

Stadt Leinefelde Landkreis Eichsfeld

Begründung

Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 33

Wohnbebauung „Anne Frank“
WVL - Wohnungsbau- und Verwaltungs- GmbH Leinefelde

Stand 8. September 2000

1. Änderung: Stand 30.06.2008

Aufgestellt durch: Architekturbüro o. Stadermann, Winkelstraße 12a, 37327 Hausen

Aufgestellt durch: P.A.L.O.M.A. ARCHITEKTEN, Brühl 22, 99423 Weimar

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 Wohnbebauung „Anne Frank“

INHALT:

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN
2. KARTENGRUNDLAGE
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN
4. AUSGANGSSITUATION
5. GELTUNGSBEREICH
6. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
7. PLANUNGSZIELE
8. STÄDTEBAULICHE GRUNDSÄTZE
9. ALTLASTEN
10. VER- UND ENTSORGUNG
11. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
12. 1. Änderung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 Wohnbebauung „Anne Frank“

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:

- des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132)
- der **Planzeichenverordnung** (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- der **Thüringer Bauordnung** (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553)
- der Thüringer **Gemeinde- und Landkreisordnung** (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. für das Land Thüringen Nr. 23/93 S. 501)
- des **Thüringer Naturschutzgesetzes** vom 29.04.1999 (Thür NatG)-(GVBl. Nr. 10/99)
- des **Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung vom 14.05. 1990 (BGBl. 1, S. 880) zuletzt geändert am 03.05.2000 (BGBl. 1 S. 632)
- des **Thüringer Denkmalschutzgesetzes** (ThDSchG) vom 07.01.1992

2. KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dienen ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 19.07.2000 im Maßstab M 1 : 1000, bezogen vom Katasteramt Worbis sowie ein Lage- und Freiflächenplan im Maßstab M 1 : 500, bereitgestellt von der Stadt Leinefelde.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 Wohnbebauung „Anne Frank“ sind aus dem §9 BauGB hergeleitet. Ausserdem wurden gemäss § 12 Abs. 3 BauGB vorhabenkonkrete Festsetzungen (z.B. Gestalterische Festsetzungen) getroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in Überarbeitung.
Die Planreife des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

4. AUSGANGSSITUATION

Die Stadt liegt im Obereichsfeld, im östlichen Teil des Landkreises Eichsfeld in Nordwestthüringen.

Leinefelde wird u.a. von den Bundesstrassen B 80 und B 247 erschlossen.

Die Stadt Leinefelde und die Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Leinefelde lobte im April 1999 einen beschränkten Teilnehmerwettbewerb zur neuen Wohnbebauung am Leinefelder Stadtteich „Anne Frank“ aus, der am 27.05.1999 entschieden wurde. Im Ergebnis der Preisgerichtssitzung wurde der Entwurf von P.A.L.O.M.A. ARCHITEKTEN gewählt, der 6 Einzelhäuser auf dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes vorsieht.

5. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 Wohnbebauung „Anne Frank“ liegt:

- Gemeinde Leinefelde
- Gemarkung Leinefelde
- Flur 004

Das Plangebiet besteht derzeit aus den Flurstücken 93/26; 93/27; 93/28.

Es umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m².

Begrenzung:

- im Norden
von den Flurstücken: 96/13
94/5
93/17
93/12
93/10
91/5
- im Osten
von öffentlicher Grünfläche zum Stadtteich / Promenade
Flurstück: 93/24
- im Süden
von der Geschwister Scholl Strasse
Flurstücke: 93/24
96/16
- im Westen
von den Flurstücken: 96/20
96/21

6. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Durch den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde - Worbis wurde ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Gemeinden Beuren, Breitenbach, Ferna, Kallmerode, Leinefelde und Worbis erarbeitet. Die Genehmigung erfolgte am 19.08.1999 unter dem Aktenzeichen 210-4621.11-HIG-006/016/031/054/064/108/109. Dieser Flächennutzungsplan wird überarbeitet und den Planbereich als Wohngebiet ausweisen.

7. PLANUNGSZIELE

Der Stadtrat Leinefelde beschliesst den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 Wohnbebauung „Anne Frank“.

Durch den Bebauungsplan wird auf der Grundlage und unter Anwendung des Städtebaurechts die Nutzung des Grund und Bodens innerhalb seines Geltungsbereiches geregelt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens in punkto des Masses der baulichen Nutzung nach §34 BauGB ist im Hinblick auf die nördlich auf dem Plangebiet vorgesehen Einzelhäuser nicht zweifelsfrei zu bestimmen. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der näheren Umgebung.

Planungsziel ist es, das Mass der baulichen Nutzung insbesondere das Bauen auch in der Tiefe Grundstückes (nördliches Plangebiet) zu sichern.

Es soll die Errichtung von 6 Einzelhäusern mit Wohnnutzung ermöglicht werden durch:

- Ausweisung entsprechender Flächen zum Bau der 6 Mehrfamilienhäuser
- Erschliessung / Zuwegung zu den Gebäuden und Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr (oberirdische Stellplätze) auf dem Plangebiet / Grundstück

8. STÄDTEBAULICHE GRUNDSÄTZE

8.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich an der Wegeachse zwischen dem alten Stadtteil und der neueren Wohnbebauung aus den 60er bis 80er Jahren. Die umgebende Bebauung ist entsprechend heterogen. Während im Norden Wohnhäuser mit z.T. villenartigem Charakter das Bild prägen, schliessen im Süden und Westen des Plangebietes 3-4 geschossige Wohnblöcke an. Im Osten tangiert eine Promenade mit anschliessendem Stadtteich als innerstädtischer Grünraum das Plangebiet.

8.2 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 Wohnbebauung „Anne Frank“ enthält Festsetzungen über:

1. Art und Mass der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)
 - GFZ 1,2 (Geschossflächenzahl)
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - Einzelhäuser
 - überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet
3. die Zahl der möglichen Vollgeschosse
 - IV -
4. die Verkehrsflächen bzw. die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten
5. die Flächen für Nebenanlagen wie z.B. Spielflächen, Flächen für Versorgungsanlagen wie Abfallentsorgung etc.
6. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr.25 BauGB)

Ausserdem wurden Gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die einzelnen Festsetzungen sind auf der Planzeichnung vermerkt.

9. ALTLASTEN

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach §9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden nachgewiesen. Eine Baugrunduntersuchung wurde im Februar 2000 durchgeführt.

Beim Auftreten von Verdachtsmomenten wird dies dem Staatlichen Umweltamt angezeigt.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Folgende Medien sind für das Plangebiet vorgesehen:

Abwasser	Abwasserzweckverband Wipper-Ohne Niederorschel
Trinkwasser	Trinkwasserzweckverband Oberes Leinetal Leinefelde
Energie	TEAG Leinefelde
Fernwärme	IWUT GmbH & Co. Leinefelde
Telefon	Deutsche Telekom AG
Television	Television Bleicherode GmbH

Eine Gasversorgung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Innerhalb der vorangegangenen Planung wurde ein koordinierter Trassenplan zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erarbeitet und mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

10.1 Abwasser

Das Plangebiet wird an die vorhandene Abwasserleitung in der Lutherstrasse angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Hierzu wird im Zuge der Bauarbeiten ein Kanal im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. unter der Promenade hergestellt. Die Grundstücksentwässerung ist vertraglich zwischen dem Abwasserzweckverband und der WVL vertraglich gesichert.

10.2 Trinkwasser

Das Plangebiet wird an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Geschwister Scholl Strasse angeschlossen.

10.3 Energie

Das Plangebiet wird an die vorhandene Elektroleitung in der Geschwister Scholl Strasse angeschlossen.

10.4 Fernwärme

Das Plangebiet wird an die vorhandene Fernwärmeleitung an der südwestlichen Ecke des Grundstückes zur Geschwister Scholl Strasse angeschlossen.

10.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die Telekom sichergestellt.

10.6 Television

Das Plangebiet wird an das vorhandene BK-Kabel von der Geschwister Scholl Strasse angeschlossen.

10.7 Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Standflächen für Hausmüllbehälter angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche zur Geschwister Scholl Strasse gekennzeichnet.

11. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird beabsichtigt, gemäss den gesetzlichen Bestimmungen, die Beeinträchtigung des Eingriffes durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes zu minimieren.

Besondere Bedeutung hat hierbei die Verknüpfung des Grünraumes um den Stadtteich mit der Bebauung des Plangebietes.

Der Baumbestand auf dem Plangebiet ist zu erhalten.

Zusätzlich werden mindestens 10 Neupflanzungen von Bäumen und 200 Hecken- bzw. Strauchpflanzungen vorgeschrieben. Der Mindestumfang für die zu pflanzenden Bäume wird mit 10 cm festgelegt. Abgängige Baumneupflanzungen sind während der ersten drei Jahre durch analoge Nachpflanzungen zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Gewächse gemäss Pflanzliste laut Teil B - Textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf der Planzeichnung gestattet.

Die Pflanzarbeiten sind bis spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des letzten Gebäudes abzuschliessen. Verantwortlich für die Durchführung der Pflanzmassnahmen sind die Grundstückseigentümer.

12. 1. Änderung

Bei der Wohnanlage „Anne Frank“ handelt es sich um ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, in dem eine verstärkte Nachfrage nach Errichtung von Garagen und Carports steht. In diesem Bereich ist außerhalb des Grundstücks keine entsprechende Alternative zur Errichtung dieser Anlagen gegeben.

Um den Ansprüchen und Anforderungen der Bewohner gerecht zu werden, wird die eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) wie folgt geändert:

In den Bereichen Ga/C/St sind Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten zulässig. In den Bereichen C/ST sind Carports sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Aus allen anderen Flächen (St) sind nur Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches des VB-Planes ist der Bau von Garagen und Carports durchaus möglich, ohne dass eine Beeinträchtigung des Grundstücks aus architektonischer Sicht als auch bezüglich der Sichtfreiheit der Bewohner erfolgt.

Zuletzt genanntes bezieht sich ebenfalls auf die nördlichen Giebelseiten der Häuser mit Hausnummer 1, 5 und 9. Dort sind nun auch Carports zulässig.

In westlicher Richtung des Geltungsbereiches ist durch die Änderung der Stellplatzfläche eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weggefallen. Die Ersatzfläche ist neu ausgewiesen.

Die geplanten Änderungen sind nachbarschaftsrechtlich abgestimmt.