

# Entwurf Bebauungsplan

Sondergebiet Erholung

## WINDISCHHOLZHAUSEN

Begründung



**INGENIEUR- und  
ARCHITEKTURBÜRO  
STRAMITZER u. DEISSLER**

Halgartenstraße 11 · 6390 Usingen 3/Wernborn  
Telefon 06081/3059 + 3058 · Niederlassung Erfurt-

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. Schriftlicher Teil

	Seite
1. Begründung	1 - 8
2. Verfahrensübersicht (nur Bestandteil der Vorlageexemplare bei der Höheren Bauaufsichtsbehörde)	

II. Zeichnerischer Teil

Blatt 1	Lageplan	M: 1 : 10.000
Blatt 2	Bebauungsplan Nr. 2 Flur 2 Sondergebiet Erholung	M: 1 : 1.000

**1. Begründung gemäß § 9 (8) BBauGB zum Bebauungsplan  
Nr. 2 - Sondergebiet Erholung, Flur 2**

---

1.1 Veranlassung und Ziel

Um dem wachsenden Bedürfnis der Bevölkerung nach Erholung und Freizeitbetätigung entgegenzukommen, ist in der Gemarkung Windischholzhausen im Rahmen der Bauleitplanung ein Sondergebiet Erholung geplant worden.

Eine nicht unwesentliche Rolle bei der Planung des Sondergebietes spielt dabei auch die unmittelbare Nähe der Landeshauptstadt und der dadurch bedingte Besucherstrom in die Gemeinde Windischholzhausen mit ihrer reizvollen Umgebung.

Der Bebauungsplan wurde aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes parallel dazu entwickelt. Grundlage dafür war die Offenlegung des 1. Entwurfs Flächennutzungsplan und dessen anschließende Überarbeitung nach eingegangenen Anregungen und Bedenken.

Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Sondergebiet Erholung, Flur 2 sollen folgende Bauvorhaben mit nachfolgenden Kapazitäten sein:

Gebiet 1:

- Squash- und Tennishalle - 4.000 qm
- 4-6 Tennisfreiplätze und Klubhaus - 500 qm  
für einen sich gründenden Tennisverein
- Tanz- und Karateschule - 1.000 qm

Gebiet 2:

- Erlebnisbad mit Hotel - 5.000 qm mit 150 bis  
200 Betten

Gebiet 3:

- Reiterhof einschl. Reithalle - 4.000 qm

## 1.2 Lage, Topographie und Geltungsbereich

Die Wahl des Standortes erfolgte im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplan, entwickelt aus bereits beplanten und neu zu planenden Flächen, konnte in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland und dem in Erwartung gestellten angestrebten Erholungswert nur eine geringe Zahl von möglichen Flächen ausweisen, die bei näherer Überprüfung bis auf einen geeigneten Standort aus der Wahl ausschieden. Insbesondere handelte es sich dabei um das Gebiet um den Wartberg, das auf Empfehlung der Kreisverwaltung Erfurt-Land, Abt. Naturschutz, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umgrenzt wurde. Eine zweite Möglichkeit bestand südlich der Ortslage und westlich der LIIIO 156 auf derzeitig genutztem Ackerland. Da aber dieses Gelände in westlicher Richtung stark ansteigt, ist es für die vorgesehene Nutzung ungeeignet.

In Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt, Abt. Regionalplanung - vertreten beim Ortstermin am 14.05.1992 durch [REDACTED], sowie der Abt. Naturschutz vom Landesverwaltungsamt - vertreten durch [REDACTED], wurde sich für einen Standort südlich der Ortslage, östlich der LIIIO 156, gelegen zwischen dem Gebiet um den Wartberg und der forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Südosten der Gemarkung entschieden.

Das Gelände des Planungsgebietes fällt leicht in östlicher Richtung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt in der Gemarkung Windischholzhausen in der Flur 2 die Grundstücke:

380 (Weg), 150/1, 148/1, 147, 614/146, 613/143, 461/382, 117, 118, 119, 609/120, 610/25, 566/129, 567/129, 568/129, 569/129, 465/408, 381 (Weg), 612/140, 469/410, 138, 139, 542/136, 541/136, 135, 134, 133, 611/132, 466/409, 383, 616/153, 154/2, 154/1, 618/157, 432/384 (Weg).

In der Vergangenheit wurden o.g. Flurstücke als Ackerland bestellt. Mit der Fertigstellung des Autobahnzubringers erweist sich die weitere Bestellung des Bodens durch die ehemalige LPG Mönchenholzhäuser als unlukrativ. Der südliche Teil des Sondergebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone III und im Landschaftsschutzgebiet "Mittleres Ilmtal". Die von Seiten des Trinkwasserschutzes gebotenen Maßnahmen gingen in die Planung ein.

### 1.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Sondergebietes Erholung erfolgte über die LII 0,156 - Richtung Schellroda. An der Ostseite dieser vorhandenen Straße ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Anlage eines 2 m breiten Fahrradweges geplant, der in der Perspektive bis zur Suhle Quelle führen soll.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Planstraßen A und B. Planstraße A - 10,00 m breit, befindet sich an der nördlichen Peripherie des Gebietes. Der Ausbau dieser Straße soll ohne Hochborde erfolgen. Die zwei Richtungsfahrbahnen, je 3,00 m breit, werden durch einen 1,00 m breiten Grünstreifen getrennt. Die in beiden Richtungen vorgesehenen Fußwege sind 1,50 m breit.

Durch die Planstraße B - 12,00 m breit, wird das Zentrum des Planbereiches erschlossen. Die beiden Richtungsfahrbahnen sind insgesamt 5,50 m breit. Jeweils 1,75 m breite Grünstreifen trennen die Fahrbahnen von den 1,50 m breiten Fußwegen. Die Planstraße B gilt als verkehrsberuhigt.

Die sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone befindliche Straße und Parkplatz müssen oberflächenversiegelt ausgeführt werden.

#### 1.4 Ver- und Entsorgung

##### 1.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Anschlußleitung DN 100 von der Verbundwasserversorgung Nordthüringen, Ohra-Fernleitung 06 b1. Die Druckverhältnisse werden bestimmt durch den Hochbehälter 06a am Buchenberg. Der Aufbau eines größerdimensionierten Versorgungsleitungsringes wurde von der Nordthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH konzipiert.

##### 1.4.2 Abwasserentsorgung

Im Planbereich ist die Abwasserentsorgung als Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird dem Vorfluter an der LIIO 156 zugeleitet. Vom Ortsrand Windischholzhausen aus ist der Vorfluter verrohrt geplant worden. Für das abzuführende Schmutzwasser ist ein Kanal unter dem geplanten Radweg herzustellen, der in das Ortsnetz einbindet.

Von der Abteilung Umwelt/Wasserwirtschaft des Thüringer Landesverwaltungsamtes wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von

Mischwasser 1,95 cbm/s in den Linderbach bis 31.12.1993 erteilt. Ab 1.1.1994 muß das vorgesehene Regenüberlaufbauwerk in Betrieb genommen sein. Die maximale Einleitmenge darf dann 0,3 cbm/s nicht überschreiten (befristete Erlaubnis bis 31.12.1995).

Nach Fertigstellung des Klärwerkes Kühnhausen wird das anfallende Schmutzwasser diesem zugeführt.

#### 1.4.3 Energieversorgung

Das ausgewiesene Sondergebiet Erholung muß elektrotechnisch erschlossen werden. Der Energiebedarf wird mit der ENAG Erfurt abgesprochen und zu gegebener Zeit in fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Als Heizmedium für die Gebäude wird Erdgas empfohlen.

#### 1.4.4 Erschließungskosten

1. Straßenbau	ca. 1.440.000,00 DM
2. Entwässerung (Kanal)	ca. 920.000,00 DM
3. Wasserversorgung	ca. 185.000,00 DM

---

**Gesamtkosten: rd. 2.500.000,00 DM**

---

### 1.5 Bauliche Nutzung

#### 1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO) mit ein- und zweigeschossiger offener Bebauung ausgewiesen. Der Planbereich unterscheidet drei Gebiete mit unterschiedlicher Zweckbestimmung und Nutzung:

##### Gebiet 1:

- Squash- und Tennishalle und Karateschule  
(§ 10 (2) BauNVO) - 5,89 ha

Gebiet 2:

- Erlebnisbad und Hotel  
(§ 10 (2) BauNVO) - 5,82 ha

Gebiet 3:

- Reiterhof  
(§ 10 (2) BauNVO) - 2,20 ha  
(bei den ha-Angaben sind die anteiligen Straßenflächen einbezogen worden)

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebiet 1:

- Grundflächenzahl 0,3  
Geschoßflächenzahl 0,5, 2-geschossige Bebauung

Gebiet 2:

- Grundflächenzahl 0,5  
Geschoßflächenzahl 1,5, 1- und 2-geschossige  
Bebauung

Gebiet 3:

- Grundflächenzahl 0,25  
Geschoßflächenzahl 0,5, 2-geschossige Bebauung

Angaben hinsichtlich der Gestaltung des Planbereiches sind dem Teil "B" - Textliche Festsetzungen - der Planzeichnung zu entnehmen.

1.6 Grünordnung und Landschaftsplanung

1.6.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich befindet sich die Gemarkung Windischholzhausen südlich an den Ausläufern des Mittelgebirgsvorlandes - nördlich am angrenzenden Thüringer Becken.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen etwa 530 mm.

Die natürliche Vegetation der umgebenden Gebiete wird geprägt durch "Lindeneiche - Traubeneiche - Hainbuchen - Waldgesellschaften" mit Rotbuchenbeständen.

#### 1.6.2 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im Rahmen einer Diplomarbeit wird der landespflege-  
rische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan von  
[REDACTED], FH für Gartenbau  
Erfurt, erstellt und zu gegebener Zeit nachgereicht

Das geplante Sondergebiet Erholung erhält auf 10,47 ha eine umfangreiche Durchgrünung. Zur LIIIO 156 erfolgt die äußere Durchgrünung mit einer Breite von 20 m zum Gebiet 1 bis zur Planstraße "B". In nördlicher, südlicher und östlicher Richtung dehnen sich die Grünbereiche bis weit in das Innere des Plangebietes aus. Sowohl zur äußeren als auch zur inneren Durchgrünung sollen folgende Gehölze verwendet werden:

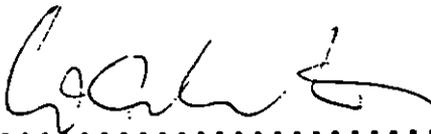
<u>Bäume:</u>	Eiche	(Quercus)
	Hainbuche	(Carbinus)
	Platane	(Platanus)
	Ulme	(Ulmus)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Eberesche	(Sorbus ancuperia)
	Feldahorn	(Acer campestre)
<u>Sträucher:</u>	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Liguster	(Ligustrum vulgare)
	Weißdorn	(Crataegus laevigala)
	Gemeine	
	Heckenkirsche	(Comicera Xylosteum)

1.6.3 Flächenbilanz zum Bebauungsplan Flur 2,  
"Sondergebiet Erholung"

Geltungsbereich insgesamt:	243.800 qm
- Verkehrsflächen inkl. gepflasterte Parkplätze	19.200 qm
- Grünflächen	104.700 qm
- der Flächen der Gebiete 1, 2 und 3	119.900 qm

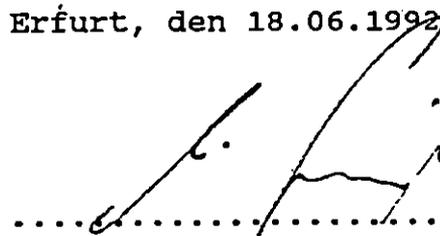
Aufgestellt:

Windischholzhausen, den 18.06.1992



.....  
Der Aufsteller:

Erfurt, den 18.06.1992



.....  
Der Planfertiger:

