

**STADTTEIL LEINEFELDE
BEBAUUNGSPLAN Nr. 66**

**"Wohnbebauung - Lindenhöfe - Geschwister-Scholl-Straße" zwischen
Geschwister-Scholl-Straße und Konrad-Martin-Str., Gemarkung Leinefelde, Flur
4, Fl.-st. 412/5, 412/7, teilweise 412/8**

SATZUNG VOM 10. August 2011

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER:

**MUCK PETZET ARCHITEKTEN
80336 MÜNCHEN, LANDWEHRSTRASSE 37
TELEFON 089 – 5999 49 20 TELEFAX 089 – 5999 49 29**

**STADTTEIL LEINEFELDE
BEBAUUNGSPLAN Nr. 66
"Wohnbebauung – Lindenhöfe - Geschwister-Scholl-Straße" zwischen
Geschwister-Scholl-Straße und Konrad-Martin-Str., Gemarkung Leinefelde, Flur
4, Fl.-st. 412/5, 412/7, teilweise 412/8**

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG / PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	3
2. ANLASS DER AUFSTELLUNG.....	3
3. PLANGEBIET	3
4. PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN	4
4.1. Art der baulichen Nutzung	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.2.1. Gebäude.....	4
4.2.2. Maximal zulässige Grundfläche	4
4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen.....	4
4.4. Abstandsflächen	4
4.5. Erschließung.....	5
4.6. Innere Erschließung - Flächen für Stellplätze.....	5
4.7. Ver- und Entsorgung / Sparten.....	5
4.8. Grünordnung.....	5
4.9. Auswirkung der Planung / Umweltbilanz	6
4.9.1 Zustand Lehrlingswohnheim	6
4.9.2 Wohnanlage an der Geschwister-Scholl-Straße	8

1. VORBEMERKUNG / PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.66 wurde am 22.03.2010 vom Gemeinderat der Stadt Leinefelde-Worbis beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungskörpers, die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20'000 m². Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Dem stehen keine bestehenden Umweltbelange entgegen.

2. ANLASS DER AUFSTELLUNG

Im Rahmen der Umstrukturierung des Stadtteils Leinefelde wurde das obsolet gewordene Lehrlingswohnheim an der Geschwister-Scholl-Straße abgebrochen und das Grundstück beräumt. An dieser wichtigen Schnittstelle zwischen kleinmaßstäblicher Altstadt und der von großmaßstäblichen Wohnbauten geprägten Südstadt soll eine - diesen Übergang markierende und leistende - Wohnbebauung errichtet werden. Für diese Bauaufgabe wurde ein Gutacherverfahren durchgeführt und auf Grundlage des Verfahrensergebnisses der Aufstellungsbeschluss gefasst. Nach Aufstellungsbeschluss wurde das Konzept aufgrund förderrechtlicher und wirtschaftlicher Erwägungen nochmals grundlegend geändert. Das bearbeitende Büro wurde gewechselt. Das Konzept sieht nun eine bis zu 6-geschoßige Bebauung aus zwei Einzelbaukörpern vor.

Das Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Projektes schaffen. Es bezieht sich auf das Vorhaben ‚Geschwister-Scholl-Straße‘ von Muck Petzet Architekten.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Muck Petzet Architekten, München beauftragt.

3. PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss beträgt ca. 7'500 m². Gemäß Aufstellungsbeschluss Punkt 3. kann sich der Geltungsbereich während des Verfahrens ändern. Da der Bebauungsplan der Umsetzung der Planung Wohnanlage ‚Geschwister-Scholl-Straße‘ dient, wird der Geltungsbereich auf das unmittelbar betroffene Baugrundstück begrenzt (im Folgenden ‚Grundstück‘ genannt). Das Grundstück für die Wohnanlage besteht aus Fl.-st. 412/5, 412/7 und einem Teilstück von Fl.-st. 412/8. Es hat eine Größe von ca. 6'753 m². Es wird eine Neuvermessung und Verschmelzung der Grundstücke entsprechend dem Geltungsbereich zu einer Flurnummer angeregt.

Grundstückseigentümer ist die Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Leinefelde. Das Grundstück wird auf 2 Seiten durch Verkehrsflächen begrenzt: im Norden die Geschwister-Scholl-Straße und im Osten durch einen befestigten Fußweg. Im Süden

und Westen grenzt das Plangebiet an Schulgrundstücke an. Die Umgebungsbebauung ist gegen Norden geprägt von kleinteiligen, 2-3 geschoßigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, gegen Osten und im weiteren Anschluss im Süden von großmaßstäblichen Wohnungsbauten in industrieller Bauweise. Das Grundstück ist überwiegend eben und weist nur ein leichtes nach Norden abfallendes Gefälle auf.

Das Grundstück ist der Standort des abgebrochenen Lehrlingswohnheims und wurde beräumt. Derzeit befindet sich eine offene Grube mit Zufahrt an Stelle des ehemaligen Wohnheims. Derzeit wird ein Bodengutachten zur Ermittlung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Leinefelde-Worbis vom Oktober 1998. Das Grundstück ist dort als Sondergebiet Bildung festgesetzt.

4. PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird – in Fortsetzung der angrenzenden Wohngebiete - ein Allgemeines Wohngebiet ‚WA‘ festgesetzt. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Gebäude

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 20,0 m soll eine bis zu sechsgeschoßige Bebauung sowie die Ausbildung eines Gebäudesockels und einer Attika ermöglichen. Dadurch soll eine fernwirksame Markierung dieser städtebaulichen Schnittstelle erreicht werden.

4.2.2. Maximal zulässige Grundfläche

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden analog zu §17 BauNVO mit GRZ max. 0,4 und GFZ max. 1,2 festgelegt. Damit soll eine möglichst verdichtete Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden.

4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

4.4. Abstandsflächen

Die gem. ThürBO §6 notwendigen Abstandsflächen wurden in der Ausweisung der Baufelder nicht berücksichtigt um Gestaltungsfreiheit bei den Baukörpern zu lassen. Der Nachweis der Einhaltung der oben genannten Abstandsflächen muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

4.5. Erschließung

Für die Erschließung der Wohnanlage wird eine Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße festgesetzt. Die Lage kann innerhalb des festgesetzten Rahmens – abhängig vom Inneren Erschließungskonzept – noch verschoben werden.

4.6. Innere Erschließung - Flächen für Stellplätze

Auf dem Grundstück wurden Flächen für oberirdische STP – bevorzugt an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen. Ebenso wurde eine Fläche für eine - die Baukörper unterirdisch verbindende – Tiefgarage ausgewiesen. Die genaue Anzahl der STP ergibt sich aus den im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden STP gemäß dem angegebenen STP-Schlüssel von 1,5 STP je Wohneinheit.

4.7. Ver- und Entsorgung / Sparten

Der Planungsumgriff ist durch die in den angrenzenden Grundstücken befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend erschlossen. Bekannte, durch das Planungsgebiet führende Leitungen und darauf befindliche Anlagen wurden nachrichtlich übernommen. Vor Bauausführung sind die mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmenden Sicherheitsmaßnahmen zu beachten. Das anfallende Regenwasser kann laut Gutachten nicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Das Regenwasser wird an den Übergabepunkten in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

4.8. Grünordnung

Der Baumbestand ist gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten. Die Baumreihe im Westen des Grundstückes zu Fl.-st. 432/5 soll um weitere Bäume im Nord-Westen und Norden ergänzt werden. Auch im Süden und Süd-Osten soll der bestehende Baum durch eine Baumreihe ergänzt werden. Der neu entstehende Grünbereich der Anlage wird damit durch die bestehenden Bäume und die zu ergänzenden eingerahmt. Hier sollen die Bäume gemäß der Pflanzliste verwendet werden.

Es sollen zu den im Geltungsbereich bereits bestehenden 12 Bäumen 20 weitere Bäume in Erweiterung der bestehenden Baumanpflanzungen, sowie zur Begrünung der offenen Stellplätze ergänzt werden.

Die Fläche zwischen dem Pflanzbereich der Bäume und Bebauung soll zum Teil durch gemeinschaftliches Grün und privates Grün (Gärten im EG) gegliedert werden. Hier ist auch der Spielplatz angeordnet. Diese Bereiche sollen großflächig begrünt werden. Die Zuwegung für die Feuerwehr soll mit Schotterrasen ausgeführt werden. Die Dachflächen der Tiefgarage sind mit einer für intensive Begrünung ausreichenden Überdeckung auszuführen.

Im Norden ist der Erschließungsbereich mit Tiefgarageneinfahrt und Parkflächen vorgesehen. Die weitestgehend versickerungsfähige Oberfläche dieses Bereiches soll mit vereinzelt Anpflanzungen gemäß der Pflanzliste ergänzt und somit aufgelockert werden.

Die Dachflächen werden zum Teil als Terrassen genutzt, die Restfläche und das Dach der obersten Etage werden entweder begrünt oder als Kiesdach ausgeführt.

4.9 Auswirkung der Planung / Umweltbilanz

Um die Auswirkungen der Neuplanung darzustellen, vergleicht die folgende Umweltbilanz den Zustand des Grundstücks mit der ursprünglichen Bebauung ‚Lehrlingswohnheim‘ mit dem geplanten Zustand ‚Wohnbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße‘:

4.9.1 Zustand Lehrlingswohnheim

Daten:

Geltungsbereich (Fl.-st. 412/5, 412/7, Teilbereich 412/8)	6.753 qm
Grundstücksgröße (Fl.-st. 412/7)	6.295 qm
GR Baukörper ehem. Lehrlingswohnheim	1.115 qm
GR Terrasse	170 qm
GR Haupt- und Nebenzuwegung	975 qm
GR Zuwegung/Anlieferung/Tiefhof	440 qm
Versiegelte Fläche ehem. Lehrlingswohnheim gesamt	2700 qm

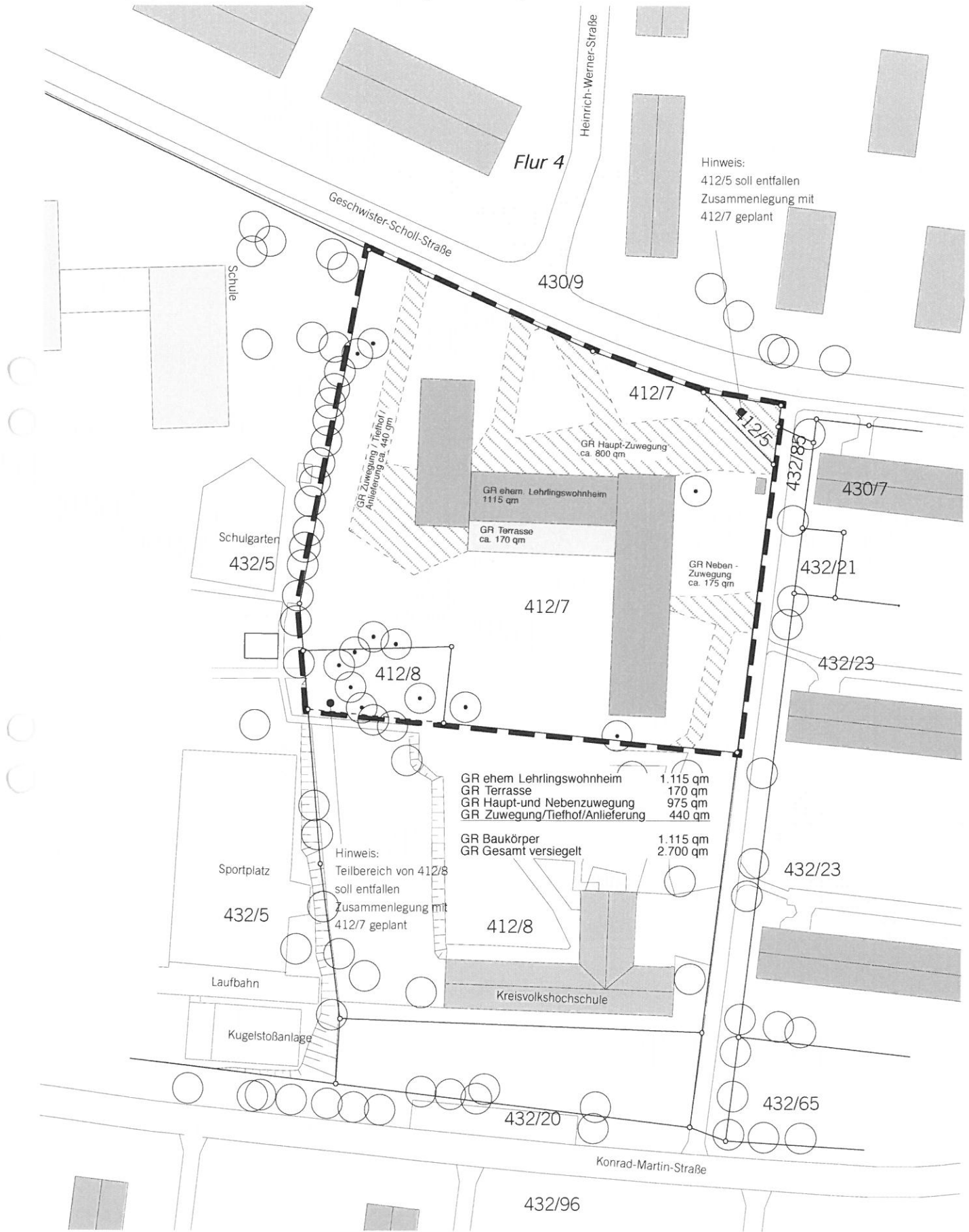
GRZ Baukörper	0,165
GRZ Gesamt versiegelt	0,40

Baumbestand:

Im Geltungsbereich (Fl.-st. 412/5, 412/7, Teilbereich 412/8)	
12 Linden mit Stamm-ø 0,3-0,6 m	

insgesamt	12 Bäume

Lageplan Lehrlingswohnheim (Bestand) M 1:1000



Hinweis:
412/5 soll entfallen
Zusammenlegung mit
412/7 geplant

GR Zuwegung / Tiefhof/
Anlieferung ca. 440 qm

GR Haupt-Zuwegung
ca. 800 qm

GR ehem. Lehrlingswohnheim
1115 qm
GR Terrasse
ca. 170 qm

GR Neben-
Zuwegung
ca. 175 qm

GR ehem. Lehrlingswohnheim 1.115 qm
GR Terrasse 170 qm
GR Haupt-und Nebenzuwegung 975 qm
GR Zuwegung/Tiefhof/Anlieferung 440 qm

GR Baukörper 1.115 qm
GR Gesamt versiegelt 2.700 qm

Hinweis:
Teilbereich von 412/8
soll entfallen
Zusammenlegung mit
412/7 geplant

4.9.2 Wohnanlage an der Geschwister-Scholl-Straße

Daten:

Geltungsbereich (Fl.-st. 412/5, 412/7, Teilbereich 412/8)	6.753 qm
Grundstücksgröße (Fl.-st. 412/7)	6.295 qm
GR Baukörper	820 qm
GR Nebenanlagen	25 qm
GR Tiefgaragen-Zufahrt	53 qm
GR Tiefgarage	500 qm
GR Parkplätze, Zufahrt, Zuwegung (nicht versiegelt)	890 qm
Versiegelte Fläche inkl. Tiefgarage gesamt	2.288 qm

GRZ Baukörper mit Nebenanlagen	0,125
GRZ Gesamt versiegelt	0,339

Baumbestand:

Im gesamten Geltungsbereich (Fl.-st. 412/5, 412/7, Teilbereich 412/8)

12 Linden mit Stamm- \varnothing 0,3-0,6 m

20 Neupflanzungen (gemäß „Liste der zu verwendenden Arten“) bestehend aus 5

Bäumen im Bereich der nicht überbaubaren

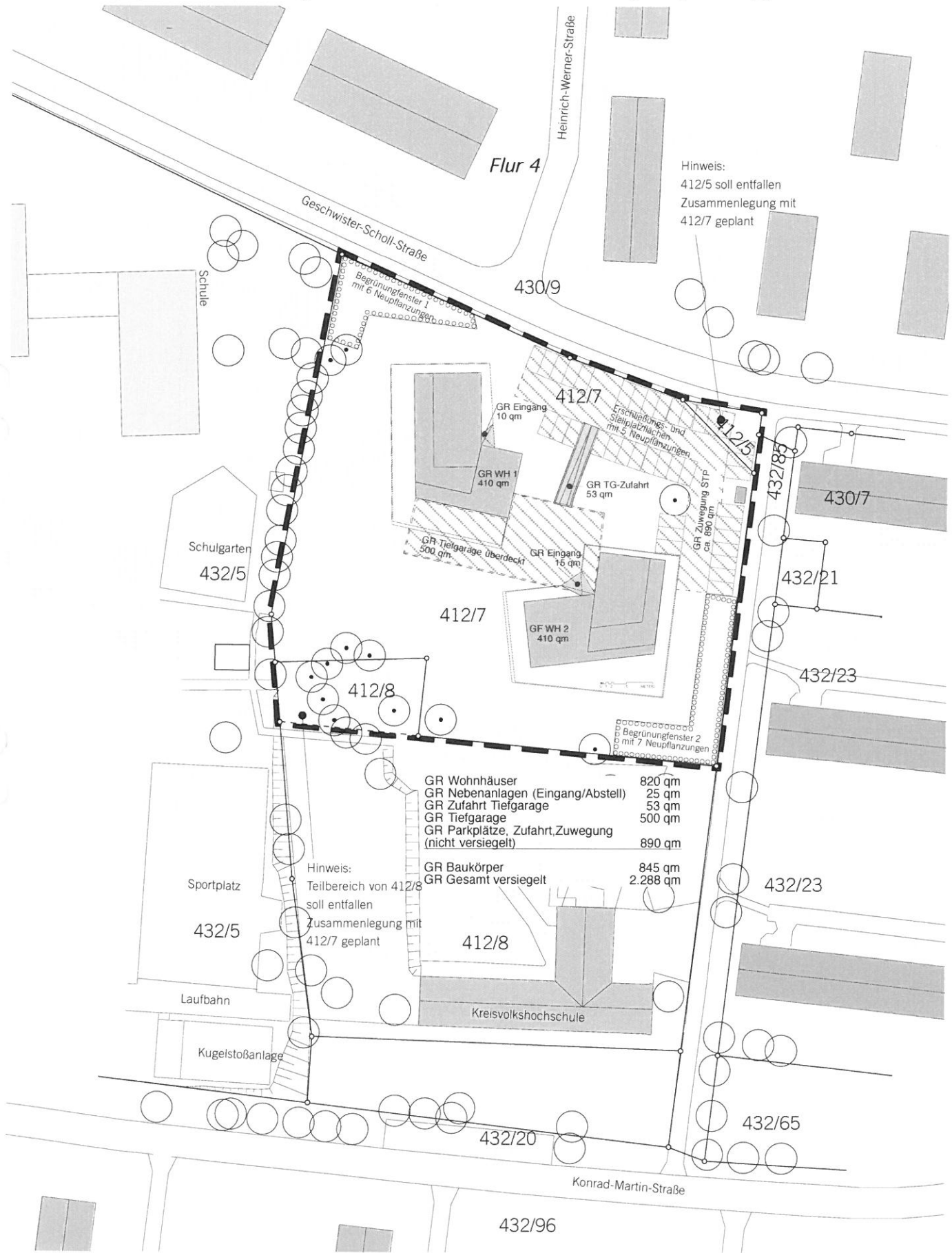
Fläche im Nordosten (Zufahrt- und offener Stellplatz- bereich), 6 Bäumen im

Begrünungsfenster 1, 7 Bäumen gemäß im Begrünungsfenster 2

insgesamt 30 Bäume

Die neue Bebauung hat oberirdisch eine geringere Grundfläche als die alte. Die Tiefgarage mit hohem Gründachaufbau, die Erschließung mit wasserdurchlässigen Belägen, sowie die zusätzliche Bepflanzung - unter Erhalt der vorhandenen – stellen eine weitere Verbesserung der Umweltsituation dar. Durch die Realisierung einer hochwertigen Wohnanlage mit parkähnlicher Grünanlage wird eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung der gesamten Umgebung erreicht.

Lageplan Wohnanlage Geschwister-Scholl-Straße (Neuplanung) M 1:1000



Hinweis:
412/5 soll entfallen
Zusammenlegung mit
412/7 geplant

GR Wohnhäuser	820 qm
GR Nebenanlagen (Eingang/Abstell)	25 qm
GR Zufahrt Tiefgarage	53 qm
GR Tiefgarage	500 qm
GR Parkplätze, Zufahrt, Zuwegung (nicht versiegelt)	890 qm

GR Baukörper	845 qm
GR Gesamt versiegelt	2.288 qm

Hinweis:
Teilbereich von 412/8
soll entfallen
Zusammenlegung mit
412/7 geplant