

B e g r ü n d u n g

zur Satzung
über einen Vorhaben- und Erschließungsplan
für das *Allgemeine Wohngebiet* "Neustädter Knick"

Gemeinde 37345 Großbodungen
Landkreis Eichsfeld

1. Aufstellungsbeschluß
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Begründung des dringenden Wohnbedarfs
4. Standortbegründung
5. Vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger
6. Plangrundlage
7. Planvorgaben und Ziele
8. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Erschließung
 - 9.1. Erschließungsstraßen
 - 9.2. Öffentliche Grünflächen und Spielplatz
 - 9.3. Entwässerung
 - 9.4. Wasserversorgung
 - 9.5. Elektro- und fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6. Wärmeversorgung
10. Flächenbilanz
11. Erschließungskosten

1. Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großbodungen hat in ihrer Sitzung am 23.9.1993 die Aufstellung einer Satzung für einen Vorhaben- und Erschließungsplan eines *Allgemeinen Wohngebietes* am "Neustädter Knick" beschlossen.

2. Gesetzliche Grundlagen

Für die Aufstellung einer Satzung für einen Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende gesetzliche Bestimmungen maßgebend:

- a) Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. IS 466 - 488)
- b) Maßnahmengesetz zum Baugesetz (Bau GB - Maßnahmen G) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 473 - 479 a; Art.2: Änderung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Bau NV in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 479)
- d) Planzeichenverordnung (Planz.VO) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- e) Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3.Juni1994 in Kraft getreten am 1.Juli 1994
- d) Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - Thür KO) vom 16. 8. 1993 in Kraft getreten am 1. 7. 1994

3. Begründung des dringenden Wohnbedarfs

In der Gemeinde Großbodungen bzw. beim zukünftigen Bauträger liegen etwa 20 Anträge auf Bau eines Eigenheimes vor. Die Nachfrage ist derart groß, so daß die Bewerberzahl ständig wächst.

Die z. Z. erschlossenen 25 ha Gewerbefläche erfordern ebenfalls die Bereitstellung von Wohnbauland für die Ansiedlung von Arbeitskräften. Von den zukünftigen Investoren werden die nicht ausreichenden Wohnungsbauflächen als infrastruktureller Mangel kritisiert.

In der Gemeinde Großbodungen soll somit ein harmonisches Gleichgewicht zwischen der Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Bereitstellung von Wohnbauland geschaffen werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, die ehemalige Einwohnerzahl wieder zu erreichen bzw. zu überschreiten. Gleichzeitig sollen junge Familien an ihren Heimatort gebunden werden.

4. Standortbegründung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet "Neustädter Knick" als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen. Der vorliegende VE-Plan kann somit als I. Bauabschnitt eines in mehreren Teilabschnitten zu verwirklichenden Wohnparks gewertet werden.

Die Gemeinde Großbodungen hat dieses Gebiet aus folgenden, für einen außenstehenden Betrachter nicht sofort erkennbaren Gründen, als Wohngebiet für Großbodungen favorisiert:

- In *östlicher* Richtung des Ortes ist ein derartiges Wohngebiet nicht möglich, da sich in diesem Bereich das bereits erschlossene Gewerbegebiet sowie der Standort der bereits im Bau befindlichen Gruppenkläranlage befindet. Eine Wohnbebauung ist dort *nicht* vertretbar.
- In *südlicher* Richtung wird die Ortslage durch die der Naherholung dienenden Waldgebiete Stöcksberg und Warteberg begrenzt.
- Die Kleingartenanlagen sowie die umfangreichen Streuobstgärten lassen hier nur eine weiträumige Bebauung als Kleinsiedlungsgebiet mit Erhaltung des Gehölzbestandes zu.
- Unmittelbar *nördlich* der Ortslage befinden sich altansässige Handwerks- und Industriebetriebe. In diesem Gebiet ist nur eine Ergänzungsbebauung durch nicht störendes Gewerbe möglich.

Eine Wohnbebauung auf bzw. hinter der dortigen Geländeerhebung würde eine totale Abgrenzung von der Ortslage bedeuten.

- Die einzigste Möglichkeit für eine Wohnbebauung in derartigem Umfang ist nur in *westlicher* Richtung, d. h. am "Neustädter Knick" möglich.

Der vorliegende VE-Plan ist nur der 1. Bauabschnitt eines systematisch wachsenden Wohnparks, der nach Verwirklichung eine Abrundung mit Anlehnung an die Ortslage darstellt.

Das Wohngebiet soll später in *südlicher und nördlicher* Richtung erweitert werden.

Die jetzige Kleingartenanlage zwischen der LI 014 und der vorhandenen Wohnbebauung könnte als Parkanlage mit gesundheitlichen oder sozialen Zwecken dienenden Gebäuden bebaut werden. Somit wäre die Abrundung auf jeden Fall wieder hergestellt.

- Eine Bebauung auf den sogenannten "Westerwiesen" bis zur Straße nach Hauröden ist aufgrund der vorherrschenden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse am tiefsten Bereich unmittelbar am Ortsrand nicht möglich. Diese

Wiesenaue ist von jeher sehr sumpfig. Dort sind Quellen und ab 0,5 m Tiefe bereits Grundwasser anzutreffen. Nach jedem ergiebigen Regenfall steht die Wiese unter Wasser.

Aufwendige mit Kosten verbundene Bodengutachten sind nicht erforderlich, da die Bodenverhältnisse jederzeit sichtbar und für jeden als ungeeigneter Baugrund erkennbar ist. Dieses Gebiet sollte als Feuchtbiotop mit parkähnlichem Charakter genutzt werden.

Das Interesse an der Eigenheimbebauung ist infolge der relativ gut entwickelten infrastrukturellen Voraussetzung, die die Gemeinde Großbodungen bietet, außerordentlich groß. Beim Bauträger liegen bereits eine Reihe von Anträgen vor, so daß in den nächsten 3 - 5 Jahren mit einer vollständigen Bebauung dieses Bauabschnitts zu rechnen ist.

Ein wesentlicher Gesichtspunkt, der für eine schnelle Realisierung des Wohngebietes spricht, ist die Tatsache, daß bereits alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde sind, so daß nach Genehmigung des VE-Planes sofort mit der Erschließung und Bebauung begonnen werden kann.

Die Gemeinde wird vom Bauträger fordern, daß die Bebauung abschnittsweise erfolgt, und das Wohngebiet sukzessiv erschlossen und bebaut wird.

5. Vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger

Die Gemeinde Großbodungen hat aus finanziellen Gründen einem Vorhabenträger die Vorbereitung und die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen übertragen. Dabei wurde unter mehreren Bewerbern ein leistungsfähiger seriöser Investor mit den besten konzeptionellen Voraussetzungen ausgewählt.

Mit diesem Vorhabenträger bestehen konkrete vertragliche Vereinbarungen über Umfang und Dauer der Erschließungsmaßnahmen sowie über Höhe der umzulegenden Erschließungskosten.

Darüber hinaus wurde vertraglich gesichert, daß die Erschließungsleistungen an Firmen aus der Region vergeben werden.

6. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Thomas Müller, Niederorschel, im Maßstab 1 : 500.

7. Planvorgaben und Ziele

Auf der Grundlage einer Satzung wird vom Bauträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung garantiert.

Da in der Gemeinde Großbodungen noch kein genehmigter Flächennutzungsplan existiert, wird nach § 1 Abs. 2 und § 7 des Bau GB-Maßnahmen G verfahren.

Das vergebene Planungsgebiet ist in bebaubare Einzelgrundstücke zu unterteilen und zu erschließen. Gemäß Satzungsfestlegungen ist das Baugebiet ausreichend zu begrünen.

Standorte für Gebäude zur Absicherung der Energie- und Fernmeldeversorgung sind im Baugebiet zu dulden.

Grundlegende Ziele des Vorhabens sind:

- die Grundstücke binnen einer angemessenen Frist einer Nutzung entsprechend den Festsetzungen der Satzung zuzuführen
- den dringenden Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumproblemen zu decken
- vorwiegend dem Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu dienen

8. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt ein Planungsgebiet in der Flur 6 der Gemarkung Großbodungen am südwestlichem Ortsausgang in Richtung Neustadt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- *nördlich* durch die Westerwiesen bzw. durch einen offenen Graben entlang der Westerwiesen
- *südlich* durch einen ehemaligen Feldweg, Flurstück 411/10
- *östlich* durch die Landstraße LI0 14 Großbodungen Neustadt mit Weiterführung nach Breitenworbis
- *westlich* durch Flurstück 357/10

9. Erschließung

9.1. Erschließungsstraßen

Das geplante Wohngebiet wird durch eine neue Straßenanbindung an die LI0 14 verkehrstechnisch erschlossen.

Der Knotenpunkt wurde so gewählt, daß nach beiden Seiten der LI0 14 die Sichtverhältnisse ein gefahrloses Einmünden und Abbiegen ermöglichen.

Für die Straßen innerhalb des Wohngebietes sind die Entwurfsrichtlinien für Anliegerstraßen Typ 2 (AS 2) Typ 3 (AS 3) maßgebend, wobei vorzugsweise eine Mischnutzung der Fahrbahn für Kraftfahrzeuge, Radfahrer, Fußgänger und ruhendem Verkehr mit geschwindigkeitsdämpfenden Entwurfselementen anzustreben ist.

Die Nebenanlagen der Straßen sind durch Begleitgrün zu gestalten.

9.2. Öffentliche Grünflächen und Spielplatz

Im öffentlichen Bereich werden folgende Grünflächen bzw. Pflanzenstreifen angelegt:

- 10 m breiter Streifen entlang der Landstraße LI 014 als bepflanzter Lärmschutzwall
- 6 m breiter Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße mittig des Baugebietes
- Böschungsbepflanzung am Graben entlang als nördliche Begrenzung des Baugebietes
- Straßenbegleitgrün auf den Pflanzinseln entlang der Erschließungsstraßen
- Umpflanzung des Spielplatzes mit Strauchgruppen

LISTE DER ANZUPFLANZENDEN GEHÖLZE

Bäume in öffentlichen Grünflächen

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Eiche	-	Quercus robur
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Silberweide	-	Salix alba
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Winterlinde	-	Tilia cordata
Bergulme	-	Ulmus glabra
Buche	-	Fagus sylvatica
Eberesche (Vogelbeerbaum)	-	Sorbus aucuparia

Bäume in privaten Gärten

Walnuß u. Obsthochstämme

Roßkastanie - Aeculus hippocastanum

rotblühende Kastanie - Aesculus carnea

und alle unter Pkt. *Bäume in öffentlichen Grünflächen* aufgeführten Arten

Sträucher in freiwachsenden Hecken

Liguster - Ligustrum vulgare

Haselnuß - Corylus avellana

Hainbuche - Carpinus betulus

Feldahorn - Acer campestre

Hartriegel - Cornus alba

Heckenrose - Rosa canina

Holunder - Sambucus nigra

Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Weißdorn - Crataegus monogyna

Spierstrauch - Spiraea arguta

Flieder - Syringa vulgaris

Kletterpflanzen

Waldrebe - Clematis vitalba

Efeu - Hedera helix

Geißblatt - Lonicera caprifolium

Jungfernrebe - Parthenocissus quinquefolia

Glycinie - Wisteria sinensis

9.3. Entwässerung

Die Gemeinde Großbodungen ist Mitglied im Abwasserzweckverband "Obere Bode". Der Abwasserzweckverband plant einen Anschluß der Gemeinde an die Gruppenkläranlage Großbodungen, die am Ortsausgang nach Kleinbodungen entsteht.

Das neue Wohngebiet wird an die von Neustadt nach Großbodungen verlaufende Transportleitung angeschlossen. Der Trassenverlauf ist westlich der LIO 14 geplant, so daß unmittelbar an der östlichen Wohngebietsgrenze angeschlossen werden kann.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Da im Jahr 1994 mit den Baumaßnahmen zur Kläranlage und Transportleitungen begonnen wurde, sind keine Übergangslösungen erforderlich.

9.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohngebietes wird durch Anschluß an das zentrale Netz der Gemeinde abgesichert. Die Gemeinde gehört dem Trinkwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" an.

9.5. Elektro- und fernmeldetechnische Versorgung

Die elektro- und fernmeldetechnische Versorgung ist durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sicherzustellen.

9.6. Wärmeversorgung

Die Wohngebäude werden durch Einzelheizungen mit energiesparenden und umweltschonenden Systemen und Heizmedien versorgt.

10. Flächenbilanz

<u>Flächenanteil</u>	<u>ha</u>	<u>%</u>
<u>Geltungsbereich</u>	<u>3,34</u>	<u>100</u>
öffentliche Verkehrsflächen	0,37	11,08
öffentliche Grünflächen	0,20	6,00
überbaubare Flächen	1,29	38,60
nicht überbaubare Flächen	1,48	44,32
Grundstücksflächen (Bruttowohnbauland)	2,77	82,92

11. Erschließungskosten

Straßenbau	600.000,-- DM
Abwasserkanäle	800.000,-- DM
Wasserleitung	160.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM
öffentliche Begrünung	30.000,-- DM
Spielplatz	25.000,-- DM
Gesamtsumme:	1.675.000,-- DM =====

aufgestellt: Großbodungen, den 8. 5. 1995

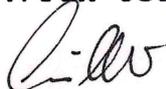
Gemeinde Großbodungen
Fleckenstraße 49
37345 Großbodungen



.....
Scholz
Bürgermeister



Ingenieurbüro
Jürgen Müller
Heinrich-Mann-Straße 37 b
37345 Großbodungen
Tel./Fax 036077 307



.....
Müller
Dipl.-Ing. (FH)

