

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplanentwurf Wohngebiet "Auf der Steete" Langwiesen

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet, ein leicht geneigter Nordhang am Fuße des Knieberges, liegt am süd - östlichen Stadtrand von Langwiesen, im Übergangsbereich von der bebauten Ortslage in die Landschaft. Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch eine Bahnunterführung über die Waldstraße und Steete. (Anlage 1)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Nach Beschluß durch die Stadtverordnetenversammlung begrenzt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt:

- im Norden durch die Bahnlinie
- im Osten durch den Kirchnersbach
- im Süden durch einen Weg in Verlängerung der Waldstraße
- im Westen durch die Waldstraße

Er umfaßt eine Fläche von insgesamt 7,5 ha, wovon 3,2 ha bereits mit Eigenheimen bebaute Grundstücke sind. (Anlage 2)

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet "Auf der Steete" zu gewährleisten. Insbesondere gilt es eine rechtliche Grundlage zur Behandlung von Baugesuchen seitens der Eigentümer der bereits bebauten Eigenheimgrundstücke zu fixieren, die über die gegebenen Möglichkeiten im Rahmen des BauGB und der Thüringer Bauordnung hinaus geht. Im weiteren soll, neben der dringend notwendigen Erschließung von Wohnbauland, mit der ergänzenden Neubebauung eine Abrundung des Siedlungskörpers - ein harmonischer Übergang von der bebauten Fläche zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden.

4. Einfügung in die überörtliche Planung

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt zeitgleich mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Langwiesen. (Parallelverfahren gemäß § 8, Absatz 3 BauGB) Dabei werden die Festsetzungen des Flächennutzungsplanentwurfes, die das Planungsgebiet betreffen (bauliche und sonstige Nutzung), berücksichtigt.

5. Flächenbilanz

Das Gebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von 7,5 ha (100 %). Für die verkehrliche und sonstige technische Erschließung, öffentliche Stellplätze sowie Grünräume wird eine Fläche von 2,2 ha benötigt (29 %).

Abzüglich der bereits bebauten Grundstücke (3,4 ha, 45 Parzellen) steht damit eine Fläche von 1,9 ha als Wohnbauland zur Verfügung.

Im Entwurf zum Bebauungsplan wird folgende Parzellenstruktur vorgeschlagen:

Größengruppen

600 m ²	(560)	bis	700 m ²	9 Parzellen
700 m ²		bis	800 m ²	9 Parzellen
800 m ²		bis	900 m ²	2 Parzellen
900 m ²	(1034)	bis	1000 m ²	6 Parzellen

Insgesamt können 26 Grundstücke für eine Wohnbebauung neu erschlossen werden.

6. Städtebauliche Gestaltungsabsicht

Trotz des schwierigen Zuschnittes der für eine Erweiterung verbleibenden Restflächen, wird versucht die vorgegebenen starren Strukturen mit einer leicht geschwungenen Straßenführung aufzulockern. Die Straße soll deutlich als Straßenraum erlebbar werden, d.h. die Häuser werden so dicht wie möglich an die Straßenbegrenzungslinie herangerückt, die Vorgärten minimiert. Dies ist ohnehin im Sinne größerer zusammenhängender - nicht von der Straße einsehbarer - Gartenflächen günstiger, als eine Gebäudeanordnung nahezu in der Mitte der Grundstücke, wie bei der vorhandenen Eigenheimbebauung. In diesen Bereichen wird versucht mit der Einordnung von Bäumen den Straßenraum zusätzlich zu fassen. (Anlage 3)

In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur wird eine giebelständige Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung vorgeschlagen. (Anlage 4)

Weitere Festlegungen zu Art und Weise der Bebauung sowie zur Gestaltung des Umgriffes werden mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Bauordnungsrechtlichen Gestaltvorschriften definiert. (siehe Planzeichnung)

7. Maßnahmen zur Bodenordnung

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Bezüglich der weiteren Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Langewiesen die Erschließung und Bebauung von einem Bauträger realisieren zu lassen, welcher die notwendigen Maßnahmen zur Neuordnung von Grund und Boden durchzuführen hat.

Weimar, 30. Januar 1995