

## Bauleitplanung der Stadt Langewiesen

### Begründung zum Bebauungsplan "Gottesgelänge"

Gliederung:

1. Zweck und Ziele des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Rechtliche Grundlagen
5. Festsetzungen
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Grünordnung / Landschaftspflege
9. Wasserhaushalt
10. Flächenspiegel
11. Archäologische Bodenfunde
13. Bodenordnung
14. Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung

#### 1. Zweck und Ziele des Bebauungsplanes:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan reagiert die Stadt Langewiesen auf die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Der Stadt liegen bereits mehrere konkrete Bauanfragen vor. Die Nachfrage setzt sich sowohl aus dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung als auch aus dem Bedarf durch Zuzugswillige zusammen. Mit der Planaufstellung werden folgende allgemeine Planungsziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Gebäude im Plangebiet.
- Deckung des aktuellen Bedarfes an Wohnbaufläche.  
Die Deckung des Bedarfes ist insofern dringlich, da die Bausubstanz der Wohngebäude in der Altortslage von Langewiesen z. T. als schlecht zu bewerten ist und die Wohnqualität heutigen Ansprüchen an gesundes Wohnen nicht entspricht.
- Durch eine z.T. verdichtete Bauweise (Reihen- und Doppelhausbebauung, evtl. Geschoßwohnungsbau im WA2) soll eine hohe Bedarfsdeckung erreicht und auch weniger finanzkräftigen Bauinteresses

senten die Möglichkeit zum Erwerb eines Grundstückes und zur Errichtung/Erwerb eines Eigenheimes geboten werden.

- Der nordwestliche Teil des Plangebietes (WA2) soll als Bereich für den sozialen Wohnungsbau die Möglichkeit schaffen, auch Wohnraum für sozial- und wirtschaftlich schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen anbieten zu können.
- Durch eine ökologisch orientierte Planung soll ein stark durchgrüntes Wohngebiet entstehen, das, neben den positiven Effekten für den Naturhaushalt die Voraussetzung für eine hohe Wohnqualität darstellt.
- Städtebaulich und landschaftspflegerisch vertretbare An- bzw. Einbindung des geplanten Baugebietes an die Ortslage von Langwiesen und in den Landschaftsraum (Abrundung des Stadtrandes).

## 2. Lage und Ausdehnung des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Anschluß der Ortslage von Langwiesen zwischen der B 88 im Süden und der Ilm im Norden. Es umfaßt auch drei bestehende Wohngebäude im Bereich des Flurstückes 997/2.

Das rd. 3,4 ha große Plangebiet liegt an einem sanft nach Norden abfallenden Unterhang; die Höhe über NN liegt zwischen ca. 445 und 460 m.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich:

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes begründet sich durch folgende städtebaulichen Faktoren:

- Orientierung an den vorhandenen, begrenzenden Strukturen der B 88, der dem Geländeeinschnitt der Ilm im Norden sowie der Gehölzstruktur und den Freizeitgrundstücken im Osten.
- Günstige örtliche und ökologisch vertretbare Verkehrsanbindung über die Heinse-Straße.
- Ökologisch vertretbare Inanspruchnahme des Raumes.
- Integrierung der bebauten Grundstücke (Flurstück 997/2) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gebäude.

Da der Geltungsbereich mit Ausnahme der bebauten Grundstücke bzw. der Hausgärten ausschließlich landwirtschaftlich (Grünland), im südlichen Teil ehemals ackerbaulich genutzte Flächen umfaßt, wird der Eingriff in Natur und Landschaft für vertretbar gehalten. Durch den vorhandenen, ökologisch bedeutsamen Gehölzstreifen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind, in Verbindung mit weiteren vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die Voraussetzungen für eine landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung des Plangebietes gegeben.

#### 4. Rechtliche Grundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan.

Zur Gewährleistung einer zukunftsorientierten, geordneten Entwicklung der Stadt Langewiesen durch Bebauungspläne und um der aktuellen Wohnraumsituation aus der Sicht des Allgemeinwohls Rechnung zu tragen, kann die Beendigung des Flächennutzungsplanverfahrens nicht abgewartet werden.

#### 5. Festsetzungen:

Gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne " eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln."

In Ausführung dieser und der anschließenden Prämissen des BauGB werden , unter Maßgabe der gemeindlichen Ziele (s.o.), die im Folgenden kurz anzusprechenden bzw. zu begründenden Festsetzungen getroffen:

##### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Ausgewiesen werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, die praktisch ausschließlich dem Wohnen dienen sollen, ohne aber gleichzeitig die engen Grenzen eines reinen Wohngebietes einzuführen.

Das Maß der baulichen Nutzung versucht eine hohe Auslastung der zur Verfügung stehenden Flächen unter Zugrundelegung der gemeindlichen Planziele (s.o.) zu ermöglichen ohne jedoch eine monotone, auf rein funktionalen Gesichtspunkten beruhende Wohnsiedlung entstehen zu lassen. Mit Festsetzung der von Ost nach West ein- dann zweigeschossigen Bauweise wird der Ortsrandlage Rechnung getragen.

##### **Bauweise, überbaubare Fläche, Gestaltung baulicher Anlagen:**

Die Umsetzung o. g. Zielvorstellungen eines zwar relativ viel Wohnraum schaffenden, dennoch aber aufgelockerten und stark durchgrünten Wohngebietes dienen auch die folgenden Vorschriften, die insbesondere in einem zumindest potentiell verdichteten Bereich ein homogenes und ausgewogenes Siedlungsgefüge und Straßenbild zum Ziel haben.

- Zur Schaffung eines fließenden Überganges zwischen Wohnbereichen verschiedener Verdichtung und der Feldflur dient die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern, Einzelhäusern/Doppelhäusern, Doppelhäusern/Hausgruppen und Hausgruppen.
- Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 15 m bis 20 m bietet ausreichende architektonische Gestaltungsfreiheiten. Die Abstände zur Verkehrsfläche liegen einheitlich bei 3 m. Gleichzeitig wird aber ein Stauraum von mind. 5 m vor überdachten

Stellplätzen (Carports) und Garagen gefordert um evtl. Zweitwagen auf dem Grundstück unterzubringen und den Straßenraum vom ruhendem Verkehr zu entlasten.

- Die Festsetzung der Firstrichtung im WA4 resultiert auch unter Orientierung an den bestehenden Gebäuden im WA1, aus Überlegungen zur Energieeinsparung; die Ausrichtung der Hauptdachfläche nach Süden bietet, neben einer natürlichen Aufheizung, auch die Möglichkeit zur Installation von Solaranlagen.
- Die Gestaltungsvorschriften gem. § 83 BauO werden gewählt, um in besonderem Maße eine städtebauliche Anpassung an die Ortslage und an vorherrschende regionaltypische Dachformen zu erreichen (d.h. untypische Flachdächer auszuschließen). Die Vorschriften zur gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Anlage von straßenseitigen Einfriedungen zielen darauf ab, eine umfassende Grüngliederung und eine gestalterische Einheit von Straßenraum und Vorgärten zu erleichtern und extreme räumliche Trennwirkungen, nicht zuletzt auch wegen der zumindest potentiell vorhandenen baulichen Verdichtung, zu verhindern.

#### 6. Verkehrserschließung:

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt an die Heinse-Straße mittels des bereits vorhandenen, bislang geschotterten ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges.

Die innere Erschließung des Gebietes ist auf wohnbezogenen Ziel- und Quellverkehr ausgerichtet. Neben der Gewährleistung der Zufahrtsmöglichkeit zu den jeweiligen Grundstücken dient die Verkehrsfläche insbesondere auch als Aufenthalts- und Kommunikationsraum.

Vor diesem Hintergrund wird für die Planstraßen ein geschwindigkeitsreduzierender, verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen (Wohnstraßen); ein Ausbau als Mischfläche wird angestrebt.

Die Verkehrsfläche ist nicht mit der tatsächlichen Straßenbreite bzw. Mischfläche gleichzusetzen. Für die eigentliche Fahrgasse reichen 3,5 m bis 4,5 m je nach Gestaltung aus. Hinzu kommen Parkstände, Fußwegbereiche und Grünflächen bzw. bei Ausbau als Mischfläche entsprechende Zonenanteile.

Um eine optimale Flächennutzung und Grünordnung zu ermöglichen, sollte, zu einem Zeitpunkt wenn Grundstücksgrenzen und -zufahrten festgelegt sind, in Abstimmung mit den Anwohnern, eine konkrete Gestaltungsplanung erfolgen.

Der vorgesehene Fußweg soll eine fußläufige Verbindung zwischen dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg parallel zur Ilm und dem weiter im Süden liegenden Feldweg bzw. den südlichen Wohnbereichen sicherstellen.

#### 7. Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz im Anschluß an die Heinse-Straße. Die Entsorgung des Gebietes wird über die geplanten

Verkehrsflächen vorgesehen. Ein Anschluß an den Kanal der Heinse-Straße soll über Planstraße A bzw. im Falle der bestehenden Wohnhäuser über den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes erfolgen.

Im Erweiterungsgebiet wird eine Hornbach-Kleinbelebungsanlage, Kapazität 60-150 EGW, angeordnet. Sie dient der vollbiologischen Reinigung von häuslichem Abwasser des gesamten Wohngebietes "Gottesgelänge", Regenwasser wird der Anlage nicht zugeführt.

#### 8. Grünordnung/Landschaftspflege:

Der Bebauungsplan(vor)entwurf hat zum einen grünordnerische Belange (Einbindung in das Landschaftsbild und den Naturraum), zum anderen ökologische Belange zu berücksichtigen.

- Der Bebauungsplan sieht grünordnerische Maßnahmen und Vorschriften sowohl für öffentliche Flächen als auch für die einzelnen Baugrundstücke vor.  
Hauptziele sind eine möglichst weitgehende Eingriffsminimierung und ökologische Aufwertung des Wohngebietes, intensive innere Durchgrünung und Gliederung sowie Einbindung in das Landschaftsbild.
- Aus Sicht des Naturschutzes fehlen wertvolle Biotopflächen und -strukturen im Plangebiet, sodaß keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind. Die im Bebauungsplan getroffenen landschaftspflegerischen Festsetzungen tragen insgesamt zur Verbesserung der ökologischen Situation dieses Gebietes bei und sind damit als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und als Ausgleichsmaßnahmen zu bewerten.

#### 9. Wasserhaushalt:

Die mit einem Bebauungsplan vorbereitete Flächenversiegelung als solche und die entsprechende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes ist im Bebauungsplan zu beachten. Dieses gilt v.a. für die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und für eine Verschärfung des Abflußregimes. In dem auszuweisenden Baugebiet ist daher insbesondere die zulässige Versiegelung auf ein landschaftspflegerisch vertretbares Maß zu reduzieren.

Diesem Zweck dienen die Festsetzungen zur Befestigung der Geh- und Radwege, Garagenzufahrten, Terrassen, Hofflächen und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise.

Zu der o. g. wassergebundenen Befestigung kommt eine durch Verkehrsberuhigung und Mischflächenausbau vorauszusetzende Teilpflasterung auch im Bereich der Verkehrsflächen.

Ergänzende Festsetzungen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes stellen die umfangreich vorgeschriebenen Anpflanzungsmaßnahmen aufgrund nicht unerheblicher Zurückhaltung der Niederschläge und erhöhter Verdunstungsleistung dar.

### 10. Flächenspiegel:

Nutzungsart	Fläche in ha
1) BAUFLÄCHE: - WA	2,341 ha (brutto)
2) GRÜNFLÄCHEN - private Grünflächen	0,105 ha
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,202 ha
3) VERKEHRSFLÄCHEN - Straßenverkehrsfläche	0,369 ha
- landwirtsch. Wirtschaftsweg	0,102 ha
- Fußwege	0,099 ha
4) Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplätze	0,088 ha
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz	0,064 ha
- Zweckbestimmung: Kläranlage	0,026 ha
<b>GESAMTFLÄCHE:</b>	<b><u>3.396 ha</u></b>

(planimetrische Flächenermittlung)

### 11. Altablagerungen:

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altablagerungen bekannt.

### 12. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodenaltertümer bzw. Bodenfunde bekannt. Die bauausführenden Betriebe sind darauf hinzuweisen, daß mit dem Auftreten archäologischer Funde (Scherben, Knochen, auffällige Anhäufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. a.) zu rechnen ist, die der Melde- und Ablieferungspflicht unterliegen (gemäß der "Verordnung zum Schutze und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodenaltertümer vom 28.05.1954" - Ges.-Blatt der DDR vom 10. Juni 1954)

### 13. Bodenordnung:

Der Bebauungsplan begründet die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gem. § 45 ff BauGB.

### 14. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung unter Berücksichtigung des relativ geringen Biotopwertes der Fläche gut geeignet.

