

# Begründung

zum Entwurf des vorläufigen Bebauungsplanes Nr. 3, "Reine Wohngebiete" Gemeinde Beuren, Flur 3; 5, Gemarkung Beuren

---

1. Anlaß und Ziele der Planung
  2. Einordnung der Planung in Raumordnung und Landesplanung
  3. Bestand im Planungsgebiet
  4. Auswirkungen auf die Planung
  5. Getroffene Festsetzungen
  6. Zu treffende Maßnahmen zur Verwirklichung
  7. Entstehende Kosten
- 

## 1. Anlaß der Planung

---

Die Bereitstellung von geeignetem Bauland für den Wohnungsbau ist z.Zt. ein dringendes Erfordernis.

Ausgehend davon wird auf der Grundlage § 246a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 64 Abs. 3 BauZVO ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

## 2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

---

Beuren liegt in der Nähe des zukünftigen Mittelzentrums Worbis/Leinefelde, von wo aus eine regionale Wirkung auf die umliegenden Gemeinden hinsichtlich Versorgung und Arbeitsplätze ausgeht. Aus diesem Grund wird die Bedeutung Beurens als Wohnstandort zunehmen. Das geplante Wohngebiet liegt direkt an der Grenze zur WSZ II, durch die Ausweisung als Reines Wohngebiet können keine schädlichen Auswirkungen auf das Grundwasser von hier ausgehen.

Zur Lage der geplanten Autobahn (oder vierspurige Bundesstraße Halle-Kassel) wurden noch keine Aussagen getroffen, jedoch gibt es aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben (Schreiben des Thür. Büros f. Regionalplanung vom 29.11.90, Information Nr. 555/91 und 562/90).

### 3. Bestand im Planungsgebiet

---

Das Planungsgebiet befindet sich am Südostrand der Ortslage Beuren. Die Fläche hat ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 5 %. Sie ist als ein Grundstück (144) im Besitz der katholischen Kirche und wird bisher als Ackerland genutzt.

Nach Norden schließen sich Nutzgärten, nach Süden Ackerfläche, nach Osten Weideland und nach Westen mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke an. Das Planungsgebiet liegt zwischen der schon ausgebauten Bahnhofstraße im Westen (Planstraße A) und der noch auszubauenden Feldstraße (Planstraße C). Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektro) liegen bis an die Grenzen des Planungsgebietes.

Von Südwesten nach Nordosten wird die Fläche von einer überregionalen Trinkwasserhochdruckleitung unterquert.

Großgrün oder gar Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Altlasten sind für dieses Gebiet nicht ausgewiesen.

### 4. Auswirkungen auf die Planung

---

Hauptzwangspunkt für die Planung stellte die Trinkwasserhochdruckleitung und die daraus resultierende von der Bebauung freizuhalten Fläche dar. Sie teilt das Planungsgebiet in zwei unregelmäßige bebaubare Flächen. Die Straßenführung und die Bauflächenanordnung folgen dieser "Baulast".

Des weiteren folgt die Planstraße B soweit wie möglich einer Höhenschicht in der Weise, daß zu beiden Seiten gut nutzbare Bauflächen entstehen.

Die Lage der Höhenschichtlinien nimmt wesentlichen Einfluß auf die Bauweise im Zusammenhang mit der Stellung der baulichen Anlagen. So werden in Bereichen quer zum Hang nur Einzelhäuser, im Bereich parallel zum Hang nur Hausgruppen zugelassen.

### 5. Getroffene Festsetzungen

---

Alle Bauflächen werden als "Reine Wohngebiete" ausgewiesen. Dies wird damit begründet, daß nach Angaben der Antragsteller möglichst ungestörtes Wohnen gewährleistet werden soll, andererseits das Ortszentrum, das im Rahmen der Dorferneuerung neu gestaltet wird, nicht seiner Funktion als Kommunikations- und Versorgungszentrum für die Bewohner der Gemeinde beraubt wird und so seine Identität verliert.

Es werden Baugrundstücke für unterschiedlichste Bedürfnisse der potentiellen Bauherren angeboten, somit ergeben sich unterschiedliche Bauweisen. So werden in den Bauflächen mit größeren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser zugelassen, in den Bauflächen mit kleineren Grundstücksflächen nur Hausgruppen zugelassen, letzteres auch im Zusammenhang mit den topographischen Verhältnissen (s. 4.).

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit I - II soll einerseits der ländlich-dörfliche Charakter gewahrt bleiben, zum anderen die planerische Freiheit entsprechend den Bedürfnissen des Bauherren gewährleistet sein.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 und damit verbunden der Geschößflächenzahl 0,8 soll eine dem BauGB entsprechende maximale Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich sein.

Um ein ungeordnetes städtebauliches Bild im Wohngebiet durch willkürliche Stellung der baulichen Anlagen zu vermeiden, ist im gesamten Planungsgebiet Traufstellung festgesetzt. Die nichtbebaubaren Flächen und entstehende nicht bebaubare "Restflächen" bieten sich als öffentliche Grünflächen an, sie verbessern das "Wohnklima" und tragen mit zur städtebaulichen Raumbildung durch Großgrün bei.

#### 6. Zu treffende Maßnahmen zur Verwirklichung

---

Um die Planung baulich zu verwirklichen, ist zunächst die Eigentumslage zu klären und die Fläche durch die Gemeinde zu erwerben. Hierzu wurden bereits Vorabsprachen geführt. Weiterhin sind die notwendigen Erschließungsleistungen zu erbringen:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Oberflächenwasser
- Elektro
- Telekom
- Straßen- und Wegebau

Grundlegende Voraussetzung für die Verwirklichung des Vorhabens ist die Errichtung einer provisorischen Kläranlage als Zwischenlösung bis zum Anschluß der Gemeinde an den Abwasserverband Heiligenstadt.

Anlage 11

Nachweis über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen/ Anregungen der Träger öffentlicher Belange und  
der Bürger