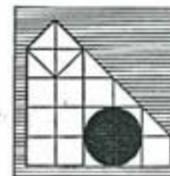


**Landeshauptstadt Erfurt
Ortsteil Hochstedt
Städtebaulicher Rahmenplan**

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen**

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Erfurt / Juni 1999
letzte Änderung Mai 2000

Dr. Christine Walther / Lutz Walther

Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt

Städtebauliche Rahmenplanung - Dorfentwicklungsplan

Inhaltsverzeichnis (Textteil mit zugeordneten Plänen in s/w-Fassung)

0. Skizzenhafte Raumeindrücke des Planverfassers
1. Ziele und Inhalte der Planung
2. Planungsanlaß
3. Planungsgrundlagen / Einordnung des Untersuchungsgebietes

Plan 00 Erarbeitete Grundkarte als Bestandsaufnahme

4. Fotografische Dokumentation des momentanen Zustandes
5. Gebietscharakteristik / Spezifika
6. Städtebauliche Analyse
- 6.1. Einordnung in die Siedlungsstruktur

Plan 01 Naturräumliche, regionale Einordnung / Flächennutzung

- 6.2. Raumstrukturelle Analyse
- 6.3. Analyse Nutzungsstruktur
- 6.4. Analyse Verkehrsstruktur und technische Infrastruktur

Plan 02 Analyse Raumgefüge, Verkehrs- und Nutzungsstruktur

- 6.5. Analyse der naturräumlichen Bedingungen
- 6.6. Analyse des Ortsbildes und des Straßenraumcharakters
- 6.7. Zusammenfassung / Probleme / Konflikte / Potentiale

Plan 03 Analyse Grünstruktur / Ortsbild

Historische Entwicklung der Ortslage Hochstedt

7. Strukturkonzepte zur Gesamtentwicklung
- 8.1. Planungsansätze / Defizite / Potentiale
- 8.2. Planungsziel

Plan 04 Planungsansätze / Potentiale / Defizite

- 8.3. Darstellung der Gesamtentwicklung - Dorfentwicklungsplan

Blatt 05 Gesamtplanung - Dorfentwicklungsplan

9. Schwerpunkte der Ortsentwicklung (Detailuntersuchungen)
- 9.1. Bereich und Umfeld der Domäne

Plan 06(1) Detail Umfeld der Domäne + Hochstedter Teich - Analyse

Plan 06(2) Detail Umfeld der Domäne + Hochstedter Teich – Planung/Variante 1

Plan 06(3) Detail Umfeld der Domäne + Hochstedter Teich – Planung/Variante 2

- 9.2. Bereich Straße westlich der Kirche bis zum Bach

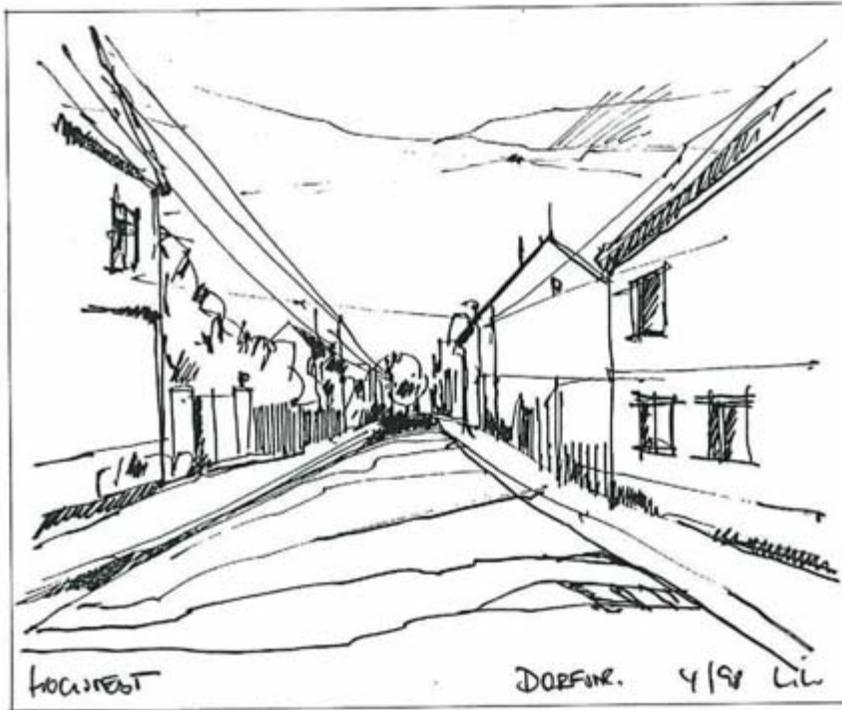
Plan 07(1) Detail Straßenbereich westlich der Kirche bis zum Bach- Analyse

Plan 07(2) Detail Straßenbereich westlich der Kirche bis zum Bach- Planung

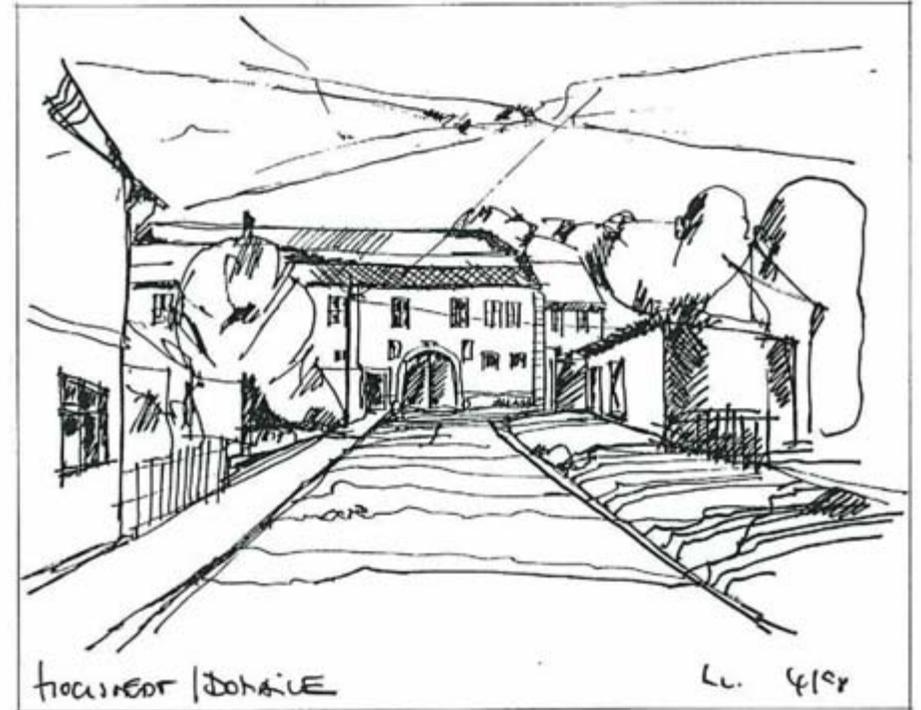
10. Anforderungen bei Instandhaltung und Modernisierung
11. Anforderungen an Neubauten
12. Maßnahmen- u. Prioritätenliste für öffentliche u. wesentliche private Vorhaben
13. Vorschlag eines mittelfristigen Kostenkonzeptes für die kommunalen Vorhaben
Grobkostenschätzung
14. Zusammenfassung und Ausblick

0. **Skizzenhafte Raumeindrücke des Planverfassers**

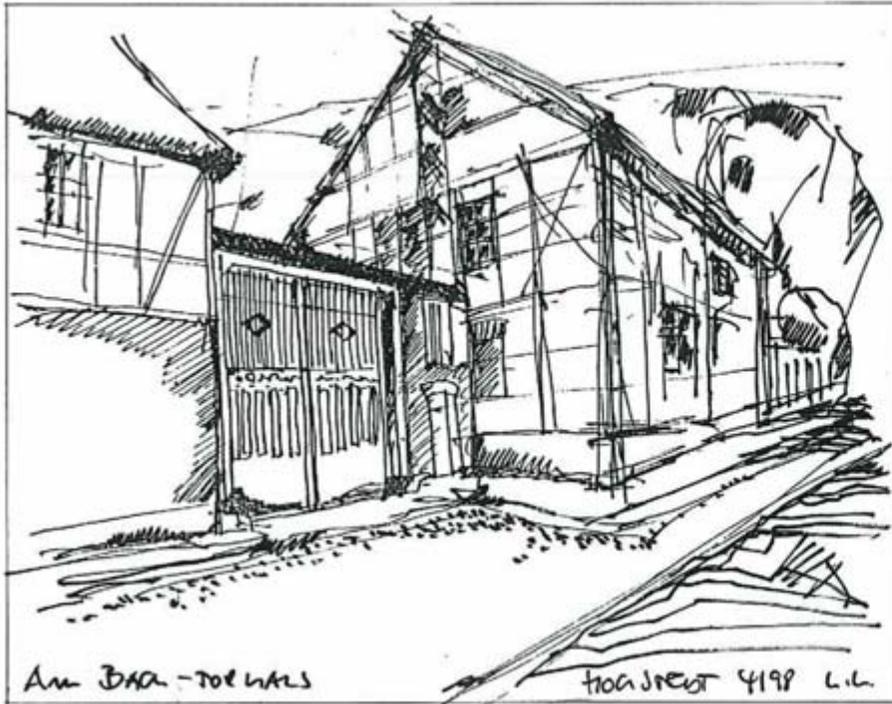
Nachfolgende Raumskizzen entstanden im Rahmen der analytischen Ortsaufnahme von Hochstedt. Sie dienen zur bürgernahen Veranschaulichung der dörflich geprägten Struktur des Ortsteiles und zur Dokumentation des vorhandenen Zustandes innerhalb des städtebaulichen Gefüges DORF.



Wohnstraße in der jüngeren Ortslage



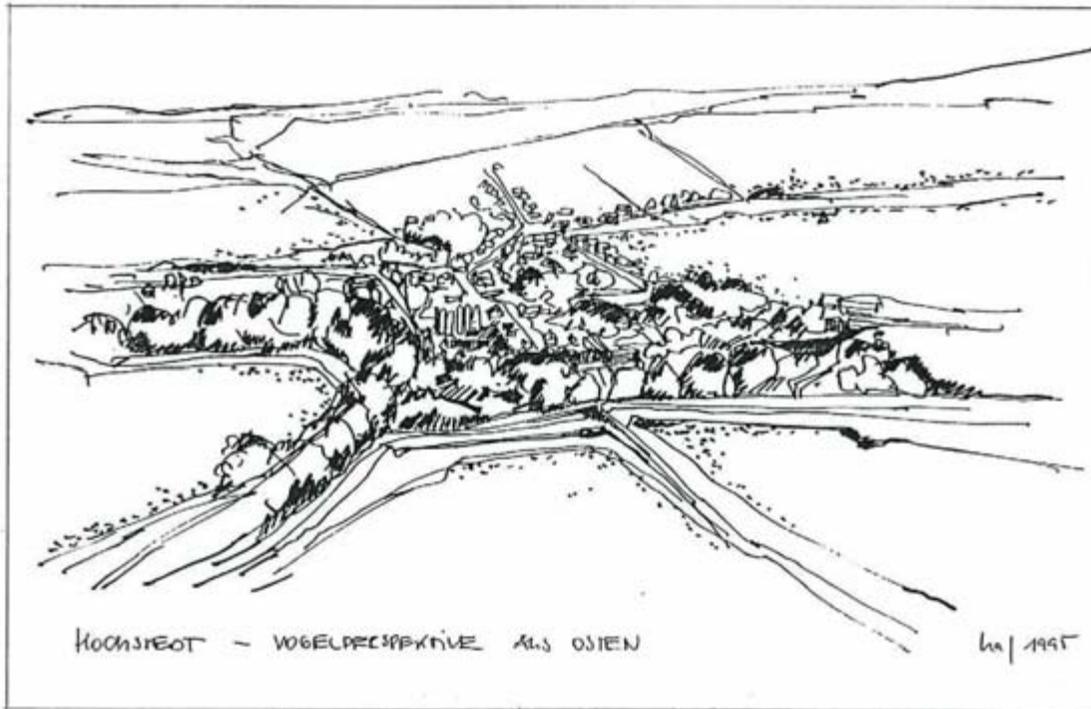
das Hauptgebäude der Domäne mit der Toreinfahrt



ortstypisches Hoftor



ortstypische Gehöfte "Am Bach"



Hochstedt aus der Vogelperspektive von Richtung Osten geblickt



der Ortsrand Hochstedts von Westen her geblickt

1. Dorferneuerung - Inhalte und Ziele

Ein Leben im Dorf gewinnt heute, da wir überall an die Grenzen des Wachstums stoßen, eine neue Bedeutung. Noch vor wenigen Jahren hätte die Frage nach einem Wohnen auf dem Dorfe nur ein mildes Lächeln hervorgerufen. Heute stellt es die Möglichkeit dar, in ausgewogener Verbundenheit des Verhältnisses zwischen Natur, angemessener menschlicher Entfaltung, Privatheit und zugleich überschaubarer Gemeinschaft in der Gesellschaft zu leben. Dies fand (leider) nicht selten Ausdruck in der Ausweisung riesiger, dorftypischer Baugebiete. Der Ortskern als eigentlicher Identitätsträger verfällt, die Dorfränder werden bebaut, die Einheit von Dorf und Landschaftsraum wird zerstört.

Das Dorf, gedanklich verknüpft mit Ursprung und somit Heimat, assoziiert die Vorstellung einer natürlich geprägten und geordneten Umwelt mit geregelten sozialen Verhältnissen - Heimat, wie man sie sehen möchte und doch wissend, daß sie so nicht existiert. Die Sehnsucht nach der Identität des Menschen mit der Gesellschaft - die Identität von Zeit und Raum - kommt darin zum Ausdruck.

Im Laufe der Zeit unterlag und unterliegt das Dorf vielfältigen Entwicklungen. Besonders prägnant wirkt sich dies auf die Dorfbewohner aus. Die gravierendste Veränderung der letzten Jahre war der landwirtschaftliche Umwandlungsprozeß bzw. der absolute Rückgang der landwirtschaftlichen Produktion. Am Ortsrand entstehende Hallenkomplexe verdrängten zunächst den für den Einzelbauern und seine landwirtschaftliche Tätigkeit gebauten Hof. Nicht mehr benötigte Scheunen und Stallungen verfallen, es gibt kaum mehr Interessenten für eine Umnutzung. Die Beschäftigtenstrukturen wandelten sich, Arbeitsplätze fehlen.

Dieser Funktions- und Bedeutungsverlust des Dorfes ist verbunden mit einem Identitätsverlust, Traditionsverlust und einer Umwandlung zu Vororten von Städten. Die seit Jahren rückläufigen Bevölkerungszahlen sprechen ein deutliches Wort. Sie stehen für den Beziehungsverlust der Bewohner zu ihrem Dorf. Jedoch nur die Dorfbewohner können das Gesicht und die einmalige Lebensqualität ihres Ortes bewahren.

Bei der Dorferneuerung als komplexe städtebauliche und sozio-kulturelle Maßnahme ist der unverwechselbare Charakter des Dorfes festzustellen, denn dieser soll auch in seiner Wandlung weiterleben.

Es sind dabei Siedlungseinheiten zu entwickeln, die ihre Funktion als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens im ländlichen Raum wirkungsvoll ausfüllen können.

Die Schwerpunkte der Dorferneuerung stellen sich wie folgt dar

- Einbindung des Dorfes in Natur und Landschaft
- Verbesserung der Lebensqualität Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Umweltqualität durch Behebung von funktionalen und städtebaulichen Mängeln vor allem in den Ortskernen
- Verbesserung der landwirtschaftlichen, handwerklichen und kleingewerblichen Betriebsbedingungen
- Erhalt und Entwicklung des individuellen Charakters des Ortes und Förderung beispielhafter, in der dörflichen Tradition wurzelnder Bau- und Gestaltungsmaßnahmen
- Erhalt der ortstypischen Bausubstanz; falls erforderlich muß sie einer neuen, sinnvollen Nutzung zugeführt werden (Umnutzung)
- Erhalt und Verbesserung der Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf und für Dienstleistungen im öffentlichen und privaten Bereich

- Stärkung der Dorfgemeinschaft und anderer sozialer Verflechtungen
- Verhinderung der Entleerung von Ortskernen
- Gestaltung von Ortsstraßen und Wegen zur Unterstreichung des Ortsbildes und Verbesserung des Wohnumfeldes unter Wahrung der Nutzungsvielfalt
- Anstöße für eine langfristige, sinnvolle Dorfentwicklung für weitere private und öffentliche Investitionen zu geben

Ziel ist es also nicht, eine romantisch verklärte Landschaft mit musealen Dörfern zu schaffen, sondern eine Umwelt zu gestalten, in der die Menschen der Gegenwart leben können - im Bewusstsein der Geschichte und offen für eine Entwicklung nach vorn. Gefragt werden dorfgerechte Planungsmethoden, die als fundierte Entwicklungsgrundlage an heutige Verhältnisse angepasst sind.

Voraussetzung für die Dorferneuerung ist der Dorfentwicklungsplan, eine Konzeption, die sich auf kurzfristige, mittelfristige und langfristige Ziele bezieht. Mit diesem Dorferneuerungsplan und seinen zugehörigen Textaussagen steht der Gemeinde ein geeignetes Instrumentarium für perspektivische Entscheidungen zur Verfügung, ob es um Ausbau der dörflichen Infrastruktur durch die Gemeinde geht oder um Stellungnahmen für private oder gewerbliche Bauanträge.

Die Dorfentwicklungsplanung ist eine umfassende und konkrete Rahmenplanung für das Dorf. Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) sind in der Regel allgemeiner Natur, sie stecken den großen Rahmen der perspektivischen Entwicklung ab. Durch ihre juristische Verbindlichkeit können sie nur durch entsprechende rechtliche Verfahren im Rahmen der Gesetzgebung geändert werden. Dazu im Gegensatz ist eine Dorfentwicklungsplanung keine juristisch formelle Planung im Sinne von Bauleitplanung sondern eine informelle Rahmenplanung. Die fachlichen Aussagen des Dorfentwicklungsplanes sind nicht verbindlich, sie besitzen Orientierungscharakter. Soll eine wirkliche Erneuerung der Dörfer realisiert werden, in dem ein weiteres Verdrängen der historisch gewachsenen Ortsbilder verhindert und auf ortstypische Gestaltungsmerkmale zurückgegriffen wird, ist dies nur als ein prozeßhafter Vorgang, im ständigen Miteinander zwischen Gemeinde, Einwohnern und dem beratenden Dorfentwicklungsplaner über einen langen Zeitraum möglich.

Die Dorfentwicklungsplanung umfasst drei Ebenen:

1. ORTSLAGE (Gesamtentwicklung)

Das Entwicklungskonzept für die Ortslage steckt den Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung ab. Schwerpunkt ist hier der Zusammenhang zwischen Ortslage und umgebender Landschaft.

2. ORTSKERN

Die planerischen Aussagen über den Ortskern stehen im Mittelpunkt der Dorfentwicklungsplanung. Sie werden zusammenfassend im Dorfentwicklungsplan dargestellt. Es werden Aussagen erbracht zu:

- Standorten für Neubauten im Ortskern, die a. d. Siedlungsgefüge abgeleitet sind,
- der Gestaltung der Gebäude entsprechend der Ortstypik und
- der Grün- und Freiflächenentwicklung.

Aus dem Dorfentwicklungsplan sind Art und Umfang der dörflichen und privaten Maßnahmen, die durchgeführt und gefördert werden sollten, zu ersehen.

3. TEILBEREICHE

Für wichtigste ne Freiraum- und Kommunikationsbereiche im Ort werden Gestaltungsvorschläge ausgearbeitet (Teilbereichspläne).

2. Planungsanlaß

Der Ortsteil Hochstedt bildet eine urbane Entwicklungsfläche dörflicher Struktur, die bedingt durch die Lage in der Vieselbachau innerhalb der dort vorhandenen unterschiedlichen Schutzzonenbereiche besondere Priorität hinsichtlich ihrer baulichen. Entwicklung bedarf.

Daher wird durch das Stadtplanungsamt der Bauverwaltung der Stadt Erfurt für den Ortsteil Hochstedt ein komplexer städtebaulicher Rahmenplan im Sinne des Landesprogrammes der Städtebauförderung und des Landesprogrammes zur Dorferneuerung gemäß den Zielvorstellungen der Kommune erarbeitet. Ziel dieses städtebaulichen Rahmenplanes ist es, gesamtstrukturelle Entwicklungspotentiale für den Ortsteil Hochstedts und für wichtige innerörtliche Bereiche zu erarbeiten. Dabei werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage und für Randbereiche im Sinne von Ortsabrundungen dargestellt. Darüber hinaus werden Freibereiche im Ortsrand dargestellt, die im Zusammenhang mit dem Bau des Güterverkehrszentrums einer neuen Freiraumentwicklung bedürfen.

Für Teilbereiche, die durch den gegenwärtigen Zustand Defekte in baulich- räumlicher Hinsicht aufzeigen und für den Gesamort von Bedeutung sind (wie z.B. der Bereich um die ehemals herrschaftliche Domäne), werden konkrete Vorstellungen zu einer möglichen baulichen Entwicklung hinsichtlich der Gebäudestrukturen und der Gestaltung der Freibereiche aufgezeigt. Ziel der Planung ist es, eine den urbanen Entwicklungsmöglichkeiten entsprechende und angemessene Ortsentwicklung aufzuzeigen, um dem besonderen Charakter Hochstedts am Vieselbach und der ehemaligen Domäne Rechnung zu tragen und in seiner Wirkung zu unterstützen.

Mit dieser Planung sollen folgende Bewertungskriterien untersucht werden:

- Bebaubarkeit von unbebauten Flächen innerhalb der kompakten Ortslage bei Beachtung und Einbeziehung des Bestandes
- Entwicklung der historisch gewachsenen Ortslage hinsichtlich Erweiterungsflächen
- Untersuchung der naturräumlichen Rahmenbedingungen und des vorhandenen Grünpotentiales
- Vorhandene Verkehrsstruktur und Potentiale
- Gestaltungsqualität öffentlicher Straßenräume und Plätze
- Potential an infrastrukturellen Einrichtungen (öffentlich / privat)
- Auswirkungen tangierender Verkehrsträger (Straße / Bahn) + GVZ
- Entwicklungsmöglichkeiten von vorhandenen baulichen Anlagen mit Umnutzungspotential
- Bewertung von Entwicklungspotentialen bei Beachtung von Grundstückseigentumsfragen
- Auswirkungen der langfristigen Ziele der Gesamtentwicklung und des Umlandes

Ziel der Planung war letztlich die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes zur Sanierung des Ortsteiles Hochstedt als mit den betroffenen Ämtern der Stadtverwaltung und den Bürgern abgestimmte verwaltungs interne Entscheidungsgrundlage zur Fixierung

- A aus der Ortsbildtypik abgeleiteter Grundsätze zur baulichen Entwicklung und
B einer Gestaltungssicherheit zur Strassen- und Freiraumgestaltung von in den kommenden Jahren umzugestaltenden öffentlichen Bereichen.

Dabei wurden neben der analytischen und planerischen Betrachtung des gesamten Ortsteils mit allen städtebaulichen Elementen folgende Bereiche als Arbeitsschwerpunkte der nächsten Jahre im Sinne von Gestaltungsvorschlägen mit Bepflanzungskonzeptionen näher untersucht und die Arbeitsergebnisse dargestellt:

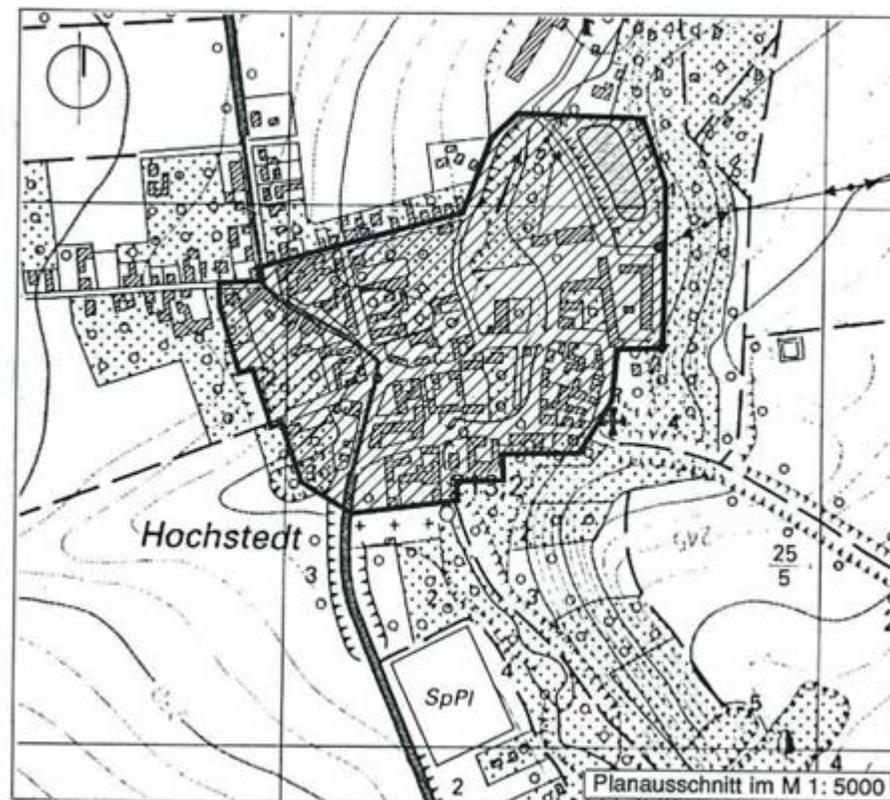
- Neugestaltung des Straßenbereiches " Am Bach" bis zur Kirche
- Bebaubarkeit der westlich Fläche am Hochstedter Teich
- Ehemalige Domäne und Umfeld

3. Planungsgrundlagen

Resultierend aus dem Planungsanlaß gemäß Punkt 1 wurde seitens der Stadtverwaltung die Fläche für die zu erarbeitende Rahmenplanung wie folgt definiert:

nördliche	Begrenzung: Hochstedter Teich / Gartenstraße
östliche	Begrenzung: Hochstedter Teich / Domäne / östliche Bebauungsgrenze an der Hangkante
südliche	Begrenzung: südliche Bebauungsgrenze / Friedhof
westliche	Begrenzung: Bebauung westlich der Ortsdurchgangsstraße

Diese Fläche, die den historischen Ortskern umfasst, stellt sich wie folgt dar:



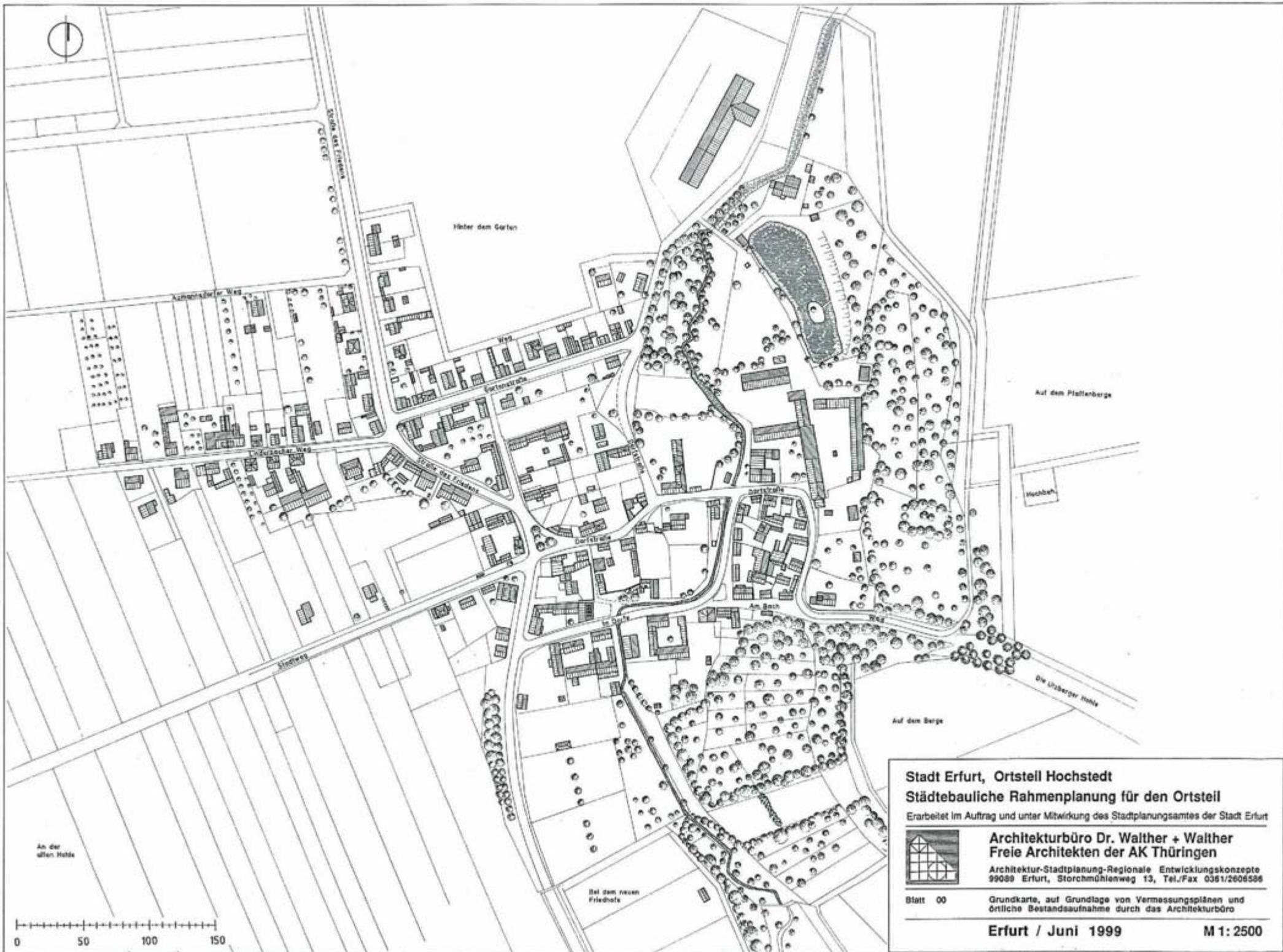
Im Sinne einer aber die Gesamtstruktur des urbanen Gebildes Dorf analysierenden und planerischen Vorgehensweise wurden seitens des Planungsbüros alle in Zusammenhang mit der Kategorie " Bebaute Ortslage " zu definierenden Flächen des Ortsteiles Hochstedt als das zu bearbeitende Plangebiet betrachtet. Daher gehen die Darstellungen in allen Planzeichnungen sowie auch die textlichen Erläuterungen über den Rahmen des oben abgegrenzten Bereiches hinaus, um eine komplexe Aussage zum städtebaulichen Objekt " Hochstedt " vornehmen zu können.

Grundlage der gesamten Bearbeitung bildete aus Sicht einer langfristigen Entwicklung des vorhandenen Flächenpotentials der Stadfläche der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt.

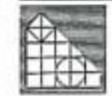
Grundaussagen für die zu untersuchende Fläche aus dem Flächennutzungsplanentwurf waren

- A die Ausweisung der vorhandenen Bauflächen für eine Nutzung im Sinne Gemischter Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO,
- B die Beachtung der naturräumlichen Besonderheiten innerhalb der zu untersuchenden Fläche und
- C das im Bau befindliche Güterverkehrszentrum Erfurt und der 4-streifige Ausbau der B 7

Die für die Rahmenplanung verwendete Kartengrundlage mit allen derzeitigen Gebäuden und Dachformen wurde auf der Basis der Karte des Vermessungsamtes durch das beauftragte Planungsbüro Dr. Walther + Walther feld mäßig recherchiert und aufgetragen (Siehe nachfolgendes Blatt " Plan 00 ").



Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt
Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil
 Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen
 Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 00 Grundkarte, auf Grundlage von Vermessungsplänen und örtliche Bestandsaufnahme durch das Architekturbüro

Erfurt / Juni 1999 **M 1: 2500**

4. Fotografische Dokumentation des momentanen Zustandes



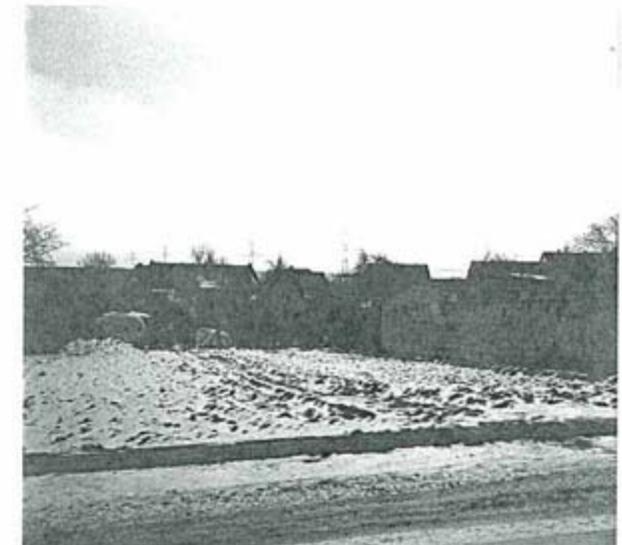
Straßenbereich am Bach zwischen Domäne und Kirchberg. Die vor Kanaleinbringung hier vorhandenen Uferbäume sind wieder zu pflanzen. Die Straßengestaltung (ehemals Pflasterung in Naturstein) sollte im Zuge komplexer Sanierungsmaßnahmen als Gestaltungsschwerpunkt betrachtet werden.



Flächenpotential für Wohnbebauung an der Querspanne Gartenstraße - Dorfstraße - die defacto vorhandene Straßenverbindung sollte eine räumliche Fassung erhalten.



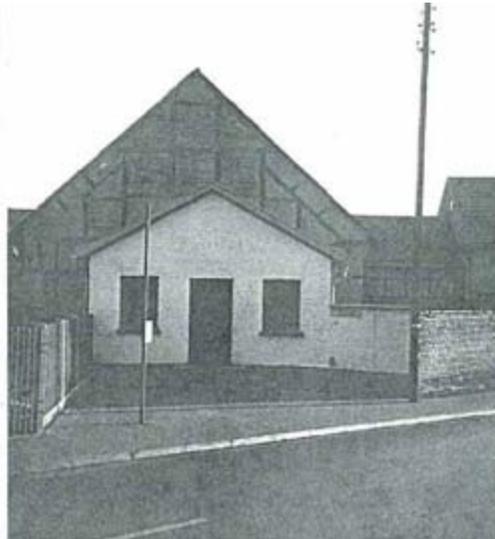
Gartenstraße - vorhandene derzeit unbebaute Flächen können so umgestaltet werden, daß straßenbegleitende Wohnhäuser eingeordnet werden können.



Azmannsdorfer Weg - vorhandene Garten- und Ackerflächen, die in der Form erhalten werden könnten.



Vorhandene Bausubstanz im Bereich "Am Bach", die durch ihre derzeitige Gestaltung das Ortsbild sehr negativ beeinflussen. Umgestaltung vor allem des Dachbereiches notwendig.



Vorhandene Bushaltestelle an der Ortsdurchfahrtsstraße, die gestalterisch aufzuwerten wäre.



Vorhandene Gebäude Heringsgasse . im Sinne einer Verbesserung der Raumstruktur sollte mittels Pflanzung von ortstypischen Laubbäumen bzw. Fassadenbegrünung der Gesamteindruck verändert werden.



Gebäude an der Hauptstraße, deren ortsbildtypische Gestaltung mittels Fassadenbegrünung verbessert werden könnten.



Beispiel für ortsuntypische Fassadengestaltung . Fensterformate / Fassadenverkleidungen / Rolläden, Sockel.



Gebäudebestand am nördlichen Ortsausgang • mittels Fassadengestaltung kann das Ortsbild bereichert werden.



Die Domäne als ehemalige Klostergut prägt entscheidend das Ortsbild - derzeitige Nutzung und Bauzustand stehen im krassen Widerspruch dazu.



Hauptgebäude der Domäne mit unmittelbarer Wirkung in den Straßenraum der Ortslage Hochstedt.



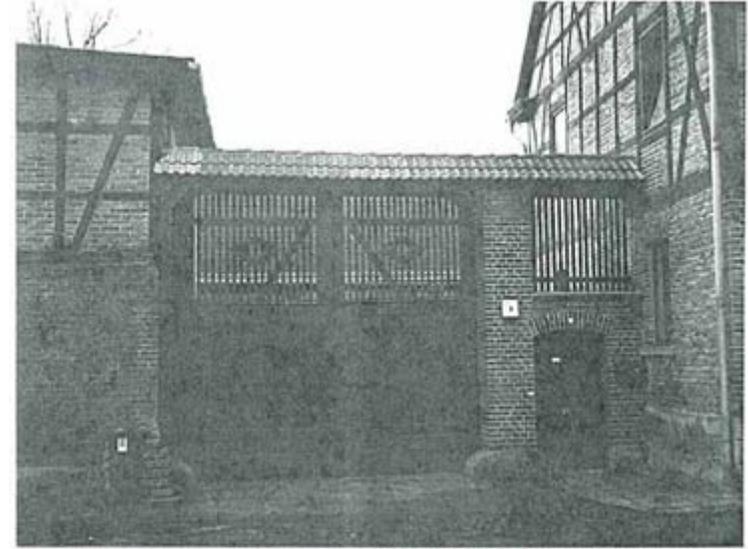
Dorfkirche von 1589 (Einweihung) - am höchsten bebauten Punkt der Ortslage beherrscht die zurückhaltende Kirche unabhängig davon die Ortssilhouette.



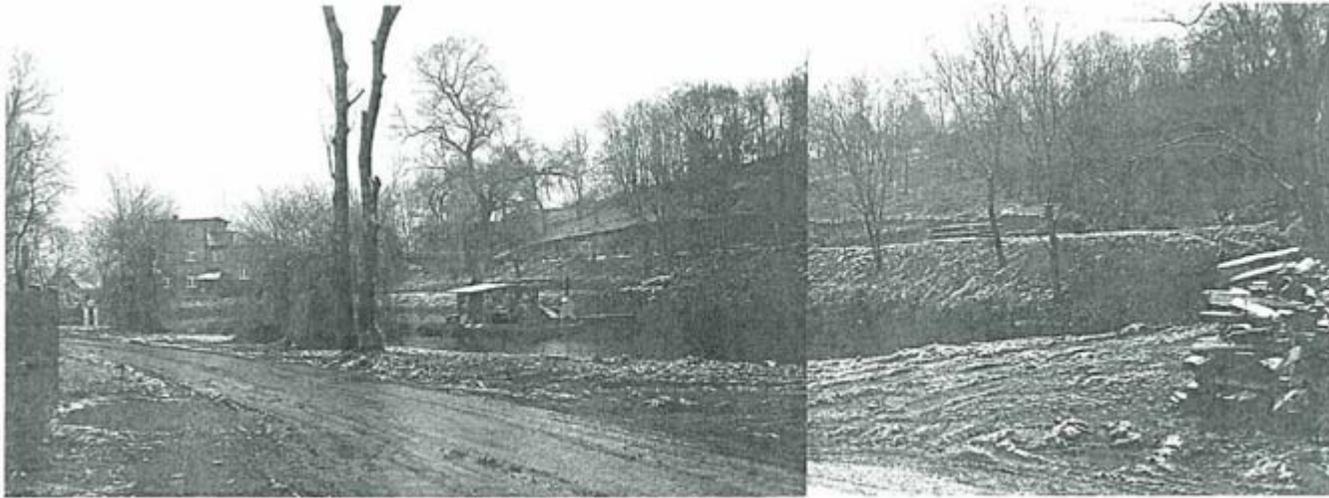
Im Bereich der Straße "Am Bach" befinden sich ortstypische Gehöfte, die in vielen Details erhalten sind.



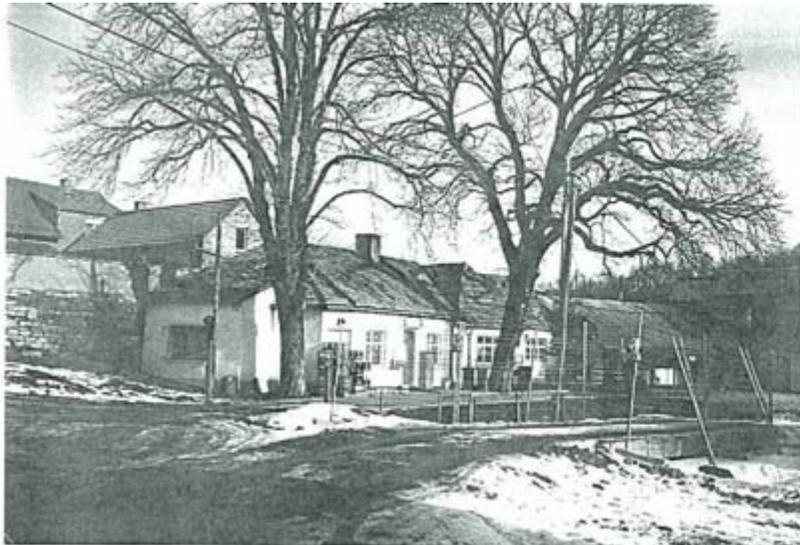
Zu erhaltender Gehweg in der Gartenstraße in ortstypischer Materialausformung.



Ortsbildprägendes Hoftor "Am Bach 3" - Das Tor ist Bestandteil des besterhaltendsten Gehöftes in der Ortslage, - gesamtes Gehöft mit Schutzgutcharakter



Am nord- östlichen Ortsrand, Richtung Vieselbach, befinden sich im Anschlußbereich an eine Quelle die sogenannten "Hochstedter Teiche". Eine Einbindung in das fußläufige Erschließungssystem des Ortes kann dieses erlebnisseitig sehr bereichern.



Die an der südlichen Dorfstraße vorhandenen Kastanien bestimmen mit ihrer Solitärwirkung entscheidend das Ortsbild mit.



Markanter Einzelbaum an der Straße des Friedens,



Hohlweg am süd- östlichen Ortsausgang Richtung Speicher bei Mönchenholzhausen.



Blick auf den nord- westlichen Ortsrand mit vorhandenen Gärten und Ackerflächen - sollte so erhalten werden.



Blick auf den süd- östlichen Ortsrand mit dem Friedhof im Vordergrund - mittels stärkerer Großgrünvernetzung sollte dieser dorftypische Bereich nochmals aufgewertet werden.



Der nördliche Ortseingang von Vieselbach - mittels ergänzender Wohnbebauung und Anpflanzung von Bäumen muß der Dorfcharakter des Dorfes verstärkt werden.



Blick auf den westlichen Ortsrand - der genehmigten B- Plan "Am Stadtweg" wird zu einer straßenbegleitenden Aufsiedlung dieser Flächen führen.

5. Gebietscharakteristik / Spezifika

Das bearbeitete Untersuchungsgebiet umfasst die komplette Fläche der historischen Ortslage Hochstedt, die sich als ein fast quadratischer sehr kompakter Siedlungskörper darstellt. Den historischen Ausgangspunkt der Siedlung findet man sehr wahrscheinlich östlich des Vieselbaches mit der dort vorhandenen kleinteiligen Bebauung sowie der Dorfkirche und der herrschaftlichen Domäne. Eine Siedlungsentwicklung westlich der heutigen Ortsdurchfahrt fand erst in jüngerer Vergangenheit in Form von dörflichen Siedlungshäusern und Einfamilienhausbebauungen statt.

Die Phase der industriemäßigen Produktionsweise in der Landwirtschaft ist auch in der Siedlungsstruktur des Ortsteiles ablesbar. Während die unmaßstäbliche Stallanlage nördlich der Ortslage dominant im negativen Sinne auf das Landschafts- und Ortsbild wirkt, ist ein weiterer Stall nördlich der herrschaftlichen Domäne bedingt durch seine Lage innerhalb des Bachbereiches weitestgehend den Blicken der Betrachter entzogen. Das Gebäude wird erst wahrgenommen, wenn man sich der Domäne von Norden her nähert.

Charakteristisch ist die Lage Hochstedts inmitten einer landwirtschaftlich geprägten Agrarlandschaft, wobei der steil nach Osten aufsteigende und teilweise bewaldete Prallhang ein spezifisches Charakteristikum des Ortes bildet.

Bedingt durch die umfangreichen Veränderungen nach dem Jahre 1989 entstand nach der Herstellung der Einheit Deutschlands ein sehr wichtiger Infrastruktureller Schwerpunkt der neuen Bundesländer - das Güterverkehrszentrum Erfurt. Dieser Umschlagpunkt zwischen den Verkehrsträgern Schiene und Straße umfasst neben dem eigentlichen Umschlagbereich großflächige Entwicklungsflächen für Gewerbe und Dienstleistungen, die sich direkt westlich der Ortslage Hochstedt erstrecken und zwangsläufig verkehrliche, funktionale und auch gesamtstrukturelle Verflechtungen nachsichziehen.

6. Städtebauliche Analyse

Das Untersuchungsgebiet wurde im Planungsprozeß städtebaulich analysiert. Dabei wurde auf die vorhandenen urbanen Qualitäten und die naturräumlichen Besonderheiten eingegangen. Nutzungskonfliktsituationen wurden parallel zu Ortsbilduntersuchungen geführt und die Ergebnisse in die vorliegende Planung übernommen. Im Detail stellen sich folgende Ergebnisse dar, die im Planteil zusätzlich dokumentiert sind:

6.1. Einordnung in die Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Hochstedt der Stadt Erfurt hat derzeit ca. 310 Einwohner (Stand 1998) und liegt ca. 6 km östlich der Landeshauptstadt Erfurt.

Die Gemarkungsfläche Hochstedt umfasst ca. 287 ha.

Der Ort liegt 210 - 230 m über dem Meeresspiegel hoch.

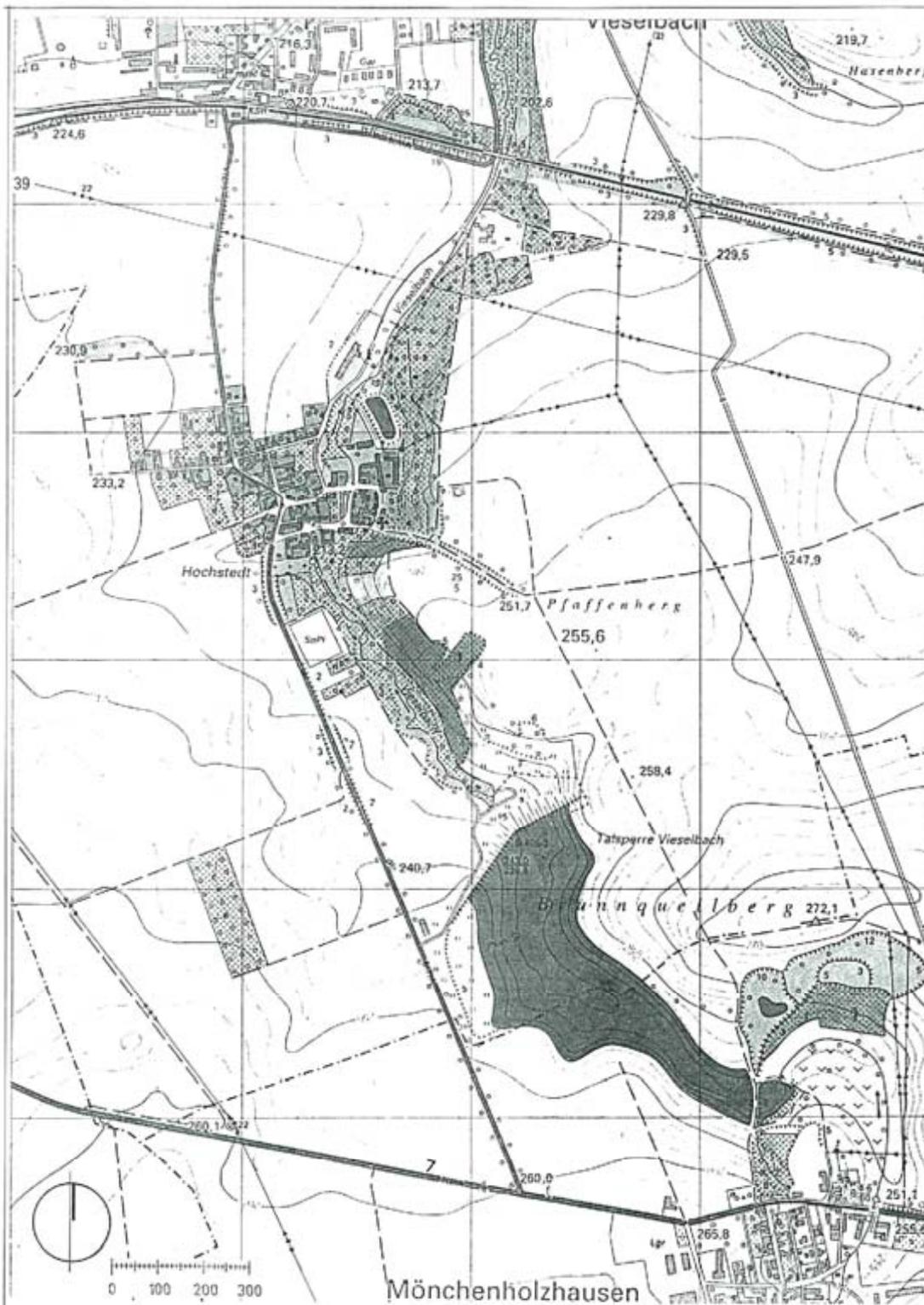
Als Nachbardörfer als urbane Komplexe sind nördlich Vieselbach, südlich anschließend Mönchenholzhausen und Büßleben, westlich anschließend Linderbach Azmannsdorf und östlich Niederzimmern zu nennen.

Hochstedt besitzt keinen Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn. Die nächste Bahnstation befindet sich in Vieselbach.

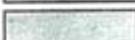
Die Ortstruktur stellt sich als Haufendorf dar, an dessen östlichen Rand sich eine Gutshofanlage (Domäne) befindet. Die Siedlungsstruktur der Ortslage lagert sich im wesentlichen westlich des Bachlaufes des Vieselbaches in deren Aue an und ist gut in das landschaftliche Gefüge eingebunden. Dabei wird die kompakte bauliche Struktur durch angrenzende Gartenbereiche dörflicher Prägung gut in den Landschaftsraum übergeleitet.

Aus Sicht der Flächennutzung dominiert derzeit die Wohnfunktion, ergänzt durch eine geringe Anzahl von Kleingewerbe. Die überwiegend landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen um Hochstedt herum werden zwar intensiv genutzt, jedoch wirkt sich diese Nutzung nicht in derzeitigen baulichen Entwicklungen des Ortes aus.

Die Einordnung der Ortslage Hochstedt in die Stadtgebietsfläche und das regionale Umland stellt sich wie folgt dar:



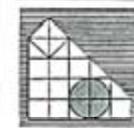
Naturräumliche, regionale Einordnung/ momentane Flächennutzung

-  bebaute Ortslage
-  LPG- Brachflächen
-  Haus- und Obstgärten/ Dauerkleingärten/ Begleitvegetation
-  Gemüsegärten/ Wiesen
-  Feldfluren; teils landwirtschaftlich teils als Grünland genutzt
-  Waldflächen
-  Bachlauf des Vieselbaches / Teich / Speicher



Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt
Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 01

Naturräumliche, regionale Einordnung/
 momentane Flächennutzung

Erfurt / Juni 1999

M 1 : 10.000

6.2. Raumstrukturelle Analyse

Hochstedt, ein historisch gewachsenes Haufendorf, fällt durch seine hervorragende landschaftliche Einbindung Richtung Südost entlang des Prallhanges auf, Auch größere Gebäude der ehemaligen LPG in Außenbereichen können nicht über die relativ intakte Siedlungsstruktur des Ortes hinwegtäuschen.

Gestalterisch funktionale Mängel sind prinzipiell nur im nördlichen und westlichen Bereich der Ortslage vorzufinden, die vornehmlich baulich bedingt sind, So fällt hier die ehemalige, inzwischen aufgelassene Stallanlage am nördlichen Rand der Ortslage auf. Weiter nach Norden schließt sich eine Kleingartenanlage an, die sich entlang des nördlich flacher werdenden Prallhangs schmiegt.

Besonders auffällig ist die Bebauung in Form von Einzelhäusern entlang der Straßen

- Stadtweg,
- Linderbacher Weg,
- Gartenstraße und
- Straße des Friedens.

Während die Bebauung entlang der Straße "Linderbacher Weg" eine angenehme landschaftliche Einbindung zeigt, fallen die Gebäude am nördlichen Ortsausgang in der Straße des Friedens negativ auf. Das liegt zum einen an der Geschossigkeit (ein Geschoss höher als die durchschnittliche Bebauung) und zum anderen an der topographischen Situation speziell an dieser Stelle. Dort erreicht die bebaute Ortslage ihren höchsten Punkt. Somit führen sowohl künstliche als auch natürliche Topographie zu einem disharmonischen Erscheinungsbild der nördlichen Eingangssituation des Ortes,

Hochstedt ist durch größtenteils geschlossene Raumkanten charakterisiert, die durch

- Gebäudekanten
- Mauern, Zäune, Tore sowie
- Großgrün / ortsbildwirksame Grünzüge

gebildet werden,

Die Bildung einer raumwirksamen Raumkante durch Großgrün entlang der Straße "Am Bach" durch Pyramidenpappeln ist in jüngster Zeit durch das Abholzen verloren gegangen, Die Bepflanzung stand als Symbol für den dort verlaufenden Bach und hat den besonderen Charakter des Straßenraumes mit seiner ortstypischen Bebauung und Einfriedung betont. In diesem Straßenabschnitt muß über eine Neubepflanzung dringend nachgedacht werden, Eine Bebauung der westlich liegenden Freifläche muß überprüft werden,

Raumstrukturell teilt sich Hochstedt deutlich in zwei Strukturen:

- A In eine relativ geschlossene und fast urbane Struktur, die im eigentlichen Ursprung des Ortes westlich der Domäne und der Kirche liegt und
- B In eine durch offene Bebauung gekennzeichnete Raumstruktur, die Siedlungscharakter trägt.

Kleinere raumstrukturelle Defizite, die durch ortsuntypische Fassadenverkleidungen oder Einfriedungen hervorgerufen werden, sollten im Zuge der Erneuerung einer den Rahmenzielen entsprechende Wandlung erfahren.

Größere Defizite, zumeist baulich - strukturell bedingt (insbesondere im Bereich zwischen Dorfstraße und Gartenstraße oder westliche der Freifläche Am Bach) müssten durch Einsatz baulicher Maßnahmen raumstrukturell verbessert werden.

Im Ortsteil sind folgende Denkmalbestände vorhanden:

- Am Bach Nr. 3
- Am Bach Nr. 3, 4 und 7 Gehöfte und angrenzender Straßenraum als bauliche Gesamtanlage
- * Dorfstraße Nr. 15 Herrenhaus des Gutes und Gutshof als Ensemble (ehemal. Klostergut von St. Peter in Erfurt) mit 2 Wappentafeln)

Allgemein muß gesagt werden, daß trotz vieler inner- und außerörtlicher Defizite ein enormes Grundpotential baulicher Gegebenheiten und landschaftlicher Situationen vorhanden ist, welches durch zielgerichtet sensible Eingriffe zu einer Reaktivierung der dorttypischen Strukturen verhelfen kann. Zu den Potentialen gehört der innerörtliche Verlauf des Vieselbaches, der Prallhang, die Utzberger Hohle, die Kirche und die Domäne.

6.3. Analyse der Nutzungsstruktur

Ähnlich allen kleineren Orten in ländlichen Regionen hat sich auch Hochstedt auf Grund des Strukturwandels und der Schließung der LPG (in Hochstedt 1991) mehr oder weniger zu einer reinen Wohnsiedlung entwickelt. Bäuerliche Haupterwerbsbetriebe gibt es in Hochstedt nicht mehr, so daß der Großteil der ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude leer steht. Ziel muß es daher sein, die verbleibenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbshöfe bewirtschaftungs- und entwicklungsfähig zu halten, um den dörflichen Charakter auch für folgende Generationen zu bewahren.

Hochstedts Funktion als Wohnstandort hat auf Grund der verkehrsgünstigen Lage trotz der Nähe des GVZ Zukunft und wird sich sicherlich auch mit baulichen Maßnahmen im Sinne der Ortsabrundung oder innerörtlicher Nachverdichtung noch vertiefen.

Arbeitsstandorte wie Erfurt, Weimar, Vieselbach und Linderbach sind schnell sowohl mit Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Für den täglichen Bedarf an Lebensmitteln sorgen ein Lebensmittelgeschäft und ein Bäcker. Diese sind zentral an der Straße des Friedens gegenüber der Bushaltestelle gelegen. Ferner dienen der Versorgung eine Gaststätte (Getränkestützpunkt) und eine Poststelle.

Zu den öffentlichen Einrichtungen gehören die Außenstelle der Stadtverwaltung Erfurt an der Ecke Straße des Friedens und Stadtweg, das Feuerwehrhaus in der Dorfstraße, die Kirche und der Sportplatz mit Sportlerheim in der südlichen Ortslage.

6.4. Analyse Verkehrsstruktur und technische Infrastruktur

Hochstedt wird in seiner Ortslage direkt durch die L 1056 als kategorisierte Landesstraße Richtung Sömmerda durchquert.

Verkehrlich erreichbar ist Hochstedt über die von Erfurt kommende L 1055 Richtung Kerpleben und den Abzweig der L 1056 in Kleinmölsen Richtung Vieselbach nach Durchfahrt der Ortslage Vieselbach. Weiterhin kann man über die von Erfurt nach Weimar verlaufende Bundesstraße B 7 Abzweig Mönchenholzhausen L 1056 den Ortsteil sehr schnell erreichen,

Der Haltepunkt der Bahn in Vieselbach in unmittelbarer Nähe zu Hochstedt kann fußläufig über ein Geh- und Radweg erreicht werden. Diese Tatsache bietet neben der verkehrsgünstigen Lage an der B7 auch eine adäquate Alternative zum Fahrzeugverkehr, zumal jede Stunde Stadtexpresszüge Halle - Eisenach den Haltepunkt bedienen - in den Morgen- und Nachmittagstunden halten zusätzlich Regionalbahnzüge der Verbindung Erfurt - Gera.

Die Buslinie 52 der Relation Busbahnhof Erfurt - Mönchenholzhausen- Niederzimmern der EVAG bedient Hochstedt ca. 13 mal täglich vornehmlich für den reinen Schülerverkehr (also nur an Schultagen). Aber auch an schulfreien Tagen wird Hochstedt 2 mal vormittags und einmal nachmittags bedient, so daß auch an diesen Tagen ein Mindestangebot an Busverbindungen vorhanden ist.

Hinsichtlich der Bestandssituation der technischen Infrastruktur ist folgender Sachstand mit Datum August 1998 festzustellen:

* Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Vieselbach wird derzeit abschnittsweise vollzogen - der Sammler befindet sich bereits in der unteren (östlichen) Ortslage.

* Elt-Netz

Überwiegend in Form von Freileitungen vorhanden - Ausnahme Straße des Friedens und Gartenstraße

* Frischwasserversorgung

Eine eigene Wasserquelle, die zwischen der Domäne und dem Hochstedter Teich liegt, wird genutzt und mit Wasser aus der Ohra - Talsperre gemischt und somit für die Frischwasserversorgung verwendet.

* Anschluss Erdgas

Zur Zeit kein Erdgasanschluß - geplant ist, in nächster Zeit mit der Gasversorgung der Gartenstraße und dem Linderbacher Weg zu beginnen.

• Telekommunikationsnetz

Überwiegend in Form von Freileitungen komplett vorhanden - Ausnahme Straße des Friedens und Gartenstraße



- Raumgefüge**
- Ortsbildwirksame Raumkante durch Gebäude
 - ortstypische Raumbegrenzung - Raumkante durch Mauer / Tor / Zaun
 - Ortsbildstörende Raumkante durch ortsuntypische Fassadenverkleidung, Einfriedung oder Bepflanzung
 - Fehlende Raumkante, unklare Begrenzung

- Verkehrsstruktur**
- Landesstraße L 1056 mit mittlerer Belastung - eingeschränkte Aufenthaltsfunktion
 - Anliegerstraße mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion
 - Untergeordnete Verbindungswege

- Nutzungsstruktur**
- Wohngebäude
 - Nebengebäude
 - Gebäude gewerblicher Nutzung / gemeinnütziger Einrichtung / privater Dienstleistung

- ① Stadtverwaltung (Außenstelle Hochstedt)
- ② Kirche
- ③ Domäne
- ④ Feuerwehrhaus
- ⑤ Bushaltestelle
- ⑥ ehem. Mülldeponie/ Stellplätze für Wertstoffcontainer
- ⑦ Gaststätte/ Getränkestützpunkt
- ⑧ Sportplatz
- ⑨ Lebensmitteladen
- ⑩ Bäcker
- ⑪ ehem. LPG- Hallen
- ⑫ Friedhof mit Leichenhalle
- ⑬ Trinkwassergewinnungsanlage



Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt
Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsausschusses der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen
 Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 02 Analyse Raumgefüge, Verkehrsstruktur, Nutzungsstruktur

6.5. Analyse der naturräumlichen Bedingungen

Die Ortslage Hochstedt ist ursprünglich in einer Talauwe angesiedelt worden. Die Höhe beträgt dort ca. 210 m über dem Meeresspiegel. Die siedlungsmäßige Ausdehnung erfolgte dann in westlicher und nördlicher Richtung. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen in einer Höhe von 230 - 240 m ü. NN entsprechen einer ausgeräumten Agrarlandschaft. Östlich der Vieselbachau erstreckt sich ein Prallhang mit südlicher und nördlicher Ausdehnung. Es ist hier ein nahezu naturnaher Laubholzbestand vorzufinden.

Die Bachau wird südlich von Hochstedt von wertvollen, aber pflegebedürftigen Streuobstbeständen begleitet. Auch westlich des Hochbehälters auf dem Pfaffenberg sind noch vereinzelt Obstbäume zu finden.

Sehr reizvoll ist die Vieselbachau vom Dorf aus in südlicher Richtung zu erleben. Aufgrund der starken Mäandrierung des Bachlaufes und einem gut ausgebildeten Auenbereich kann von einem nahezu naturnahen Zustand in diesem Bereich gesprochen werden.

Südlich der Ortslage nahe der Ortslage Mönchenholzhausen liegt ein künstlich angelegtes Staubecken. Durch langjährige Schadstoffeinträge, besonders durch Gülledüngung der angrenzenden Ackerflächen sowie in der Funktion als Vorflut, kann von einer partiellen Schadstoffbeeinträchtigung des Wassers der Talsperre und somit auch des Vieselbaches ausgegangen werden.

Östlich der Ortslage Hochstedt und oberhalb der Vieselbachau erstrecken sich weite Flächen ausgeräumter Agrarlandschaft. Naturräumliche Besonderheiten sind in diesem Teil des Planungsgebietes die Utzberger Hohle und in den Prallhang eingeschnittene Restwaldflächen östlich des Hochstedter Sportplatzes.

Raumbedeutsame Erhebungen im Planungsraum sind östlich der Ortslage gelegen.

- Pfaffenberg mit 255 m über NN
- Brunnenquellberg mit ca. 270 m über NN.

In nordöstlicher Richtung sind zusätzlich der kleine Hasenberg mit 219 m und der Große Hasenberg mit 227 m über NN zu nennen.

Hochstedt liegt in der Thüringer Ackerebene, dem Verbreitungsgebiet der Schwarzerde. Sie werden der Bodengesellschaft (BG) des Löß- und Sandlößgürtels zugeordnet. Westlich der Ortslage und auf dem östlichen Plateau befinden sich ertragsreiche Böden. Man nennt diese Bodengesellschaft Löß - Schlamm-schwarzerde oder Löß-Griserde. Man kann im näheren Untersuchungsraum von Hochstedt drei verschiedene Kategorien von Gewässern unterscheiden:

Speicher Vieselbach

temporäres, stehendes Gewässer - es ist als ein Gewässer in Belastungsstufe 4 eingestuft, kennzeichnend hierfür ist ein Überangebot an Nährstoffen

Vieselbach

ein perennes (permanentes) Fließgewässer - wird durch das Speicherbauwerk maßgebend beeinflusst

Teich Hochstedt

künstlich angelegter Teich - temporäres Kleingewässer mit Niedrigwasserspiegeldient momentan der örtlichen Trinkwassergewinnungsanlage als Überlauf - der Wasserstand ist demzufolge abhängig vom jeweiligen Trinkwasserangebot

Hinsichtlich der Ausweisung von Wasserschutzgebieten ist festzustellen, daß sich am östlich Ortsrand in östlicher Ausdehnung eine Trinkwasserschutzzone II befindet - die

östlichen Nebengebäude der Domäne liegen bereits in der Schutzzone. Die westlich dieser Schutzzone gelegenen bebauten Ortsteile von Hochstedt befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Das Lokalklima

Folgende Klimazonen sind in Hochstedt qualitativ zu beschreiben:

- Kaltluft- Entstehungsgebiete in windschwachen Wetterlagen durch nächtliche Ausstrahlung über unversiegelten Flächen, besonders Acker- und Grünlandflächen
- Kaltluft- Abflußgebiete durch Flächenneigung der vorliegenden Ackerstandorte. Das Bachtal des Vieselbaches und die Ortslage Hochstedt werden hierbei mit Frischluft versorgt.
- Bildung eines Kaltluftsees durch Barrierewirkung des Wasserspeichers und des Bahndammes gegenüber den Frischluftbahnen
- Frischlufterneuerung durch angrenzende Waldstrukturen am Osthang der Vieselbachau. Ebenfalls Kaltluftabfluß vom Prallhang in die Siedlung. Außerdem wirken sie als Luftfilter gegen großräumig wirksame Immission.

Bioklima

An Hand des Lokalklimas sowie der Analyse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Bauvorhaben GVZ Erfurt lässt sich folgende Aussage treffen:

Das zu untersuchende Gebiet weist keine nennenswerten bioklimatischen Besonderheiten auf. Die Belastungen liegen bereits in den bereits ansässigen Industrie- und Gewerbebetrieben und der damit verbundenen Verkehrssituation als auch dem geplanten Bau des GVZ. Bioklimatisch wird das GVZ die Ortslage Hochstedt unmittelbar betreffen und die bioklimatische Situation verschlechtern.

6.6. Analyse des Ortsbildes und des Straßenraumcharakters

Für das Ortsbild von Hochstedt prägend ist von der Morphologie her betrachtet das Höhengefälle von 70 Metern innerhalb des Ortes. So gibt es im Untersuchungsraum der Gemarkung Hochstedt Bereichsspannen der örtlichen Höhen von 200- 270 m über NN. Einen reliefprägenden Einschnitt stellt der Prallhang östlich der Ortslage und dem Vieselbachtal dar.

Für das Ortsbild weiterhin sehr wesentlich sind in Hochstedt die besonders im ältesten Bereich um die Domäne erhaltenen geschlossenen Raumwände, die durch zum Teil sehr gut erhaltene Holztore der vorhandenen Gehöftstrukturen maßgeblich beeinflusst werden. Markante Gebäudeensembles wie z.B. die Gehöfte 3, 4 und 7 " Am Bach" stehen aus Gründen des Ensembleschutzes unter vorläufigen Denkmalschutz. Aber auch die dorftypischen Gebäude selber und ihre baulichen Erscheinungen, das Geländere relief und die vielgestaltigen innerörtliche dörflich geprägten Freiflächen mit ihrem Vegetationsstand beeinflussen das Ortsbild entscheidend mit.

Während in den südlichen und östlichen Bereichen ein geschlossener mit dem angrenzenden Landschaftsraum verwobener Ortsrand festgestellt werden kann, nimmt die Siedlungsentwicklung der 30iger Jahre im Westen und Nord-Westen der Ortslage keine Rücksicht auf eine befriedigende Ortsrandgestaltung.

6.7. Zusammenfassung / Probleme / Konflikte / Potentiale

Grundsätzlich muß festgestellt werden, daß der untersuchte Bereich der historischen Ortslage von Hochstedt noch typisch dörfliche Prägungen besitzt, die es im Zuge von baulichen Veränderungen in ihrer für die Gesamtortsanlage bestimmenden Struktur zu erhalten gilt. Dies betrifft neben den Gebäuden, die in erster Linie in den privaten Eigentumsbereich eingehen und daher nur beschränkt im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten zu beeinflussen sind, die in noch viel stärkerem Maße Ortsbildprägenden Straßen- und Platzbereiche.

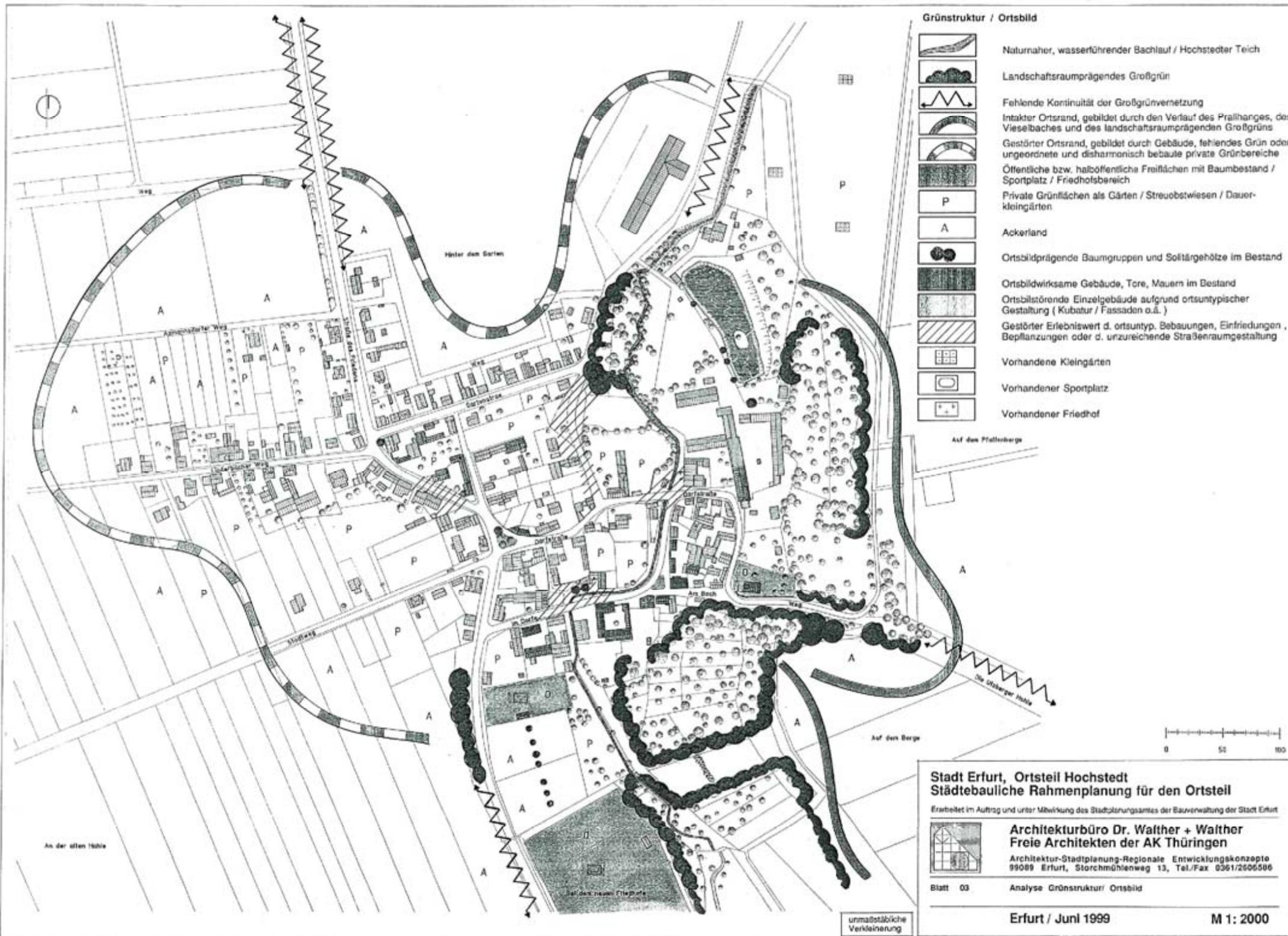
Bedingt durch die in den nächsten Jahren anstehenden Bauarbeiten zur abwassertechnischen Erschließung des Ortsteiles bzw. im Zuge daran zeitlich anschließender grundhafter Straßenerneuerungsarbeiten müssen daher für diese Arbeiten Grundsätze zur Gestaltung und baulichen Veränderung fixiert werden, um mittels dieser kommunalen Baumaßnahmen im öffentlichen Straßen- und Platzbereich dorfgerechte Gestaltungen als dem Betrachter letztlich zugängliche Ortsbildcharakteristika zu vermitteln.

Im Ortsteil sind folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt:

- * Ehemalige Deponie " Im Winkel" (Fl. 1 / Fl.-St. 4/7, 6/1, 4/5, 4/4, teilw. 6/3)
Da es der Wunsch des Ortschaftsrates ist, im angrenzenden Bereich der Deponie einen Festplatz einzuordnen, muß im Zuge der Realisierung die Ausdehnung und der Zustand der Deponie untersucht und ggf. entsprechende Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden.
- * Ehemaliger Rinderstall am nördlichen Ortsrand Leerstand
Im Zuge von weiteren planerischen Aktivitäten sind Deklarationsanalysen vorzunehmen.
- * Ehemaliger Schweinestall in der Gartenstraße Leerstand
Im Zuge von weiteren planerischen Aktivitäten sind Deklarationsanalysen vorzunehmen.

Insgesamt stehen folgende Bereiche des öffentlichen Raums von Hochstedt im Brennpunkt der städtebaulichen Konfliktbewältigung:

1. Der Gesamtbereich Domäne und ihr dörfliches Umfeld
2. Die bauliche Zukunft und Nutzung der eigentlichen Domäne
3. Die Bebauung der Bereiche am Hochstedter Teich
4. Freiraumbereich zwischen der Straße Am Bach und der Kirche
5. Ausformung des am südwestlichen und nördlichen Ortsrand konzipierten Erweiterungsbereiches für Wohnbebauung
6. Freiraumgestaltung Dorfgraben, insbesondere im Bereich an der Straße Am Bach



7. Historische Entwicklung der Ortslage Hochstedt

Erste Besiedlungen dieser Gegend sind der germanischen Völkerwanderungszeit zuzuordnen, etwa Anfang des 5. Jahrhunderts. In der ersten Hälfte des 5. Jahrhunderts bildeten zunächst die Elbgermanischen Hermunduren zusammen mit anderen Stammesgruppen den thüringischen Stammesverband "Thoringi". Im weiteren Verlaufe kam es zur Gründung des Thüringer Königreiches. Die kulturellen Hinterlassenschaften sind neben dem Volksrecht auch Ortsnamen, was ein Ausdruck von Sesshaftigkeit war. Es gründeten sich Siedlungen.

Siedlungsgeschichtlich ist anzunehmen, daß sich Hochstedt zwischen dem Vieselbach und der unteren Hanglage des Pfaffenberges entwickelt hat. Dafür spricht einerseits die enge Bebauung des Dorfkerns, welche historisch gesehen in die früheste Phase der Siedlungsentwicklung einzustufen ist und zum anderen die zentrale Lage der Kirche zur Siedlung.

Auf historischen Karten aus dem Jahre 1853 ist der östliche Teil des Dorfes mit Kirche, Herrschaftlicher Domäne (damals Rittergut) und zugehöriger Siedlung als Ausgangspunkt der Entwicklung zu sehen.

Hochstedt ist eine der ältesten Siedlungen in der Umgebung. Auf Grund der damaligen Namenszusammensetzung " Hacstete, Hachstede und Hocstete " lassen sich einige Rückschlüsse ziehen. Orte mit der Endung -stedt gehören nach den Orten mit -ingen zu den ältesten Ortsnamen in Thüringen. Sie sind bis etwa zum 4. Jahrhundert besiedelt worden. Alle anderen Siedlungen in der Umgebung entstanden also später.

An Hand der Übersetzung der Vorsilbe hac = Einhegung o. Wald lässt sich vermuten, daß Hochstedt im 4. Jahrhundert fast ringsherum bewaldet sein musste.

Hochstedt war aufgrund der Bebauung ein Haufendorf bzw. eine Haufensiedlung. Die vornehmliche Entwicklung richtete sich nach Westen, danach auch nach Norden. Nach Aussage der Ortschronik von Vieselbach (Heinz Kürth) hatte Hochstedt 1653 13 Wohnhäuser und 62 Einwohner. Etwa 200 Jahre später hatte sich die Zahl der Wohnhäuser verdreifacht. Bis zum 20. Jahrhundert ist Hochstedt nur geringfügig gewachsen.

- 1104 älteste Erwähnung in einer Urkunde des Erzbischofs Ruthard von Mainz
- 1144 Beurkundet Erzbischof Heinrich von Mainz, daß dem Peterskloster 8 Hufen land, ein Weinberg und leibeigene vermacht werden
- 1147 bestätigt Erzbischof Heinrich von Mainz, daß dem Erfurter Peterskloster 2,5 Hufen Land zu Hochstedt verkauft wurden
- 1273 wurden dem Peterskloster ein Hof zu 1,5 Hufen zu Hochstedt verliehen
- 1316 am 21.02. verkauft Graf Hermann von Gleichen 3 Hufen land in Hogstete dem Peterskloster
- 1343 kommt Hochstedt als Teil der Grafschaft Vieselbach nach Erfurt
- 1350 schenkt Christoph vom Azmynstete dem Peterskloster 2,5 ha Acker " im Felde von Hogstete"

- 1450 wurden in Hochstedt 44 ha Waid angebaut
- 1589 wird die Hochstedter Kirche eingeweiht
- 1618 findet eine Schulvisitation in Hochstedt statt; erster erwähnter lehrer: Elias Bentzerus
- 1664 Hochstedt wird kurmainzisch
- 1706 für Hochstedt, daß bisher zur Vogtei Kerspleben gehörte, ist nun das Amt Azmannsdorf zuständig
- 18. Jhd. lässt das Peterskloster größere Reparaturen am Freigut ausführen
- 1802 Hochstedt wird preußisch
- 1803 Das Klostergut wird eine herrschaftliche Domäne
- 1806 wird Erfurt also auch Hochstedt französisch; die Plünderungsschäden betragen 1092 Taler, 6 Groschen
- 1814 Hochstedt wird wieder preußisch
- 1815 kommt Hochstedt zum Großherzogtum Sachsen- Weimar
- 1846 wird der Friedhof privat veräußert
- 1851-54 wandern 8 Männer und eine Frau nach Amerika aus
- um 1865 besitzt Hochstedt eine Schule (Filiale von Vieselbach), 41 Wohnungen, 208 Einwohner

Erst in den 30iger und 40iger Jahren diesen Jahrhunderts entstehen die Bebauungen entlang der heutigen Gartenstraße und dem Linderbacher Weg. In den 50iger und 60iger Jahren ist die Siedlung nach Norden entlang der heutigen Straße des Friedens gewachsen. Verantwortlich hierfür war die Gründung der damaligen LPG und die damit zusammenhängende Unterstützung der LPG-Bauern bei Bauvorhaben.

Die Siedlung endet im Norden ca. 100 m vor der Hochstedter Gemarkungsgrenze.

8. Strukturkonzepte zur Gesamtentwicklung

8.1. Planungsansätze / Potentiale / Defizite

Hochstedt weist eine ganze Reihe von städtebaulichen Potentialen und auch Defiziten aus, die für die Ableitung von Planungsansätzen von großer Bedeutung sind.

Zu den wesentlichen Potentialen gehört der bewaldete Prallhang, der Bachlauf des Vieselbachs und der Bereich um die Domäne. Der eigentliche kompakte Ortskörper liegt direkt westlich des Prallhangs, dessen Abschluss quasi die Domäne und die deutlich höher liegende Kirche bilden. Dieser Bereich ist einmal durch die topographische Besonderheit, durch die reizvolle baulich - räumliche Situation und durch das Element Wasser positiv bestimmt. Der Zustand der Domäne ist, was seine Nebengebäude betrifft, bedenklich bzw. schon dem Verfall preisgegeben, so daß für

bestimmte Gebäudetrakte nur noch ein Abriss in Betracht kommt. Glücklicherweise ist das Hauptgebäude der Domäne noch bewohnt, so daß dieser Bereich in einem noch vertretbaren Zustand erhalten werden konnte.

Nördlich der Domäne schließt sich unmittelbar der Hochstedter Teich an, ein temporäres Kleingewässer mit Niedrigwasserspiegel, was momentan der örtlichen Trinkwassergewinnungsanlage als Überlauf dient, sowie die auffälligen Reste ehemaliger LPG-Anlagen. Die Gebäude in der Vieselbachaue sollten entfernt und die Fläche wegen vorhandenen Altlasten früherer Nutzung saniert werden. Gemäß dem Entwurf zum Flächennutzungsplan, der die Fläche als gemischte Baufläche darstellt, wurde eine bauliche Entwicklung für Wohngebäude mit Anbindung an die Ortsstruktur in dieser Planung vorgeschlagen.

Zur Zeit liegen die Bereiche Hochstedter Teich, mögliche Wohnbaufläche westlich des Teiches und Domäne völlig isoliert nebeneinander. Neben einer funktionalen Integration ist über zwei neue Wegebeziehungen nachzudenken, wobei die eine entlang der Vieselbach und die andere in die Domäne führen sollte.

Der Vieselbach als bestimmendes innerörtliches Element muß insbesondere in den Bereichen, wo er vom Straßenraum direkt erlebt werden kann, durch Neupflanzung und Anbringen von Sitzgelegenheiten wieder zu einem ortsbestimmenden Element entwickelt werden.

Die am nördlichen Ortsrand befindliche, leerstehenden LPG - Gebäude (Stallungen) sollten ebenso zurückgebaut und flächenhaft nach notwendiger Sanierung der Altlasten wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung übergeben werden. Auf diese Weise erhält der östliche Ortsrand seine ursprüngliche Freiraumqualität zurück. Es wird als nicht sinnvoll erachtet, auf den ehemaligen LPG - Brachflächen Gewerbe anzusiedeln, da durch die Gewerbegebiete Vieselbach und nicht zuletzt dem GVZ eine Neuerschließung dieser im Auebereich liegender Flächen als unnötig erachtet werden muß. Rechtsnachfolger des Gebäudeeigentums war die Landwirtschaftliche Gesellschaft mbH & CO KG Mönchenholzhausen. Aus planerischer Sicht ist eine Ausdehnung des Ortsteils entlang dem Vieselbach nicht wünschenswert. Daher wurde nur die Möglichkeit einer Bebauung westlich der Stallanlagen Richtung Straße des Friedens untersucht und eine maßvolle, ortsbildgerechte Lösung vorgeschlagen.

Da Hochstedt über einen Fußweg mit dem Bahnhof Vieselbach verbunden ist, den viele Bewohnern auch regelmäßig benutzen, wird eine alleearartige Bepflanzung entlang dieser Wegebeziehung, die auch von Radfahrern genutzt wird, empfohlen. Der nördliche Ortseingang an der L 1056 erhält durch eine kleine Bebauungsfläche westlich der Hauptstraße eine eindeutige Ortseingangssituation.

Zwischen Azmannsdorfer Weg und der Bebauung Linderbacher Weg wird die Anlage einer Streuobstwiese empfohlen und weitere Flächen für ergänzende Dauerkleingärten ausgewiesen. Der äußeren westlichen Bebauung folgend wird nach Süden hin durch Wohnbebauung eine Ortsabrundung erreicht. Diese Fläche ist als gemischte Baufläche im genehmigten Bebauungsplan " Stadtweg " festgesetzt.

Die Fußwegebeziehungen zum Speicher im Süden und dem GVZ sind durch den Ausbau von Fuß- und Radwegen aufzuwerten.

Um adäquate landschaftliche Qualitäten wie im Anschlußbereich der östlichen Ortslage zu schaffen, wird eine Vernetzung der Vieselbachaue über die westliche Siedlungserweiterung bis zur Hauptstraße Richtung Mönchenholzhausen vorgeschlagen. Auf diese Weise soll visuell ein geschlossener Raumeindruck Hochstedts nach außen erreicht werden. Nicht zuletzt bewirken die Eingrünungen einen visuellen Schutz vor dem Güterverkehrszentrum Vieselbach.

8.2. Planungsziel

Die Ziele für die zukünftige Entwicklung Hochstedts liegen insbesondere in der Ausweisung und Entwicklung von Flächenpotentialen für den individuellen Wohnungsbau und der städtebaulichen Neugestaltung des Bereiches vom Hochstedter Teich bis zur ehemaligen Domäne.

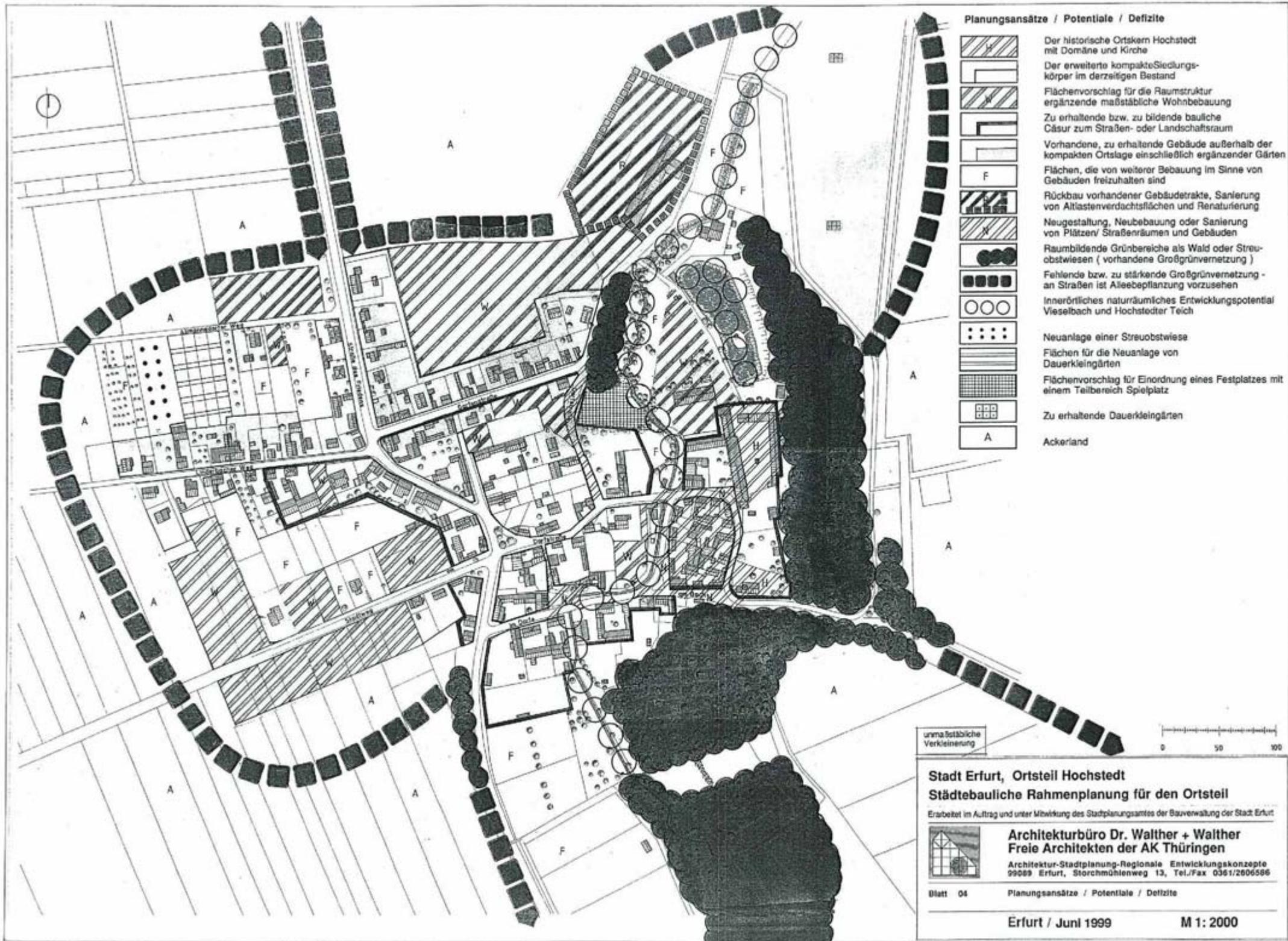
Dabei sollte die Ausweisung von Wohnbau land zu einer Stärkung und Ergänzung der kompakten Siedlungsstruktur Hochstedts beitragen und auf keinen Fall zu einer Ausuferung der noch relativ intakten Struktur führen. Daher werden neben baulichen Erweiterungen im Süden der Ortslage entlang des Stadtweges, nördlich am Azmannsdorfer Weg und zwischen ehem. LPG - Fläche und Straße des Friedens auch Baulückenschließungen vorgeschlagen.

Zu einem wesentlichen Ziel gehört es auch, die Fläche der ehemaligen Domäne für eine sinnvolle Nutzung zu sichern. Auf Grund der ruhigen Lage inmitten von Grün und die Nähe zum Hochstedter Teich erscheint eine Wohnnutzung, die ja auch teilweise vorhanden ist, sinnvoll.

Ziel der baulich-räumlichen Entwicklung Hochstedts ist zusammengefasst

- A der Erhalt der traditionellen dörflichen Struktur mit seinen ortsbildtypischen Gebäudespezifika,
- B eine im Sinne des Raumgefüges harmonische Ergänzung des Ortskörpers an Fehlstellen der Entwicklung mit zeitgemäßen Formensprachen bei Wahrung des dörflichen Maßstabes und bei gleichzeitigem Verhindern einer unmaßstäblichen Erweiterung des historischen kompakten Ortskörpers,
- C eine gestalterische Verbesserung von Freiraumbereichen im Sinne von Straßen und Plätzen in der Ortslage,
- ein dringender Erhalt der harmonischen Übergänge der bebauten Ortslage mittels Bauergärten in den Landschaftsraum und ggf. eine Wiederbelebung dieses Gestaltungsprinzips und
- E eine funktional-bauliche Aufwertung der Domäne mittels einer sinnvollen baulichen Entwicklung und Nutzung.

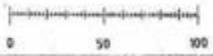
Entsprechend dieser Zielstellung wurde das nachfolgende Konzept einer Gesamtentwicklung erarbeitet.



Planungsansätze / Potentiale / Defizite

-  Der historische Ortskern Hochstedt mit Domäne und Kirche
-  Der erweiterte kompakte Siedlungskörper im derzeitigen Bestand
-  Flächenvorschlag für die Raumstruktur ergänzende maßstäbliche Wohnbebauung
-  Zu erhaltende bzw. zu bildende bauliche Cäsur zum Straßen- oder Landschaftsraum
-  Vorhandene, zu erhaltende Gebäude außerhalb der kompakten Ortslage einschließlich ergänzender Gärten
-  Flächen, die von weiterer Bebauung im Sinne von Gebäuden freizuhalten sind
-  Rückbau vorhandener Gebäudetrakte, Sanierung von Altlastenverdachtsflächen und Renaturierung
-  Neugestaltung, Neubebauung oder Sanierung von Plätzen/ Straßenräumen und Gebäuden
-  Raumbildende Grünbereiche als Wald oder Streuobstwiesen (vorhandene Großgrünvernetzung)
-  Fehlende bzw. zu stärkende Großgrünvernetzung - an Straßen ist Alleebeplantzung vorzusehen
-  Innerörtliches naturräumliches Entwicklungspotential Wieselbach und Hochstedter Teich
-  Neuanlage einer Streuobstwiese
-  Flächen für die Neuanlage von Dauerkleingärten
-  Flächenvorschlag für Einordnung eines Festplatzes mit einem Teilbereich Spielplatz
-  Zu erhaltende Dauerkleingärten
-  Ackerland

unmaßstäbliche Verkleinerung



Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt
Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 04

Planungsansätze / Potentiale / Defizite

Erfurt / Juni 1999

M 1: 2000

8.3. Darstellung der Gesamtentwicklung - Dorfentwicklungsplan

Im Ergebnis der umfangreichen Analysearbeiten und nach der Fixierung von Planungszielen und Entwicklungsabsichten wurde eine komplexe Rahmenplanung für die gesamte Ortslage von Hochstedt im Sinne einer Gesamtplanung bzw. Dorfentwicklungsplanung erarbeitet. Inhaltlich umfasst diese defacto Dorfentwicklungsplanung folgende Schwerpunktaussagen:

A Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planung

Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen umfasst der Geltungsbereich alle Flächen, die aus planungsseitiger Sicht im Sinne von urbanen Räumen zu entwickeln sind.

B Baulich-räumliches Konzept

Innerhalb dieser Planungskategorie werden allen Entwicklungsaussagen hinsichtlich der Gebäude vorgenommen. Die Aussagen umfassen im wesentlichen:

- * Ausweisung von geschützten bzw. schützenswerten Gebäuden
- * Fixierung von zu erhaltenden ortsbildprägenden Gebäuden mit Kategorisierung der Dringlichkeiten
- * Festlegung von zu erhaltenden Raumkanten
- * Standortvorschläge für strukturergänzende Bebauungen
- * Ausweisung von Gebäuden mit Umgestaltungsbedarf

C Freiflächen- und Grünkonzept

Innerhalb dieser Kategorie werden Planungsaussagen zur Entwicklung der innerörtlichen und in den Landschaftsraum übergreifenden Grünstrukturen sowie zur nutzungseitigen Ausweisung von Freiflächen getroffen.

D Oberflächenkonzept

Das Oberflächenkonzept legt die planerische Zielstellung der gestalterischen Ausformung der öffentlichen Straßen- und Platzbereiche für die gesamte Ortslage entsprechend der städtebaulichen Wertigkeiten fest.

Bezugnehmend auf vorstehende Kategorisierung der Planungsaussagen kann der Inhalt des vorliegenden Dorfentwicklungsplanes wie folgt zusammengefasst werden:

Die bauliche Entwicklung der Ortslage Hochstedt sollte so erfolgen, daß bei Erhalt der historischen Raumqualitäten eine harmonische Gesamtentwicklung von innen nach außen gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan " Am Stadtweg " am westlichen Ortsrand ist rechtswirksam Ziel seiner Umsetzung sollte die Realisierung in Etappen sein. Eine 1. Stufe der Realisierung sollte die straßenbegleitende Bebauung der an die Straße "Am Stadtweg" angrenzenden Flächen sein.

Für die am nördlichen und nordöstlichen Ortsrand ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind jeweils Bebauungsplanverfahren notwendig. Eine Bebauung dieser Flächen wird aus naturschutzfachlicher und klimatischer Sicht als problematisch bewertet. Um dem Prinzip der Entwicklung von innen nach

außen zu entsprechen sollten zuerst die vorhandenen Potentiale in der Ortslage im Sinne von Baulückenschließungen für Erweiterungen genutzt werden. Es kann eingeschätzt werden, daß ca. 10 Standorte für Einfamilienhäuser über Baulückenschließungen bzw. Ergänzungen innerhalb von Hochstedt nach den Maßgaben des § 34 BauGB realisiert werden können. Dabei ist unbedingt darauf zu achten, daß keine Zufahrten zu Grundstücken mittels privater Überfahrten über den Bachlauf realisiert werden können.

Regionaltypische Bausubstanz ist grundsätzlich zu erhalten bzw. mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen in seiner strukturellen Ausformung und Typik wiederherzustellen. Untypische Umbauten bzw. Erweiterungen sind zu vermeiden. Die vorhandenen Hofstrukturen nehmen dabei eine besondere Stellung ein. Maßgebliche ortsbildprägende Objekte für regionaltypische Bausubstanz sind in Hochstedt:

- | | | | |
|---|--------|------------|------------|
| * | Gehöft | Am Bach 3 | |
| * | Gehöft | Am Bach 4 | |
| * | Gehöft | Am Bach 7 | |
| * | Hof | Am Bach 15 | (Domäne) |

Die historisch gewachsene Raumstruktur der Ortslage Hochstedt ist bezüglich der dargestellten Raumkanten unbedingt in seiner Typik beizubehalten. Fehlstellen sind im Zuge von baulichen Veränderungen gemäß der vorliegenden Vorgabe zu korrigieren. Dies betrifft neben Gebäuden auch den Erhalt bzw. die Wiederherstellung oder Herstellung von Einfriedungen im Sinne von Zäunen, Mauern oder Hecken.

Das Bebauungsplangebiet " Am Stadtweg " sollte unbedingt in Etappen aufgesiedelt werden. 1. BA sollte die straßenbegleitende Bebauung der Straße Am Stadtweg sein - hier sollten ca. 10 Bauplätze ausgewiesen werden.

Die vorgeschlagene Erweiterungsfläche am nördlichen Ortsrand bis zur Brücke zu den Hochstädter Teichen sollte im Sinne von Einfamilienhäusern für ca. 18 Bauplätze so konzipiert werden, daß zum einen eine räumlich harmonische Anbindung an die Gartenstraße bzw. die Straße des Friedens im Ortsausgangsbereich hergestellt wird und zum zweiten mittels Abgrünung nach Norden ein dorftypischer Ortsrand realisiert werden kann. Die Weiterführung der vorgeschlagenen Mischverkehrsfläche als Fuß-Radweg Richtung Vieselbach ergänzt das kommunikative System der Ortslage.

Die Umsetzung der Erweiterungsfläche an den Hochstedter Teichen im Uferbereich des Vieselbaches kann nur über ein Bebauungsplanverfahren realisiert werden. Die vorgeschlagene Lösung für 8 Bauplätze bringt eine sinnvolle fußläufige Verbindung entlang des Vieselbaches Richtung Norden mit sich, welche die Dorfstruktur wesentlich bereichern kann.

Die Erhaltung, Umnutzung und Sanierung des Domänekomplexes besitzt für das Ortsbild Priorität. Das vorgeschlagene Konzept erbringt den Nachweis einer möglichen wirtschaftlichen Verwertung bei Wahrung der ortsbildprägenden Strukturen. Hier könnten ca. 18 Wohnungen und Räume für z.B. Freie Berufe entstehen.

Der Straßenbereich zwischen Kirchberg und der Straße Am Bach sollte unbedingt in ortsbildgerechter Form mittels Pflasterungen befestigt werden.

Weitere bauliche Entwicklungsflächen der Ortslage sind nicht vorgesehen. Vor allem die Hanglage am Kirchberg ist von weiterer Bebauung freizuhalten. Gleiches betrifft die Flächen entlang der L 1056 Richtung Süden.

Im Bereich des Friedhofes ist mittels Baumpflanzungen eine Grünvernetzung Richtung Vieselbach herzustellen.

Die vorhandenen Bauergärten sind zu erhalten und konsequent von Bebauung freizuhalten.

Das Wegenetz von Fuß- und Radwegen aus der Ortslage in den Landschaftsraum ist gemäß der Plandarstellung auszubauen und zu ergänzen. Besondere Wertigkeiten liegen dabei auf folgenden Zielpunkten:

- * Ortslage / Bahnhof Vieselbach
- * Speicher
- * GVZ

Im Bereich der Übergänge in den Landschaftsraum sind durch Baumpflanzungen größere naturräumliche Vernetzungen herzustellen. Eine besondere Bedeutung besitzt dabei die Bepflanzung der Grabenränder Richtung Mönchenholzhausen und die teilweise Verdichtung im Bereich der Hochstedter Teiche.

Der vorliegende Dorfentwicklungsplan legt als städtebaulicher Rahmenplan auf der Grundlage der vorstehenden Analysen das baulich-räumliche Entwicklungsziel der urbanen Struktur als komplexes Element unserer Umwelt strukturell fest. Die Ausformung der Einzelobjekte hat sich in diesem Kontext dem Prinzip der städtebaulichen Einheit unterzuordnen. Insoweit werden im nachstehenden Textteil für die Fälle

- * Instandhaltung und Modernisierung
- und
- * Errichtung von Neubauten

Gestaltungskriterien festgelegt, die der Erhaltung der Ortsbildtypik entsprechen und gleichermaßen die Kontinuität der baulichen Entwicklung im dörflichen Bereich im Kontext des 20. Jahrhunderts gewährleisten.

Nachfolgender Gesamtplan als Dorfentwicklungsplan fasst alle planerischen Aspekte der Entwicklung von Hochstedt zusammen.



- Abgrenzung des historischen Ortskernbereiches als Geltungsbereich gemäß Aufgabenteil**
- Ausfach-architektonisches Konzept**
- Ortskernbereich Ortskern im Bestand
 - Neubebauung bzw. Erweiterungsbereich mit möglicher Fortbau
 - Ortskernbereichs Erweiterungsbereich bzw. Gebiete
 - Ortskernbereichs Erweiterungsbereich (Bestimmung der Flächenbebauung und oder Gestaltung)
 - Ortskernbereichs Erweiterungsbereich
 - Vorrichtung für Struktur erweiternde Maßnahmen bzw. Anlagen
 - Vorrichtung für Struktur erweiternde Maßnahmen bzw. Anlagen
- Freizeithierarchie**
- Ortskernbereichs Grünflächen / Plätze erhalten
 - Planung neuer Grünflächen und kleinerer Plätze oder Grünflächen im Bestand
 - Erhalt einzelner Grünbereiche mit Freizeitanlagen
 - Bereiche, die von weiteren Maßnahmen bewahrt werden müssen
 - Schutzgebiete für Grünflächen (z.B. Biotop, Naturdenkmal / B + N Naturdenkmal)
 - Vorrichtung für Grünflächen
 - Vorrichtung für Grünflächen
- Ortskernbereich**
- Erweiterung der Flächen mit Strukturen im Bestand
 - Erhalt des Ortskernbereichs bzw. Wiederherstellung des Ortskernbereichs / Zugehörigkeit Ortskernbereichs
 - Erhalt der vorhandenen Parklandschaften und Erweiterung der Grünfläche mittels qualitativer Begrünung
 - Nachbegrünung / Begrünung mit Natursteinen (z.B. Felsen)
 - Erhalt, Aufwertung und Schaffung weiterer Grünflächen
 - auch die Ausgestaltung für Fußwege in die Umgebung
 - in Sinne der ortstypischen Konzeption zu weiteren Fußwegplanung

Städt. Erfurt, Ortsteil Hochstedt
 Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil
 Erarbeitet im Auftrag der Stadt Erfurt durch die Planungsbüro Dr. Walter + Wölter
 Architektenbüro Dr. Walter + Wölter
 Freie Architekten der AK Thüringen
 Am Alten Markt 1, 99084 Erfurt
 1998
 Erhart / Juni 1999
 M 1: 1000

9. Schwerpunkte der Ortsentwicklung (Detailuntersuchungen)

9.1. Bereich und Umfeld der Domäne

Die Domäne ein dreiseitig geschlossener Gutshof, war ehemaliges Gut des Erfurter Petersklosters. Der Gutshof ist in der Denkmalausweisung als bauliche Gesamtanlage erfasst.

Der Bereich um die Domäne ist durch die topographische Situation gekennzeichnet die Domäne, insbesondere die östlich stehenden Nebengebäude, sind in den Prallhang hineingebaut. An dieser Seite schließt eine ökologisch wertvolle alte Streuobstwiese an.

Nördlich der Domäne steht ein Gebäude der ehemaligen LPG, welches sich im Verfall befindet. An diesem Bereich anschließend existiert eine größere brachliegende Freifläche, die sich für eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Hochstedter Teich eignet. Die zur Zeit isoliert liegenden Bereiche Hochstedter Teich und Domäne und damit auch der historische Ortsteil Hochstedt müssen über eine Fußwegeverknüpfung funktional wieder miteinander verbunden werden.

Aufgrund der Denkmalausweisung wird ein Erhalt des Gutshauses und der Nebengebäude im rückwärtigen Bereich durch die Denkmalbehörde gefordert.

Das Gutshaus ist noch bewohnt und kann saniert werden. Dieses Gebäude sollte in jedem Fall erhalten werden.

Die Gebäude im rückwärtigen Bereich befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Gebäude würden sich nach erster in Augenscheinnahme bestenfalls als Nebengebäude oder Garagen und nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand umnutzen lassen. Es handelt sich dabei um Schuppen, leerstehende Ställe u.ä. Die Dächer aus den unterschiedlichsten Materialien (Ziegel, Wellasbest), sind z.T. eingefallen, die Wände sind aus Bruchstein, Fachwerk u.a. Materialien. Diese Gebäudetrakte der Domäne weisen durch Umbauten zumeist im Dachbereich nicht mehr ihre historischen erhaltenswerten Qualitäten auf. Ein Abriss bzw. Teilabriss der rückwärtigen Gebäude wäre insbesondere unter wirtschaftlichen Aspekten gerechtfertigt, da eine Erhaltung und Umnutzung aus derzeitiger Sicht kaum möglich scheinen.

Der Hof ist zum größten Teil mit Betonplatten ausgelegt bzw. mit Gras bewachsen. Kalksteinpflaster ist nur noch in geringen Umfang im Bereich der Tordurchfahrt vorhanden.

In der Rahmenplanung werden nachfolgend zwei Varianten Blätter 06(2) und 06(3) für die Sanierung und Umnutzung der Gutshofanlage vorgeschlagen.

Die ruhige Lage westlich des Prallhangs und die Nähe zum Hochstedter Teich lässt die Umnutzung der Nebengebäude der Domäne zu Wohnzwecken sinnvoll erscheinen. Die Domäne sollte für ca. 18 Wohneinheiten umgebaut werden. Die Hoffläche wird mit ockerfarbenen Platten, Mosaikpflaster und mittels Baumpflanzungen so umgestaltet, so daß die Fläche von Anwohnern zum Parken genutzt werden kann. Ebenso soll der Plattenbelag und die geschützte ruhige Lage den Kindern die Möglichkeit zum Spielen in Ruf- und Sichtweite zu den Eltern ermöglichen.

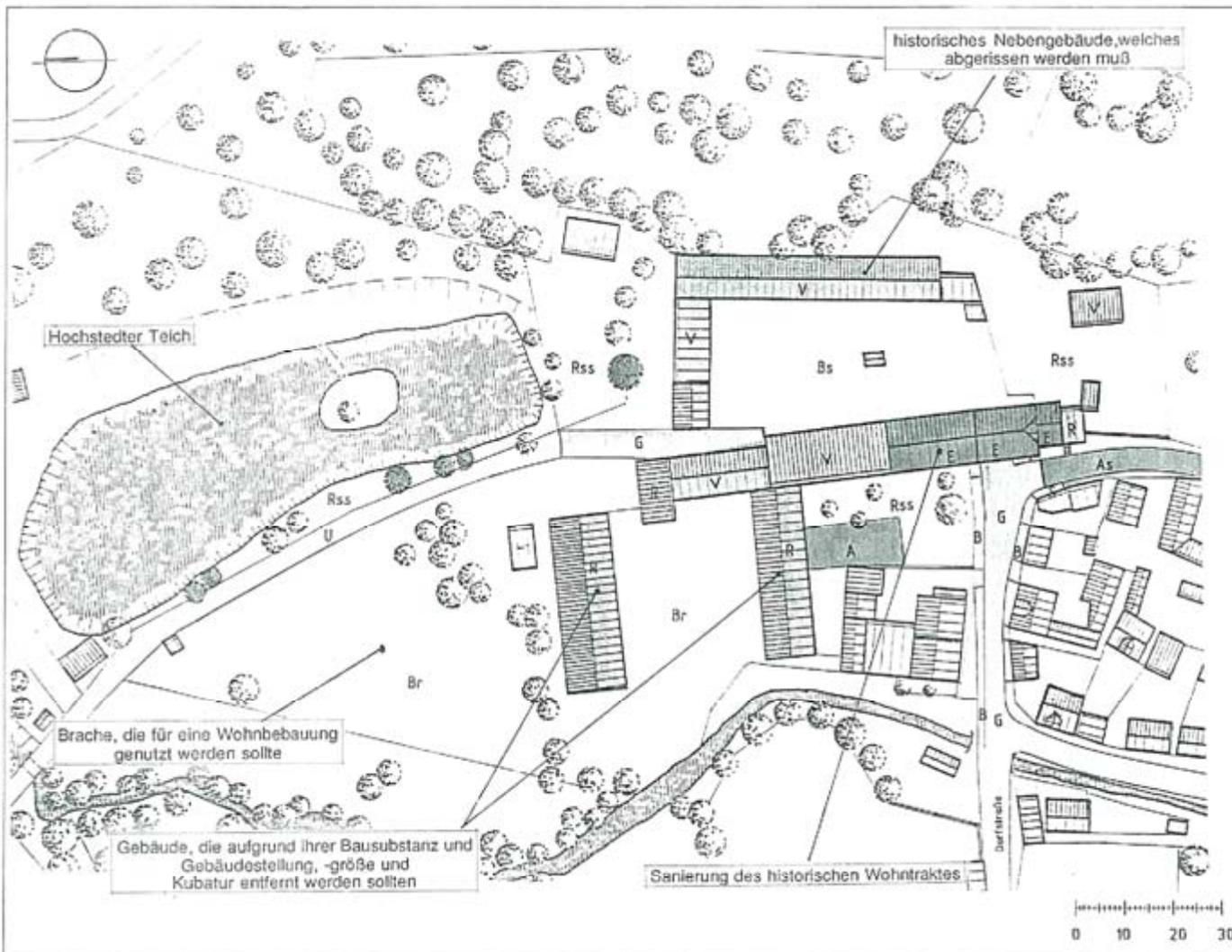
Der Hof trägt den Charakter einer halböffentlichen Freifläche. Unterstützt wird das Anliegen dadurch, daß ein Fußweg durch den Hof zu dem Hochstedter Teich führt.

Dort, westlich des Teiches, können ca. 8 Einfamilienhäuser entstehen, die über eine Erschließungsstraße aus nördlicher Richtung angebunden werden. Zwischen den

Gebäuden können Garagen aus einer leichten Holzkonstruktion gebaut werden, die mit Kletterpflanzen zu beranken sind. Die Zufahrten zu den Garagen erfolgen über Schotterrasenflächen. Die fußläufige Verbindung in die historische Ortslage wird durch einen nicht befahrbaren Fußweg Richtung Süden entlang des Bachlaufes gewährleistet. Entlang des Teiches werden mehrere Sitzgelegenheiten angeordnet, um seine Erlebbarkeit zu stärken.

Für den ehemaligen Gutshof wird eine Sanierung und Wohnnutzung vorgeschlagen. Während in Variante 1 die rückwärtigen Gebäude aufgrund des derzeitigen schlechten Bauzustandes durch neue Baustrukturen (2- geschossige Wohnhäuser) ersetzt werden, erfolgt in Variante 2 -siehe Blatt 06 (3) - die Erhaltung der rückwärtigen Gebäude der Hofanlage aufgrund des Denkmalstatus.

Für den Fall, dass aufgrund der zunehmenden Verschlechterung des Bauzustandes einzelne Gebäudeteile bei einer zukünftigen Umnutzung und Sanierung des Objektes nicht mehr erhalten werden können, kann dennoch nur die Variante 1- siehe Blatt 06 (2) - des Ersatzes der Nebengebäude durch neue Baustrukturen realisiert werden.



Bebauung	
	erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude und Mauern
	nicht erhaltenswerte Gebäudetrakte, z.T. Altlastenflächen Rückbau zu empfehlen
	im Verfall begriffene Gebäudetrakte
Straßenraum	
	Asphalt
	Betonplatten
	Betonplatten mit starkem Grasbewuchs
	Granitpflaster
	unbefestigte Straßenverkehrsflächen wassergebundene Decke
	Schotter
Grün	
	dominante erhaltenswerte Bäume
	Rasenfläche
	Brache
	Acker

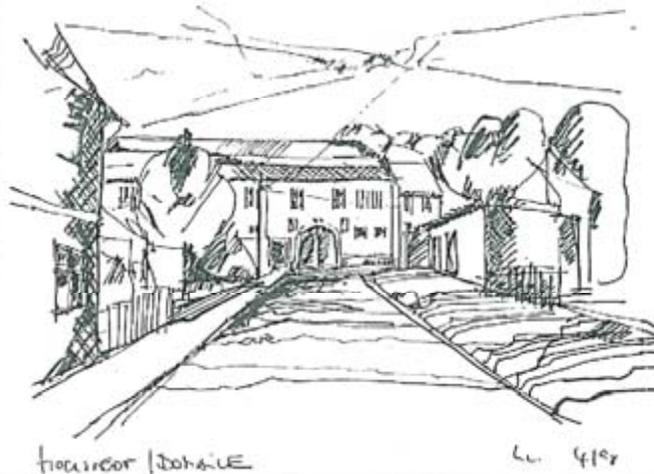


Die Domäne ein dreiseitig geschlossener Gutshof, war ehemaliges Gut des Erfurter Petersklosters. Der Gutshof ist in der Denkmalausweisung als bauliche Gesamtanlage erfasst.

Der Bereich um die Domäne ist durch die topographische Situation gekennzeichnet - die Domäne, insbesondere die östlich stehenden Nebengebäude, sind in den Prallhang hineingebaut. An dieser Seite schließt eine ökologisch wertvolle alte Streuobstwiese an.

Nördlich der Domäne steht ein Gebäude der ehemaligen LPG, welches sich im Verfall befindet. An diesem Bereich anschließend existiert eine größere brachliegende Freifläche, die sich für eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Hochstedter Teich eignet. Die zur Zeit isoliert liegenden Bereiche Hochstedter Teich und Domäne und damit auch der historische Ortsteil Hochstedt müssen über eine Fußwegeverknüpfung funktional wieder miteinander verbunden werden.

Aufgrund der Denkmalausweisung wird ein Erhalt des Gutshauses und der Nebengebäude im rückwärtigen Bereich durch die Denkmalbehörde gefordert.



Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Stadt Erfurt



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen**

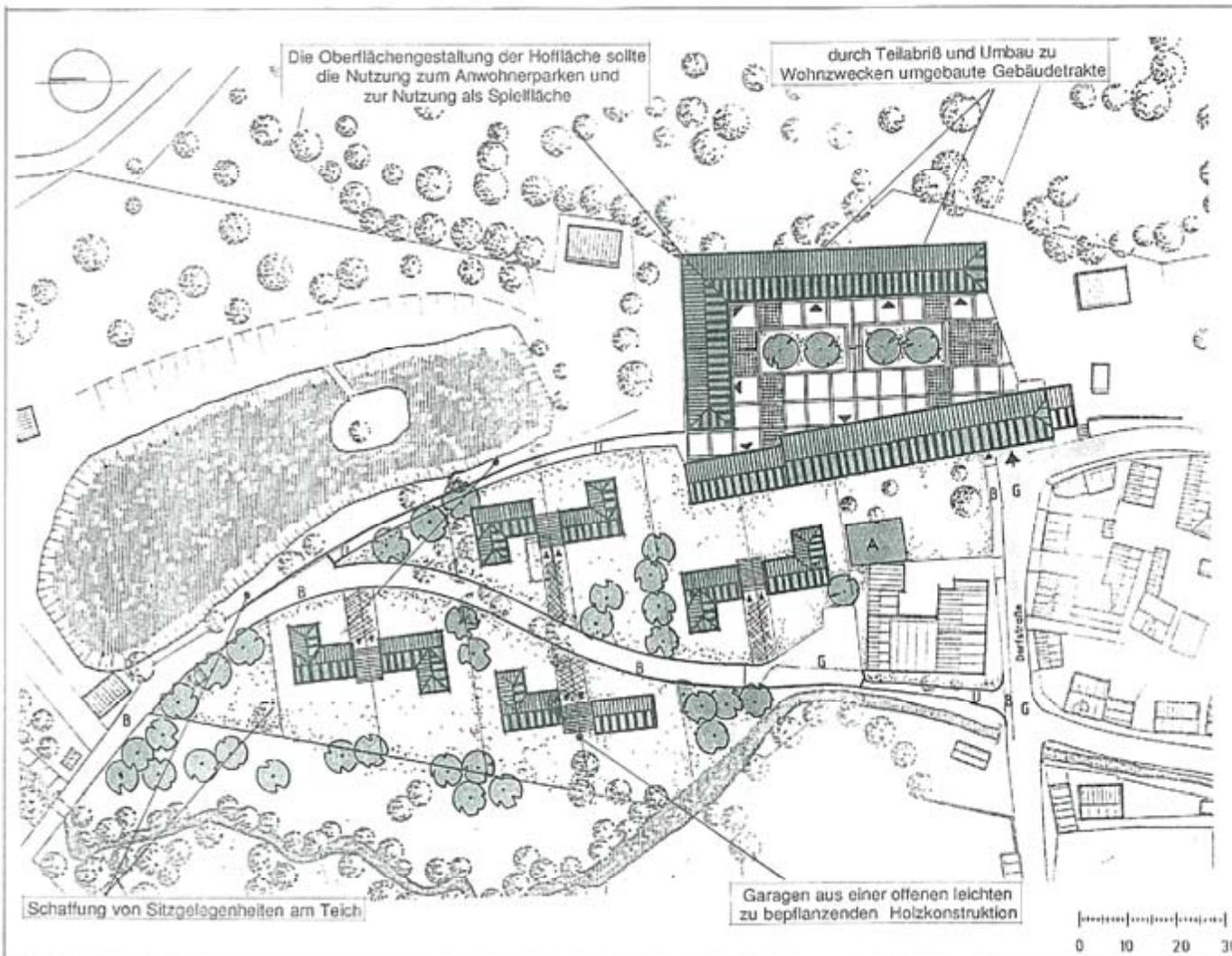
Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmöhlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606596

Blatt 06(1)

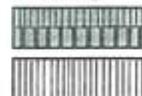
Detailanalyse Umfeld der Domäne einschließlich
Hochstedter Teich

Erfurt / Juni 1999

M 1: 1000

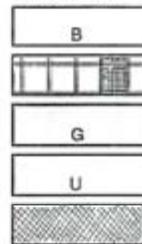


Bebauung



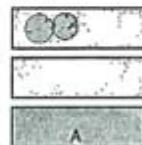
Vorschlag für raumstrukturelle Gebäudeanordnung durch Sanierung / Ersatzbau Domäne + Neubau von 8 Einfam.-H.
 Strukturergänzende Garagen im Abstandsflächenbereich der geplanten Einfamilienhäuser

Straßenraum



Betonpflaster im Straßenraum und quadratische Betonwegwegplatten
 Ockerfarbige großformatige Betonplatten (quadratisch), die teilweise durch Kalksteinpflaster ergänzt werden
 Granitpflaster
 Wassergebundene Decke als dortypische Befestigung
 Schotterrassen für Einfahrtsbereiche

Grün



Vorschlag für ortstypische Baumpflanzungen (Kastanien, Linden, Erlen, Weiden)
 Rasenfläche
 Acker

Die ruhige Lage westlich des Prallhangs und die Nähe zum Hochstedter Teich läßt die Umnutzung der Nebengebäude der Domäne zu Wohnzwecken sinnvoll erscheinen. Die Domäne sollte für 10-12 Wohneinheiten umgebaut werden. Die Hoffläche wird mit ockerfarbenen Betonplatten gleichmäßig ausgelegt, so daß die Fläche von Anwohnern zum Parken genutzt werden kann; ebenso soll der Plattenbelag und die geschützte ruhige Lage den Kindern die Möglichkeit zum Spielen in Ruf- und Sichtweite zu den Eltern ermöglichen; Ballspiele wie Volleyball oder Basketball sollten ermöglicht werden;

Der Hof soll den Charakter einer halböffentlichen Freifläche tragen; unterstützt wird das Anliegen dadurch, daß ein Fußweg durch den Hof zu dem Hochstedter Teich führt; dort, westlich des Teiches werden ca. 8 Einfamilienhäuser entstehen, die über eine Erschließungsstraße aus Betonpflaster erschlossen werden. Zwischen den Gebäuden werden Garagen aus einer leichten Holzkonstruktion gebaut, die mit Kletterpflanzen zu beranken sind. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über einen geschotterten Weg.

Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, enden alle Erschließungswege als Sackgasse. Der Erschließungsweg für die Einfamilienhäuser erhält einen Wendehammer, der aus gesichertem Granit aus dem Straßenbereich "Am Bach" gepflastert werden soll. Entlang des Teiches sollten mehr Sitzgelegenheiten angeordnet werden, um die Erlebbarkeit des Teiches zu stärken.

Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt

Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen

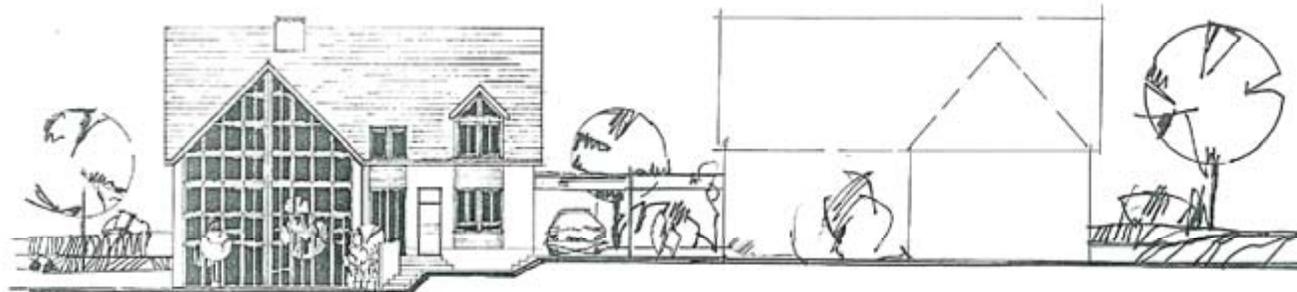
Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 036 1/2606586

Blatt 06(2)

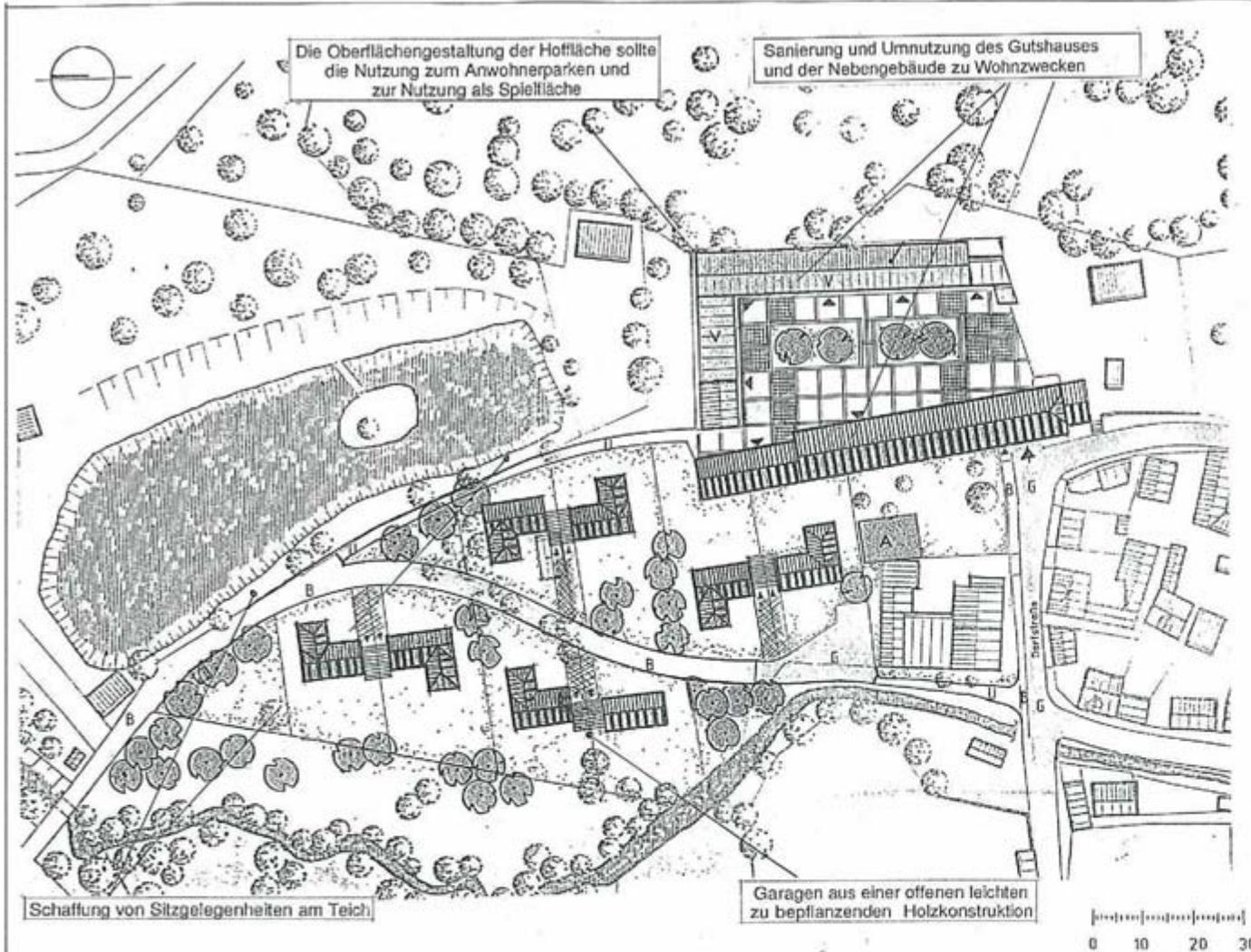
Planung Umfeld der Domäne einschließlich Variante 1
 Hochstedter Teich

Erfurt / Juni 1999

M 1: 1000



Beispiel für ortsbildgerechte Umsetzung des Bebauungskonzeptes mit zeitgemäßen Formen innerhalb einer kompakten Dorfstruktur

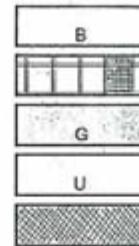


Bebauung



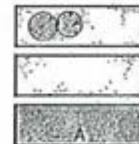
Vorschlag für raumstrukturelle Gebäudeanordnung durch Sanierung / Ersatzbau Domäne + Neubau von 8 Einfam.-H.
 Strukturergänzende Garagen im Abstandsflächenbereich der geplanten Einfamilienhäuser

Straßenraum



Betonpflaster im Straßenraum und quadratische Betonwegplatten
 Ockerfarbige großformatige Betonplatten (quadratisch), die teilweise durch Kalksteinpflaster ergänzt werden
 Granitpflaster
 Wassergebundene Decke als dortypische Befestigung
 Schotterrasen für Einfahrtsbereiche

Grün



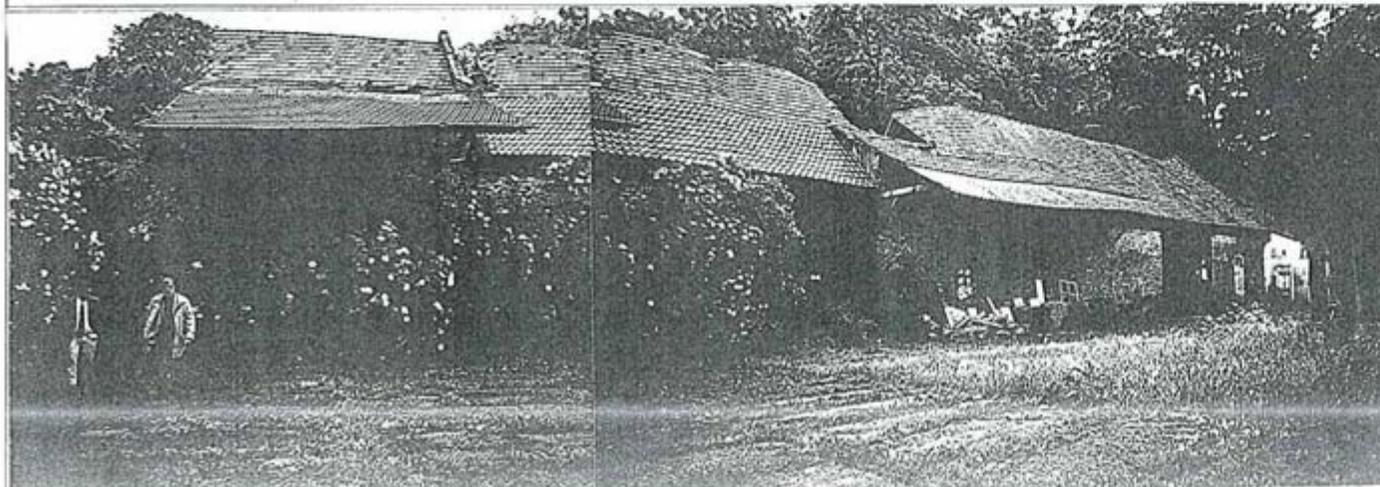
Vorschlag für ortstypische Baumpflanzungen (Kastanien, Linden, Erlen, Weiden)
 Rasenfläche
 Acker

Die Erhaltung der rückwärtigen Gebäude der Hofanlage muß aufgrund des Denkmalstatus erfolgen.

Das Gutshaus sollte für das Wohnen saniert und genutzt werden. Die Nebengebäude können sowohl für das Wohnen als auch für die Nebennutzung (Garagen, Abstellräume, Gemeinschaftsräume) saniert und umgenutzt werden.

Für den Fall, dass aufgrund der zunehmenden Verschlechterung des Bauzustandes einzelne Gebäudeteile bei einer zukünftigen Umnutzung und Sanierung des Objektes nicht mehr erhalten werden können, müssen diese dann dennoch durch Neubauten ersetzt werden.

Die Gestaltung des Hofbereiches, die Gestaltung der Erschließungsanlagen und der Neubau von 8 Einfamilienhäusern sollen analog den Darstellungen der Variante 1 erfolgen.



Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt

Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606596

Blatt 06 (3)

Planung Umfeld der Domäne einschließlich Hochstedter Teich

Variante 2

Erfurt / Mai 2000

M 1: 1000

9.2. Straßenbereich westlich der Kirche bis zum Bach

Der Straßenabschnitt zwischen der Kirche und dem Vieselbach stellt sich derzeit als ein steil ansteigender unbefestigter Weg dar, der nach Süden bebaut ist, nach Norden jedoch einen bewaldeten Hang aufweist. Das Fehlen einer wasserabführenden Rinne zwischen Fahrbahn und Hang führt dazu, daß der Weg stark verschlammt wird.

Durch die Erneuerung der Straße "Am Bach" ist ursprünglich dort vorhandenes Granitpflaster frei und gesichert worden, welches für eine Neupflasterung des obengenannten Straßenabschnittes verwendet werden sollte. Bei der Erneuerung des Abschnittes wird die Straße so ausgebildet, daß 3-achsige Müllfahrzeuge alle Anlieger an der Straße problemlos erreichen können. Die Gehwegbereiche aus Beton werden durch Granitpflaster ersetzt - als Rinne wird Kalksteinpflaster verwendet. Der im unteren Straßenabschnitt vorhandene Gehweg aus Kalksteinpflaster wird mit gleichem Material nochmals neu verlegt, so daß er begangen werden kann. Die Rinne aus Kalkstein wird schließlich bis auf die Rinne entlang der neu gemachten Straße "Am Bach" weitergeführt.

Langfristig wäre die Wiederherstellung der Granitpflasterdecke an der Straße " Am Bach", die im Zuge der Sammlerverlegung im Herbst 1998 durch eine Bitumendecke ersetzt wurde, aus gestalterischer Sicht sehr zu empfehlen.



Bebauung	
	erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude und Mauern
	nicht erhaltenswerte Gebäude
	bestehende Gebäude
Straßenraum	
	Asphalt
	Betonplatten
	Kalksteinpflaster
	Granitpflaster
	unbefestigte Straßenverkehrsflächen wassergebundene Decke
Grün	
	vorhandene Bäume
	Rasenfläche
	Vorgärten und Hofflächen



Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt
Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen

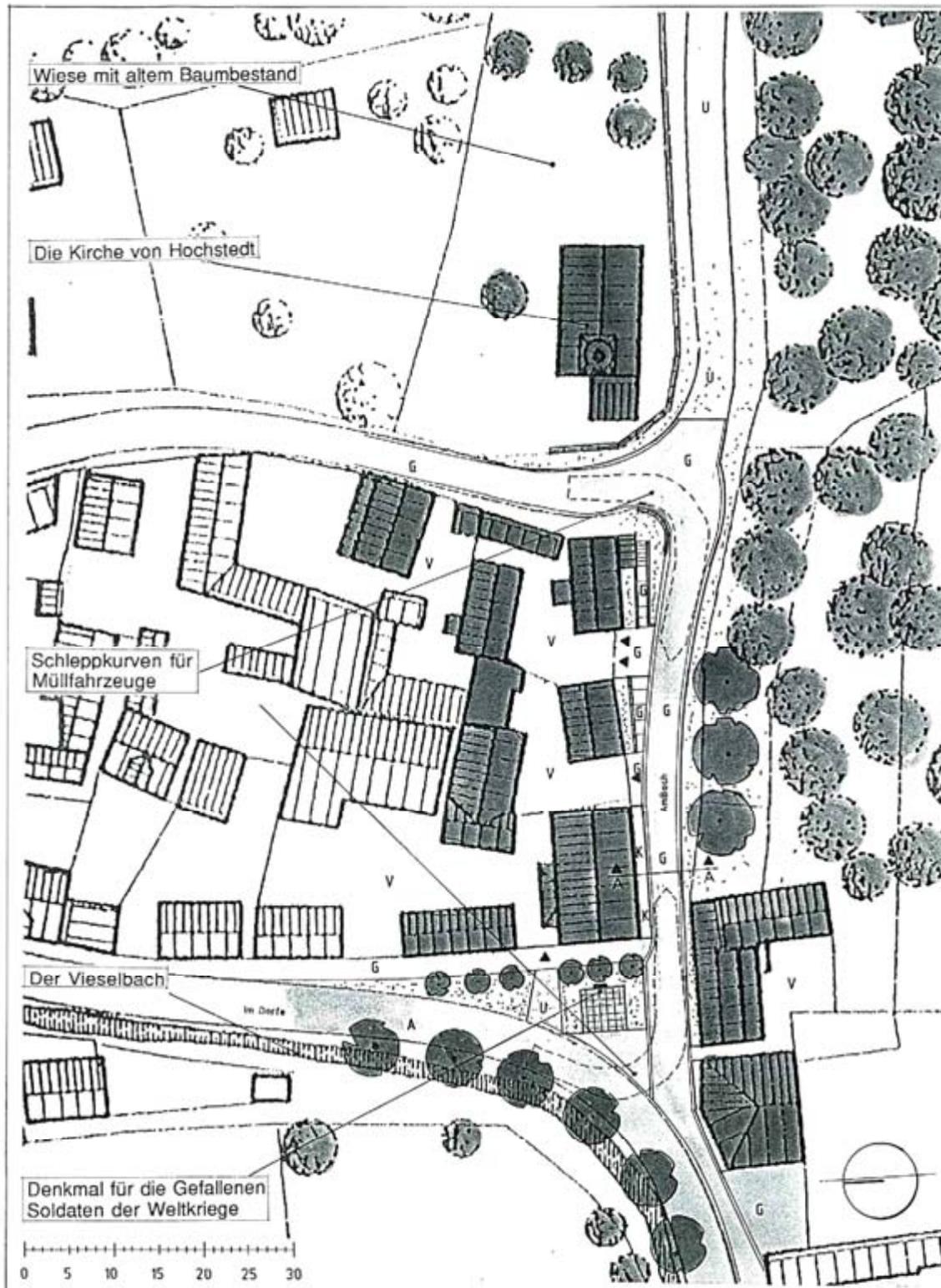
Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 07(1)

Detailanalyse Straßenbereich westlich
 der Kirche bis zum Bach

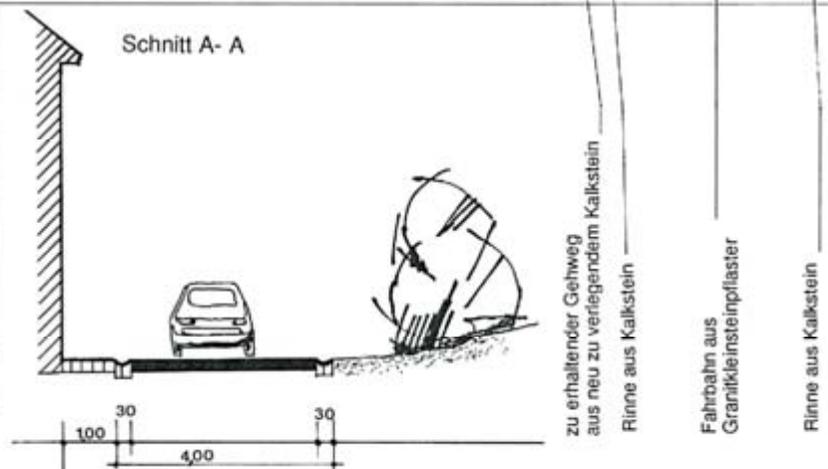
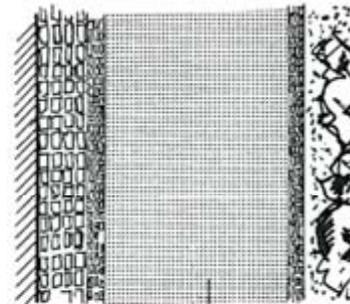
Erfurt / Juni 1999

M 1: 500



Bebauung	
	bestehende Gebäude mit Mauern
Straßenraum	
	Asphalt
	Betonpflaster
	Kalksteinpflaster
	Granitpflaster
	unbefestigte Straßenverkehrsflächen wassergebundene Decke
Grün	
	vorhandene Bäume
	neu zu pflanzende Bäume
	Rasenfläche
	Vorgärten und Hofflächen

Detail A



Stadt Erfurt, Ortsteil Hochstedt Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Amtes für Stadterneuerung und des SPA



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen**

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 07(2)

Planung Straßenbereich westlich
der Kirche bis zum Bach

Erfurt / Juni 1999

M 1: 500

10. Anforderungen bei Instandhaltung und Modernisierung

Im Nachfolgenden werden Hinweise gegeben, wie im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit bestehender Gebäudesubstanz umzugehen ist, um dem dörflichen Charakter zu erhalten und zu bewahren. Die dargestellten Anforderungen entsprechen damit den Notwendigkeiten im Rahmen

- * des Dorferneuerungsprogrammes und
- * des Städtebauförderprogrammes.

Die Empfehlungen beziehen sich nur auf sichtbare Außengestaltungen der Gebäude im Straßen- und Hofbereich.

Dächer:

In Hochstedt gibt es folgende Dachdeckungsarten :

Dacheindeckungen mit Biberschwanz sind nur noch vereinzelt anzutreffen. Der Großteil der Gebäude im gesamten Ortsteil sind mit Dachpfannen oder Pfalzziegel eingedeckt. Bei Neudeckungen sollten die vorhandenen Formen verwendet werden, vorrangig in der Ausführung als Tondachziegel.

Fenster:

Neue Fenster sollten grundsätzlich aus heimischen Hölzern hergestellt und in der Glasfläche geteilt sein. Die Ausbildung profilierter Sprossen, Stulpe und auch Kämpfer ist gewünscht.

In Größe und Gestaltung sollten die Ausführungen sich an vorhandenen Formen orientieren. Alte Fotos können hierüber wertvolle Aufschlüsse geben. Die Farbgebung muß im Einzelfall und in Abstimmung mit der Fassadengestaltung entschieden werden und kann von weiß bis grün gehen. Sollten Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein, sind aus Sicht des Ortsbildes Holzfensterläden anzuwenden. Rollläden aus Kunststoff oder Metall sollten keinesfalls angewandt werden.

Fassade:

Grundsätzlich sollte Sichtfachwerk erhalten oder im Falle vorhandenen Überputzung bzw. Verkleidung bei historischem Nachweis wieder freigelegt werden. Die Ausfachungen sollen mit einfachen mineralischen Putzstrukturen verputzt werden, die Farbgebung sollte die dunklen Fachwerkstrukturen hervortreten lassen. Aufbohlungen bzw. Verbretterungen von Fachwerkstrukturen sind grundsätzlich nicht im Sinne der dorfgerechten Gestaltung und daher grundsätzlich zu vermeiden.

Konstruktives Fachwerk ist stets zu verputzen - Freilegungen sind nicht im Sinne des Ortsbildes.

Farbgebungen für verputzte Flächen sollten sich an gebrochenen Weiß- oder Pastell und Ockertönen orientieren.

Verputzte historische Fassaden sollten mit ihren gliedernden Elementen (Faschen, Simsen u.a.) erhalten werden.

Türen:

Türen sollten ebenfalls aus einheimischen Hölzern gearbeitet sein. Profilierungen oder farbliche Behandlungen sind wichtige Gestaltungselemente. Gewölbte Scheiben sind zu vermeiden. Alte Fotos können auch hier wichtige Hinweise geben.

Tore und Einfriedungen:

Tore sind wichtige Gestaltungselemente im dörflichen Straßenbild, oft enthalten sie schmückende Elemente, die es zu erhalten gilt. In Hochstedt sind noch eine Reihe ortsbildbestimmender und raumprägender Tore erhalten, die ganz wesentlich positiv auf das Ortsbild wirken.

Neue Tore sollten ebenfalls wieder aus Holz sein, farblich sollten sie mit dem Umfeld harmonieren.

Zäune und Mauern sollten mit natürlichen Materialien, wie Holz und Bruchsteinmauerwerk und in einfachen, dem Material entsprechenden Formen ausgeführt werden. Staketenzäune stellen die traditionelle Form dar.

Bodenbeläge:

Historisches Pflaster und Natursteinplattenbeläge in den Hofbereichen sollten dort erhalten bleiben, wo sie noch gut erhalten sind und die Funktion nicht gestört wird.

11. Anforderungen an Neubauten

Neubauten im Ortsbereich sollten sich in Kubatur, Proportionen und bei der Wahl der Gestaltungselemente immer ihrer unmittelbaren Umgebung anpassen. Dabei ist festzustellen, daß zeitgemäße Formensprachen diesen Grundsätzen durchaus entsprechen können und auch sollten. Historisierende Bauten als Neubauten sollten nicht zur Anwendung kommen.

Individuelle Wünsche des Bauherren und städtebauliche Anforderungen an den konkreten Standort erfordern eine sorgfältige Abwägung durch den planenden Architekten, der sich hier insbesondere seiner städtebaulichen Verantwortung stellen muß.

Neubauten am Ortsrand nehmen erfahrungsgemäß Wohnformen städtischer Einfamilienhausgebiete an - dennoch muß darauf geachtet werden, daß bei Bedarf ländliche Funktionen mit ihren speziellen Anforderungen eingeordnet werden müssen.

Der Übergang in die Landschaft muß entsprechend der Typik Hochstedts über Gärten und Randbegrünung gewährleistet werden.

12. Maßnahmen- und Prioritätenliste für öffentliche und wesentliche private Vorhaben

Im Ergebnis der Dorfentwicklungsplanung können folgende Kategorien öffentlicher und privater Maßnahmen als Schwerpunkte einer baulichen Entwicklung im Ortsteil Hochstedt eingeschätzt werden:

Öffentliche Maßnahmen:

1. Westlicher Straßenbereich Dorfkirche bis zur Straße Am Bach

Stichwort	Straßengestaltung Kirchberg
-----------	------------------------------------

2. Erschließung der vorgeschlagenen Wohngebiete am Hochstedter Teich, am nördlichen und südwestlichen Ortsrand

Stichwort	Wohngebiet Hochstedter Teiche
-----------	--------------------------------------

3. Herstellung der notwendigen Großgrünvernetzungen

Stichwort **Großgrünvernetzung**

4. Ausbau der vorgeschlagenen Fuß- und Radwege

Stichwort **Fuß- und Radwege**

*** Wesentliche private Vorhaben:**

Die wichtigsten privaten Objekte, die im Zuge von Sanierung bzw. Umgestaltungen zu nennen sind, wären:

1. Umgestaltung, Sanierung und Erhalt der Domäne, Am Bach 15

Stichwort **Domäne**

2. Erhalt und Sanierung Gehöft Am Bach 3

Stichwort **Gehöft Am Bach 3**

3. Erhalt und Sanierung Gehöft Am Bach 4

Stichwort **Gehöft Am Bach 4**

4. Erhalt und Sanierung Gehöft Am Bach 7

Stichwort **Gehöft Am Bach 7**

Zu den allgemeinen privaten Vorhaben, die unbedingt zu begrüßen sind, gehören zunächst die Erneuerungen der äußeren Hüllen privater Gebäude und dazugehöriger Einfriedungen. Zu diesen Maßnahmen im privaten Bereich werden folgende Gebäudeelemente gezählt, die im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes förderfähig sind:

- * Dachneueindeckung
- * Fenstererneuerung
- * Erneuerung bzw. Sanierung von Außentüren / Tore / Zäune
- * Fachwerksanierung
- * Fachwerkfreilegung (nur für ehem. Sichtfachwerk)
- * Fassadensanierung
- * Sanierung von Laubengängen
- * Sanierung von historischen Taubenhäusern
- * Asbestsanierung (Dach / Wand) - Ersatz durch ortstypische Materialien
- * Erneuerung traditioneller Einfriedungen (Mauern, Staketenzäune)

Priorität besitzen alle vorhandenen Gehöftstrukturen, vor allem im Bereich " Am Bach". Schwerpunktmäßig sollten weiterhin im Rahmen der Förderung der Erhalt der dörflichen Nebengebäudestrukturen gesichert werden, die entscheidend das Ortsbild nach außen prägen und heute leider oftmals an konkreten Funktionszuweisungen leiden. Insoweit ist eine mögliche Unterstützung baulicher Erhaltungsmaßnahmen für die Bewahrung des historischen Ortsbildes von entscheidender Bedeutung.

13. Vorschlag eines mittelfristigen Kostenkonzeptes für die kommunalen Vorhaben - Grobkostenschätzung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß alle durch die Dorferneuerung ggf. zu fördernden Planungen der dargestellten und beschriebenen kommunale Vorhaben eine finanzielle Absicherung der Erbringung des kommunalen Eigenanteiles aufweisen müssen und letztlich einer Zustimmung der Legislative und der Aufsichtsbehörde bedürfen.

Vorbehaltlich der auf der Grundlage der in dieser Planung enthaltenen Gestaltungs-konzeptionen für kommunale Bereiche vorzunehmenden Fachplanungen inklusive Kostenberechnungen werden nachfolgend zur Entscheidungsfindung Grobkosten-schätzungen für die dargestellten Teilbereiche vorgenommen, die Orientierungscharakter besitzen.

Grobkostenschätzung der Teilbereichsplanungen

Im nachfolgenden Planteil wird die erarbeitete Freiflächenkonzeption der derzeit einschätzbaren Teilbereichsplanung des Ortsteiles Hochstedt für den Bereich

*** Straßengestaltung Kirchberg**

hinsichtlich der wirtschaftlichen Bewertung ihrer baulichen Umsetzung mit einer Grobkostenschätzung untersetzt. Grundlage dieser Grobkostenschätzung bildet die gemäß der Planung vorgegebenen Materialausführungen der einzelnen Bereiche auf der Basis der vorgenommenen Flächenermittlungen. Unberücksichtigt blieben dabei alle Kosten, die in Zusammenhang mit

- A der Verlegung der Ortskanalisation,
- B der damit in der Regel einhergehenden Erneuerung der Leitungs-führungen der Anschlußmedien (Gas, Wasser, Elt) sowie
- C der grundhaften Erneuerung des Unterbaues der Straßen und Plätze

anfallen. Die dargestellten Kosten beziehen sich daher korrekterweise auf die Ausführung

- D der Oberflächengestaltungen der Straßen- und Platzbereiche inklusive
- E der dazugehörenden Umsetzung der Bepflanzungskonzeptionen,
- F der Erneuerung der Straßenbeleuchtung (wo noch nicht erfolgt) ,
- G die Ausstattung der Bereiche mit Stadtmobiliar

Im Detail stellen sich die einzelnen Grobkostenschätzungen als Bruttokosten der Bauausführung als Komplexpreise wie folgt dar:

Straßenabschnitt zwischen der Straße Am Bach und der Kirche
Stichwort **Straßengestaltung Kirchberg**

Ermittlung der Kosten ohne Einbeziehung der privaten Grundstücksflächen

Kosten	Fahrbahn aus Granit	1 05 TDM
Kosten	Rinne aus Kalkstein	18 TDM
Kosten	Einfahrten, Treppenaufgänge aus Granit	48 TDM
Kosten	Flächen aus Betonpflaster	8 TDM
Kosten	unbefestigte Straßenverkehrsfläche	2 TDM
Kosten	Erneuerung von Mauern	8 TDM
Kosten	Bepflanzungskonzeption	31 TDM
Kosten	Beleuchtung	18 TDM
Summe		238 TDM

14. Zusammenfassung und Ausblick

Abschließend kann zusammenfassend festgestellt werden, daß die untersuchten und mit Lösungsvorschlägen versehenen Ortsbereiche der Ortslage von Hochstedt ein wesentliches Potential zur Erhaltung regionaltypischer dörflicher Strukturen besitzen und es Ziel der Stadt Erfurt sein sollte, dieses Potential zu erhalten und für die zeitgemäße Gestaltung unserer baulichen Umwelt unter Einbeziehung traditioneller und regionaltypischer Gestaltungscharakteristika bewusst zu nutzen. Mit der Realisierung der dargestellten Platz- und Freiraumgestaltungen besteht in diesem Kontext die Möglichkeit, eine kompakte dörfliche Struktur in ihrer örtlichen Typik zu erhalten und für Bewohner und Besucher erlebbar zu gestalten.

Die vorliegende, mit den Ämtern der Stadtverwaltung abgestimmte Planung wurde mit dem Ortsteilbürgermeister von Hochstedt abgestimmt und fand große Zustimmung. Vorschläge und Kritiken wurden konsequent eingearbeitet. Der Planungsinhalt entstand in enger Zusammenwirkung mit den Bürgern vor Ort, die im Rahmen der Gespräche während umfangreicher örtlicher Aufnahmen eine Vielzahl von Gedanken zur Ortsentwicklung über das Planungsbüro eingebracht haben.

Die Umsetzung der dargestellten baulichen Maßnahmen im öffentlichen Bereich erfordern sehr umfangreiche Finanzmittel - die Umsetzung kann daher nur schrittweise erfolgen in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten der Stadt Erfurt.

Auch wenn im Rahmen baulicher Maßnahmen wie der schrittweisen Verlegung der Ortskanalisation jeweils die Möglichkeit besteht, den in der Rahmenplanung dargestellten städtebaulichen Zustand direkt nachfolgend herzustellen, muß in jedem Fall an Hand der wirtschaftlichen Situation überprüft und entschieden werden, ob dies machbar ist. Preiswerte Zwischenlösungen mit vollem Gebrauchswert (wie zum Beispiel das Aufschneiden der Straßenquerschnitte und der einfache Verschluss nach Verlegung der Kanäle) und ein geplanter grundhafter Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt müssen genauso in die wirtschaftlichen Überlegungen einbezogen werden wie auch ggf. die Anpassung der planerischen Ziele an die finanziellen Möglichkeiten und Erfordernisse.

Unabhängig von allen finanziellen Überlegungen bildet aber der dargestellte Rahmenplan zum Ortsteil Hochstedt die städtebauliche Grundlage für die Entscheidungsfindung zu anstehenden Problemen der baulichen sowie soziokulturellen Entwicklung des Ortsteiles innerhalb des Stadtgefüges Erfurt. Darüber hinaus sollte diese Planung, die formal und inhaltlich eine vollwertige und sehr ausführliche Dorfentwicklungsplanung darstellt, zur Beantragung der Aufnahme von Hochstedt in das Dorferneuerungsprogramm des Freistaates Thüringen herangezogen werden.