

Begründung

**zur Satzung
der Stadt Leinefelde
zum**

Bebauungsplan Nr. 26

„Heinestraße“

Fassung vom 14. Januar 2000

Planverfasser:

**Planungsbüro GRAS
Gruppe Architektur & Stadtplanung
Konkordienstraße 43
01127 Dresden**

Anlage 5**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 14.01.00

Seite 1 von 18

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verfahrensstand	2
1. Geltungsbereich	2
2. Örtliche Verhältnisse	3
3. Übergeordnete Planungen	3
4. Zielsetzung der Planung	4
4.1 Planungserfordernis	4
4.2 Planungsziele	4
4.3 Städtebauliche Zielvorstellungen	5
5. Grünordnung	6
5.1 Ausgangssituation	6
5.2 Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft	7
5.3 Bewertung des Eingriffs	7
6. Umweltverträglichkeit	8
6.1 Wasser- / Grundwasserschutz	8
6.2 Immissionsschutz	9
7. Erschließung	10
7.1 Verkehrliche Erschließung	10
7.2 Stadttechnische Erschließung	11
8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	13
8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
8.2 Grünordnungsfestsetzungen	15
8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8.4 Nachrichtliche Übernahmen	17
8.5 Hinweise	17
9. Bodenordnung	18
10. Flächenbilanz	18

Anlage zur Begründung

Prinzipiskizzen Höhenabwicklung / Gebäudehöhen

Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde hat in seiner Sitzung am 27.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Heinestraße“ zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich zwischen Heinestraße und Kallmeröder Straße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.98 ortsüblich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planungsziele trat gleichzeitig eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für diesen Bereich in Kraft.

Das Bebauungsplangebiet wurde im Rahmenplan Leinefelde Südstadt als Umstrukturierungsbereich für ergänzende Wohnformen dargestellt. Durch Neubauten und einen zu schaffenden bzw. zu ergänzenden Grüngürtel soll eine Arrondierung des Stadtrandes erreicht werden. Mit dieser Zielstellung erfolgte die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 26.

Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 17.05.1999 vom Vorentwurf des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 1999 lag nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.1999 bis 23.12.1999 öffentlich aus. Die Bürgerversammlung zur Erörterung der Planung erfolgte am 14.12.1999.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar geändert und ergänzt. Die Grundzüge des Bebauungsplans wurden durch die Änderungen jedoch nicht berührt. Die Planänderungen sind in der Beschlussvorlage dargestellt.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 schließt laut Aufstellungsbeschluss einerseits die verkehrliche Anbindung der Heinestraße an die derzeitige Bundesstraße 247 im nördlichen Bereich und andererseits die Wohnungsbauerweiterungsflächen zwischen Kallmeröder Straße und Heinestraße im südlichen Bereich ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch:

- die nördliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 126/144 und deren Verlängerung bis zur Kallmeröder Straße im Norden;
- die Heinestraße und Goethestraße sowie die östliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 126/144 im Osten;
- die nördliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 3 (Parallele im Abstand von 10 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 277) im Süden;
- die Kallmeröder Straße (Bundesstraße B 247) im Westen.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Leinefelde, Flur 8:

81/1, 85/1, 85/2, 121, 126/1, 126/69, 126/70, 126/71, 126/127, 126/128, 126/129, 126/144, 126/154, 126/155, 126/157 und T.v. 226/3.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1 000.

2. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Leinefelde und bildet den westlichen Abschluss der Südstadt. Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 11,5 ha. Davon entfallen auf den für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bereich etwa 3,3 ha. Die wesentlichen, das Gebiet erschließenden Straßen sind die Heinestraße und die Kallmeröder Straße.

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich geprägt durch Geschosswohnungsbauten entlang der Heinestraße mit dahinterliegenden, z.T. brachliegenden Grünflächen und Kleingärten. Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Im nördlichen Bereich befinden sich ein Schul- und Sporthallenkomplex, die in Bau befindliche Berufsbildende Schule Eichsfeld sowie Gemeinschaftsgaragen.

Das an das Plangebiet angrenzende Plattenbaugebiet ist seinem Charakter und seiner Funktion nach als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Desweiteren grenzen an das Plangebiet Nutzungen an, die ihrem Charakter nach Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen (Kindereinrichtung) und Sondergebietsflächen (Handel) darstellen. Nutzungskonflikte mit angrenzenden Gebieten sind nicht gegeben.

Der zu beplanende Bereich zwischen Heinestraße und Kallmeröder Straße steigt nach Westen um ca. 14 m an. Die vorhandene Topografie und die damit verbundenen Erschließungsprobleme sowie die das südliche Plangebiet tangierende Hochspannungsfreileitung schränken die Bebaubarkeit des Gebiets ein. Besondere Anforderungen ergeben sich auch auf Grund der Lage des Plangebiets parallel zur Bundesstraße B 247 hinsichtlich des Immissionsschutzes. Damit sind die Spielräume für eine dem Standort angemessene bauliche Weiterentwicklung begrenzt.

Um die verkehrliche Erschließung der künftigen Berufsbildenden Schule Eichsfeld von der Kallmeröder Straße aus zu gewährleisten und damit unnötige Durchquerungen der Südstadt zu verhindern, wird die Anbindung der Heinestraße an die derzeitige Bundesstraße B 247 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

3. Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 26 wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Aussagen des städtebaulichen Rahmenplans entwickelt.

Der Flächennutzungsplan für den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde - Worbis ist seit dem 19.08.1998 rechtskräftig. Dieser stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen im südlichen Bereich und Gemeinbedarfs- und Grünflächen im nördlichen Bereich dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Bauflächen und des Grünanteils entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die punktuellen Differenzen hinsichtlich der Grün- und Freiflächen werden auf Grund der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans als unerheblich eingeschätzt.

Analog zu den Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auch die umliegenden Flächen unter anderem als Grünflächen bzw. als Wohnbauflächen dargestellt. Aus diesen Darstellungen ergeben sich keinerlei Konflikte mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplans.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine anderweitigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Süden schließt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „In den Saalen“ an. Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen nicht.

4. Zielsetzung der Planung

4.1 Planungserfordernis

Die Stadt Leinefelde ist mit ihrem Projekt „ZukunftWerkStadt“ Leinefelde vom Land Thüringen als dezentraler Standort für die EXPO Hannover registriert worden. Seit ca. 2 Jahren bemüht sich die Stadt daher, unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit die Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung des Plattenbaugebietes Leinefelde - Südstadt in hoher Qualität umzusetzen.

Leinefelde leidet nach wie vor unter deutlichen Abwanderungstendenzen. Diese Wegzüge sind inzwischen weniger durch fehlende Arbeitsplätze bedingt, hier hat die Neuansiedlung von Betrieben zu einer Verbesserung geführt. Es sind heute vorwiegend Aspekte der Qualität von Wohnung, Wohnumfeld und sozialem Milieu, die gerade junge Familien zur Abwanderung ins Umland bewegen. Stadt und Wohnungseigentümer unternehmen deshalb große Anstrengungen, um die bauliche und städtebauliche Anpassung der Südstadt an die veränderte Nachfrage voranzutreiben und damit die Abwanderungsbewegung zu stoppen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs zwischen Heinestraße und Kallmeröder Straße unter Beachtung aller funktionalen und gestalterischen Anforderungen gewährleistet werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) mit der Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB in diesem Bereich nicht hinreichend gesichert werden können.

4.2 Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde die Zielrichtung für die Planung formuliert. Die Ziele des Bebauungsplans bestehen insbesondere darin,

- die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neu- und Umbau von Wohnungen zu schaffen;
- durch Neubauten und einen zu schaffenden Grüngürtel eine Arrondierung des Stadtrandes zu erreichen;
- die Anbindung der Heinestraße an die Bundesstraße B 247 zu gewährleisten.

Als Resultat von Geburtendefiziten und Abwanderung werden langfristig die Einwohnerzahlen in Leinefelde weiter abnehmen. Gleichzeitig wird der steigende Anteil der Menschen, die in höherwertigen Mietwohnungen oder im Eigenheim wohnen wollen, diesen Trend in der Südstadt zusätzlich verstärken. Um dem Prozess der sozialen Entmischung entgegenzuwirken, sind ein weitgreifender Um- und Rückbau der vorhandenen Wohnblöcke sowie das Angebot neuer individueller Wohnformen in unmittelbarer Nähe des Plattenbaugebietes unvermeidlich.

Stadträumlich präsentiert sich die Südstadt derzeit nach außen als Fremdkörper im ländlich geprägten Raum. Eine bauliche Abstufung zum Landschaftsraum und eine landschaftliche Einbindung durch Grün sind nicht gegeben. Ziel der Planung ist es, einen möglichst landschaftsgerechten Übergang zwischen der zukünftigen Randbebauung der Südstadt und den angrenzenden Grün- und Freiflächen zu erreichen.

Anlage 5**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 14.01.00

Seite 5 von 18

Die Neuordnung bzw. Ergänzung der Erschließungsstruktur im Bebauungsplangebiet erfolgt durch die Anbindung der Heinestraße an die Kallmeröder Straße im nördlichen Bereich und die zur Quartierserschließung erforderlichen Straßenneubauten im südlichen Bereich sowie durch die Verbesserung des Stellplatzangebotes im Bereich der Heinestraße und die Ergänzung der Fußwegeverbindungen im gesamten Plangebiet.

4.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan stellt nunmehr die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Arrondierung und Neustrukturierung des Plattenbaugebiets westlich der Heinestraße und einer strukturverträglichen baulichen Weiterentwicklung dar. Die künftige Entwicklung des Plangebiets zielt darauf ab, das Wohnungsangebot innerhalb der Südstadt zu diversifizieren und klare stadträumliche Verhältnisse mit ablesbaren Ausdifferenzierungen in öffentliche und private Nutzungen zu schaffen.

Mit Hilfe des Bebauungsplans soll im rückwärtigen Bereich der Heinestraße ein aufgelockertes Wohngebiet mit überwiegendem Anteil von Eigenheimen entwickelt werden. Die angestrebte städtebauliche Abrundung der Südstadt ist aus dem angrenzenden Siedlungszusammenhang weiterentwickelt. Es wird eine situationsbedingte Höhenstaffelung der künftigen Gebäude unter Einbeziehung der vorhandenen bebauten Grundstücke und unter Fortsetzung gegebener Grünstrukturen geplant. Das natürliche Geländeprofil soll weitgehend unverändert gelassen werden.

Die drei vorhandenen fünfgeschossigen Plattenbauten entlang der Heinestraße sind Eigentum der Leinefelder Wohnungsbaugenossenschaft (LWG). Für diese Gebäude ist ein Rückbau um zwei Geschosse oder gegebenenfalls ein Ersatz durch eine Reihenhausbebauung vorgesehen. Durch einen neuen horizontalen Dachabschluss als flach geneigtes Sattel- oder Pultdach, Ergänzungsbauten an den geschlossenen Giebelseiten, vorgelagerte Fassadenkonstruktionen (Balkone) und die Neugestaltung der Eingangsbereiche und des nahen Wohnumfeldes sowie durch die Zuordnung privater Freiflächen kann hier auch bei einer weitgehenden Bestandserhaltung eine Differenzierung des Wohnungsangebotes und die Individualisierung der einzelnen Gebäude erreicht werden.

Diese Geschosswohnungen werden durch nach Süden orientierte zweigeschossige Reihenhäuser ergänzt, die über eine kurze Stichstraße von der Heinestraße aus erschlossen werden. Eine weitere Bebauung in südlicher Richtung kommt wegen der dort vorhandenen Hochspannungsfreileitung nicht in Betracht. Nach Norden ist in Fortsetzung der Plattenbauten ein dreigeschossiger Neubau an der Grundstücksgrenze zur künftigen Berufsbildenden Schule Eichsfeld geplant.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist zwischen den Geschosswohnungsbauten und der Kallmeröder Straße eine kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Die einzeln stehenden Baukörper sind entlang kurzer Stichstraßen angeordnet und folgen der Höhenentwicklung des Geländes. Die Gebäude sollen als klare, schmale Baukörper mit Satteldach gestaltet werden. Die Möglichkeiten für die Anordnung der Baukörper sind durch die Lage und die Bebauung des Flurstücks Nr. 81/1 sowie durch die erforderlichen Abstände zu den bestehenden Plattenbauten, zur Kallmeröder Straße und zur Hochspannungsfreileitung eingeschränkt.

Anlage 5**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 14.01.00

Seite 6 von 18

Eine Besonderheit des Entwurfs liegt im Erschließungskonzept. Eine Anliegerstraße (Planstraße B) soll langfristig die Einfamilienhäuser von der Kallmeröder Straße aus erschließen. Die Anbindung an die Südstadt erfolgt über ein dichtes Netz von Fuß- und Radwegen, die vorhandene Wegeverbindungen sinnvoll fortsetzen. Um Durchgangsverkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten, soll im Baugebiet langfristig auf die Kfz-Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung verzichtet werden. Die Verbindung zwischen Heinestraße und Kallmeröder Straße kann für den motorisierten Verkehr über die geplante Verkehrsachse (Planstraße A) im nördlichen Plangebiet erfolgen.

Da die Anbindung der Planstraße B an die Kallmeröder Straße erst nach Fertigstellung der geplanten Ortsumgehung und der damit verbundenen Rückstufung der derzeitigen Bundesstraße B 247 realisiert werden kann, sieht der Bebauungsplan die (vorläufige) Erschließung der Einfamilienhäuser von der Heinestraße vor.

Mit dem Bebauungsplan entsteht durch die gestalterische Annäherung zwischen reduziertem Bestand und Neubauten ein neuer Quartiercharakter mit einem dem ländlichen Raum angemessenen Dichte- und Höhenlevel. Der Abschluss des Baugebiets zur Landschaft und die räumliche Abgrenzung zur Bundesstraße erfolgt durch Grünstrukturen: Die alleeartige doppelte Baumreihe entlang der Kallmeröder Straße ist im nördlichen Teil vorhanden und muss im südlichen Bereich als begrünter Lärmschutzwall ergänzt werden. Der im südlichen Plangebiet gelegene Grünstreifen ist als eine naturnah gestaltete öffentliche Grünfläche für Freizeit- und Sportaktivitäten konzipiert und soll den Übergang zu den von Bebauung freigehaltenen Flächen im Süden des Plangebiets markieren.

5. Grünordnung

5.1 Ausgangssituation

Die topografischen Höhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 340 und 354 m ü. NN; das Gelände flacht nach Osten hin ab. Das im rückwärtigen Bereich der Heinestraße liegende Gelände stellt überwiegend Brachland dar und weist keine nennenswerten Vegetationsstrukturen auf. Lediglich der entlang der B 247 verlaufende Pflanzgürtel hat eine landschaftsgliedernde Funktion. Soweit bekannt ist, befinden sich im Plangebiet keine Biotope.

Der Bebauungsplan folgt aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht dem Ziel, die vorhandene Bebauung an der Heinestraße maßvoll zu einem gestalteten Siedlungsrand zu ergänzen und bezüglich der Lage und Topografie in das Landschaftsbild einzubinden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ergeben sich für die Grünordnung daher folgende Schwerpunkte:

- Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen durch Vermeidung von baulichen Eingriffen, die den vorhandenen Grünbestand wesentlich verändern würden. Dies wird durch die Einzelbetrachtung bei der Lokalisierung der Baufenster und der Erschließungsstraßen gesichert;
- Sicherung eines hohen ökologischen Potentials der Freiflächen durch entsprechende Festsetzungen z. B. hinsichtlich ihrer Pflege oder der Versiegelung;
- Definition von grünordnerischen Maßnahmen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel der Planung ist es, durch eine strukturreiche Stadtrandbegrünung einen landschaftsgerichteten Übergang zwischen der zukünftigen Randbebauung der Südstadt und den angrenzenden Grünflächen zu erreichen. Gleichzeitig sind durch entsprechende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets durchzuführen.

5.2 Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben kaum negative Auswirkungen auf die vorhandene Vegetation, da die ausgewiesenen Bauflächen keinen Bewuchs aufweisen und die erforderlichen Straßenneubauten so festgesetzt wurden, dass vorhandene Bäume weitgehend erhalten bleiben. Ausgewiesene Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Die Minimierung der Eingriffe soll durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Art, Dimension und Lage der zulässigen Flächenbefestigungen für Stellplätze und Zufahrten abgesichert werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgt auch durch Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Erhalts von Einzelbäumen und der Pflanzung standortgerechter Bäume sowie durch die Erhöhung des ökologischen Wertes der z.Zt. brachliegenden, nahezu baumlosen Grundstücke.

Eine umfangreiche Begrünung des Plangebiets und die Erschließung des Geländes für Fußgänger und Radfahrer tragen zur Erhöhung des Landschaftserlebens bei. Zur besseren Einbindung der zukünftigen Gebäude in die angrenzenden Landschaftsteile wird zudem die Erhaltung und Fortsetzung des Grünzuges parallel zur Kallmeröder Straße durch Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt, die gleichzeitig Sicht- und Staubschutzfunktion für die künftigen Wohngebäude ausüben werden.

5.3 Bewertung des Eingriffs

Auf Grund der derzeitigen Naturlausstattung (Vorkommen verschiedener Gehölze, im wesentlichen unversiegelter Bereich) stellt die geplante Bebauung einen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG und des § 6 ThürNatG dar. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich, "soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren". Dies trifft im Plangebiet für diejenigen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu, die in einem Bereich liegen, der nach § 34 BauGB als Innenbereich zu definieren ist.

Von den geplanten Eingriffen im Plangebiet sind vor allem Grünlandbrachen betroffen. Die Eingriffe können durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeglichen werden, so dass sie als nicht erheblich zu betrachten sind.

Die grundsätzliche Herangehensweise der Bebauungsplanung in Bezug auf die Grünordnung war, die überbaubaren Grundstücksflächen so zu lokalisieren, dass Grünstrukturen und vorhandene Einzelbäume nicht betroffen werden. Durch die sehr kleinflächige Bebauung und die Reduzierung der Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß können Konflikte zwischen baulicher Entwicklung und Zielen der Grünordnung weitgehend vermieden werden. Die damit erreichte Minimierung des Eingriffs stellt einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der grünordnerischen und der Planungsziele dar und trägt den Grundsätzen des § 1 Abs. 1 Nr. 7 sowie § 1a BauGB Rechnung, ohne den Belangen von Natur und Landschaft ein disproportionaler Gewicht im Verhältnis zu anderen privaten und öffentlichen Belangen zu verleihen.

6. Umweltverträglichkeit

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen die Bebauung und Versiegelung von Flächen, deren Bedeutung für den Naturhaushalt dadurch eingeschränkt wird bzw. verloren geht. Auf Grund der vergleichsweise geringen Eingriffe und durch die Berücksichtigung der umweltrelevanten Faktoren kann aber davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan die Anforderungen an die Umweltverträglichkeit in hohem Maße erfüllt. Ein Nachweis der Umweltverträglichkeit ist nach § 3 UVPG, Anlage 3, nicht erforderlich.

6.1 Wasser- / Grundwasserschutz

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1 a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Daraus leitet sich unmittelbarer Handlungsbedarf hinsichtlich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ab.

Durch die umfangreiche Festsetzung von Grünflächen und die Beschränkung der Versiegelung der Frei- und Verkehrsflächen wird der Oberflächenwasserabfluss im Plangebiet so weit wie möglich vermindert.

Zur Beurteilung des Baugrundes und der Versickerungsfähigkeit wurde durch die Geotechnik Heiligenstadt GmbH eine hydrogeologische Untersuchung im Baugebiet „Heinestraße“ durchgeführt. Im untersuchten Baugebiet ist demnach prinzipiell ein 3-Schicht-Bodenprofil vorhanden. Unter einer Mutterbodendeckschicht (Stärke bis etwa 0,4 m) lagern quartäre Zwischenschichten (Hanglehm, Hangschutt, Fließerde) sowie aufgefüllte Materialien. Die quartärzeitlichen Sedimente werden im Westteil des Untersuchungsgebietes von Sedimenten des Unteren Muschelkalk unterlagert. Im restlichen Untersuchungsgebiet stehen im Untergrund Sedimente des Oberen Buntsandstein an.

Für eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser liegen im westlichen Bereich (Verwitterungszone des Muschelkalks unter Hangschutt) sowie im nordöstlichen Teil (Auffüllung, Fließerde) des Plangebiets relativ günstige Bedingungen vor. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch auch im zentralen Teil des Untersuchungsgebietes möglich, wenn hier tieferliegende, durchlässige Schichten über Sickerschlitze in das Versickerungskonzept integriert werden.

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes liegen – aufgrund der insgesamt geringen Wasserdurchlässigkeit der oberflächennah anstehenden Böden und des oberflächennah auftretenden Schichtenwassers – ungünstige Versickerungsbedingungen vor. Das Freige-lände könnte hier nur für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens genutzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer, das Gebiet be-rührt nicht ständig wasserführende Gräben / Wegeseitengräben mit Bedeutung für die Entwässerung der umliegenden Flächen.

Aufgrund der guten Gesteinsklüftung und des geringen Reinigungsvermögens des Untergrundes besteht im Bebauungsplangebiet erhöhte Kontaminationsgefahr für das Grundwasser. Es sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

6.2 Immissionsschutz

Aufgrund des gegenwärtigen Verkehrsaufkommens an der Kallmeröder Straße (B 247) ist für die künftige Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der Heinestraße mit erhöhten Schallimmissionswerten zu rechnen. Wegen der relativ geringen Entfernung dieser Gebäude zur Kallmeröder Straße (ca. 50 m) können an den straßenseitigen Fassaden vergleichsweise hohe Geräuschimmissionen verursacht und die Orientierungswerte der DIN 18005 z.T. überschritten werden.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen bzw. der Zuordnung des Baugebietes zu Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wurde nach Vorliegen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse seit Mai 1999 vorliegen.

Bei der Ermittlung der Straßenverkehrslärmemissionen wurde in dem Gutachten die Plansituation berücksichtigt, d.h. die Situation nach Realisierung der Ortsumgehung der Bundesstraße B 247. Die erwartete Lärminderung durch die Verkehrsreduzierung infolge der geplanten Ortsumfahrung der B 247 bleibt laut Gutachten aus. Dies hängt mit der Prognose eines stark steigenden LKW-Anteils zusammen.

Wie das Gutachten zeigt, ergeben sich für die Plansituation Orientierungswertüberschreitungen tags / nachts für das bestehende Haus (ehem. Wetterstation) an der Kallmeröder Straße von maximal 10 / 13 dB, für die geplanten Einzelhäuser von 4 / 6 dB. Bei dieser Immissionssituation ist nur der bereits vorhandene Erdwall (Windschutzstreifen) zwischen Berufsbildender Schule und ehemaliger Wetterstation berücksichtigt.

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten zusätzlichen Erdwall (H = 2,5 m; L = 190 m) vom bestehenden Haus in Richtung Süd können die Orientierungswertüberschreitungen an allen geplanten Häusern abgebaut werden. Eine Ausnahme bildet das geplante Haus unmittelbar nördlich der Planstraße B, hier verbleibt eine Überschreitung ausschließlich nachts von 1 dB. Ursache für diese Überschreitung ist der Einschnitt im Erdwall, bedingt durch die Anbindung der Planstraße B an die B 247.

Schallschutztechnisch eine gute Möglichkeit zur Reduzierung der Lärmbelastung wäre die Geschwindigkeitsreduzierung außerorts auf der B 247 von 70 auf 60 km/h. Dies würde die Einhaltung der Orientierungswerte an allen Immissionsorten im Baugebiet bewirken. Ungeachtet dessen soll aber die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (Kinder- und Schlafzimmer) an den straßenabgewandten Hausseiten bei den geplanten Wohnhäusern im Geltungsbereich generell angestrebt werden.

Die sich an dem vorhandenem Wohnhaus ergebenden Überschreitungen sind im wesentlichen nicht weiter reduzierbar, da hier auf Grund der Zufahrt zum Grundstück kein Erdwall existiert und das Wohnhaus sehr nahe an der Straße liegt. Lediglich durch Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 247 könnten hier noch Verbesserungen um 1 bis 2 dB erreicht werden. Außerdem kann passiver Lärmschutz Verbesserungen bringen. Denkbar wäre der Einbau von Schallschutzfenstern in Kombination mit Luftdurchlasselementen in lärmexponierten Räumen an der West- und teilweise an der Südfassade des Wohnhauses.

Auf Grund der Bebauungsstruktur im Plangebiet (Kleinteiligkeit der Bebauung) ist jedoch die Bewältigung des Konflikts Außenlärm auf den Grundstücken in der näheren Umgebung der Kallmeröder Straße nicht vollständig möglich.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

7.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Straßenzüge: die Heinestraße (Fortsetzung als Goethestraße) als bestehende Erschließungs- und Sammelstraße innerhalb der Südstadt sowie die Kallmeröder Straße als Bundesstraße B 247. Beide Straßen tangieren das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Die Kallmeröder Straße im Westen des Plangebiets ist in erheblichem Umfang mit Durchgangsverkehr belegt. Die dadurch auftretenden Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe sollen langfristig durch eine Neuordnung der Verkehrsstruktur (Bau einer Umgehungsstraße für Leinefelde und Rückstufung der Bundesstraße zur Landesstraße) reduziert werden.

Durch die geplante Verbindungsstraße (Planstraße A) zwischen Heinestraße und Kallmeröder Straße im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind an beiden Straßenzügen Änderungen im Bereich der vorgesehenen Anbindung erforderlich. Auf Grund der Verkehrsbelegung der B 247 wird hier die Anordnung einer Linksabbiegespur mit den erforderlichen Verziehungslängen für notwendig erachtet, um die Flüssigkeit des Verkehrs aufrecht zu erhalten. Bei der Heinestraße sind Verziehungsbereiche im Einmündungsbereich Goethestraße / Planstraße A ausgewiesen.

7.1.2 Innere Erschließung

Für die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets sind Straßenneubauten einerseits zur Erschließung der künftigen Berufsbildenden Schule Eichsfeld im nördlichen Plangebiet und andererseits im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung im südlichen Plangebiet vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Straßenverkehrsflächen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Planstraße A soll die Verkehrsströme von und zum Schul- und Sporthallenkomplex aufnehmen und die verkehrliche Anbindung der Südstadt verbessern. Diese Verbindungsstraße zwischen Heinestraße und Kallmeröder Straße erhält in der Fahrbahn eine Grundbreite von 6,50 m. Beidseitig verläuft ein abgesetzter Gehweg. Parkplätze werden in diesem Verbindungsabschnitt nicht für sinnvoll erachtet, da Stellplätze sowohl im Vorbereich des vorhandenen Garagenkomplexes auf der Nordseite als auch auf dem Gelände der Berufsbildenden Schule auf der Südseite der Straße vorgesehen sind.

Für die Straßenanbindung der Planstraße A an die B 247 liegt bisher formell keine Ausnahme genehmigung der Oberen Straßenbaubehörde vor. Das Straßenbauamt Leinefelde steht dieser Anbindung positiv gegenüber, da sie die Erschließung der Berufsbildenden Schule gewährleistet und (bei Umwandlung der Kreuzung in einen vierarmigen Knoten) die verkehrstechnische Erschließung eines weiteren Wohngebietes westlich der B 247 ermöglicht.

Die innere Erschließung des für eine Wohnbebauung vorgesehenen Gebiets ist auf Grund der topografischen Verhältnisse nicht unproblematisch. Die Verkehrserschließung der Geschosswohnungsbauten bzw. der Reihenhäuser erfolgt über die Heinestraße bzw. über eine kurze Stichstraße (Planstraße D).

Der vorhandenen Wohnbebauung (Heinestraße 4 bis 22) werden auf der Westseite der Heinestraße Parkmöglichkeiten angeboten. Hier kann die Lösung des Stellplatzproblems mit einer verbesserten Freiraumgestaltung (Entfall der Zufahrt und der vorhandenen Stellplätze auf der Südseite der Gebäude, Ersatz durch Mietergärten) verknüpft werden.

Die Verkehrserschließung der Einzelhäuser soll über eine als Mischverkehrsfläche gestaltete Anliegerstraße (Planstraße B und C) von der Kallmeröder Straße aus erfolgen. Der zentrale Platzbereich wird dabei durch neuzupflanzende mittelkronige Laubbäume geprägt und erhält dadurch eine gestalterische Markierung als grüner Kernplatz. Die Lage der Planstraße B berücksichtigt einerseits die vorhandene Zufahrt von der B 247 und die vorgefundene Vegetation im Bereich des bebauten Flurstücks 81/1 und der angrenzenden Kleingärten, andererseits den natürlichen Geländeverlauf.

Die Anbindung der Planstraße B an die derzeitige B 247 zur Erschließung der Einzelhäuser wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs durch die zuständigen Straßenbaubehörden als verkehrlich bedenklich eingeschätzt. Daher sieht der Bebauungsplan eine (vorläufige) Erschließung der Einzelhäuser von der Heinestraße vor (Planstraße E), welche die obere und untere Erschließungsebene über eine 5,00 m breite und relativ steile Straße (Neigung 7 bis 8 %) verbindet. Dadurch ergibt sich für die künftigen Bewohner der Eigenheime gegenüber der Zufahrt über die Planstraße B ein Umweg von etwa 500 m.

Nach Fertigstellung der geplanten Ortsumgehung und der dann möglichen Realisierung der Planstraße B sollte die Planstraße E zur Verkehrsberuhigung im Gebiet und zur Verhinderung von Durchgangs- und Schleichverkehr zurückgebaut werden.

Ein dichtes Netz von Fuß- und Radwegen vervollständigt die Erschließungsstruktur und ermöglicht die direkte Verbindung zur Südstadt. Dabei werden vorhandene Wegeverbindungen aufgenommen und fortgesetzt. Während es sich im Bereich der bestehenden Plattenbauten um Treppenwege handelt, ermöglicht der südliche Fuß- und Radweg (mit Fortsetzung als Planstraße E) eine attraktive und barrierefreie Verbindung zwischen Heinestraße und Kallmeröder Straße in einem parkähnlich zu gestaltenden Grünzug.

7.1.3 Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Verkehrsaufkommen

Angesichts des sehr begrenzten baulichen Entwicklungspotentials für Wohngebäude wird sich das diesbezügliche Verkehrsaufkommen im Gebiet nur geringfügig erhöhen. Die Verkehrszunahme des Quell- und Zielverkehrs auf Grund der geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Beruflichen Schulzentrums wird durch die direkte Anbindung der Schule an die Kallmeröder Straße und ein entsprechendes Stellplatzangebot nicht zu unzumutbaren Einschränkungen der Erschließungsqualität führen.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet kann als stadttechnisch erschlossen betrachtet werden. Durch die geringfügige Zunahme der Nutzungsdichte durch Neubauten bei gleichzeitigem Teilrückbau vorhandener Plattenbauten entsteht kein Erfordernis für eine erhebliche Erweiterung der bestehenden Infrastruktur. Im Bereich des geplanten Wohnungsbaustandortes wird die Erschließung von zusätzlichen Baugrundstücken eine Netzergänzung erforderlich machen.

Anlage 5**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 14.01.00

Seite 12 von 18

Die Stadt Leinefelde verfügt über eine den Anforderungen des § 7 a WHG entsprechende Kläranlage sowie über eine öffentliche Wasserversorgung. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das geplante Gebiet obliegt dem Abwasserzweckverband „Wipper-Ohne“. Die Belange der Wasserversorgung sind mit dem Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“ vertraglich zu regeln.

Für die Versorgung mit Fernwärme ist eine Anschlusspflicht an das Ortsnetz vorgesehen. Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Energieversorgung Bleicherode sichergestellt. Eine Versorgung der entstehenden Wohnbebauung mit Elektroenergie ist aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz möglich.

In der Nähe des Bebauungsgebietes befindet sich eine 110 kV-Freileitung der TEAG. Durch den Betreiber ist ein Nachweis abzufordern, ob für das geplante, ausschließlich dem Wohnen dienende Gebiet keine nach § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Zu der das südliche Plangebiet kreuzenden Freileitung wird ein Sicherheitsabstand der Bebauung von 25 m eingehalten. Eine Umverlegung dieser Leitung ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Auf Grund der bestehenden Gasversorgung „In den Saalen“ und „In den Oken“ ist eine Gasversorgung des geplanten Gebiets möglich. Die Versorgungsleitungen der Eichsfeldgas GmbH sind mit einer Deckung von 1,00 m zur derzeitigen Geländeoberfläche verlegt. Im Bereich der B 247 befindet sich eine Stahlleitung DN 150, welche außer Betrieb ist.

Im Plangebiet befinden sich einige Telekommunikationsanlagen, deren genaue Lage vor der Bauausführung bei der Deutschen Telekom AG zu ermitteln ist, um Beschädigungen der Anlagen zu vermeiden. Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom. Um eine Beeinträchtigung des Funkfeldes auszuschließen, darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung eine Bauhöhe von 20 m nicht überschritten werden.

Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung). Die Zugänglichkeit und Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die Wohnbauflächen im südlichen Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest.

Begründung:

Die ausgewiesenen Flächen im Südwestteil von Leinefelde sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Hier soll ausschließlich der vorhandene Bedarf nach Wohnungsbauerweiterungsflächen für individuelle Wohnbebauung abgesichert werden. Daher werden auch die nach § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen durch eine entsprechende textliche Festsetzung eingeschränkt.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Aussagen fest: Baufensterweise werden die bebaubare Grundfläche / Grundstück als Grundflächenzahl GRZ und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Höhenlage OKFF EG festgesetzt. Für die Einzel- und Reihenhäuser erfolgt die textliche Festsetzung der Traufhöhen. Bei den Flächen für den Gemeinbedarf werden zusätzlich Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf wenige, zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt.

Unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Bauland sollen die Grundstücksgrößen relativ klein gehalten werden, andererseits werden eine maximale Durchgrünung und Vermeidung nachbarlicher Konflikte angestrebt. Daher werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die GRZ (0,4) im Bereich der Einzel- und Reihenhäuser unterschritten.

Wegen der Fernwirkung der Ortsrandbebauung und der angestrebten sensiblen Abrundung und Vollendung der Siedlungsstruktur wird die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung der Traufhöhen ergänzt. Entsprechend der Höhenentwicklung des natürlichen Geländes und im Hinblick auf den beabsichtigten allmählichen Übergang vom Plattenbaugebiet zur freien Landschaft werden für die bestehenden Geschosswohnungsbauten entlang der Heinestraße 3 Vollgeschosse (bei Rückbau oder Ersatzneubau) festgesetzt, für die nach Süden ausgerichtete Reihenhausbauung sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Für die Einfamilienhäuser werden ebenfalls 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoss gemäß textlicher Festsetzung nur ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss sein darf.

Bei der Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens im überwiegend hängigen Gelände wurde jeweils ein mittlerer Wert der möglichen Höhenlage über NN innerhalb des Baufensters zugrunde gelegt. Ein Über- oder Unterschreiten der festgelegten Höhenlage bis zu 0,50 m ist daher zulässig.

Anlage 5**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 14.01.00

Seite 14 von 18

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden entlang der Heinestraße Hausgruppen (Reihenhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten) und im dahinterliegenden Bereich Einzelhäuser festgesetzt.

Begründung:

Um die beabsichtigte Siedlungsstruktur zu erreichen, werden neben den unter 8.1.2 genannten Regelungen einschränkende Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so dimensioniert, dass im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl im Bestand eine städtebaulich verträgliche Gebäudeerweiterung und bei den Neubauten ein gewisses Maß an Disponibilität gegeben sind.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet, da durch die Begriffsdefinition „Fläche für den Gemeinbedarf“ schon ausgesagt ist, dass eine Überbauung des Flurstücks zulässig ist. Hier wurde nur das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, damit eine Qualifikation im Sinne des § 30 BauGB erreicht wird und für eventuelle künftige Bauanträge eine eindeutige Rechtsgrundlage gegeben ist.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Art sowie die Größe und Lage der zulässigen Nebenanlagen sowie die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen werden textlich festgesetzt.

Begründung:

Der Bebauungsplan schränkt die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein, da diese sonst das Risiko unangemessener und ortsbildschädlicher Größe und Ausformung bergen können. Garagen und Stellplätze sollen grundsätzlich auf den Grundstücken selbst und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auch im Hinblick auf die Garagenstandorte ausreichen bemessen. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze für die Bebauung an der Heinestraße. Im nördlichen Plangebiet werden außerdem Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen im Bereich des bestehenden Garagenkomplexes zeichnerisch festgesetzt.

8.1.5 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die im Plangebiet gelegenen Flächen für Gemeinbedarf werden mit ihrer Zweckbestimmung in ihrem Bestand festgeschrieben.

Begründung:

Die Sicherung der im Gebiet gelegenen Flächen für Gemeinbedarf in ihrer Funktionsfähigkeit und Zweckbestimmung ist ausdrückliches Planungsziel. Das betrifft im nördlichen Plangebiet die in Bau befindliche Berufsbildende Schule Eichsfeld an der Heinestraße sowie den Schul- und Sporthallenkomplex an der Goethestraße.

8.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden entsprechend des Bestandes und der geplanten Erweiterungen zeichnerisch festgesetzt. Sie beinhalten auch die Flächen, die für Stützmauern, Abgrabungen usw. erforderlich sind. Diese wurden nicht gesondert festgesetzt, da ihre Lage erst auf Grundlage der Planungen für neue Verkehrsbaumaßnahmen festgestellt werden kann.

Ergänzend zu den Straßenverkehrsflächen werden folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt:

- öffentliche Fuß- und Radwege als kurze Verbindungen zwischen den befahrbaren Erschließungsstraßen
- Anliegerstraßen bzw. Wohnwege im Bereich der geplanten Wohnbebauung

Begründung:

Die Anbindung der Heinestraße an die Kallmeröder Straße (Planstraße A) ist ausdrückliches Planungsziel. Zur Sicherung des besonderen Erschließungskonzeptes für den Wohnbaustandort im südlichen Plangebiet werden die Planstraßen B bis E als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Ergänzend zu den Verkehrsflächen der Fahrerschließung soll die Erschließungsqualität im Plangebiet durch Fuß- und Treppenwege erhalten und verbessert werden.

8.1.7 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Plangebiet parallel zur Bundesstraße B 247 die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 2,50 m fest.

Begründung:

Die Festsetzung resultiert aus den Maßgaben des schalltechnischen Gutachtens. Mit dem Erdwall können die Orientierungswertüberschreitungen bezüglich des Verkehrslärms an den geplanten Wohnhäusern abgebaut werden.

8.2 Grünordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

8.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Durch die großflächige Freihaltung von Grünflächen im Süden des Plangebiets können sich vorhandene Grünstrukturen weiterentwickeln, die Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses durch zusätzliche Bebauung wird weitestgehend ausgeschlossen. Die städtebaulich gewünschte Abrundung des Siedlungsgebiets wird durch eine intensive Stadtrandbegrünung, insbesondere durch den parallel zur B 247 verlaufenden Grünzug; unterstützt.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park bzw. Kinderspielplatz sollen für die Öffentlichkeit begehbar und benutzbar sein. Dieser Funktion gemäß soll die Bepflanzung und Gestaltung erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung liegt in der Verantwortung der öffentlichen Hand.

8.2.2 Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Teile des Plangebietes werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Darüber hinaus gibt es Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen.

Begründung:

Bäume und Sträucher stellen wesentliche und prägende Elemente des Landschafts- und Ortsbildes dar. Ihr Erhalt dient somit der Umsetzung der Planungsziele. Die im Plan festgesetzten Gehölze sollen erhalten und durch Anpflanzungen in den öffentlichen Grünbereichen, im Straßenraum und in privaten Wohngrundstücken ergänzt werden.

Die vorgeschlagenen Anpflanzungen dienen der Gestaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Die konkrete Gestaltung der öffentlichen bzw. Gemeinbedarfsflächen bleibt der gemeindlichen Objektplanung vorbehalten, daher erfolgt keine Festsetzung der Baumstandorte.

Im Interesse der Bewohner und der Umwelt sind Festsetzungen erforderlich, die eine übermäßige Versiegelung verhindern. Dazu zählen Festsetzungen für die Befestigung von Wegen, Park- und Stellplatzflächen mit waserdurchlässigen Materialien. Durch die grünordnerischen Maßnahmen können die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend ausgeglichen werden.

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Sockelgeschosse, zu den Einfriedungen, zur Anordnung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen und zu Dachformen und Materialien der Dacheindeckungen.

Begründung:

Mit dem Ausbau des Bereichs wird eine städtebauliche Abrundung des Stadtbildes angestrebt. Der Bebauungsplan soll dabei langfristig ausreichende gestalterische Handlungsspielräume lassen. Es werden daher nur die für das Ortsbild unverzichtbaren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Das betrifft Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, zur Fassadengestaltung, zum profilgleichen Grenzsanbau von Garagen und zur Einfriedung der Grundstücke.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beinhalten im wesentlichen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude bezüglich der einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, um eine weitgehende Angleichung an die ortstypische Bebauung zu erreichen und um gestalterische Fehlplanungen zu vermeiden.

Neben der äußeren Gestaltung sind für die Fernwirkung der Ortsrandbebauung vor allem die Dachform und Dachneigung von Bedeutung. Deshalb wurden für die Einzelhäuser steil geneigte Satteldächer mit naturroter Deckung festgesetzt. Im Hinblick auf die Wirkung der Ortsrandbebauung sind weiterhin Festsetzungen zur Größe und Anordnung der Dachgauben getroffen worden. Um sicherzustellen, dass die in der Fernwirkung gegenüber dem Grün untergeordnete Wirkung der Bebauung erhalten bleibt, wird für Dächer die Verwendung von reflektierenden bzw. glänzenden Materialien ausgeschlossen.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die Grenze des an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplans Nr. 3 „In den Saalen“, der von Bebauung freizuhalten Schutzstreifen zur Hochspannungsfreileitung sowie die Bundesstraße B 247 werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Begründung:

Aus der vorhandenen Freileitung im südlichen Plangebiet und der Verkehrsbelegung der B 247, die das Plangebiet im Westen begrenzt, ergeben sich erhebliche Einschränkungen hinsichtlich baulicher Nutzungen, so dass zur qualifizierten Einschätzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten deren Darstellung unerlässlich ist.

8.5 Hinweise

Altlasten:

Der Bebauungsplan weist auf den Umgang mit eventuellen Altablagerungen und Altstandorten hin.

Begründung:

Auf Grund der Vornutzung des Plangebiets wurden keine Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sie können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der geordneten Entsorgung kontaminierter Aushubmaterialien wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.

Bodenschutz:

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden.

Begründung:

Durch die Verdichtung der Bebauung erfolgt eine erhöhte Bodenversiegelung und damit eine Zerstörung von gewachsenem Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

Weitere Hinweise:

Der Bebauungsplan weist auf den Umgang mit eventuellen archäologischen Funden hin. Er enthält weiterhin textliche Hinweise auf bestehende Leitungen und deren künftige Nutzung, auf die bestehende Fernwärmesatzung der Stadt Leinefelde sowie auf das Erfordernis einer qualifizierten Freiflächenplanung für die Bereiche Schule und Sporthalle.

Begründung:

Die o.g. Hinweise sind zur Beurteilung baulicher Nutzungen und möglicher Einschränkungen im Plangebiet erforderlich.

Gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Leinefelde besteht für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Anschlusszwang an das öffentliche Netz.

Da die Standorte Schule und Sporthalle grünordnerische Schwerpunktbereiche darstellen, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden textlichen Hinweis zur erforderlichen Freiflächengestaltung.

Anlage 5**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 14.01.00

Seite 18 von 18

9. Bodenordnung

Für den überwiegend bebauten Teil des Plangebietes scheinen öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich zu sein. Die Grundstücke der Schulen stehen im Eigentum des Landkreises, die Grundstücke der Wohnblöcke Heinestraße 2 bis 22 gehören der Leinefelder Wohnungsgenossenschaft e.G. (LWG).

Für die derzeit nicht bebauten Grundstücke des Plangebietes werden bodenordnungsrechtliche Maßnahmen notwendig sein. Für die unbebauten Baugrundstücke wurden auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs Parzellierungsvorschläge mit Parzellengrößen von etwa 500 m² bei Einzelhäusern und 200 m² bei Reihenhäusern angegeben.

Das Plangebiet umfasst im südlichen Bereich auch private Einzelgrundstücke. Hier sollte versucht werden, die Grundstücksneuordnung über privatrechtliche Vereinbarungen zu realisieren. Nach § 45 BauGB können im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Erschließung und Neugestaltung Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

10. Flächenbilanz

	Bestand	Planung	Gesamt
Gesamtfläche Plangebiet	12,2 ha		12,2 ha
Davon Bauflächen (Nettobauland)	1,0 ha	2,3 ha	3,3 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,4 ha	0,5 ha	1,9 ha
Öffentliche Grünflächen	1,7 ha	1,4 ha	3,1 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	2,8 ha		2,8 ha

Im Gebiet können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im südlichen Plangebiet 16 Einfamilienhäuser und 11 Reihenhäuser (z.T. als dreigeschossige Anbauten an vorhandene Plattenbauten) neu errichtet werden. Das entspricht bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohnungen mit 3 Personen einem Einwohnerzuwachs von etwa 100 Personen. Der vorgesehene Rückbau der bestehenden Plattenbauten ist hierbei nicht berücksichtigt.

Fassung vom 13.01.00

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2902)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, Seite 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I, Seite 889), zuletzt geändert am 26. August 1998 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2481)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 880), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt Seite 483 bis 485)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3. Juni 1994 (Thüringer Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 553)

Thüringer Naturschutzgesetz (ThNatG) vom April 1999 (Thüringer Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 21.05.1999)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 7. Januar 1992 (Thüringer Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 17)

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG) vom 17. Juli 1991 (Thüringer Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 210)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993

Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 10. November 1993 (Thüringer Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 709)

Regionaler Raumordnungsplan - Region Nordthüringen
Teil A Allgemeine Raumordnerische Ziele (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 50/95, Seite 1931)
Teil B Fachliche Ziele (mit integriertem Landschaftsrahmenplan), Entwurf 1997