

# Bebauungsplan NR. 3

der

## Gemeinde Windischholzhausen

Kreis Erfurt-Land

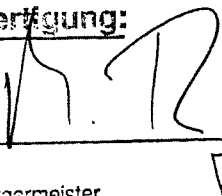
### Allgemeines Wohngebiet

"In der Birke"

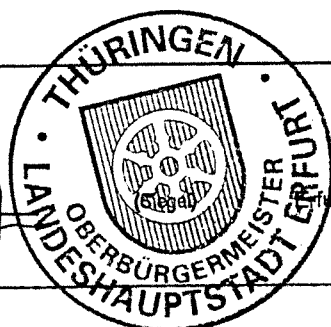
=====

357

Ausfertigung:



Al Buee  
Bürgermeister



Erteilt, den 01.11.1994

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

---

---

<u>A. Schriftlicher Teil</u>		Seite
1. Begründung		1 - 7
<u>B. Zeichnerischer Teil</u>		Blatt
	Maßstab	
1. Übersichtskarte	1 : 10.000	1
2.	Bebauungsplan NR. 3	
	Gemeinde Windischholzhausen	
	Flur 2 - Allgemeines Wohngebiet	
	"In der Birke"	
	1 : 1.000	2

**1. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan NR. 3; Gemeinde Windischholzhausen, Flur 2 Allgemeines Wohngebiet "In der Birke"**

**1.1 Veranlassung und Ziel**

Hervorgegangen aus dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung der Gemeinde Windischholzhausen und der angrenzenden Landeshauptstadt, sieht sich die Gemeinde veranlaßt, nochmals Flächen für den Bau von Eigenheimen und Wohnungen zu planen.

Durch die Nachnutzungsmöglichkeiten nach Aufgabe einer Liegenschaft durch die Bundeswehr wird die Gemeinde kurzfristig in die Lage versetzt, Wohnbauflächen auszuweisen.

Entgegen der sonst üblichen Ortsentwicklungskonzeptionen, neue Bebauungsgebiete vom Ortsrand beginnend in die äußeren Bereiche zu planen, mußte hier gegensätzlich verfahren werden.

Über die Durchführbarkeit einer solchen Entwicklung verständigte sich die Gemeinde Windischholzhausen bereits 1992 mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt - Referatsgruppe Raumordnung und Landesplanung, und 1993 mit der Oberen Naturschutzbehörde sowie der Referatsgruppe Bau- und Wohnungswesen.

Der beabsichtigten Nachnutzung des Standortes als Wohnungsbaustandort wurde von v.g. Referaten des Thüringer Landesverwaltungsamtes grundsätzlich zugestimmt. Die Gemeinde Windischholzhausen wurde als Ort mit erweiterter Wohnungsfunktion vorgeschlagen.

Eine Nachnutzung der Bundeswehrliegenschaft als Wohngebiet entspricht der Hauptentwicklungsrichtung der Gemeinde, die die Funktion Wohnen für das unmittelbar angrenzende Oberzentrum Erfurt ausüben soll. Diese Funktion wird in den in Aufstellung befindli-

chen regionalplanerischen Zielen für die Mittelregion Thüringen weiterhin gefestigt.

Aufgrund des vorhandenen großen Bedarfs zur Schaffung von individuellen Wohnraum unmittelbar am Rand von Erfurt, in landschaftlich reizvollen Lagen ist eine Entwicklung in Richtung der Ortsbebauung Windischholzhausens absehbar. Um dieses geplante Zusammenwachsen des Wohnungsbaustandortes "In der Birke" mit der Ortslage zu sichern, wird die Gemeinde die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen zügig vorantreiben.

Das Baugebiet wird von der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit ca. 160 WE geplant.

### 1.2 Lage, Topographie und Geltungsbereich

Das betreffende Gebiet liegt südlich der Ortslage von Windischholzhausen, grenzt östlich an den derzeit noch bewirtschafteten Geländeteil der Buchenberg-Kaserne und westlich bis an den Rand des einstweilig gesicherten NSG "Willroder Forst" an.

Auf dem Gelände befinden sich vormals von der Bundeswehr genutzte Anlagen, wie Sportplatz, Sturmbahn und ein Schützenzentrum.

Die geplante Fläche nimmt 10,78 ha ein.  
Das Gelände steigt in Nord-Süd-Richtung um 45 m (ca. 9,38 %).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt in der Gemarkung Windischholzhausen in der Flur 2 folgende Grundstücke:

198/3 an der Südseite in östlicher Richtung bei 221 m angeschnitten, an der Nordseite in östlicher Richtung bei 131 m angeschnitten.  
Zwischenzeitlicher Verlauf nach Angaben des

dargestellten räumlichen Geltungsbereiches  
im Bebauungsplan.

447/387 Weg  
392 Weg  
391 Weg  
433/361 L II.O 156

#### 1.2.1 Schutzzonen

Das gesamte allgemeine Wohngebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Erfurter Wasserwerke.

#### 1.2.2 Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Das zu beplanende Gelände befindet sich z.Z. noch in Besitz der Oberfinanzdirektion und wird der Gemeinde übereignet.

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich. Der rechtsgültige Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Teilung.

#### 1.3 Erschließung

Die verkehrsmäßige äußere Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die L II.O 156, die von Windischholzhausen kommend nach Schellroda führt. Sammelstraßen an der Nordseite 8,0 m breit, an der Südseite 10,0 m breit mit Anbindung an die L II.O 156 leiten den Verkehr in und aus dem Wohngebiet.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Erfurt hat die Anbindung der Planstraße A an die L II.O 156 nur vorübergehenden Charakter. Mit einer Beplanung des angrenzenden Steingrabens erfolgt zusammen mit dem Sondergebiet Erholung die Ausbildung eines vierarmigen Knotens. Über diesen Knoten ist auch das Wohngebiet "Birke" zu erreichen. Mit Fertigstellung erfolgt die Schließung der Anbindung der Planstraße A zur L II.O 156.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt mit verkehrsberuhigten Straßen. Die Planstraßen "C" und "D" werden niveaugleich mit Mittelrinne ausgebaut. Für sämtliche Straßen im Wohngebiet ist als Deckschicht Betonpflaster vorgesehen. Die beiden Sammelstraßen erhalten jeweils Bitumendeckschichten.

Ein zu pflasternder 2 m breiter Fußweg führt zwischen den Baugrundstücken zu den vorhandenen Waldwanderwegen.

#### **1.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

##### **1.4.1 Trinkwasserversorgung**

Das Wohngebiet "In der Birke" kann aufgrund der anstehenden Druckverhältnisse mittels üblicher Druckleitung nicht mehr über den HB 06a Buchenberg versorgt werden. Als Alternative zum Bau einer Druckerhöhungsanlage wurde von den Stadtwerken Erfurt, Wasserversorgung GmbH und dem Fernwasserzweckverband Nord- und Ostthüringen der Bau eines neuen Hochbehälters beschlossen. Zu dem Versorgungsbereich des Hochbehälters gehören das Wohngebiet "In der Birke", das Sondergebiet Erholung, die Gartenanlage, Suhle Quelle und das zukünftige Wohnungsbaugelände "Am Steingraben".

##### **1.4.2 Abwasserentsorgung**

Das Bebauungsgebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das anfallende Schmutzwasser soll in den zur Zeit in Planung befindlichen Schmutzwasserkanal entlang der L II.O 156 eingeleitet werden.

In Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Erfurt kann die Gemeinde Windischholzhausen 23 l/Sek. Schmutzwasser in das Pumpwerk der Stadt Erfurt einleiten. Die

anfallenden Schmutzwassermengen aus dem Wohngebiet "Birke" sind hierbei kapazitätsmäßig erfaßt. Die weitere Behandlung des Schmutzwassers erfolgt im Klärwerk Kühnhausen.

Die dem Pumpwerk vorzuschaltende Entlastungsanlage für Abwasserbeseitigung ist in der Genehmigungsphase und soll noch in diesem Jahr gebaut werden.

Regenwasser von Dachflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickern bzw. zur Bewässerung aufgefangen werden.

Das Regenwasser der Straßen wird in einen bestehenden offenen Graben, der zum Pfingstbach führt, eingeleitet. Vor dem Pfingstbach wird eine Regenrückhaltung geplant.

#### 1.4.3 Energieversorgung

Nach Rücksprache mit Herrn Glaser von der ENAG werden für die elektrotechnische Erschließung des Gebietes zwei Trafostationen benötigt, wobei eine direkt im Wohngebiet liegt. Die zweite Trafostation wurde nordöstlich im Wohngebiet an der Planstraße C eingepplant.

#### 1.4.4 Heizung

Für die Beheizung der Wohnhäuser ist Erdgas vorgesehen. Eine Anbindung des Wohngebietes bis zu den bereits verlegten Erdgasrohren am Ortsrand muß noch hergestellt werden.

#### 1.4.5 Erschließungskosten (Kostenschätzung)

1. Straßenbau	ca. 3.400.000,00 DM
2. Schmutzwasser- und Regenwasserkanal	ca. 3.100.000,00 DM
3. Wasserversorgung	ca. 1.600.000,00 DM

---

**GESAMTKOSTEN** ca. 8.100.000,00 DM

---

### 1.5 Bauliche Nutzung

#### 1.5.1 Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung

---

Das allgemeine Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) ist nach folgendem Schlüssel zu parzellieren:

Art der Bebauung	Anzahl WE	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
Einfamilienhäuser	74 (ohne Berücksichtigung von Einliegerwohnungen)	ca. 460 bis 1300
Doppelhäuser	46	ca. 312 bis 500
Reihenhäuser	13	ca. 163 bis 360
Mehrfamilienhäuser	27	ca. 1125 bis 1400

Nach BauNVO wird für das Maß der baulichen Nutzung maximal eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 bzw. 0,8 vorgesehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auf I + D beschränkt. Bei Mehrfamilienhäusern ist II + D möglich.

Die Traufhöhen betragen für :

I + D bergseitig      i.M. 4,0 m  
II + D bergseitig     i.M. 6,8 m



Die Traufhöhe wird gemessen über festgelegter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

## 1.6 Grünordnung und Landschaftsplanung

### 1.6.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich befindet sich die Gemarkung Windischholzhausen südlich an den Ausläufern des Mittelgebirgsvorlandes - nördlich am angrenzenden Thüringer Becken.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen etwa 530 mm. Die angrenzenden Gebiete sind momentan noch durch landwirtschaftliche und gärtnerische Bewirtschaftung geprägt. Das geplante Wohngebiet liegt an der Ostseite des einstweilig gesicherten NSG "Willrodaer Forst".

### 1.6.2 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Durch die Ingenieur-Gesellschaft Umwelt und Tiefbau mbH wurde ein begleitender Grünordnungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Bebauungsplanes und erlangen mit Genehmigung durch die Obere Bauaufsichtsbehörde Rechtsverbindlichkeit.

Der Bereich von 45 m vom Waldrand des "Willroder Forstes" in Richtung Wohngebiet ist von der Bebauung freizuhalten (Baumfallgrenze).

Die vorhandene Streuobstwiese wurde in die Flächenaufteilung des Bebauungsplanes einbezogen.

Der zum Wald führende Fußweg wird unmittelbar an dieser Wiese vorbeigeführt.

Die bestehende ca. 3 m breite Abpflanzung am Westrand mit naturnahen, einheimischen Gehölzen soll erhalten bleiben.

Eventuelle Auslichtungen sind vorzunehmen.

Die Sammelstraßen, Kreuzungsbereiche sowie z.T. die Wendehämmer sind abzapflanzen.

Detaillierte Ausführungen sind den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.6.3 Flächenbilanz zum Bebauungsplan NR. 3, Gemeinde  
Windischholzhäusen, allgemeines Wohngebiet "In  
der Birke"

Geltungsbereich insgesamt:	107,814 qm
- Verkehrsflächen:	16,503 qm
- Öff. Grünflächen/Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)	19,033 qm
- Gesamtfläche der Baugrundstücke:	72,278 qm

Windischholzhäusen, den 30.06.1994

.....  
Der Aufsteller:



Erfurt, den 28.06.1994

.....  
Der Planfertiger:

