



Fischhof 2, 74638 Waldenburg
Tel. 07942/91440 - Fax. 07942/914410

Begründung

des Bebauungsplanes: LIA 285 „Am Steige“
Erfurt-Linderbach

Begründung zur 2. Änderung

des am 12.11.1993 genehmigten Bebauungsplanes
- Az.: 210-4621.20-EFL-370 WA

Erfurt, den 09.10.1996

1. Allgemeine Begründung für die 2. Änderung

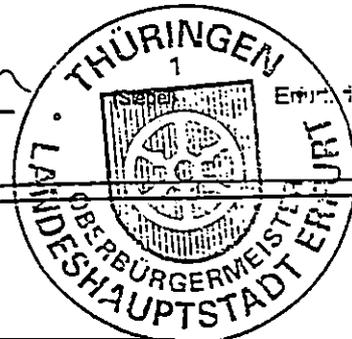
Begründung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verbesserung der städtebaulichen Lösung des östlichen Bereiches des B-Planes. Die Verbesserung der städtebaulichen Lösung des westlichen Teiles des B-Planes wurde in der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Am Steige“ vorgenommen.

Mit der 2. Änderung wird die Verkehrsfläche wesentlich verringert zu Gunsten der Grünflächen. Dabei wurde die Kapazität des gesamten Bauungsumfanges, der mit 400 WE in Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, nicht erhöht.

Die Entwicklung in der Hotelbranche und damit das wachsende Überangebot an Hotelbetten, hat die Entscheidung herbei geführt, an Stelle des dem Hotel „Linderhof“ zgedachten Appartementhauses, ein Wohnhaus mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400qm, im Zentrum des B -Planbereiches zu errichten .
Diese Ladenzone soll die regionale Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichern, als auch Dienstleistungen anbieten.

Ausfertigung:

M. Ruge
Oberbürgermeister



Erstellt am 05. Dez. 1996

- 1.1 Mit der Veränderung der städtebaulichen Einordnung der Gebäude sowie der günstigeren Lösung für die Verkehrserschließung ist eine Änderung des am 12. November 1993 beschlossenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft den östlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Baufenster werden mit einem Vorschlag zur städtebaulichen Lösung untersetzt.

Die Baugrenzen wurden in Richtung Verkehrserschließung verlagert, dabei wird erreicht, daß die Innenhöfe vergrößert werden, zugunsten einer wesentlich umfangreicheren Durchgrünung.

Die Stellplätze für die Bebauung nördlich der Erschließungsstraße werden in Tiefgaragen vorgesehen. Damit wird Raum geschaffen zu einer wesentlichen Durchgrünung der Innenhöfe.

Da das Dorf Linderbach-Azmannsdorf im wesentlichen durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt ist, wird diese auch in dem Wohngebiet aufgenommen und fortgeführt. Der nord - westliche Teil des zu ändernden Geltungsbereiches wird durch Reihenhäuser abgeschlossen.

- 1.2 Verkehrsablauf

Da durch die vorgenannte Änderung innerhalb des Geltungsbereiches die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird nach § 13 (1) BauGB verfahren. Es erfolgt eine - Einfache Änderung -.

- 1.3 Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der Änderung umfaßt die Grundstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3 - Flurstücke: 174/3; 174/7; 174/8; 175/2 und Flur 2 - Flurstück: 47/1

- 1.4 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan - Vorentwurf stellt diese Fläche als - Allgemeines Wohngebiet - dar.

Mit der vorliegenden Änderung des B-Planes wird den Zielen der Regionalplanung Rechnung getragen.

- 1.5 Lage des Wohngebietes

Das Wohngebiet „Am Steige“ bildet den nördlichen Abschluß der Dorfgemeinde Linderbach.

Im Westen wird es durch den Bachlauf des Linderbach begrenzt.

Im Norden wird das Gebiet durch Flächen der Landwirtschaft sowie Grünausgleichsflächen des Güterverkehrszentrums begrenzt.

Im Osten begrenzt die Azmannsdorfer Straße den Geltungsbereich und im Süden das Dorfgebiet mit dem Hotelbereich des Hotels Linderhof.

1.6 Planungsziel der Änderung

Mit der Änderung soll eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Lösung angestrebt werden. Parallel dazu ergibt sich eine starke Erweiterung der Grünzonen.

2. Begründung der Festsetzungen

Mit der Änderung wurden die Festsetzungen in den Baufeldern konkretisiert, um die Planungsziele des Bebauungsplanes zu sichern.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem - Allgemeinen Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO. Diese Festsetzung hat keine Änderung erfahren.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde nicht geändert.
Die Grundflächenzahl beträgt - GRZ 0,4 - gem. § 19 BauNVO.
Die Geschoßflächenzahl beträgt - GFZ 0,8 - gem. § 20 BauNVO.
Die Traufhöhe der Mehrfamilienhäuser beträgt 7,50m über der davor befindlichen Straßenverkehrsfläche. Die Traufhöhe des Wohnhauses mit Ladenzone beträgt 9,00m über der davor befindlichen Straßenverkehrsfläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgelegt.

2.3 Stellflächen und Garagen

Die Stellflächen für die Mehrfamilienhäuser können sowohl durch oberirdische Stellplätze als auch durch Tiefgaragenplätze abgedeckt werden. Für den Nachweis der Stellflächen gilt die Thür. Bauordnung.

2.4 Gemeinschaftsanlagen / Spielplätze

Die Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze werden der Änderung nicht unterzogen.

Die ausgewiesenen Kinderspielplätze sind private Spielplätze, die den Eigentumswohnungen der Mehrfamilienhäuser zugeordnet sind.

2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Ersatzmaßnahmen sind als öffentliche Grünflächen nur im Grabenbereich.

Verbesserungen wurden durch die 2. Änderung erreicht, die nachfolgend ausgewiesen werden.

Versiegelte Flächen nach der 2. Änderung zum B-Plan als Gegenüberstellung

Straßen in Asphaltbauweise	1375 qm	(vorher	3175 qm)
Hochbauten	6466 qm	(vorher	7720 qm)
aus befestigten Parkflächen in Ökopflaster	163 qm	(vorher	759 qm)
Flurst. 47/1 - ungeb. Decke	800 qm	(vorher	0 qm)
<hr/>			
Versiegelte Fläche gesamt:	8804 qm	(vorher	11654 qm)
Grünfläche nach der 2. Änderung	11984 qm	(vorher	8971 qm)

Eine positive Entwicklung ist durch die 2. Änderung deutlich zu erkennen.

2.6 Öffentliches Grün

Im Grabenbereich zur Wiederbepflanzung mit

- ungeschnittenen Sträuchern	1552 qm
- für Strauchbepflanzung	180 qm
- 6,00m Streifen für Baumbepflanzung	
- ca. 49 Bäume (Großgrün)	2136 qm

3868 qm

2.7 Verwendungsverbot von Brennstoffen

Für das Wohngebiet ist Gasheizung vorgesehen.

Eine Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen ist ausgeschlossen.

2.8 Gestaltungsvorschriften

Die Bauweise wurde im Rahmen der 2. Änderung präzisiert.
Die offene Bauweise - O - gem. § 22 BauNVO wurde mit der Einordnung von Hausgruppen - H - untersetzt.
Alle anderen Gestaltungsvorschriften wurden aus dem fortgeltenden Bebauungsplan beibehalten.

3. Erschließung

Zur Sicherstellung der Erschließung wurde zwischen der Gemeinde Linderbach - Azmannsdorf, Rechtsnachfolger Stadt Erfurt und dem Bauträger Arcus Wohnbau GmbH ein Erschließungsvertrag per 16.12.1993 abgeschlossen.
Im Rahmen des Bestätigungsverfahrens zur 2. Änderung ist dieser zu präzisieren.

3.1 Stand der Erschließung

Wasserversorgung

Zwischen der Arcus Wohnbau und den Stadtwerken Erfurt besteht ein Vertrag zur Wasserversorgung, der die rechtlichen, versorgungstechnischen und fachlichen Belange regelt.

Auf der Grundlage dieses Vertrages wurde die Leitungsverlegung vorgenommen. Die Verlegung innerhalb des Wohngebietes ist bis auf die Hausanschlüsse und den Anschluß in der Azmannsdorfer Straße realisiert. Zur Zeit befindet sich der Ringschluß der Leitung mit dem Wohngebiet „Im Ziegelgarten in Planung und Abstimmung mit den Stadtwerken Erfurt.

Abwasserableitung

Die Kanalverlegung im Wohngebiet ist abgeschlossen. Realisiert werden muß noch die vollbiologische Kläranlage, für die eine Einleitungsgenehmigung durch das Staatliche Umweltamt, Gustav-Adolf-Straße bis zum Jahr 2005 erteilt wurde.

Die technischen Belange sowie die Vorbereitung eines späteren Anschlusses an die zentrale Kläranlage in Wallichen wurde mit dem Abwasserverband Vieselbach abgestimmt

Regenwasserableitung

Das Regenwasser wird zu einem großen Teil versickert. Da die Bindigkeit des Bodens keine volle Versickerung zuläßt, wurden Notüberläufe in die Schächte eingebaut. Für die Einleitung des nicht zu versickernden Regenwassers liegt eine Einleitungsgenehmigung für 3,5l/sec in den Vorfluter - Linderbach - vor.
Das gesamte Leitungsnetz ist realisiert.

Gasversorgung

Für die Gasversorgung liegt ein Vertrag zwischen der Arcus Wohnbau und der Gasversorgung Thüringen vor.
Die Hauptleitung der Gasversorgung wurde im gesamten Baubereich im Straßenraum verlegt.
Die Hausanschlüsse müssen zum gegebenen Zeitraum noch realisiert werden.

Elektroversorgung

Für die Elektroversorgung liegt ein Vertrag mit den Stadtwerken Erfurt vor. Auf dieser Grundlage wurde die Trafostation errichtet. Die Leitungen wurden im Bereich des fortgeltenden Bebauungsplanes verlegt.
Für den zu ändernden Bereich muß die Leitungsverlegung noch erfolgen.

Telekom

Die Leitungen für die Fernsprechversorgung und die Kabelanschlüsse wurden im Bereich des fortgeltenden Bebauungsplanes verlegt.

Straßenbeleuchtung

Die Leitungen wurden im Bereich des fortgeltenden Bebauungsplanes verlegt und die Lichtmasten wurden gesetzt. Für den zu ändernden Bereich wurde noch keine Leitung verlegt.

Verkehrerschließung

Der Straßenbau wurde im gesamten Erschließungsbereich in der 1. Ausbaustufe realisiert.
Die Fußwege sind noch nicht gebaut.

4. Folgekosten für die Gemeinde

Für die Gemeinde sind im Erschließungsvertrag keine Folgekosten vorgesehen. Die Erschließungskosten werden durch die Arcus Wohnbau GmbH getragen.

Im Vertrag mit den Stadtwerken - Wasserversorgung - wurde vereinbart, daß von der extern zu errichtenden Ringschlußleitung aus dem Wohngebiet „Im Ziegelgarten“ (ca. 80 m zwischen den Wohngebieten, durch den Linderbach) eine Kostenteilung erfolgt.

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Folgekosten.