungsziele wurde die Erhaltung und Umnutzung der brachgefallenen Flächen des historischen Gutshofes benannt. Damit kann die denkmalrechtliche Sanierung des denkmalgeschützten Kloostergutes, bestehend aus der Sanierung des Gutshauses und Wiederherstellung der historischen Kubaturen der nur noch anhand der vorhandenen ruinösen Gebäudeteile erkennbaren Wirtschaftsgebäude gesichert werden. Um ein Denkmal auf Dauer mit einem überschaubaren Kostenrahmen erhalten zu können, bedarf es einer nachhaltigen Nutzung. Eine Wohnnutzung im Ergebnis einer privatwirtschaftlichen Wiederherstellung des Ensembles des Kloostergutes ist dafür geeignet. Eine Prämisse der denkmalgerechten Sanierung ist die Verlegung der Zufahrt in den ehemaligen Gutshof aus der Durchfahrt des ehemaligen Gutshauses, um Erschütterungen und Beschädigungen zu vermeiden. Daraus resultiert das Erfordernis einer neuen Zufahrtsstraße von Norden. Arrondierend erfolgt die städtebauliche Einordnung von 8 einzeln stehenden Einfamilienhäusern.

Das Vorhaben setzt unter Berücksichtigung des vom Stadtrat gebilligten Rahmenplans HOT481 das grundsätzliche Ziel dieser städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Da sich das ehemalige Kloostergut in diesem Bereich des Ortsteiles Hochstedt befindet und der Vorhabenträger zudem über diese Flächen im Geltungsbereich verfügen kann, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus. Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich somit nicht.

## 1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ auf dem Flurstück 4/20 sowie dem Flurstück 76/14 der Flur 1 Gemarkung Hochstedt.

Auf diesen Flurstücken sollen im festgesetzten WA 1 das ehemalige Gutshaus denkmalrechtlich saniert, der ehemalige Pferdestall unter Einbeziehung der denkmalgeschützten westlichen Hausfassade zu einem Laubenganghaus umgebaut und die restlichen ehemaligen Kubaturen der Nebengebäude in Form von Einfamilienhäusern als Reihenhäuser sowie im WA 2 8 Einfamilien-

häuser als die zeitgemäße Interpretation der „Landhäuser“ errichtet werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Teil der künftigen Satzung. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

### **Städtebauliches Konzept:**

Als Grundlage für die vorliegende Planung diente die Städtebaulichen Rahmenplanung HOT481–Dorfentwicklungsplanung vom Juni 1999. Der Rahmenplan wurde vom Stadtrat als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung am 05.07.2000 beschlossen. Der diesbezügliche Beschluss-Nr. 139/2000 wurde im Amtsblatt Nr. 13 am 21.07.2000 veröffentlicht. Inhalte der Rahmenplanung sind u.a. die Benennung von Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Umnutzung ländlicher Bausubstanz, Vorschläge für kleine Erweiterungsflächen der Siedlung am nördlichen Ortsrand und an den Hochstedter Teichen mit Wohnungsbau (Einfamilienhäuser), ein Vorschlag für die Erhaltung und Umnutzung des damals als Domäne benannten Bereichs des Klostergrundes. Die beiden letzten Maßnahmen betreffen den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Klostergut“.

Der Dreiseitenhof im WA 1 wird in der ursprünglichen Kubatur wieder errichtet; wobei nur noch das Gutshaus bzw. Herrenhaus von 1739 erhalten werden kann.

Die Grundstücke der acht Einfamilienhäuser im WA 2 werden mit annähernd gleichen Grundstücksbreiten, entlang einer neuangelegten, nord-süd-verlaufenden Straße angeordnet. Die Grundstückstiefen variieren begründet im Lauf des Vieselbachs.

Durch die Straße entsteht eine Sichtachse auf die ca. 100 m südlich gelegene Kirche St. Pankratius. Trotz der großen Umbaumaßnahmen soll die versiegelte Fläche geringgehalten werden und das bestehende Großgrün innerhalb der baulichen Anlage weiterhin erlebbar sein, sodass die dem dörflichen Charakter entsprechende Garten- und Hofanlage als Begegnungsstätte fungiert.

Alle Neubauten bekommen ortstypische Satteldächer. Die Traufen und Firste der Ersatzneubauten des Gutshofes orientieren sich an den ehemaligen Wirtschafts- und Stallgebäuden und sind in der Höhe so gestaffelt, dass das Herrenhaus als höchstes, das wichtigste Gebäude im Ensemble bleibt.

Die Neubauten der Einfamilienhäuser, im Folgenden Landhäuser genannt, wurden als Einzelhäuser mit Vorgärten und Vorhöfen sowie Nebengebäuden im Hofbereich nach Vorbild der ortstypischen Wohnhäuser geplant.

Im WA 1 entstehen 29 Wohnungen:

- 5 Wohnungen im ehemaligen Gutshaus und 1 Wohnung im Weinberghaus
- 9 Wohnungen im Laubenganghaus auf der Fläche des ehemaligen Pferdestalls, nördlich angrenzend an das ehemalige Gutshaus
- 14 Wohnungen als Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, die zur Wiederrichtung der ursprünglichen Kubatur des Gutshofes auf den Grundflächen der ehemaligen Nebengebäude errichtet werden

Im WA 2 entstehen 8 Wohnungen in Form von einzelnstehenden Einfamilienhäusern (Landhäuser).

## **Erschließung/Verkehr**

Alle Gebäude bzw. deren zugehörige Stellplätze sind über die neuangelegte private Straße mit Anbindung an die Straße Zum Landhaus im Norden und Brunnenstraße im Süden erschlossen. Diese Straße soll als Einbahnstraße mit Einfahrt von Nord verkehrstechnisch für den beschränkten Nutzerkreis der Bewohner im Plangebiet organisiert werden.

Auch die Ver- bzw. Entsorgung inkl. Medieneerschließung und Zufahrt für die Feuerwehr wird über diese geregelt. Alle Anschlüsse der Versorger sollen an die im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Das Regenwasser wird durch begrünte Retentionsdächer auf der Tiefgarage und dem Flachdach des Laubenghauses im WA 1 sowie den Garagendächern im WA 2 so weit wie technisch möglich zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert auf die Grundstücksfläche sowie die Entwässerungsmulden abgegeben.

Die Entwässerungsmulden verlaufen parallel zur privaten Erschließungsstraße, die einschließlich der Mulden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 festgesetzt ist, als ein innovatives oberirdisches Entwässerungssystem für das Regenwasser. Diese Mulden werden im WA 2 überbrückt, um eine Erschließung der Landhäuser zu gewährleisten.

Die innere Anlage des Gutshofes im WA 1 wird ebenfalls über gepflasterte Mulden entwässert. Sie bleibt vom privaten PKW-Verkehr oder Lieferdiensten etc. komplett frei; lediglich Umzugsfahrzeuge oder der Rettungsdienst dürfen dort anfahren. So kann eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität im Hof sichergestellt werden.

Das Regenwasser soll über die Mulden entweder in den Vieselbach oder den Teich auf dem östlich angrenzenden Grundstück /Flurstück 4/1 der Flur 1 Gemarkung Hochstedt geleitet werden. Das Regenwasser der straßenseitigen Dächer des Gutshauses und des Weinberghauses bilden aus technischen Gründen bzw. lagebedingt eine Ausnahme und müssen in die öffentliche Entwässerung eingeleitet werden.

## **Freiraum:**

Der Freiraum im Geltungsbereich erfährt eine klare Zonierung.

Das Plangebiet wird durch die geplante private Erschließungsstraße in einen Ostteil (WA 1 – ehemalige Gutsanlage) und in einen Westteil (WA 2 – 8 Einfamilienhäuser) geteilt. Beidseits der privaten Straße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Ebenfalls entlang dieser Straße verlaufen mit Rasen begrünte Entwässerungsmulden. Nördlich des WA 1 befinden sich östlich der privaten Erschließungsstraße die für das WA 1 erforderlichen Stellplätze, die aus topografischen Gründen nicht mehr in der Tiefgarage eingeordnet werden konnten.

Die innere Anlage des Gutshofes im WA 1 wird als hochwertiger Aufenthaltsraum für die Anwohner mit Pflasterstrukturen, betonten Vorbereichen vor den Häusern und Baumpflanzungen gestaltet.

Ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum nach Osten erfolgt durch die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung und Bepflanzung der Flächen auf dem Hang östlich der Bebauung im WA 1. Über den Austausch der Baumarten bei natürlichem Abgang soll auf dem Plateau über die Jahre hinweg wieder die historisch verbriefte Streuobstwiese entstehen.

Die Freiflächen im WA 2 werden als Hausgärten individuell gestaltet. Der harmonische Übergang zum Landschaftsraum nach Westen erfolgt durch die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung und Bepflanzung für den Bereich des Uferbewuchses des Vieselbachs.

Die Nebenanlagen (Fahrradstellplätze sowie Müll) sind - bis auf 14 Fahrradständer für je 2 Fahrräder im Innenhof - in die Gebäude integriert. So werden die Freiflächen im WA 1 und WA 2 ausschließlich von der Gebäudekonfiguration, deren Zugängen und den gestalteten Grünflächen geprägt.

### **Fassaden:**

Alle Gebäude des gesamten Bauvorhabens sind auf ein grundlegendes Konzept mit einheitlicher Gestaltung abgestimmt, so dass sich ein roter Faden durch das Gesamtareal zieht. Der Bestand ist als solcher zu erkennen und der Neubau gliedert sich unter; dennoch gibt es Gemeinsamkeiten in Farbspektren, Formaten und Materialien. So sind Gauben im WA 1, die nach außen gewandt sind, alle identisch in Größe und Materialität. Auch die Dacheinschnitte im WA 1 sind in Tiefe und Höhe gleich; einzig die Breite variiert. Es gibt verschiedene festgelegte Fensterformate, welche sich jedoch in allen Gebäuden wiederfinden. Es gibt bei allen Landhäusern und Reihenhäusern einen Sockel und ein Traufgesims.

Die Fassaden des Gutshauses sind in Fachwerk, Bruch-, Back- bzw. Sandstein angefertigt. Putzflächen sind dort wie in allen anderen Gebäuden des Bauvorhabens in heller, abgetönter Farbgebung wiederzufinden. Jedes Gebäude und jeder Typ hat charakteristische Züge, um eine eigene Identifikation im Gesamtgefüge zu erhalten.

So können sich einzelne Teile der Fassaden durch Material-, Struktur- oder Farbwahl absetzen. Damit ist gewährleistet, dass ein Ensemble geschaffen wird, welches als Einheit durch einen durchgehenden Sprachduktus in Material und Kubatur wahrgenommen werden kann und dennoch jedes Gebäude seine individuelle Adressbildung erhält

### **Ruhender Verkehr:**

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für PKW finden Platz in der Tiefgarage im WA 1, in einer oberirdischen Parkieranlage nördlich des Gutshofes im WA 1 bzw. in den Garagen mit jeweils 2 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken der Landhäuser im WA 2.

Die Tiefgarage ist durch eine überdachte Auffahrrampe an die neue Straße angebunden. Die ansonsten umschlossene Parkfläche erhält eine Frischluftversorgung über Lüftungsschächte. Das Dach wird sich so in die Topografie eingliedern und begrünt werden, dass die Tiefgarage als solche kaum wahrnehmbar sein wird. Die den Gutshof im Süden als raumbildendes Element abschließende bestehende Natursteinmauer wird als Außenwand der Tiefgarage rekonstruiert, so dass das Erscheinungsbild des Innenhofes bewahrt bleibt.

Fahrradstellplätze werden in Räumlichkeiten im WA 1 angrenzend zur Tordurchfahrt des Gutshauses, in der Tiefgarage und im Innenhof sowie im WA 2 in den Nebengebäuden der Landhäuser untergebracht.

Die Anzahl der Fahrradstellplätze entspricht den Vorgaben der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in Verbindung mit den „Hinweisen zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)“ der FGSV.

Die Dächer aller überdachten Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen werden eine extensive Begrünung erhalten.

### **Durchführungsvertrag**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt 29 Wohnungen im WA 1 und 8 Einfamilienhäuser im WA 2 beinhaltet.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 1.1. und 1.2.: Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, werden zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts zwei Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht den im ISEK Erfurt 2030 vom 17.10.2018 vorgegebenen städtebaulichen Zielen zur Eigenentwicklung des Ortsteiles.

Ebenso wird den Aussagen der vom Stadtrat bestätigten Dorfentwicklungsplanung zur Abrundung der Ortslage entsprochen.

Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Ferienwohnungen als einer Form eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes widerspricht der geplanten Nutzungsstruktur als Wohngebiet. Der zunehmenden Tendenz der Umnutzung/Vermietung von Wohnungen oder Wohnräumen zu Ferienwohnungen soll mit dieser Festsetzung entgegengewirkt werden. Diese Nutzung soll auch zukünftig den Umfang der Wohnnutzung nicht mindern bzw. die umgebende Wohnnutzung durch den höheren Nutzungsdruck mindern. Deshalb wird sie im Plangebiet ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden durch zusätzliche Lärmimmissionen störend wirken bzw. widersprechen der geplanten Nutzungsstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen: Baulinien und Baugrenzen, GRZ, Grundfläche, Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse, Höhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche, durch Festsetzung der Abmessungen der Nebenanlagen, der Tiefgarage, der Garagen (Ga), von Erschließungs- bzw. Hofflächen (H) sowie durch textliche Festsetzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im WA 1, durch Festsetzung des Höchstmaßes der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen sowie durch Festsetzungen der Ansichten der baulichen Anlagen.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1. und 2.2.: Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitungen durch Nebenanlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der durch Baugrenzen und Baulinien im WA 1 bzw. durch Baugrenzen im WA 2 definierten überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch Festsetzung der zulässigen Grundflächen der Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Fläche für Nebenanlagen im WA 1 wird in der textlichen Festsetzung 2.2. durch die festgesetzte GRZ von 0,8 definiert. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2. soll zudem die maximal zulässige Überschreitung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt werden.

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 wurden mit Artikel 2 Änderungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. Die bisherigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im § 17 BauNVO wurden nach Überprüfung zur Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse in Orientierungswerte umgewandelt.

Die als private Grünfläche mit einer Gesamtgröße von 2.059 m<sup>2</sup> festgesetzten Flächen E1 und E2 den Flächen können gemäß BauGB zur Berechnung der GRZ nicht zu Grunde gelegt werden, weil eine Grünfläche nach BauGB per Gesetz nicht bebaubar ist. Unabhängig davon ist sie aber als Erholungsflächen Bestandteil des privaten Grundstücks. Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen gewährleistet.

Würden diese Flächen bei der Berechnung der GRZ angerechnet werden, so werden zudem die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich eingehalten.

Des Weiteren soll der Hofbereich so gepflastert werden, dass Regenwasser nicht nur über Mulden abgeleitet, sondern auch versickern kann. Die Tiefgarage hat eine Mindestsubstratüberdeckung im westlichen Teil von 0,6 m, im östlichen Teil von 0,8 m, welche dem natürlichen Geländeverlauf folgend nach Osten ansteigt.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ bis 0,8 durch Neben- und Erschließungsanlagen nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt. Folgende Umstände wirken ausgleichend:

- Das zugehörige Grundstück, für das der Vorhabenträger eine Verfügungsberechtigung hat, umfasst nicht nur die als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzte Fläche, sondern auch die als private Grünfläche festgesetzten Flächen.  
Im Ergebnis führt die gewählte Festsetzungsvariante rechtssystematisch zu einer Nichtanrechnung der privaten Grünfläche auf das Baugrundstück und damit (lediglich rechnerisch) zu einer höheren Baudichte.  
Da der Gesetzgeber derartige Effekte als unbillige Härte angesehen hat, werden angrenzende Grünflächen als ausgleichenden Umständen angesehen, die eine Überschreitung der Orientierungswerte legitimieren.
- Zudem werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den unterbauten Flächen für die Tiefgarage vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern und gespeichert werden kann.
- Das innovative Entwässerungskonzept zur Regenwasserableitung trägt durch die Möglichkeit der Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei.
- Die geplante Bebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu benachbarten Gebäuden ein.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch diese geringfügige Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zu erwarten bzw. können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:

- Die Nachnutzung und Entsiegelung einer brach liegenden Fläche direkt angrenzend an die gewachsene Ortslage mit gleichzeitiger Entwicklung eines innovativen Regenentwässerungskonzeptes und Rettung des denkmalgeschützten ehemaligen Gutshauses vor dem Verfall ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden.
- Die geringfügige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht die Gestaltung eines grünen Wohnumfeldes.
- Durch die Unterbringung von 18 der nach ThürBO erforderlichen Stellplätze für PKW in einer Tiefgarage mit begrüntem Dach werden nur noch 26 ebenerdigen Stellplätze erforderlich. Damit wird die Anzahl der PKW, die sich im Sommer aufheizen können mit positiven Auswirkungen auf das Mikroklima ebenso reduziert wie Lärmimmissionen für die Anwohner durch das Öffnen und Schließen der Autotüren.

Die Festsetzung der Überschreitung der GRZ bis 0,8 für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 i.V.m. S. 2 BauNVO entspricht der städtebaulichen Situation. So vergrößert sich durch die Festsetzung der privaten Erschließungsstraße innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1 und WA 2 als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht anstelle einer Straßenverkehrsfläche überproportional der Anteil „Zufahrten und Zuwegungen“, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO den Nebenanlagen zuzurechnen ist.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die geplanten Wohngrundstücke im WA 2 werden in ihrer Ost-West-Ausdehnung durch die Lage der privaten Erschließungsstraße und die Lage des Vieselbachs definiert, wodurch die Grundstückstiefe stark differiert. Zusätzlich gibt es Einschränkungen in der Bebaubarkeit der Grundstücke durch die festgesetzte private Grünfläche E3 mit der Zweckbestimmung Uferbegrünung, den vorhandenen Mischwasserkanal 25 und den südlich des Baufelds 9 gelegenen Mischwasserkanal jeweils mit seinen beidseitigen Freihalteflächen, und die Entwässerungsmulden. Deshalb wird keine GRZ festgesetzt, sondern die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sowie durch textliche Festsetzung der zulässigen Grundflächen der Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WA 2 definiert.

Die maximale Größe der Zuwegungs- bzw. Erschließungsfläche darf maximal 35 m<sup>2</sup> betragen. Die Terrassen können außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> errichtet werden. Eine Überdachung der Terrassen oder die Errichtung als Wintergärten ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich. Unabhängig davon würde das dem städtebaulichen Konzept widersprechen.

Damit ergeben sich nachfolgende Versiegelungsgrade auf den geplanten Wohngrundstücken:

WA 2	Geplante Grundstücksgröße einschl. der festgesetzten privaten Grünfläche E3	Baugebietsfläche	Durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche	GRZ	GRZ II einschl. der zulässigen Grundflächen der Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
Baufeld 9	522 m <sup>2</sup>	522 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	0,25	0,47
Baufeld 10	773 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	0,21	0,41
Baufeld 11	1.012 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	0,18	0,35
Baufeld 12	888 m <sup>2</sup>	728 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	0,16	0,32
Baufeld 13	925 m <sup>2</sup>	685 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	0,17	0,35
Baufeld 14	1.056 m <sup>2</sup>	793 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	0,16	0,31

Baufeld 15	640 m <sup>2</sup>	487 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	0,24	0,48
Baufeld 16	890 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	0,23	0,48

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.3. bis 2.7. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die textlichen Festsetzungen 2.3. und 2.4. in den WA 1 bzw. WA 2 das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zeichnerische Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen definiert.

Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse orientieren in der Höhe der baulichen Anlagen an der Maßstäblichkeit der Kubaturen des ehemaligen Klostergutes sowie der in diesem Bereich ortsbildwirksamen angrenzenden Siedlungsbereiche.

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen als Planeintrag dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei an den in diesem Bereich ortsbildwirksamen angrenzenden Siedlungsbereichen.

Die textliche Festsetzung 2.5. in Verbindung mit der zeichnerischen festgesetzten Geländehöhe in Meter ü. NHN erfolgt aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen für das WA 2.

Mit der textlichen Festsetzung 2.6. wird der Höhenbezug auf der Basis NHN auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) hergestellt sowie mit der textlichen Festsetzung 2.7. Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technisch bedingte Aufbauten ermöglicht, wie z.B. stabförmige Antennen oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### Textliche Festsetzung Nr. 3.1. und 3.2.: Bauweise

Mit der textlichen Festsetzungen 3.1. wird die abweichende Bauweise im WA1 definiert. Die Festsetzung einer Hausgruppe entspricht den wiederherzustellenden Kubaturen des ehemaligen Klostergutes. Die Festsetzung dient somit der Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Konzeptes, welches sich an der Maßstäblichkeit des ehemaligen Klostergutes orientiert.

Mit der textlichen Festsetzungen 3.2. wird die offene Bauweise im WA2 definiert. Es sollen nur Einzelhäuser mit einer angrenzenden Garage, die sich um einen Hof gruppieren, zulässig sein. Die Festsetzung dient somit der Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Konzeptes, welches sich an der Maßstäblichkeit der in diesem Bereich ortsbildwirksamen angrenzenden Siedlungsbereiche orientiert.

### Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 3.3. bis 3.6.: Überbaubare Grundstücksfläche

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabens.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.3. wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.4. müssen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 alle Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Fläche „Terrassen und Zugänge“ realisiert werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.5. werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 die Flächen definiert, auf denen Garagen und befestigte Hofflächen realisiert werden dürfen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurden keine Flächen zur Einordnung von Terrassen festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.6. soll gesichert werden, dass Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Größe von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 2.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 4.1.: Verortung von Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. außerhalb der Flächen für Garagen (Ga), Terrassen und Zugänge (T/Z) und Hof (H) nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen sowie Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge und auch der Einfriedungen.

Eine Ausnahme bildet der Innenhof im WA1, der sich aus der Nachempfindung der historischen Baukubaturen des historischen Klostergutes ergibt. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird im Bereich der Baumhalle ein Kleinkinderspielplatz für die Altersgruppe 0 bis 6 Jahre festgesetzt. Diese Festsetzung dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

Die Errichtung von Spielanlagen ist insbesondere den Wohnnutzungen entsprechend regelmäßig zulässig. Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge sind für die Wohnnutzung erforderlich.

Mit Ausnahme von Einfriedungen sind in den privaten Grünflächen keine Nebenanlagen zulässig. Dies dient der Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung bzw. soll eine entsprechende Begrünung der privaten Grünflächen sicherstellen.

### Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 4.2.: zeichnerisch festgesetzte Flächen für Stellplätze (St), Unzulässigkeit von Carports und offenen PKW-Stellplätzen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

Zeichnerisch sind zur Unterbringung von Kfz-Stellplätzen nur eine Tiefgarage und offene Stellplatzbereiche im WA1 und Garagen direkt angrenzend an die bauliche Hauptanlage im WA2 festgesetzt.

Von den 26 offene Stellplätze auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind 22 Stellplätze für die Nutzung durch die Bewohner im WA1 sowie 4 Stellplätze für die Nutzung durch Besucher, Pflegediensten, Lieferdiensten u.a. vorgesehen. Damit soll abgesichert werden, dass die innere Anlage des Gutshofes im WA 1 vom privaten PKW-Verkehr oder Lieferdiensten etc. komplett freigehalten wird, lediglich Umzugsfahrzeuge oder der Rettungsdienst dürfen dort anfahren.

Carports sollen basierend auf dem städtebaulichen Konzept des Vorhabens nicht errichtet werden.

Die Unzulässigkeit der Errichtung von Carports ergibt sich zudem aus dem Erfordernis, auf den Dächern der Garagen im WA2 Retentionsdächer vorzusehen. Die Regenentwässerung der Einfamilienhausdachflächen wird über die Vordächer auf diese Retentionsflächen der Garagen geführt. Die dafür benötigte Aufbauhöhe des Daches auf der Garage widerspricht der konstruktiven Gestaltung eines Carports.

Offene Stellplätze sollen nur auf dafür festgesetzten Flächen realisiert werden, um dem städtebaulichen Konzept folgend alle anderen Flächen von PKW-Stellplätzen freizuhalten.

### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 4.3.: Verortung von Einfahrten im WA 2

Mit dieser Festsetzung werden die Zufahrtsmöglichkeiten im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Grundstücken über die Entwässerungsmulde hinweg definiert.

Diese Festsetzung dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die

Störung der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

## 2.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

### Zeichnerische Festsetzung

Das Plangebiet mit 29 Wohnungen im WA1 und 8 Wohnungen im WA2 sowie das vorhandene östlich angrenzende Wohnhaus Zum Landhaus 20 einschließlich der vorhandenen Garage soll über eine Privatstraße für einen eingeschränkten Nutzerkreis, d.h. die direkten Anlieger erschlossen werden, die als Einbahnstraße mit der Zufahrt von der Straße Zum Landhaus im Norden und Ausfahrt auf die Brunnenstraße im Süden vorgesehen wird.

Die Erschließungsstraße soll nicht öffentlich gewidmet werden, weil sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis dient.

Durch die Lage des Plangebiets am nordöstlichen Ortsrand Hochstedt und einer untergeordneten Bedeutung der Straße Zum Landhaus für die Erschließung des Ortskernes ist es für die Bewohner der Brunnenstraße im Ortskern südlich des Plangebiets ohne Vorteil, diese neue private Straße zu nutzen. Sie stellt keine Abkürzung zur Erschließung der Grundstücke im Ortskern dar.

Die Zufahrt zum vorhandenen östlich angrenzenden Wohnhaus Zum Landhaus 20 einschließlich der vorhandenen Garage erfolgt bereits jetzt über das Privatgrundstück des Vorhabenträgers. Es gibt privatrechtliche Vereinbarungen, dass die Zufahrt und die Nutzung der zukünftigen Privatstraße auch weiterhin gewährleistet wird. Dazu wird zeichnerisch ein Ein- und Ausfahrtsbereich an der Geltungsbereichsgrenze im Umfang der vorhandenen Einfahrten festgesetzt.

Die Flächen für die private Straße im Plangebiet werden als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt, um damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für das innovative Regenwasser-Entwässerungskonzept sowie die Verlegung der Ver- und Entsorgungsmedien zu sichern und die Versiegelung/Fahrbahnbreite auf das technisch notwendige Minimum für die Nutzung durch die Anlieger, die Müllabfuhr, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge zu reduzieren.

Durch die Verkehrsführung als Einbahnstraße ist nach Abstimmungen im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Befahrung durch die Feuerwehr, die Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge gesichert.

Es kann somit eine private Straße mit einer Fahrbahn von 3,50 m Breite als Mischverkehrsfläche gemäß Punkt 6.1.1.6 RSt 06 realisiert werden mit einer seitlich angrenzenden Mulde mit einer Breite von 2,50 m zur oberirdischen Ableitung des Regenwassers.

Die Zufahrten zu den Einfamilienhausgrundstücken westlich der privaten Erschließungsstraße erfolgt durch bauliche Anlagen im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche, die die Regenwassermulde überbrücken. Da sich diese Überbrückungen innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen und nicht auf den privaten Wohngrundstücken befinden, ist hier auch die Möglichkeit des kurzzeitigen Ausweichens von Fußgängern im Begegnungsfall z.B. mit dem Müllauto oder PKW von Bewohnern gegeben.

> *Vgl. hierzu Konzeptstudie Erschließung / Entwässerung als Anlage zur Begründung*

Durch den Bau als private Straße sollen zudem nachfolgende ökologische Belange gesichert werden:

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Minimierung der Verkehrs- und Entsorgungsflächen auf eine Fahrbahnbreite von 3,50 m. Bei öffentlicher Widmung wären mindestens

- 4,50 m Fahrbahnbreite als Mischverkehrsfläche erforderlich (vergleiche Schemadarstellung: private Erschließungsstraße unter Punkt 6 Erschließung des Plangebiets).
- Entwicklung einer bedarfsgerechten energiesparenden privaten Straßenbeleuchtung
  - Entwicklung eines innovativen privat unterhaltenen Entwässerungskonzeptes in Form von Retentionsflächen auf den Dächern der Doppelgaragen und der Tiefgarage und Mulden, wodurch an diesem Standort aufwändigere herkömmliche Lösungen vermieden werden, wie ein Kanalneubau über 2 km, der einen weitaus höheren Eingriff erfordern würde und der zudem wirtschaftlich nicht umsetzbar ist.
  - Durch das Plangebiet verläuft von Süd nach Nord der vorhandenen Hauptsammler 25, für den eine erforderliche Freihaltetrasse mit einer Breite von 6,00 m (beidseits 3,00 m) festgesetzt wurde. Damit ist die bebaubare Fläche stark eingeschränkt auf jetzt 8 Bauplätze. Bei einer breiteren Straße mit herkömmlicher Regenwasserentwässerung würden 2 Bauplätze entfallen mit entsprechend größeren Grundstücken. Das würde dem § 1a Abs. 2 BauGB widersprechen, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

In der Planzeichnung werden im WA 1 die Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage, zum Innenhof des WA1 sowie die vorhandenen zu den östlich angrenzenden Flurstücken 4/14, 4/1 und 4/11 sowie die Zufahrtsmöglichkeiten zu den zukünftigen Grundstücken mit den Baufeldern 9 bis 16 im WA 2 durch festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert. Im WA 2 wurde dabei berücksichtigt, dass im jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereich die westlich der privaten Erschließungsstraße befindliche Mulde zur Regenwasserableitung überbrückt werden muss (vergleiche Schemadarstellung: private Erschließungsstraße unter Punkt 6 Erschließung des Plangebiets). Dabei sind die erforderlichen Schleppkurven sowie der fußläufige Zugang zum Hof mit Kinderwagen und Fahrrädern in der Breite des Ein- und Ausfahrtsbereichs zu berücksichtigen.

## 2.6 Private Grünflächen

### Zeichnerische Festsetzung: private Grünflächen

Der Bestandsbewuchs im Hangbereich östlich des Gutshofes im WA 1 sowie am Vieselbach westlich der geplanten Bebauung im WA2 wird als private Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen. Damit sollen verbunden mit den Festsetzungen textlichen Erhaltungsfestsetzungen E1 bis E4 (siehe Punkt 2.12. dieser Begründung) nachfolgende Ziele gesichert werden:

Angrenzend zum WA1 sollen die flächigen Gehölz- und Grünlandbestände dauerhaft erhalten werden.

Angrenzend zum WA2 sollen mit dieser zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung E3 zum einen die flächigen Gehölzbestände am Vieselbach mit einer Breite von 8 bis 17 m dauerhaft erhalten werden. Zum anderen soll damit in Verbindung mit der Einordnung der Baufelder im östlichen Teil des WA2 mit westlich angrenzenden Hausgärten gesichert werden, dass der daraus ergebende Grünstreifen zwischen Vieselbach und Bebauung eine Breite zwischen 10 und 31 m haben wird.

Damit wurde der Stadtratsbeschluss DS 2009/19 – Sitzung vom 17.05.2020 Beschlusspunkt 02 "Freihaltung eines mindestens 10 m breiten Streifen entlang des Vieselbachs als Grünfläche" umgesetzt.

## 2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.7.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Klostergut“ werden Ein-

griffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet. Der Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Deshalb wurde eine externe Maßnahmefläche als Teilfläche des Flurstücks 68/43 der Flur 22, Gemarkung Erfurt-Süd festgesetzt.

Die nachfolgenden Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz und des Grünordnungsplanes ermittelt wurden.

Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Sofern in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzungen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Die festgesetzte Dachbegrünung für Garagen und die Dachflächen der Tiefgarage gemäß der Festsetzungen 5.1. und 5.2. sowie die Versickerungs- und Versiegelungsanforderungen gemäß der Festsetzungen 5.5. und 5.6. dienen neben einem angenehmen Mikroklima der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses und sind Bestandteil des innovativen Regenwasserkonzeptes im Plangebiet.

Die Versiegelungsanforderungen gemäß der Festsetzungen 5.3. und 5.4. dienen neben einem angenehmen Mikroklima der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, der angemessenen Gestaltung und den Wachstumsbedingungen für Bäume und der Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf.

Mit der Festsetzung 5.7. wird die externe Maßnahmefläche M definiert. Die Festsetzungen dienen dem in der Eingriffsausgleichsbilanz ermittelten Ausgleich für den Eingriff durch das Vorhaben sowie der Sicherung eines gleichwertigen Ersatzes bei einem möglichen Abgang. Sie wurden aus Gründen des Landschaftsbildes und der ökologischen Nachhaltigkeit gefasst. Mit den festgesetzten Maßnahmen soll eine vorhandene zum Teil verbuschte Streuobstwiese in einem schlechten Erhaltungs- und Pflegezustand nachhaltig als Biotop Streuobstwiese gesichert werden.

## **2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 6.1.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1

Von der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche wurde aufgrund der geplanten Mulden und der Erschließungsstraße zugunsten der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL 1) abgesehen. Das GFL 1 dient der verkehrlichen Erschließung der Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie des bestehenden Wohnhauses Zum Landhaus 20 einschließlich der vorhandenen Garage, der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen, der Feuerwehr sowie der Anfahrbarkeit der Einfamilienhausgrundstücke im WA 2 durch z. B. die Müllabfuhr, der Leitungsverlegung zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets sowie der Ableitung des Regenwassers über Mulden (weitere Erläuterungen siehe Punkt 6. "Erschließung des Plangebietes").

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 6.2. und 6.3.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 und GFL 3

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 2 und GFL 3 dienen der Sicherung der Möglichkeit zur Wartung und ggf. Reparatur der vorhandenen Abwassersammler durch den Versorgungsträger sowie der Einhaltung der Sicherheitsabstände zum Sammler. Damit soll die ungehinderte Zugänglichkeit der Versorgungsträger für Wartungs- oder Reparaturarbeiten gesichert

werden.

Das GFL 2 wird für den vorhandenen öffentlichen Hauptsammler 25 festgesetzt. Der derzeit zuständige Versorgungsträger ist der Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt. Die konkrete Ausgestaltung des erforderlichen Pflegewegs auf den privaten Grundstücken wird im weiteren Planungsverlauf zwischen Vorhabenträger und Entwässerungsbetrieb abgestimmt.

Das GFL 3 wird zugunsten der der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 zur Einordnung eines privaten Schmutzwassersammlers festgesetzt. Dieser Schmutzwassersammler wird nicht in der Zuständigkeit des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erfurt errichtet.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 6.4.: Geh-, und Leitungsrecht GL 1 bis 5

Die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten (GL 1 bis GL 5) dient der Sicherung der Ableitung des Regenwassers über Mulden, inkl. der erforderlichen Begehung für Wartung und Pflege.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 6.5.: Geh- und Fahrrecht GF

Die Festsetzung eines Geh-, Fahrrechtes (GF) dient der Sicherung der Durchgängigkeit des ehemaligen Gutshauses als Fußgänger bzw. mit dem Fahrrad für die Anwohner im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1.

## **2.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.1.: Definition der Gemeinschaftsanlagen und Zuordnung

Mit den Festsetzungen innerhalb des Vorhabens „Wohnen am Kloostergut“ im Wohngebiet WA 1 ist 1 Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr erforderlich, da sich die Abfallbehälter für die Müllsammlung im WA 1 in einem Raum innerhalb der Tiefgarage befinden. Sie müssen am jeweiligen Entsorgungstag auf den Übergabeplatz zur Übergabe an die Müllabfuhr gebracht werden.

Mit den Festsetzungen der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und deren Zuordnung zu den Gebäuden im WA 1 soll gesichert werden, dass die Nutzbarkeit der zugeordneten Müllentsorgungsplätze auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung möglich ist.

## **2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

#### Textliche Festsetzungen Nr. 8.1.: Einschränkungen für Feuerungsanlagen

Durch die Tallage des Stadtgebiets Erfurt treten häufig Inversionen auf. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Aufgrund der Tallage und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Immissionen von Feuerungsanlagen erforderlichen machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.1998 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie der Stickoxyd- und Feinstaubimmissionen und gilt für alle Feuerungsanlagen, so auch für Kamine.

### Textliche Festsetzungen Nr. 8.2.: Nutzung regenerativer Energiequellen

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die Bauherren sich mit den Anforderungen aus dem Klimawandel auseinandersetzen und geeignete Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien ergreifen.

## **2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### Textliche Festsetzung Nr. 9.1.: Vorgaben zum Lärmschutz

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den künftigen Zu- und Abfahrtsverkehr für das Plangebiet untersucht.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich keine Konfliktpotentiale aus dem Anliegerverkehr.

Mögliche derzeit nicht verortbare bebauungsplanrelevante Lärmquellen könnten dem entsprechend z.B. Aggregate zur Nutzung regenerativer Energien oder andere Aggregate, wie z.B. Klimaanlagen oder auch Aggregate zur Nutzung regenerativer Energien sein. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass diese so eingeordnet werden, dass auf den Nachbargrundstücken die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.

### Textliche Festsetzung Nr. 9.2.: Technische Anforderungen an die Tiefgaragenein- und ausfahrt

Es wurde die "Schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT 729 „Wohnen am Kloostergut“ in 99198 Erfurt-Hochstedt Beurteilung der Geräusche aus der Nutzung der Tiefgarage von SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Gutachten-Nr.: 1002-22-AA-23-PB002 vom 29.08.2023" erarbeitet.

Mit der Festsetzung Nr. 9.2. werden darin formulierten technische Anforderungen an die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren. Durch Realisierung dieser Forderungen sind keine Lärmkonflikte durch die Nutzung der Tiefgarage zu erwarten. Die Einhaltung ist durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.

## **2.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.1. und 10.3.: Anpflanzvorgaben für Anpflanzflächen auf nicht überbaubaren Flächen

Die Festsetzungen dienen dem in der Eingriffsausgleichsbilanz ermittelten Ausgleich für den Eingriff durch die Wiederherstellung der Kubaturen des ehemaligen Kloostergutes einschließlich der Herstellung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze im WA 1 sowie durch die Errichtung von 8 Einfamilienhäusern einschließlich der zulässigen Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken Im WA 2 sowie der Sicherung eines gleichwertigen Ersatzes bei einem möglichen Abgang. Sie wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes und der Begrünung des Wohnumfeldes gefasst.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.2.: Anpflanzvorgaben für Straßenbegleitgrün

Diese Festsetzungen wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen. Mit den Anpflanzvorgaben auf der Fläche A3 soll eine straßenbegleitende Begrünung an der Straße zum Landhaus hergestellt werden.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.4.: Vorgabe für Baumpflanzungen

Die Festsetzungen dienen dem in der Eingriffsausgleichsbilanz ermittelten Ausgleich für den Eingriff durch das Vorhaben sowie der Sicherung eines gleichwertigen Ersatzes bei einem möglichen Abgang.

Sie wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohnen am Klostergut“ und der Begrünung des Wohnumfeldes gefasst.

Durch die Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte jeweils um 3,0 m zu verschieben, sollen die Einhaltung der Sicherheitsabstände zwischen den gepflanzten Bäumen und den Leitungen für die Hausanschlüsse gesichert werden.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.5. bis 10.7.: Vorgabe für Baumerhalt

Diese Festsetzungen wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen. Mit dem Erhalt der vorhandenen Einzelbäume sowie Baumgruppe innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird sowohl der Lebensraum der vorhandenen Flora und Fauna erhalten als auch das Wohnumfeld innerhalb des Geltungsbereichs aufgewertet. Mit der textlichen Festsetzung 10.7. soll zudem gesichert werden, dass über den Austausch der Baumarten bei natürlichem Abgang auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E2 über die Jahre hinweg wieder die historisch verbriefte Streuobstwiese entstehen kann.

## 2.13 Energetik

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens „Wohnen am Klostergut“ ermöglichen

- eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist
- Errichtung der Einfamilienhäuser (Baufeld 1, 5, 6, 7, 8) und des Mehrfamilienhauses (Baufeld 3) zur Wiederherstellung der historischen Kubatur des Klostergutes als Hausgruppe. Die dadurch erzielte Reduzierung des Anteils an Außenwänden ermöglicht einen geringeren Wärmeverbrauch. Historisch bedingt sind die Außenfassaden überwiegend nach Westen und Osten ausgerichtet, so dass passiv Solarenergie genutzt werden kann
- zweigeschossige Einfamilienhäuser im WA 2, die jeweils mit ihren Grundrissen nach Süden und Westen ausgerichtet sind, in offener Bauweise, um passiv Solarenergie nutzen zu können

Die Garagen sind mit einem begrünten Flachdach zu realisieren, welches als Retentionsdach auszubilden ist. Die Anwendung von aktiver Sonnenenergienutzung ist hier durch Nutzung kombinierter Solar- und Gründächer möglich.

In der Praxis gibt es sehr gute Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen, wobei die Aufständigung in der Dränschicht des Gründachs integriert ist. Das Substrat und die Wurzeln der Dachbegrünung ersetzen dabei das Auflastsystem der Solaranlage, zudem muss für die Befestigung nicht mehr in die Dachhaut gebohrt werden. Durch die Unterschiede in Lichteinstrahlung und Wasserversorgung, die durch die Solarmodule entstehen, entsteht zudem eine erhöhte Pflanzenvielfalt auf dem Dach. Auf kombinierten Solar- und Gründächer etablieren sich Tier- und Pflanzenarten, die sonst auf extremen Trockenstandorten nicht überleben können. Diese Synergieeffekte entstehen auch bei einer Kombination mit Solarthermie.

In Modellversuchen konnte zudem die erhöhte Effizienz der Solaranlagen auf Gründächern gegenüber konventionellen z. B. mit Bitumen belegten Flachdächern festgestellt werden, sie liegt in der Regel bei vier Prozent Leistungssteigerung. Auf einem konventionellen Flachdach führt die hohe Temperatur dazu, dass die Anlage nicht mehr in der optimalen Betriebstemperatur von 27 Grad arbeiten kann. Auf einem Gründach herrschen wesentlich niedrigere Temperaturen, die so zu der Leistungssteigerung beitragen.

Die Gebäude sollen zentral beheizt werden. Derzeit werden dazu Lösungen untersucht. Die Art der Beheizung wird mit dem Durchführungsvertrag vereinbart.

Anlagen erneuerbarer Energien sind gemäß Festsetzung Nr. 8.2. gefordert und regelmäßig zulässig. Für Neubauten greifen die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder andere gesetzliche Regelungen, die die bautechnischen Standards zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vorschreiben.

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Die Architektursprache im Plangebiet soll zur Entwicklung eines eigenständigen Gebietscharakters beitragen. Grundlage dafür sind die Anforderungen hinsichtlich der denkmalgerechten Sanierung des ehemaligen Herrenhauses des Klostergutes. Dem entsprechend wurden hinsichtlich der Farben und der Materialgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen weitere Festsetzungen getroffen.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung 11.1.:

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens in den Baugebieten WA 1 und WA 2 mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges, der Ausbildung einer gestalterischen „Adresse“ für das Wohngebiet in Anlehnung an die Gestaltung des ehemaligen Herrenhauses des Klostergutes sowie der Sicherung der Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume bezüglich der im Teil A2 zeichnerisch festgesetzten Ansichten.

Die Fassadenmaterialien orientieren sich an die Gestaltung des ehemaligen Herrenhauses des Klostergutes und den örtlichen Gegebenheiten und sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine Differenzierung ermöglichen.

#### **3.2 Fassadengestaltung**

##### Textliche Festsetzungen 12.1. bis 12.11.:

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen.

Die Vorgaben zur Gliederung der Fassade des ehemaligen Herrenhauses des Klostergutes der textlichen Festsetzung 12.1. ist mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Die Gliederung der Fassaden der Gebäude im WA 1 passen sich dem an, ebenso die Fassaden der als Landhäuser benannten Einfamilienhäuser im WA 2. Zusammen mit den Vorgaben für die Farbgestaltung gemäß der Festsetzungen 12.2. bis 12.9. soll damit ein Ansatz zur Identitätsfindung wieder hergestellten Klostergut und den ergänzenden Landhäusern gegeben werden.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden Farbkarten des NCS-Farbsystems beigelegt.

Mit der textlichen Festsetzung 12.10. soll gesichert werden, dass die mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Gestaltung des Denkmals sowie der ergänzenden Neubauten durch Heizungsanlagen, Schornsteine oder Belüftungsanlagen nicht negativ beeinträchtigt wird.

Das soll ebenso durch die textliche Festsetzung 12.11. gesichert werden.

#### **3.3 Dächer**

##### Textliche Festsetzungen 13.1. bis 13.5.

Die Festsetzungen erfolgen vorrangig aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung des ehemaligen Herrenhauses des Klostergutes ist mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Daraus wurden die Festsetzungen zur Gestaltung der übrigen Dächer im WA 1 und WA 2 abgeleitet.

Mit Ausnahme des Gebäudeteils im Baufeld 4 im WA 1 sind alle Dächer als Satteldächer auszubilden. Im Baufeld 4 befindet sich der Laubengang zur Erschließung des Gebäudeteils im Baufeld 5. Damit soll eine harmonische Einfügung der neuen Gebäude in die Ortslage und ein einheitliches Ortsbild hergestellt werden. Der Laubengang soll mit einem Flachdach als Gründach mit Retentionsfunktion zur Rückhaltung von Regenwasser versehen werden.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Dachbegrünung als Retentionsflächen für Regenwasser auf den Flachdächern der Garagen und des Laubengangs im Baufeld 4 erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie soll sowohl ein einheitliches Ortsbild als auch einen verminderten Abfluss des Regenwassers über das Grundstück in den Vieselbach absichern.

Die Ausführung als Gründach steht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen.

Damit soll mit diesen Dachmaterialien Regenwasser am Standort im Abfluss zurückgehalten und das Mikroklima verbessert werden.

### 3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

#### Textliche Festsetzung 14.1. bis 14.3.:

Das Vorhaben „Wohnen am Kloostergut“ sieht die Realisierung von 29 Wohnungen im WA 1 und 8 Einfamilienhäusern im WA 2 in vor.

Es gibt Berufe, die auch in Wohngebäuden bzw. in einem Teil einer Wohnung ausgeübt werden dürfen, wie z.B. freie Berufe. Aus diesem Grund kann es zu einem berechtigten Interesse nach einer angemessenen Werbeanlage kommen.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade. Außerdem sind die Forderungen der Denkmalpflege einzuhalten. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohnnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

### 3.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

#### Textliche Festsetzungen 15.1. und 15.2.:

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen sowie rechtlichen Gründen anderer Bereiche. Zum einen soll die Gestaltung von Zäunen zwischen den privaten Grundstücken sowie zur als GFL1 festgesetzten privaten Erschließungsstraße im WA 2 geregelt werden. Zum anderen werden die Bereiche definiert, die aus Gründen der erforderlichen Betretbar- und Befahrbarkeit durch Versorgungsträger zur Wartung des vorhandenen Mischwasserkanals bzw. aus naturschutzrechtlichen Gründen von Einfriedungen freigehalten werden müssen.

#### Textliche Festsetzungen 15.3.:

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und setzen das Gestaltungskonzept der Freiflächen in Verbindung mit den Anforderungen aus dem Regenwasserkonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freiflächen sowie der Eingangsbereiche vor den Hauseingängen um.

### 3.6 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

#### Textliche Festsetzung 16.1.:

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter beeinflussen in der Regel unmittelbar das Wohnumfeld, deshalb sollen sie konkret verortet werden. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Wohnumfeld eine angemessene Freiraumqualität aufweist und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden werden.

## 4. Kennzeichnungen

### Zeichnerische Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Klostergut“ ist unter der THALIS-Kennziffer 10309 der ehemalige Schweinestall der LPG Vieselbach als Altstandort und Altlastenverdachtsfläche erfasst. Die Nutzung wurde 1990 aufgegeben. Gutachten zur historischen Recherche oder orientierenden Untersuchung liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Künftige Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten sind durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Sollte Anlass zu einer Nachforschung wegen erheblichem Bodenbelastungsverdacht und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 5. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### 1. Archäologische Bodenfunde/Denkmalpflege

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden.

Dem entsprechend ist in diesem Bereich der Stadt Erfurt ist bei Erdarbeiten mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

### 2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Auch außerhalb der derzeit bekannten Altlastenverdachtsfläche Altstandort ehemaliger Schweinestall ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten. Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

### 3. Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-

Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können.

Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

#### 4. Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

#### 5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen. Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten insbesondere in der Brut- bzw. Aufzuchtzeit vermieden.

Die Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz und die Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Sperlingskästen und Fledermausquartiere dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

#### 6. Hinweise für die Ausführung der Tiefgarage

Im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT 729 „Wohnen am Klostergut“ in 99198 Erfurt-Hochstedt "Beurteilung der Geräusche aus der Nutzung der Tiefgarage" von SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH (Gutachten-Nr.: 1002-22-AA-23-PB002 vom 29.08.2023) wurden Hinweise bezüglich der Ausführung der Fahrbahnoberfläche der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten einschließlich der Pkw-Fahrstrecke im Freibereich abgegeben. Diese sollen im weiteren Verfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

## 6. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet stellt eine brachliegende, ehemals durch einen landwirtschaftlichen Betrieb bzw. das Klostergut genutzte Fläche dar.

Das Plangebiet ist derzeit über die Brunnenstraße (Flurstück 76/51 der Flur 1, Gemarkung Hochstedt) bis auf die Regenentwässerung in ausreichender Dimensionierung angebunden.

### Schmutz- und Regenwasser

Das Plangebiet muss im Trennsystem entwässert werden.

Das auf den zukünftigen Wohngrundstücken anfallende Regenwasser darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden, mit Ausnahme der Straßenseiten des Gutshauses und des Weinberghauses.

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Straßenentwässerung kann über den vorhandenen Mischwasserkanal (Hauptsammler 25) erfolgen. Dieser Mischwasserkanal wurde einschließlich der erforderlichen beidseitigen Schutzstreifen als GFL2 festgesetzt.

Für die Schmutzwasserentsorgung der Gebäude im WA 1 ist die Herstellung eines Sammlers mit Anbindung an den Hauptsammler 25 erforderlich. Für diesen Sammler wurde das GFL3 festgesetzt.

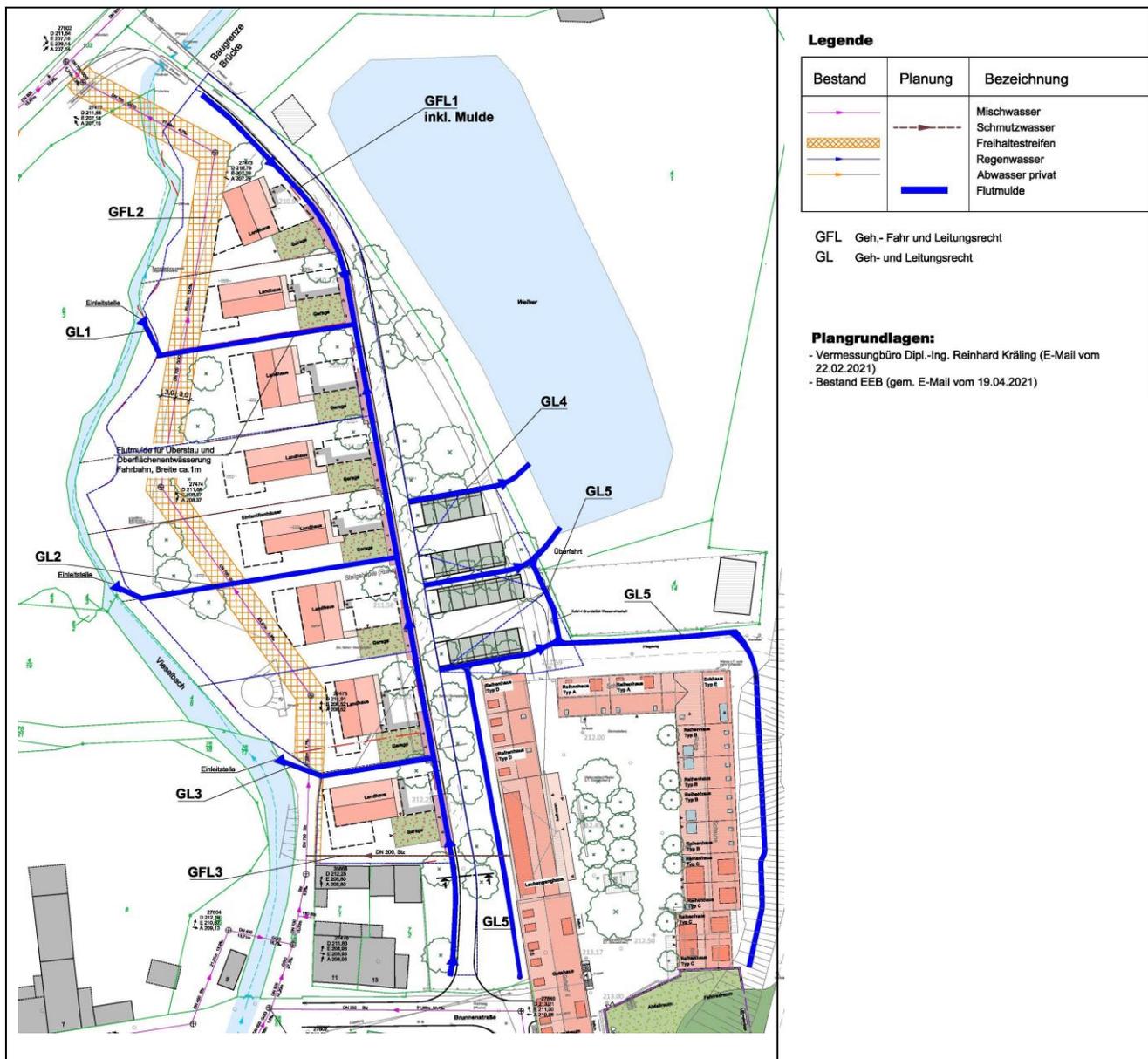
Dieser Schmutzwassersammler wird nicht in der Zuständigkeit des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erfurt errichtet.

Für die Regenwasserentsorgung wurde ein innovatives Regenwasserkonzept für diesen Standort entwickelt:

Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser wurden die Forderungen der zuständigen Behörden eingehalten. Die Versiegelung wurde so gering wie möglich gehalten sowie Retentionsräume geplant. Das derzeit im Geltungsbereich anfallende Regenwasser versickert bzw. fließt über die Wiese in den westlich angrenzenden Vieselbach. Eine Ausnahme bildet lediglich das ehemalige Gutshaus (Brunnenstraße 15). Hier wird ein Teil des Regenwassers in den in der Brunnenstraße befindlichen Sammler geleitet.

Da ansonsten eine Ableitung von Regenwasser in einen vorhandenen Sammler nicht möglich ist, wurde das Entwässerungskonzept für dieses Plangebiet in Form von Retentionsflächen auf den begrünten Flachdächern auf der Tiefgarage in WA 1 und den Doppelgaragen der Einfamilienhausgrundstücke im WA 2, von offenen Entwässerungsmulden entlang der privaten Erschließungsflächen, teilversiegelten Flächen und gepflasterten Mulden im Hof des Klostergutes entwickelt.

Die Entwässerungsmulden bieten Verdunstungsmöglichkeiten und leiten das Regenwasser in den Vieselbach bzw. den östlich angrenzenden privaten Teich. Dazu wurden in der Planzeichnung die Geh- und Leitungsrechte GL 1 bis 5 festgesetzt. Es ist geplant, dass durch die Nutzung von Retentions-Volumina zukünftig nicht mehr Regenwasser in den Vieselbach fließt als bisher.



Schemadarstellung: Entwässerungskonzept  
 (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Planungsbüro Grobe)

Zum Schutz der Bestandsbäume werden im Rahmen der Ausführungsplanung im Vollzug der Satzung individuelle Lösungen in Zusammenarbeit mit einem Baumgutachter in Form von mäandrierenden Mulden in den mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzten Trassen erarbeitet.

Aufgrund der geplanten innovativen Ableitung des Regenwassers in den Vieselbach bzw. den östlich angrenzenden privaten Teich über Entwässerungsmulden parallel zur geplanten Erschließungsstraße (vergleiche nachfolgende Schemadarstellung: private Erschließungsstraße innerhalb des festgesetzten GFL 1) wird diese als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche GFL1 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der der Anlieger, der Allgemeinheit sowie der Rettungsdienste mit einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt.

Der Bereich der Fahrbahnbreite wird im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 3,5 dargestellt, der der Entwässerungsmulden mit einer Breite von 2,50 m. Die Zufahrten zu den Grundstücken werden mit Brücken/Gitterrosten gesichert.

Die Zufahrt zu dieser privaten Erschließungsstraße erfolgt als Einbahnstraße von der nördlich gelegenen Straße „Zum Landhaus“. Die Ausfahrt erfolgt auf die Brunnenstraße.

Voraussetzung für die Umsetzung dieses neuen und innovativen Regenwasserkonzeptes ist die Realisierung einer privaten Erschließungsstraße, die allen zukünftigen Eigentümern eigentumsrechtlich zugeordnet wird. Die zukünftigen Eigentümer sind somit sowohl für die Unterhaltung der Straße als auch für die Entwässerungsmulden verantwortlich.

### Verkehrerschließung

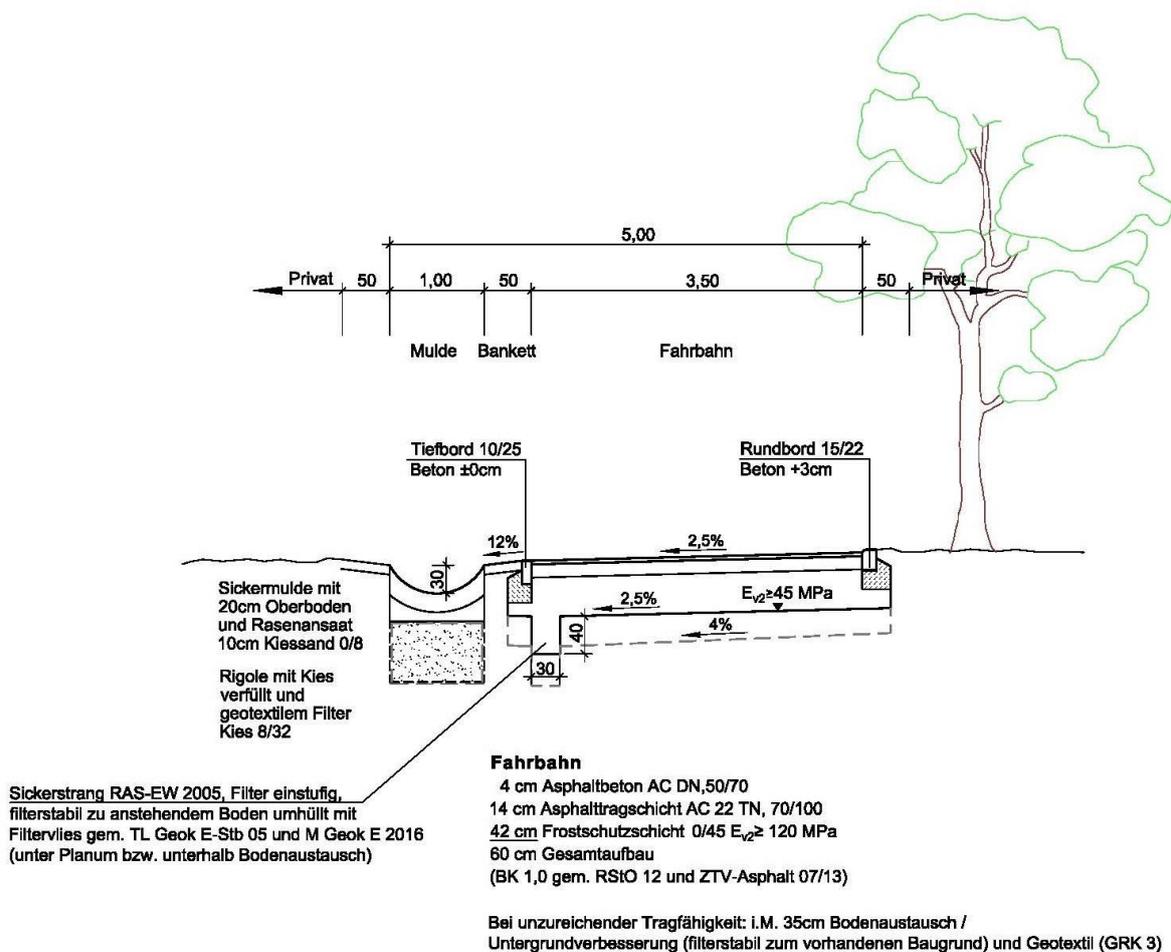
Die derzeitige Anbindung des Plangebiets an die Brunnenstraße über die Durchfahrt durch das Gebäude des ehemaligen Klostergutes wird aus Gründen des Erschütterungs- und Anfahrtschutzes für das Denkmal aufgehoben.

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1) festgesetzte private Erschließungsstraße nutzt die vorhandene Anbindung der ehemaligen Zufahrt zu den LPG-Anlagen von der Straße Zum Landhaus. Diese neue private Erschließungsstraße wird westlich des Denkmals ehemaliges Gutshaus auf die Brunnenstraße geführt.

Der Verkehr soll wie bereits im Punkt 2.5. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen erläutert im Einbahnstraßensystem mit Einfahrt von der Straße Zum Landhaus und Ausfahrt auf die Brunnenstraße organisiert werden.

Es handelt sich dabei um eine Richtungsfahrbahn gemäß Punkt 6.1.1.6 RAST 06 (Regelfall mit Radfahren B=3,50 m).

Ein Ausweichen ist in den geplanten 8 Ein- und Ausfahrtsbereichen zu den westlich der privaten Erschließungsstraße gelegenen Einfamilienhäusern sowie im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Mischwassersammler 25 (festgesetztes GFL 2) möglich.



Schemadarstellung: private Erschließungsstraße innerhalb des festgesetzten GFL 1 (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Planungsbüro Grobe)

Durch die Verbindung der beiden öffentlichen Straßen wird wegen des bereits erläuterten eingeschränkten Nutzerkreises kein öffentliches Erschließungsinteresse hervorgerufen. Es besteht eine Privatnützigkeit dieser Straße. Der Verkehr der Anlieger im WA1 wird zur Hälfte über die Brunnenstraße in die Tiefgarage gelenkt. Lediglich die Nutzer für die dem WA1 zugeordneten offenen PKW-Stellplätze nördlich des WA1, die Anlieger im WA2 sowie die Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge werden über die private Straße in das Plangebiet einfahren.

Durch die Lage des Plangebiets am nordöstlichen Ortsrand Hochstedt und einer untergeordneten Bedeutung der Straße Zum Landhaus für die Erschließung des Ortskernes ist es für die Bewohner der Brunnenstraße im Ortskern südlich des Plangebiets ohne Vorteil, diese neue private Straße zu nutzen, weil es für sie eine längere Strecke bzw. Fahrzeit wäre. Sie stellt keine Abkürzung zur Erschließung der Grundstücke im Ortskern dar.

Dem entsprechend kann die Versiegelung auf die verkehrstechnisch mögliche Mindeststraßenbreite reduziert werden.

Die erforderlichen Schleppkurven für Grundstücksein- und Ausfahrten werden über die ausreichend breite Überfahrungen der Entwässerungsmulden gewährleistet.

Der Ortsteil Hochstedt ist über die Sömmerdaer Straße und die B7 mit der Kernstadt Erfurt verbunden. Die Innenstadt Erfurt befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

In ca. 7 km Entfernung ist in südliche Richtung die Anschlussstelle Erfurt-Eichelborn an der BAB

A 4 erreichbar.

Die Busanbindung ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinien 52 und 252 in Richtung Erfurt – Busbahnhof bzw. den Bahnhof Vieselbach. Die Bushaltestelle in der Sömmerdaer Straße befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung in westlicher Richtung.

Der Bahnhof Vieselbach befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung in nördlicher Richtung. Von dort aus gibt es Regionalbahnanschlüsse Richtung Weimar und Erfurt Hauptbahnhof.

#### Ruhender Verkehr

Im WA 1 werden die nach ThürBO geforderten 42 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sowie auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung PKW-Stellplätze St nachgewiesen. Berücksichtigt wurde dabei ein 10%-iger Anteil für Besucher bzw. ambulante Pflegedienste u.a. kurzzeitige Nutzer.

Durch den Vorhabenträger werden barrierefreie Fahrradabstellmöglichkeiten im WA 1 sowohl im Gebäude (in den Tiefgaragen/ Kellergeschossen) für Bewohner als auch im Bereich der Hauseingänge für Bewohner und Besucher dauerhaft realisiert. Die Anzahl der notwendigen Anlagen wurde auf der Grundlage der „Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)“ der FGSV bemessen. Entsprechend der Bemessungsgrundlage 1 Fahrradstellplatz pro 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden insgesamt 88 Fahrradstellplätze hergestellt.

An Wohngebäuden besteht darüber hinaus zusätzlich Bedarf zum Parken von Fahrradanhängern und Sonderformen wie Liegerädern und Tandems, welche einen höheren Platzbedarf haben. Entsprechende Zusatzflächen können im Rahmen der weiteren Planung vornehmlich an den Kopfenden von Fahrradabstellanlagen im Freibereich vorgesehen werden.

Im WA 2 werden je Einfamilienhaus 2 Kfz-Stellplätze je Grundstück sowie Fahrradabstellmöglichkeiten nachgewiesen.

#### Fernwärme

Das Plangebiet verfügt über keine Anschlussmöglichkeiten an das Fernwärmenetz.

#### Vorgesehenes Heizmedium

Die Wärmeversorgung soll vorrangig mittels Erdwärme erfolgen. Ggf. wird im Bereich des Klostergutes ein Nahwärmenetz zur Verteilung vorgesehen. In Abhängigkeit vom Planungsfortschritt wird ggf. ein Gasanschluss erforderlich werden, um den Spitzenbedarf abdecken zu können. Entsprechende Untersuchungen erfolgen im Rahmen der Planung der Haustechnik.

#### Trinkwasser / Löschwasser

Die Wohngebäude im Plangebiet sollen an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Brunnenstraße angebunden werden.

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 61 m<sup>3</sup>/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen.

Dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz der Stadt Erfurt liegen mit der ThüWa GmbH abgestimmte Planunterlagen zu den Löschwasserhydranten vor, die einer kon-

tinuierlichen Aktualisierung unterliegen.

Der Objektschutz stellt den über den Grundschutz hinausgehenden, objektbezogenen Löschwasserbedarf (z. B. Wandhydranten, Sprinkleranlagen, nasse Steigleitungen usw.) dar und wird nicht vom Wasserversorgungsunternehmen abgedeckt wird (Bevorratung durch den Kunden erforderlich).

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind zudem nachstehend aufgeführte Maßnahmen erforderlich:

1. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen, insbesondere für den hinteren Teil des Klosterhofes.
2. Für die Nutzung der Planstraße als Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen ist zwingend die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die Planstraße verfügt nicht über eine geeignete Wendestelle. Sollte die Planstraße als Durchfahrt zur Straße "Am Landhaus" vorgesehen werden, sind die Tragfähigkeit der vorhandenen Brücke und die Kurvenradien besonders zu beachten.
3. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß Anlage 7.4/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen (in der jeweils gültigen Fassung) mindestens entsprechend der Straßen - Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.
4. Als oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach Straßen-Bauklasse VI Plattenbeläge, Rasengittersteine, Pflastersteine, Asphaltdecken oder Betondecken möglich. Die Ausführung von Schotterrasen (Einfachbauweise nach Abschnitt 5.5 der RStO 01) entspricht nicht der geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO 01.
5. Der Löschwassergrundschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist zu gewährleisten. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h (für die EFH) und 61m<sup>3</sup>/h (Klosterhof) auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.
6. Es müssen Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) vorhanden sein oder eingerichtet werden. Die Planung ist mit einem Hydrantenabstand von max. 150m auszuführen, so dass der Laufweg zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten maximal 75m beträgt. Innerhalb des Bauplangebietes sind derzeit keine Hydranten vorhanden, diese müssen entsprechend der Bebauung nachgerüstet werden.
7. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

### Elektroenergie

Die Gebäude im Plangebiet sollen an die vorhandene Stromleitung im Umfeld des Plangebiets angebunden werden. Dazu ist eine Netzerweiterung aus Richtung Station Hochstedt Zum Landhaus erforderlich.

In der Straße „Zum Landhaus“ steht momentan eine Trafo-Kompaktstation, über die das Plangebiet angeschlossen werden soll. Diese Station soll im Rahmen der Erschließung des Plangebiets ausgebaut werden. Die Ausbaukosten tragen die Stadtwerke Erfurt. Die Erschließung des Plangebiets wird über einen Erschließungsvertrag zwischen den Stadtwerken Erfurt und dem Vorhabenträger vereinbart.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) der Stadt Erfurt.

Entsprechend § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 besteht eine gesetzliche Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, wenn die Beseitigung nicht in einer eigenen Anlage erfolgt. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist die Stadt Erfurt, Stadtwerke Erfurt Gruppe, Stadtwirtschaft GmbH.

Die Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung besteht für alle laut Satzungsrecht zugelassenen Abfälle.

Zufahrten zu den Grundstücken sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Unfallverhütungsvorschriften (BGI 5104, BGR 238-1, BGV C27) insbesondere so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge nicht erforderlich ist. Durch den Einbahnstraßenverkehr auf der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 festgesetzten privaten Erschließungsfläche ist diese Forderung erfüllt. Alle Grundstücke im WA 2 können angefahren werden.

Die Übergabe der Abfallbehälter aus dem WA 1 erfolgt über die Bereitstellung der Abfallbehälter am Entsorgungstag auf der dafür festgesetzten Fläche als Übergabeplatz zur Übergabe an die Müllabfuhr.

Die Realisierung von technischen Erschließungsmedien erfolgt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes lediglich entsprechend dem Bedarf aus dem Plangebiet. Dazu wird es entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag geben.

## 7. Flächenbilanz

Gesamtgröße		21.018 m <sup>2</sup>			
Größe des Plangebiets	17.768 m <sup>2</sup>				
Baugebiet WA 1 – Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser	7.708 m <sup>2</sup>				
davon					
überbaubare Grundstücksfläche	2.283 m <sup>2</sup>				
nicht überbaubare Grundstücksfläche	5.425 m <sup>2</sup>				
Private Grünfläche 1 Erhaltungsflächen E1 und E2	2.029 m <sup>2</sup>				
Baugebiet WA 2 - Einfamilienhäuser	5.798 m <sup>2</sup>				
davon					
überbaubare Grundstücksfläche	949 m <sup>2</sup>				
nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.849 m <sup>2</sup>				
Wasserfläche	16 m <sup>2</sup>				
Private Grünfläche 2	2.217 m <sup>2</sup>				
davon					
Anpflanzflächen A3	133 m <sup>2</sup>				
Erhaltungsflächen E3, E4	1.896 m <sup>2</sup>				
Externe Ausgleichsfläche Maßnahme­fläche M				3.250 m <sup>2</sup>	

## 8. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet. Ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens ist in Vorbereitung.

Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Daher gibt es auch keine Pflege- und Unterhaltungskosten der Stadt.

## 9. Anlagen

- Umweltbericht, Büro Friedemann&Weber Erfurt vom 08.09.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Dipl.-Biologe Jörg Weipert Plaue vom Januar 2021
- Grünordnungsplan (GOP), Büro Friedemann&Weber Erfurt vom 08.09.2023
- Gutachten zum Verkehrsaufkommen, yverkehrsplanung GmbH Weimar vom 24.03.2021
- Schallimmissionsprognose Gutachten Nr. 1002-22-AA-22-PB001 „Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche aus dem Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ in 99198 Erfurt-Hochstedt“, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf vom 02.03.2022
- Schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ in 99198 Erfurt-Hochstedt "Beurteilung der Geräusche aus der Nutzung der Tiefgarage", SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Gutachten-Nr.: 1002-22-AA-23-PB002 vom 29.08.2023
- Konzeptstudie Erschließung, Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH Erfurt vom 29.08.2022