

# DINGELSTÄDT / EICHSFELD



## BEBAUUNGSPLAN NR. 1/ 92/ B

## GEWERBEPARK "HESTELWEG"

## BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 1995

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU UND GEWERBEPLANUNG  
Zweigniederlassung der igr Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Rosenthal & Partner GmbH Leinefelde  
STEPHANUSSTRASSE 9, 06114 HALLE (S.), TEL./FAX: (0345) 32721

---

**STADT DINGELSTÄDT/ EICHSFELD**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 1/ 92/ B**

**GEWERBEPARK HESTELWEG**

---

**I N H A L T**

0. Vorbemerkung
1. Erforderlichkeit der Planung
2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Anpassung an bestehende Planungen
3. Charakteristik des Planungsgebietes
4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung
7. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
8. Landschaftspflege und Naturschutz
9. Geologie
10. Umweltschutz
11. Archäologische Denkmalpflege
12. Gestaltung
13. Ver- und Entsorgung
14. Katastrophenschutz
15. Flächenbilanz
16. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnungsmaßnahmen
17. Soziale Begleitung
18. Planungsgrundlagen

## 0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan für den Gewerbepark "Hestelweg" in Dingelstädt ist im Auftrag der Stadtverwaltung erarbeitet worden. Dabei wird ein bereits teilweise gewerblich genutztes Gebiet erweitert und abgerundet sowie als Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung überplant. Mit dem Bebauungsplan wird die Stadtentwicklung in Richtung der Stadtumgehungs- und Erschließungsstraße im nordöstlichen Innenstadtbereich zum zumindest zeitweisen Abschluß geführt.

## 1. Erforderlichkeit

Die Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es, als verbindlicher Bauleitplan die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich nach Maßgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1, 2 BauGB). Er ist zu erarbeiten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für das Gebiet des Gewerbegebiet "Hestelweg" ist diese Erforderlichkeit gegeben, da

- Teile des Bereiches als bisheriger Außenbereich einer Bebauung auf diese Weise zugeführt werden sollen,
- die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches sowie Art und Maß der baulichen Entwicklung auf eine andere Weise nicht bestimmt werden können und
- die Festlegungen des Bebauungsplanes sich ausschließlich auf städtebaulich notwendige Gegebenheiten beschränken.

Weiterhin ist eine Anzahl von ansiedlungswilligen Investoren vorhanden, die wesentliche Teile des Gebietes nach Herstellung von Baurecht umgehend nutzen wollen.

## 2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Anpassung an bestehende Planungen

Für die Überprüfung der Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde der Entwurf vom Landesentwicklungsprogramm Thüringen von November 1991 herangezogen. Die dort enthaltenen Aussagen wurden mit dem Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen verglichen und fanden darin ihre Bestätigung.

Im Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes wird Dingelstädt indirekt als Unterzentrum mit der Aufgabe der komplexen Grundversorgung festgeschrieben. Mit der Lage im Raum Mühlhausen - Leinefelde - Sondershausen wird für die Raumstruktur die Vorgabe eines ländlichen Raumes mit überwiegend gewerblichen Entwicklungsaufgaben gemacht (Abs. 2.2.3.b.), in welchem gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte als Netz verdichtet und gewerbliche Wirtschaft gefördert werden sollen.

Für die Planungsregion Nordthüringen (Abs. 3.1.) wird außerdem die Schaffung von Arbeitsplätzen in ausreichender Vielfalt (1. Anstrich/ 1. Teilsatz) an erster Stelle genannt.

Aus den genannten Auszügen ist zu entnehmen, daß eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Stadt Dingelstädt liegt nicht vor.

Für die Beurteilung der Einordnung in das Stadtgebiet wurde der Entwurf des Architektur- und Ingenieurbüro Zumpe, Schaser u. Partner, in der Überschrift auch Vorentwurf genannt und undatiert, herangezogen.

Es ist festzustellen, daß das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet überplant werden soll. Das im nordwestlichen Bereich als Bestand charakterisierte Mischgebiet ist bei genauer Betrachtung allerdings als Gewerbegebiet zu beschreiben und wird auch als solches im Bebauungsplan festgeschrieben.

In der räumlichen Ausdehnung und im überwiegenden Maß auch bei der baulichen Nutzung entspricht der Bebauungsplan den Vorstellungen des Flächennutzungsplanvorentwurfes. Eine

Verkehrsanbindung des Gebietes an die Osttangente ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan nicht vorgesehen und wurde daher nicht berücksichtigt.

Der südlich vom Gewerbegebiet in der Flächennutzung ausgewiesene Waldstreifen ist weder gerechtfertigt noch umsetzbar. Da es sich möglicherweise um die beabsichtigte Einordnung eines begrenzenden Grünstreifens handeln könnte, sollte man von einer Übereinstimmung mit dem Inhalt des Bebauungsplanes ausgehen.

Die fehlende Unterscheidung von Bestand und Planung mindern zudem die Aussagen des Flächennutzungsplanentwurfes erheblich, so daß seine Aussagen nicht überbewertet werden können.

Ein Landschaftsplan ist für Dingelstädt nicht vorhanden.

Da Angaben zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten auch im Entwurf zum Flächennutzungsplan nicht gemacht werden, muß ein Vergleich mit der Landschaftsplanung ausbleiben. Da aber Flächen überwiegend bereits für Gewerbe genutzt bzw. für eine Nutzung vorbereitet wurden, können bei Vollzug der Anpflanzungsforderungen zumindestens keine negativen Auswirkungen auf die ausstehende Landschaftsplanung erwartet werden.

Für den Bebauungsplan werden die notwendigen Festlegungen zu Landschaftspflege und Naturschutz in einem Grünordnungsplan präzisiert.

Ein Verkehrsentwicklungsplan ist für Dingelstädt nicht vorhanden. Da auch die Studien für die östliche Stadtumgehungs- und Erschließungsstraße nicht zugänglich sind, ist ein Vergleich mit Verkehrsplanungen nicht gegeben. Daher bleibt nur die konsequente Freihaltung der Vorbehaltstrasse (im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet) lt. Angaben des Straßenbauamtes Leinefelde.

Weitere, für das Planungsgebiet relevante bzw. es betreffende Planungen sind nicht bekannt.

### **3. Charakteristik des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 8 ha. Die Begrenzung wird durch die Birkunger Straße, die Verlängerung der Bahnhofstraße, der westlichen Begrenzung der Freihaltetrasse für die Osttangente, der parallel zur A.-Thraen-Straße verlaufenden Lärmschutzaufschüttung, den Weg am Renz und dem Hestelweg gebildet. Das Gelände besitzt nach Südosten ein leichtes Gefälle und wird als Baugebiet, im Nordwesten geringfügig als Garten, als Ödland, Wiese und z.T. noch als Acker genutzt.

Im Nordosten ist ein Bachlauf bemerkenswert, welcher auf alle Fälle erhalten werden muß.

### **4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung**

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt in Ost-West-Richtung durch den Hestelweg, von welchem in südöstliche Richtung zum Wohngebiet Kerflede hin die Planstraße A abzweigt. Die Straße hat ausschließlichen Erschließungscharakter und endet vor dem Wohngebiet mit einer Wendemöglichkeit bei einem Außenradius von ca. 12 m und einer Länge von ca. 43 m (Wendeanlage Typ 7), wobei eine Verkehrsfläche auf einem Areal von 30m x 45 m entsteht. Die Breite der Fahrbahnen betragen bei der Planstraße A und beim Hestelweg bis zum Abzweig 7 m, bei der Fortsetzung der Planstraße auf Grund der topographischen Situation 6 m. In der Regel sind bei allen Straßen beidseitig Radbahnen mit je 1 m und Fußwege mit je 2 m angeordnet. Im westlichen Bereich des Hestelweges mußten jedoch beide Radbahnen auf der Nordseite der Straße angeordnet werden.

Der nordwestliche Bereich wird durch die bestehende Birkunger Straße erschlossen.

Der bereits als Baustraße bestehende Weg am Renz wird als (im Notfall) befahrbarer Wohnweg mit einer Breite von 4 m ausgebaut, soll aber weitestgehend den Fußgängern und Radfahrern in bzw. aus Richtung Innenstadt vorbehalten bleiben.

Besonders für die Bewohner des Wohngebietes Kerflede ist der Weg bis zur Einmündung Hestelweg/ Planstraße A als Fußgänger- und Fahrradweg (Breite 4 m) vorgesehen.

Er soll als Alternative zum Weg am Renz verstanden werden und Alternativen in der Wegegwahl, aber auch Sicherheit bei Ausfall des Parallelweges geben.

Dieser Weg ist privat und durch ein Wegerecht für die Allgemeinheit gesichert.

Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück auszuweisen. Die räumliche Situation sollte eine Stellplatzablösung ausschließen lassen. Die Einfahrten zu den Grundstücken sind weitestgehend gekennzeichnet und sollten auch nicht erweitert werden.

Die an Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m werden als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Ausgrabungen, Stützmauern und unterirdische Stützbauwerke in Anspruch genommen werden.

## **5. Art der baulichen Nutzung**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt. Die Vermeidung von Gewerbenutzungen, die das Wohnen im Wohnbereich Kerflede trotz Abstandsflächen und Aufschüttung stören könnten, wird im Einzelfall gemäß § 15 BauNVO zu entscheiden sein.

Neben dem allgemein zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO) werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) als allgemein zulässig erklärt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

Die östlich der Gewerbegebietsflächen, überwiegend in der Freihaltetrasse der Osttangente liegenden Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Festlegung dient dem Zweck der Förderung der Landwirtschaft.

## **6. Maß der baulichen Nutzung**

Für die drei, durch die örtliche Verkehrsfläche getrennte Gewerbeflächen werden als Maß der baulichen Nutzung einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschoßflächenzahl von 2,4 und eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Obergrenzen nach § 17 BauNVO und dürfen nicht überschritten werden. Ziel dieser Obergrenzen ist eine möglichst kompakte Ausprägung der Bebauung.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt drei. Ausnahmen sind unzulässig.

## **7. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

Für das Planungsgebiet wird bei städtebaulicher Erfordernis die offene Bauweise vorgeschrieben. Die ist lediglich in der nordwestlichen Gewerbefläche notwendig. In den übrigen Bereichen, wo keine zwingenden Gründe vorliegen, werden keine Festlegungen zur Bauweise getroffen.

Baugrenzen und Baulinien sind aus städtebaulichen Gründen festgelegt worden.

## 8. Landschaftspflege und Naturschutz

Mit der Aufstellung des B-Planes "Hestelweg" und der Ausweisung als Gewerbegebiet werden nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 des Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes (VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. Nr. 4 S. 57) Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. So geht mit der Bebauung dieses Gebietes eine Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes und eine Beeinflussung des Landschaftsbildes einher.

Nach § 7 Abs. 2 VorlThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Daher sind durch entsprechende Festsetzungen und Ausweisungen Eingriffe gering zu halten und notwendige Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzuzeigen sowie Flächen hierfür auszuweisen (§ 5 Abs. 7 VorlThürNatG und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Im Bebauungsplan selbst wird die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bei Pflanzstreifen mindestens alle 30 m und bei Flächen mindestens alle angefangenen 200 m<sup>2</sup> festgeschrieben. Die Pflanzungen sind insgesamt von dem jeweiligen Privatbesitzer herzustellen und zu pflegen.

Weitere Forderungen zu Art und Umfang der Bepflanzungen, also auch zu flächendeckenden Blütensträuchern und Kleingehölzen, zur Fassadenbegrünung und zur Bestandspflege werden im Grünordnungsplan präzisiert.

## 9. Geologie

Das geplante Gebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet gut tragfähiger Festgesteine des Oberen Muschelkalkes. Dabei handelt es sich um eine ca. noch 10 m bis 20 m mächtige Wechselfolge von Kalk- und Tonsteinen.

Geologisch bedingte Baugrundprobleme sind lt. Auskunft der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung nicht zu erwarten.

Der Hauptgrundwasserspiegel wird in der gleichen Stellungnahme bis ca. 10 m unter Gelände benannt. Das Auftreten von sich auf tonigen Zwischenhorizonten stauenden Schichtenwasser wird durch eine westlich der Flächen befindliche Quelle belegt.

Die Bebauungsplanflächen liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen bei Silberhausen. Daher sind Umgang, Lagerung und Transport von Wasserschadstoffen grundsätzlich unzulässig und unterliegen bezüglich Art und Menge der ausdrücklichen Genehmigung durch die Obere Wasserbehörde. Es gelten die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" (DGWV - Regelwerk W101) sowie die TGL 43850 "Trinkwasserschutzgebiete". Verbote und Nutzungsbeschränkungen wurden durch den Kreistag am 30.10.1985 im Beschluß-Nr. 50-XI/ 85 i.V. mit den Bestimmungen des § 8 der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 02.07.1982 (Gbl. I Nr. 26 S. 487) getroffen.

## 10. Umweltschutz

Bei der Erschließung des Geländes anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nach Einholung der erforderlichen Genehmigung, so auch der Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.08.1986, BGBl. I S. 1410 in der derzeit geltenden Fassung, einer Verwertung zuzuführen oder auf der Grundlage der Abfallgesetze, so auch des Gesetzes über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten, kurz Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (Th AbfAG) vom 31.07.1991, GVBl. Nr. 16 S. 273) zu entsorgen.

Ergeben sich im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen, während der weiteren Planung oder der Erschließungsarbeiten, Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtfläche zu melden.

Besondere Beachtung sind den möglicherweise belasteten Flächen im Bereich der bestehenden Erdstoffablagerungen zu schenken. Per 21.07.1993 liegt dem Referat Abfallwirtschaft des



Thüringer Landesverwaltungsamtes als obere Abfallbehörde allerdings kein Altlastenverdacht vor.

Bezüglich des Lärmschutzes sind die vorgegebenen Immissionsrichtwerte von tags 70 dB (A) lt. TA Lärm und lt. DIN 18005 einzuhalten. Im südlichen Bereich sind auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten tags 70 dB (A) und nachts 50 dB (A) einzuhalten.

Östlich der bebaubaren Fläche sind zwei Flächen für Aufschüttungen vorgesehen. Diese sind in Nord-Süd-Richtung angelegt und sollen nach erfolgter Bepflanzung als Lärm- und Sichtschutz wirken. Diese Flächen bleiben in Privatbesitz. Ähnliche Wirkung wird von den südlich außerhalb des Gebietes befindlichen Aufschüttungen erwartet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Energieversorgung möglichst unter Anschluß stark umweltbelastender Verbrennungsanlagen zu Heiz- und Feuerungszwecken erfolgen.

Notwendige Festlegungen dazu sind in der kommunalen Planung der Wärmeversorgung des Gebietes und ggf. durch kommunale Satzungen zu treffen.

## **11. Archäologische Denkmalpflege**

In dem Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmale bzw. Bodenfunde bekannt geworden. Trotzdem ist bei Erdarbeiten mit dem Auftreten archäologischer Funde (vgl. bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. zu rechnen. Gemäß dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz) vom 07.01.1992 ist in diesem Fall unverzüglich das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar zu informieren und dessen Mitarbeitern die wissenschaftliche Auswertung und Bergung zu ermöglichen.

Die Bauausführenden sind auf diese gesetzlichen Bestimmungen und die Möglichkeit von Funden hinzuweisen.

Zur Durchsetzung wurde diese gesetzliche Forderung als Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **12. Gestaltung**

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere dem Bezug zur Innenstadt und zu den naheliegenden Wohnbereichen sind ausschließlich Steildächer ab einer Mindestneigung von 30° zulässig.

Aus den gleichen Gründen sind Materialien, die andere Materialien vortäuschen, verboten. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich, da alle weiteren beachtenswerten Sachverhalte in der "Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart und der Randgebiete der Stadt Dingelstädt" ausreichend behandelt werden.

## **13. Ver- und Entsorgung**

Der Anschluß der Planflächen an die Wasserversorgung erfolgt mittels einer Leitung DN 100 GG. Die Einbindung erfolgt am Schacht vor dem Heizhaus. Der Wasserbedarf wird gem. Auskunft des Wasserleitungsverbandes Ost-Obereichsfeld ausreichend abgesichert. Bei Mehrbedarf (Autoreparatur) kann ggf. an die bestehende Leitung DN200AZ angeschlossen werden. Die Elektroenergiebereitstellung ist durch Erweiterung des Niederspannungskabelnetzes abgesichert. Die Einordnung der Versorgungsleitungen kann im unterirdischen Bauraum der örtlichen Verkehrsflächen gem. DIN 1998 vorgenommen werden.

Im Gesamtbereich werden bereits Abnehmer mit Erdgas versorgt. Auch bei Erweiterungsabsichten ist die Versorgung mit Erdgas über die bestehenden Leitungen gewährleistet. Vor Baubeginn ist ein Versorgungskonzept mit der EVW Erdgasversorgung Worbis/ Eichsfeld GmbH abzustimmen.

Die Fernwärmeversorgung ist über das bestehende Leitungssystem in ausreichendem Maß ge-

währleistet.

Nichtverunreinigte Niederschlagswasser sind grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser der Anliegerstraßen sollten ebenfalls versickert oder auf kürzestem Wege dem nächsten Vorfluter zugeführt werden, solange keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist durch ein Gutachten zu belegen.

Die übrige Entwässerung wird entsprechend dem Gefälle geführt und entweder über die Birnkunger Straße oder über das Wohngebiet Kerfledle geführt. Es wird von einem qualifizierten Mischsystem ausgegangen. Die Entwässerung des Wohngebietes Kerfledle ist zu beachten. Bis zum Anschluß an eine zentrale Kläranlage ist eine separate vollbiologische Kläranlage zu errichten.

Da Aussagen eines Generalentwässerungsplanes fehlen, ist eine Entwässerungskonzeption zu erarbeiten.

Alle Entwässerungsanlagen sind entsprechend dem Regelwerk Abwasser-Abfall des AIV-Arbeitsblatt A 142 und unter Beachtung der Ausführungsbeispiele lt. Hinweis H 146 dieses Arbeitsblattes zu realisieren.

Im Straßenbau ist auf Grund der Trinkwasserschutzzone III die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) anzustreben.

Die Müllentsorgung ist durch Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten. Flächen für weitere Entsorgungsanlagen sind, soweit dazu Bauwerke zu errichten sind, nach § 14 Abs. 2 BauNVO in das Gewerbegebiet einzuordnen.

#### 14. Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DGVW-Arbeitsblatt W 405 (7/ 78) zu dimensionieren. Die Hydrantabstände dürfen 100 m nicht überschreiten. Möglichkeiten zur Alarmierung der Feuerwehr und Rettungsdienste sind vorzusehen. Für die Zufahrt der Feuerwehr ist ein 12-t-Normfahrzeug anzunehmen.

Munitionsgefährdete Bereiche sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten dennoch Munitionskörper gefunden werden, ist das Ordnungsamt, die Polizei oder der Munitionsbergungsdienst Erfurt zu informieren.

#### 15. Flächenbilanz

Es wird von der folgenden Veränderung der Flächenbilanz ausgegangen:

	derzeitige Nutzung		bei Nutzung lt. Bebauungsplan	
	ha	%	ha	%
• örtliche Verkehrsflächen	0,3	3,8	0,8	10,13
• Gewerbegebiet einschl. begrünter Bereiche	3,3	41,8	6,7	84,81
• Gartenland	0,5	6,3	0	0
• Fläche für die Landwirtschaft	1	12,7	0,4	5,06
• andere Nutzungen u. Ödland	2,8	35,4	0	0
gesamt	<u>7,9</u>		<u>7,9</u>	



## **16. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnungsmaßnahmen**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und können daher nicht erläutert werden. Eine parallellaufende Bodenordnung wäre stets anzustreben. Die überschlägige Kalkulation der Erschließung bzw. der gesamten Baumaßnahme sind beim gegenwärtigen Planungsstand noch nicht zu ermitteln.

## **17. Soziale Begleitung**

Maßnahmen für eine soziale Begleitung der erläuterten Maßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abzusehen. Bei Auflassung der Gärten bzw. der Garagen sind zuzüglich zu den Maßnahmen der Bodenordnung auch entsprechende Ausgleichsmöglichkeiten vorzusehen.

## **18. Planungsgrundlagen**

Planungsgrundlagen bildeten aktuelle Katasterkarten des Gebietes.

Die vorhandenen Bauwerke und Höhenlinien wurden aus einer aktuellen Nachvermessung übertragen.

Weiterhin standen der Aufstellungsbeschluß der Stadt Dingelstädt für den Bebauungsplan, Skizzen des Straßenbauamtes zur Osttangente und der erforderlichen Freihaltetrasse sowie Auskünfte der Stadt zur Einordnung von potentiellen Investoren in das Gebiet zu Verfügung.