

## Gemeinde Schwerborn

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t  
zum Bebauungsplan "Schwerborn" auf den Parzellennummern  
Fl.St.Nr. 179a, 179b, 179c

### I. Entwurfsziel

1. Orientierung zur Himmelsrichtung, so daß Gartenseiten und Wohnräume nachmittags- oder Abendsonne erhalten.
2. Quartierbildung durch Wohnstraßen unterschiedlicher Länge. Schaffung kleinerer Quartiere mit teilweise nur bis zu 6 Hauseinheiten z.B..
3. Raumbildung mittels Vorspringen oder Schrägstellen der Zeilen.
4. Der Bebauungsplan soll durch die Bauverwaltung einfach zu handhaben sein und den Planern trotzdem Gestaltungs- und Platzierungsspielraum lassen.
5. Das sanft ansteigende Gelände wird im höher gelegenen Nordostteil für Reihenhäuser vorgesehen, der ebenso gelegene nordwestliche Teil für Doppel- und Reihenhäuser. So soll möglichst vielen Nutzern die bevorzugte Topografie zur Verfügung stehen.
6. An den Südwest und Südost Ecken des tiefer gelegenen Teiles ist jeweils Einzelhausbebauung ausgewiesen. In den übrigen Flächen ist den Planern freigestellt, alle drei Bauformen zu verwenden.

### II. Erschließung

Ein günstige Verhältnis von Nettobauland zu Bruttobauland trotz reichlicher Erschließung fast aller Quartiere von jeweils den Nord-oder Nordost-Seiten her läßt sich durch folgende grundsätzliche Planungsüberlegungen erreichen:

1. Erschließungsstraße in 5,5 Meter Breite
2. Stichstraßen- teilweise in kürzeren Abschnitten- nur 4,5 m breit  
Die notwendige Differenz zum Ein- und Ausfahren von 3 bis 4,5 Meter wird auf den privaten Grundstück angeordnet.  
Carports oder Garagen werden in diesen Bereichen entsprechend rückversetzt angeordnet.

3. An Stichstraßen mit öffentlichen Abstellplätzen kann bei z. B. 6 Anliegern vertretbar sein, daß durch Rückwärtsfahren gewendet wird.
4. An Erschließungsflächen schließen Mischflächen an, die gleichberechtigtes Ziel der Nutzung aller Verkehrsteilnehmer erreichen sollen und zur Verkehrsberuhigung dienen.
5. Besondere Flächen mit Grünanlage sind auch für die Anlage eines Spielplatzes geeignet.
6. Besondere Beachtung verdient die Gestaltung des Straßenraumes. Teilweise wird beabsichtigt, daß der öffentliche Raum stufenweise seinen Übergang findet zum Haus, wo vorgelagerte Wohnhöfe als halböffentlicher Bereich die Möglichkeit aber nicht den Zwang zum Kontakt geben sollen. Auf der rückwärtsgelegenen Seite, der Gartenseite (Südwest oder Süd) liegt der Privatbereich der möglichst nicht als Erschließungsfläche dienen soll.
7. Eine Erweiterung der Wohnquartiere ist allgemeines Anliegen der Gemeinde.  
Es ist auch eine Antwort auf die im Norden vorhandenen Gewerbegebiete.  
Die südwestlich geneigte Hanglage "Unterm Weingarten" gewährleistet eine günstige Wohnqualität. Der Beginn der Investition erfolgt auf der oberen Lage des im Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohngebietes.  
Dies soll auch eine Anregung zur weiteren Bebauung der weiter talseitig gelegenen Flächen des Flächennutzungsplanes darstellen. Damit ist ein Zusammenwachsen zwischen Ortskern und neuer Bebauung angeregt.

Der ostseitig gelegene Weg kann später ausgebaut werden. Trotz allgemeinen Trend zu Gewerbegebietsausweisungen wird einmal durch Wohngebietserschaffung einer Fortführung des ursprünglichen Charakters des Wohnortes Schwerbörn Rechnung getragen.

Erwähnenswert ist noch, daß die künftigen Bewohner in aller nächster Nähe zu den verhandelten Naherholungszentrum im Landkreis Erfurt angesiedelt werden.

## II. Soziale Aspekte, städtebauliche Verdichtung und die Bewohner

Bei kosten- und flächensparendem Bauen stoßen wir immer wieder auf zwei grundsätzliche Vorbehalte.

Einmal ist dies das Haus ohne Keller und zum anderen die Reihenhausbedingte städtebauliche Verdichtung.

Zum zweiten Punkt ist zu sagen, die im Ausland (vorzugsweise Niederlande) realisierten Beispiele mit kleinen und kleinsten Grundstücken können als Lösungsansatz nicht einfach immer übertragen werden.

Hierzu gehört auch eine gewisse liberale und offene Einstellung der Bewohner.

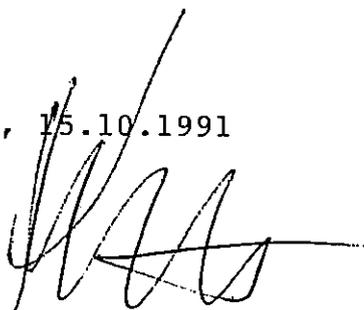
Die Einzelhausgrundstücke unseres Projektes sind jedoch größer als zum Beispiel in den Niederlanden, also Größer als 200 qm. Hausbreiten von ca. 5,50 m setzen eine gewisse Toleranz der Bewohner voraus.

So hat das kosten- und flächensparende Bauen eine gewisse Zielgruppe: Das sind junge Familien mit kleinen und mittleren Einkommen. (Hier sind Reihenhäuser gemeint.)

Da diese Wohnform, oft in Vergleich zu bislang bewohnten Etagenwohnung gesehen wird, resultiert daraus eine gewisse Kompromissbereitschaft im Hinblick auf die begrenzten Freiflächen im privaten Bereich.

Die GFZ, die nur eine Mindestverdichtung zuläßt, verhindert zudem eine zu starke Verdichtung.

Schwerborn, 15.10.1991

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.