



Entwurf

Gemeinde Großheringen

99518 Großheringen
Landkreis Weimarer Land

Teil B

Vorwort zur Erläuterung/ Begründung

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 6
„Am Angerborn“

Datum 23.08.2019



VORWORT

Nach Sichtung, Prüfung und Wertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren B-Plan Nr.5 Großheringen „Am Mühlholze“ wurde durch die Gemeinde im Abwägungsprozess festgestellt, dass durch die Komplexität des Gesamtplanes eine längere Bearbeitung bzw. differenzierte Abstimmung zwischen den Beteiligten und den zu berücksichtigenden Belangen notwendig ist.

Da in der Gemeinde Großheringen jedoch kurzfristig Bedarf an Wohnbauland besteht, wird der Bebauungsplan Nr.6 „Am Angerborn“, welcher nur einen Teil des allgemeinen Wohngebietes umfasst, abgetrennt und als eigenständiges Bebauungsplanverfahren vorgezogen.

Zur Minimierung der Kosten für die Gemeinde bleibt, nach Abstimmung mit dem Landratsamt, sowohl das Schallschutzgutachten, als auch der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gültig, da in der langfristigen Entwicklung der Gesamt-Bebauungsplan (B-Plan Nr.5 „Am Mühlholze“) umgesetzt werden soll. So ist eine Betrachtung der Gesamtsituation gewünscht und gewährleistet.

Folgend angehängt ist die Begründung B-Plan Nr.5 (Gesamtgebiet): Für die Wohnbebauung B-Plan Nr.6 „Am Angerborn“ gelten nur die für das Gebiet zutreffenden Aussagen. Abweichungen, Ergänzungen und Konkretisierungen werden hier folgend aufgeführt.

Die im Umweltbericht bzw. im Grünordnungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden jeweils im Zuge der Aufstellung des entsprechenden Teiles des Bebauungsplanung umgesetzt.

Die externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Mellingen, Flur 5 (Gesamtflächen 95.641 m²), welche die Umwandlung von Intensivackerland zu Extensivgrünland mit blütenreichem Saumstreifen festsetzt, wurde vorgezogen umgesetzt. Der mehrheitliche Anteil der Ausgleichsmaßnahmen ist dem im B-Plan Nr. 5 „Am Mühlholze“ verbleibenden Gebietes zuzuordnen. Der B-Plan Nr. 6 stellt nur einen Minderanteil an der Gesamtfläche des ursprünglichen B-Plans Nr. 5 dar. Da die externe Ausgleichsmaßnahme bereits vollständig umgesetzt wurde, sind momentan mehr Ausgleichsmaßnahmen erbracht als für das abgetrennte Gebiet des B-Plan Nr. 6 erforderlich. Dies gleicht den Verlust möglicher Brutreviere der Feldlerche und potentiell anderer Feldvögel aus, bevor eine Umnutzung bzw. Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 „Am Angerborn“ stattfindet. Bisher wurden auf den Flächen keine Brutreviere vorgefunden. Der zugehörige Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bereits geschlossen. Der Nachweise über die entsprechend eingetragene Dienstbarkeit sowie ein Dokument zum Verfahren Ausgleichskonto sind als Anlage im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 5 enthalten.

Im Schallschutzgutachten festgesetzte Schallschutzmaßnahmen werden im Zuge der schrittweisen Umsetzung des Gesamtplanes ebenso schrittweise ausgeführt. Die Schallschutzwand zur Verminderung des Bahnärmes wird mit Herstellung des Wohngebietes B-Plan Nr. 6 „Am Angerborn“ erstellt.

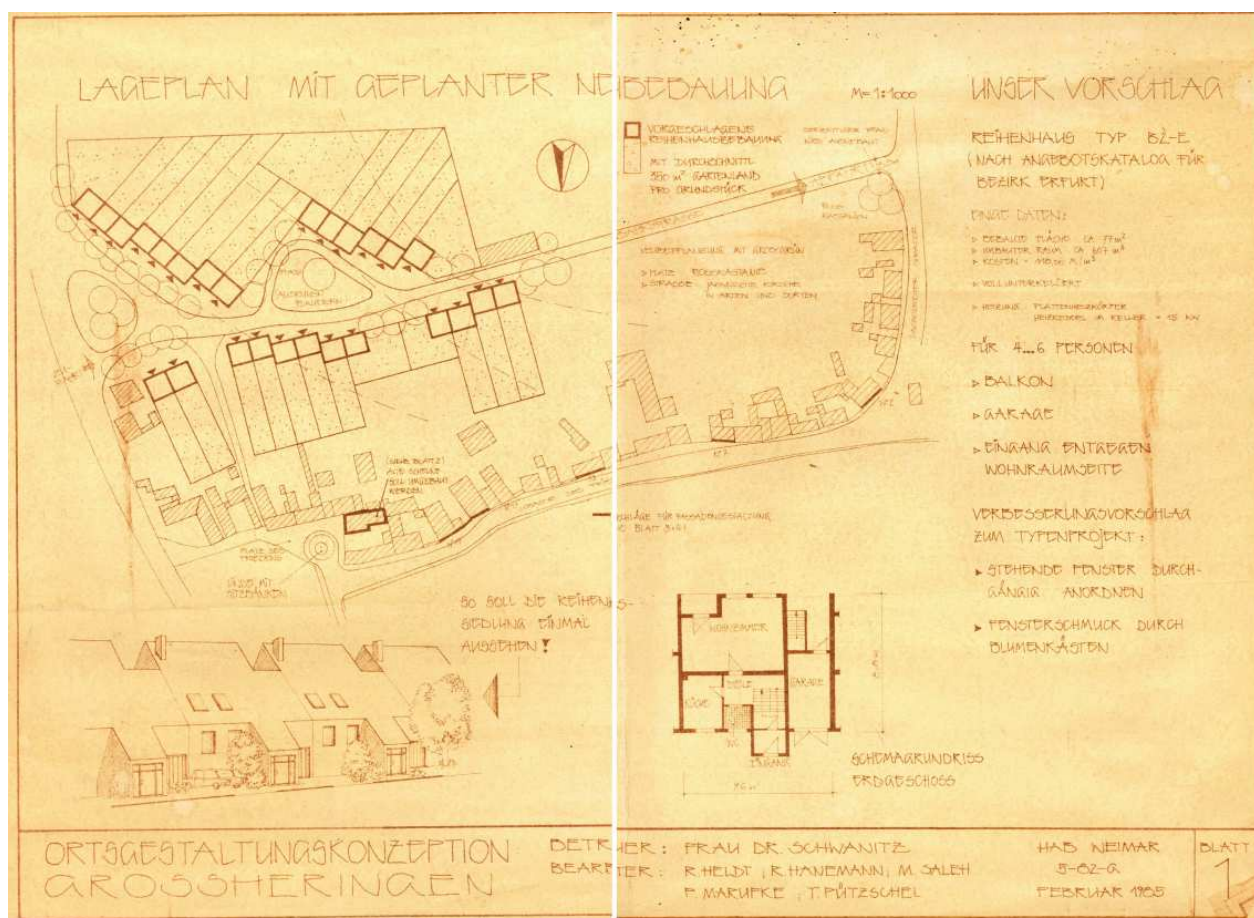
Die Schallschutzwände zur Zubringerstraße (südlich des Wohngebietes) werden erst mit Herstellung der Straße errichtet. Der Schallschutzwand östlich des im B-Plan Nr.5 geplanten Industriegebietes wird mit Aufstellung des entsprechenden B-Plan Teiles realisiert.

zu 1. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In Großheringen liegen ständig Anträge für Eigenheimbau vor (Stand 08/2019 – 8 Anfragen). Ebenfalls ist die Nachfrage nach gemeindeeigenen Mietwohnungen mit ständig 8-10 Anträgen stets sehr hoch. Es gibt hier keinen Leerstand. In Großheringen wurden in den letzten Jahren durchschnittlich drei Wohnungen neu gebaut. Mit der, durch die VIEGA-Werke, geplanten Erweiterungen des Produktionsstandortes Großheringen ist auch eine Steigerung Mitarbeiterzahlen VIEGA und bei Drittfirmen verknüpft. Um diesem gesteigertem Wohnraumbedarf zu begegnen, ist die Ausweisung von neun Wohnbaulandflächen unumgänglich.

zu 2. Erweiterungsflächen für Allgemeines Wohnen

Großheringen gehört wegen der vielen Arbeitsplätze und der sehr guten Infrastruktur seit über 40 Jahren zu den Gemeinden die die Wohnbebauung kontinuierlich erweitern mussten. Bereits 1985 fanden Untersuchungen zur möglichen Lage einer Wohnraumerweiterung statt. Durch die Bauhaus Universität Weimar (damals noch Hochschule für Architektur und Bauwesen) wurde in einer Ortsgestaltungskonzeption eine Wohnbebauung auf der Fläche des jetzt geplanten Wohngebietes WA1 vorgeschlagen.



Ortsgestaltungskonzeption aus dem Jahr 1985

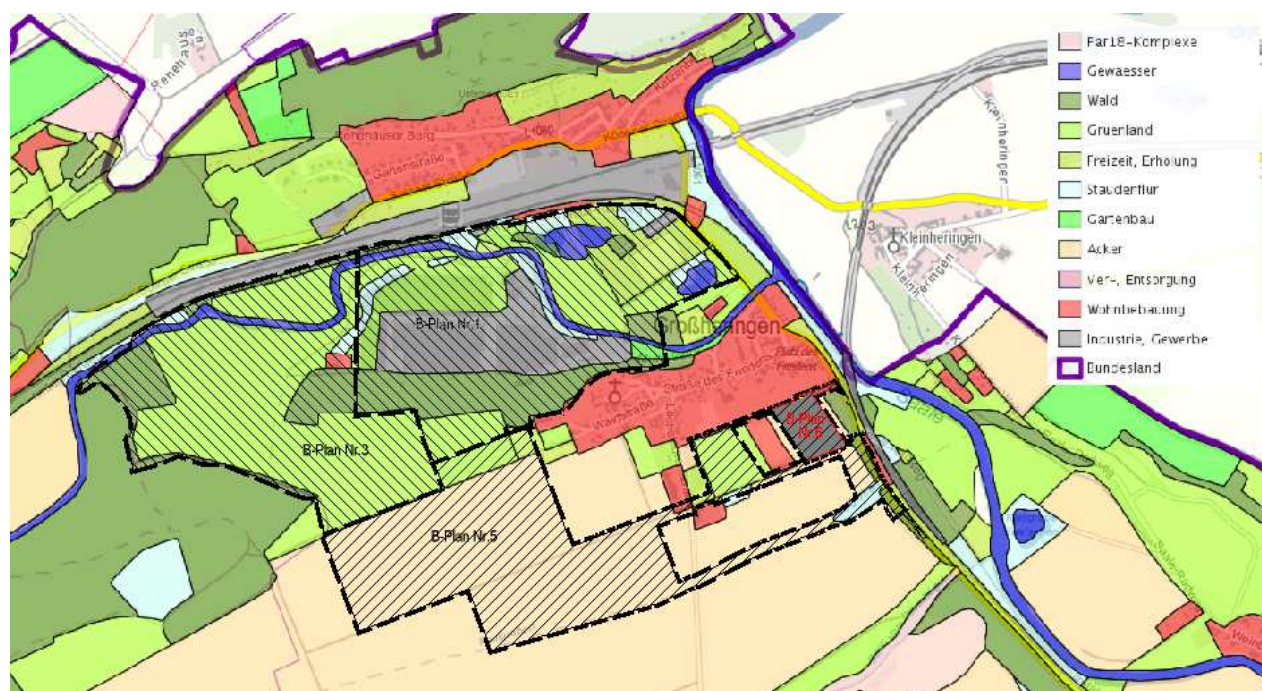
zu 3. Allgemeine Städtebauliche Begründung

Durch die schmalen Tallagen von Ilm und Saale sind kaum bebaubare Flächen vorhanden. Schwierige Grundstücke wurden von der Gemeinde in der Vergangenheit erworben und durch die Gemeinde Großheringen mit Wohngebäuden bebaut. Restgrundstücke sind entweder in Privatbesitz und werden für deren private Entwicklung verplant und nicht an Dritte verkauft, oder Grundstücke sind bautechnisch objektiv nicht zur Bebauung geeignet. Die Ortslage wurde auf Verfügbarkeit eventueller Grundstücke untersucht. Zum Nachweis der vorhanden bzw. nicht vorhandenen Baulücken und zur Ergänzung des Ortsbesichtigungsprotokolls vom 21.03.2017 wird ein Baulückenplan Stand 14.05.2019 als Anlage A100-6 angefügt.

zu 4. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Zu 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Geltungsbereiches für B-Plan Nr. 6 ist im beiliegenden Plan dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich für die geplante Wohnbebauung wird in nördlicher Richtung durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Östlich des Geltungsbereiches findet sich Waldfläche (auf Straßenböschung der Landesstraße L1061), südlich findet sich Ackerland bzw. Staudenflur.



(Quelle Geoproxy).

Hierbei orientiert sich der Geltungsbereich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen und deren überwiegender Nutzung.

In östlicher Richtung abgrenzend orientiert sich der Geltungsbereich an der aktuellen Bebauung.

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke bzw. Teile folgender Grundstücke:

Grundstücke im Geltungsbereich B-Plan Nr.6 " Am Angerborn"
--

Flur	Flurnummer
1	38/4
1	37/1
1	75
1	36/1
1	34/3
1	33/1
3	532
3	531
3	530
3	319/4
3	319/5

Stand 23.08.2019

Anlagen A 100

A 100-1 Baugrundgutachten vom 10.01.2017

A 100-2 Schalltechnisches Gutachten Stand Januar 2018

A 100-3 Protokoll der Ortsbesichtigung vom 21.03.2017 zur Feststellung vorhandener Baulücken

A 100-4 Verkehrszählung

A 100-5 Unfallsteckkarte L1061 zwischen Großheringen und Kaatschen-Weichau

A 100-6 Baulückenplan Großheringen vom 14.05.2019

Bei Auslegung der Unterlagen in der Gemeinde sind die entsprechenden DIN als Leseexemplar verfügbar:

Leseexemplar	-DIN 4109-1
	-DIN 18005-1
	-Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1
	-DIN 18005 Teil 2

Leseexemplar Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen