ANLAGE 1

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“ in Großneuhausen
(Stand 06.12.2017)

Zuarbeit: Verwaltungsgemeinschaft Kölleda, Bauleitplanung/ Wirtschaftsförderung/ Abwasser, Herr Zeimer

Vorhandene Potentiale an Wohnbauflächen:

Entsprechend Zuarbeit der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda sind in Großneuhausen keine Wohnungsleerstände mehr vorhanden. In den letzten Jahren haben einige junge Familien leerstehende Häuser im Gemeindegebiet erworben und saniert.
Die Potentiale an Wohnbauflächen ergeben sich demzufolge ausschließlich aus Baulücken und Brachflächen sowie aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“, der mit vorliegender Planung geändert wird (1. Änderung).

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in kommunalem Eigentum. Die vorhandenen Baulücken/ Brachflächen sind ausnahmslos Privateigentum.
Auf die privaten Baulücken hat die Gemeinde keinen Zugriff. Seitens der privaten Eigentümer liegt keine Verkaufsbereitschaft vor. Alle Baulücken, die verkäuflich waren, wurden im Zeitraum nach der Wende bereits bebaut. Hier wird eine weitere Neubebauung höchstens in Einzelfällen innerhalb der Familie erfolgen. Deshalb werden die Potentiale (Anzahl der WE) mit dem Faktor 0,2 multipliziert, da davon auszugehen ist, dass nur ca. 20% der Baulücken tatsächlich mit Wohnungen bebaut werden.

Aus der nachfolgenden Tabelle geht die Anzahl der tatsächlichen Wohnungspotentiale hervor, die sich nach der Abminderung wegen des Privateigentums ergibt:

Adresse	max. Anzahl der WE	Wertung der WE (x 0,2 aufgrund Privateigentum)	Summe WE
Marktstraße 159	3 WE	3 x 0,2	0,6 WE
Neue Straße/ Weimarische Straße	2 WE	2 x 0,2	0,4 WE
Weimarische Straße	2 WE	2 x 0,2	0,4 WE
Nördlich Pfarrgasse	2 WE	2 x 0,2	0,4 WE
Summe Gesamt:			**1,8 WE**

Es ergibt sich ein Potential von maximal **2 WE** aus Baulücken.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „An der alten Gärtnerei“ weist zusätzlich ein Potential von 15 Bauplätzen (15 WE) aus. Da die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung einen größeren Zuschnitt erhalten sollen, reduziert sich das Potential auf **13 WE**. Davon liegen für 3 Baugrundstücke bereits konkrete Anfragen vor.

Bautätigkeit in Großneuhausen ab 2006

Entsprechend den Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) wurden im Zeitraum von 2008 bis 2016 in Großneuhausen 2 Einfamilienhäuser gebaut. Demgegenüber gab die Verwaltungsgemeinschaft Kölleda den Bau von 6 Einfamilienhäusern in den letzten 10 Jahren an (siehe Lageplan). Davon wurden 2 Einfamilienhäuser im Jahr 2006 und 2007 errichtet und sind deshalb in nachfolgender Tabelle des TLS nicht enthalten.

Gemeinde: Großneuhausen

- Gebietsveränderungen der Gemeinde
- Allgemeine Angaben, Zuordnungen

Auswahl Jahre | Liniengrafiken | XLS-Export | CSV-Export

Baufertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen und Gemeinden

1) einschließlich Wohnheime

Merkmal			Einheit	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohngebäude	insgesamt		Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	davon mit	1 Wohnung	Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	-	2
		2 Wohnungen	Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3 und mehr Wohnungen[1)]	Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungen in Wohngebäuden	insgesamt		Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	davon in Gebäuden mit	1 Wohnung	Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	-	2
		2 Wohnungen	Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3 und mehr Wohnungen[1)]	Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnfläche in Wohngebäuden			1000 m²	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2

nach oben

© Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt – Postfach 90 01 63, 99104 Erfurt

Das ehemalige Schulgrundstück in der Bahnhofstraße wurde nach Abriss des Gebäudes an einen privaten Bauherrn verkauft. Hierfür liegt bereits eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus (eventuell mit Einliegerwohnung) vor. Mit der Bebauung soll 2018 begonnen werden. Die Fläche wird deshalb nicht als Potential betrachtet, sondern als bebaut.

Somit wird von einer Bautätigkeit von **6 WE** innerhalb von 12 Jahren (2006 bis 2018) ausgegangen.

Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen

Bei der Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird zunächst davon ausgegangen, dass dieser sich ähnlich entwickeln wird, wie die erfolgte Bautätigkeit in den letzten 12 Jahren.
In diesem Zeitraum wurden in Großneuhausen 6 Einfamilienhäuser gebaut. Das entspricht einer Bautätigkeit von 0,5 WE im Jahr.

Das Potential von 2 Einfamilienhäusern aus Baulücken wäre also rein rechnerisch rund für die nächsten 4 Jahre ausreichend. Dieses Potential steht jedoch nur unter der Annahme zur Verfügung, dass 20 % der Baulücken tatsächlich noch bebaut werden (Faktor 0,2 aufgrund Privateigentums).
Andererseits wurde in den letzten Jahren in Großneuhausen so wenig gebaut, weil in den Nachbargemeinden erschlossene Baugrundstücke zur Verfügung standen, insbesondere in Kleinneuhausen (nur 1 km entfernt). Beide Gemeinden arbeiten eng zusammen und betreiben beispielsweise einen gemeinsamen Kindergarten. Großneuhausen hielt sich

deshalb mit der Erschließung seines Wohngebietes bewusst zurück, bis sich das Wohngebiet in Kleinneuhausen gefüllt hat.
Hinzu kommt, dass Bauwillige, die sogenannte Stadtvillen oder Wohnhäuser im Bauhausstil bauen wollten, abgewiesen werden mussten, da diese Gebäude nicht in das Bebauungsplangebiet „An der alten Gärtnerei“ passten, in dem steile Satteldächer vorgeschrieben waren. Darüber hinaus sah der Bebauungsplan im gesamten Plangebiet nur eine Traufhöhe von 4,0 m vor. Aus diesen Gründen sind weitere Bauwillige in die Nachbargemeinden ausgewichen.

Mittlerweile sind die bisher vorhandenen Möglichkeiten weitgehend ausgeschöpft. In Kleinneuhausen steht lediglich noch ein Bauplatz zur Verfügung. In Großneuhausen sind die Baulücken, auf die zugegriffen werden konnte (vorliegende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer) ausgeschöpft. Für die noch vorhandenen Baulücken besteht keine Verkaufsbereitschaft. Deshalb steigt seit ca. 2 Jahren die Nachfrage nach Baugrundstücken in Großneuhausen. Da das vorhandene Potential aus Baulücken nicht kurzfristig aktiviert werden kann, kann die Gemeinde der steigenden Nachfrage nur durch Erschließung des Bebauungsplangebietes „An der alten Gärtnerei“ entsprechen. Deshalb sollen zunächst für den Teil des Plangebietes, der relativ einfach zu erschließen ist, die Voraussetzungen für eine kurzfristige Bebauung, bei gleichzeitiger Änderung der o.g. Festsetzungen, geschaffen werden. Damit soll ein weiteres Abwandern junger Familien verhindert und einem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden (siehe nachfolgende Übersicht zur Bevölkerungsentwicklung).

Gemeinde Großneuhausen. Bevölkerungsentwicklung nach Geschlecht

	Merkmal		Einheit	31.12.1994	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003
	Bevölkerung	männlich	Personen	419	424	424	420	411	413	413	404	401	402
		weiblich	Personen	439	437	433	438	434	429	416	414	415	413
		insgesamt	Personen	858	861	857	858	845	842	829	818	816	815

31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
395	384	376	363	361	358	349	353	356	364	342	344
395	395	384	381	375	369	358	334	332	333	331	332
790	779	760	744	736	727	707	687	688	697	673	676

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der alten Gärtnerei“ in Großneuhausen will die Gemeinde die Voraussetzungen für die kurzfristige Errichtung von 3 Einfamilienhäusern schaffen und damit die Erschließung des gesamten Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Gang setzen (insgesamt 13 Bauplätze).

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Gemeinde Großneuhausen 3 konkrete Anfragen für Baugrundstücke in dem Bebauungsplangebiet vor. Von den 13 verfügbaren Bauplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht dann noch ein Potential von 10 Bauplätzen zur weiteren Bebauung zur Verfügung. Diese Größenordnung dient der Deckung des Eigenbedarfs für ca. weitere 20 Jahre, sollte sich der Bedarf weiterhin annähernd so entwickeln wie in den letzten 12 Jahren. Das dann in Großneuhausen vorhandene Angebot an erschlossenen Baugrundstücken lässt jedoch eine erhöhte Nachfrage erwarten. Die Erschließung soll abschnittsweise, je nach dem konkreten Bedarf vorgenommen werden. Im 1. Bauabschnitt werden die Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten angepasst, um dem sich abzeichnenden Bedarf besser entsprechen zu können (1. Änderung).

<u>Lageplan Großneuhausen:</u>

Übersicht über Potentiale an Wohnbauflächen (grün und gelb) sowie über die Bautätigkeit der letzten 10- 12 Jahre (rot)

Anlage zur Wohnflächenbedarfsanalyse der Gemeinde Großneuhausen

Wohngebiet „An der Alten Gärtnerei“ ca. 13 Bauplätze

Neubauten in den letzten 10-12 Jahren
Die ehemalige Schule ist abgerissen und wird neu bebaut.

Potenzielle Bauflächen, welche aber der Bebauung entzogen sind, da die Eigentümer die Flächen nicht verkaufen.

<u>Lageplan Großneuhausen:</u>

Übersicht über Potentiale an Wohnbauflächen (grün und gelb) sowie über die Bautätigkeit der letzten 10-12 Jahre (rot)