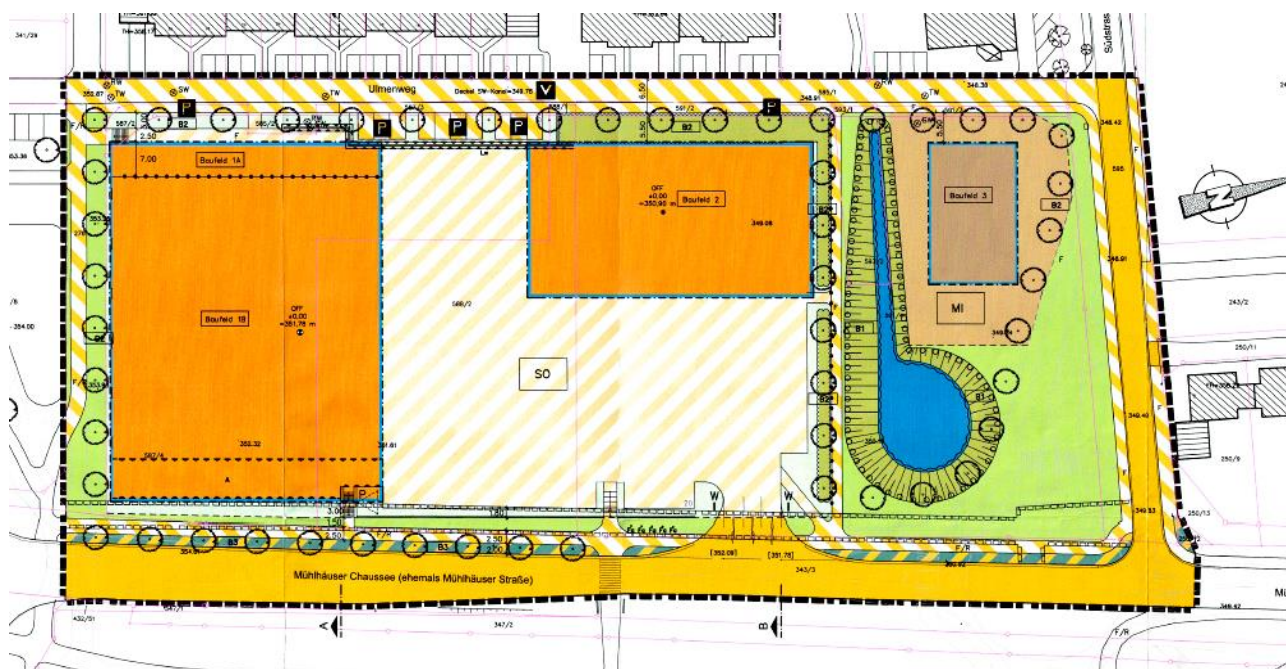


Satzung

**Begründung zur
AUFHEBUNG Bebauungsplan Nr. 79
„Nahversorgungs- und Mischgebiet Mühlhäuser Straße“
im Stadtteil Leinefelde**



Genehmigter Bebauungsplan Nr. 79 „Nahversorgungs- und Mischgebiet Mühlhäuser Straße“ im Stadtteil Leinefelde

Worbis, Mai 2020

.....
Herr Edgar Klingebiel
Geschäftsführer
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

1. Entwicklung des Gebietes

Für den gesamten B-Plan Nr. 02/91 „Hinter dem Warteberge“ besteht seit 1994 Planungsrecht, die Erschließung wurde abschnittsweise umgesetzt (Ahorn-, Buchen-, Eichen-, Eschen-, Ulmenweg), als Bebauung waren Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und einige Mehrfamilienhäuser zulässig.

Der B-Plan sieht östlich des Ulmenweges, auf der jetzt noch freien Fläche, eine kompakte und geschlossene 4-geschossige Bebauung an der „Mühlhäuser Straße“ und vier sogenannte Seitenflügel vor, die bis an den Ulmenweg heranreichen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Hinter dem Warteberge“ im Stadtteil Leinefelde wurde parallel mit den BP Nr.79 „Nahversorgungs- und Mischgebiet Mühlhäuser Straße“ durchgeführt.

Der B-Plan Nr.79 „Nahversorgungs- und Mischgebiet Mühlhäuser Straße“ weist eine Mischgebietsfläche und SO-Fläche für einen Nahversorgungsmarkt aus. Eine Umsetzung erfolgte nicht.

Die neuen, begründeten Entwicklungsziele der Stadt wurden in der Sitzung am 13.05.2019 mit den Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 114 „Ulmenweg“ beschlossen.

Die Stadt hatte damals die Absicht, westlich der ehemaligen Bundesstraße (B247 alt) an der Mühlhäuser Chaussee ihre Stadtentwicklung neu auszurichten und abzurunden. Sie wollte die Mühlhäuser Chaussee zur Stadtstraße umplanen und somit innerstädtischen Charakter mit begleitendem Geh-Radweg, Grundstückszufahrten und Fußgängerüberquerungen sowohl optisch als auch baulich umsetzen. Dazu gehören auch geschwindigkeitsreduzierende Gestaltungsmaßnahmen, die mittelfristig durch den Umbau signalisierter Kreuzungen in Kreisverkehrsplätze abgeschlossen werden sollen.

Entlang der bestehenden Gemeindestraße sollte sich ein Misch- und Sondergebiet entwickeln, welches einen Puffer zu den vorhandenen und neuen Wohngebieten bilden und eine wichtige Funktion für die Nahversorgung mit Lebensmitteln erfüllen soll. Auf der für die Planung vorgesehenen Fläche sollte daher ein Nahversorgungszentrum (NVZ) eines SB-Marktes errichtet werden. Dieser SB-Markt sollte als Ersatz für den vorhandenen SB-Markt im Süden der Stadt (B-Plan „In den Saalen“) entstehen, da der Betreiber den Standort im Jahr 2015 verlagern wollte. Die Stadt versprach sich mit der Festlegung auf diesem Standort eine wohnortnahe Versorgung für das angrenzende Wohngebiet als auch für eine gewollte Verlagerung und Optimierung des Einzugsbereiches.

Der vorliegende Bebauungsplan konnte in den vorgegeben und vertraglich vereinbarten Zeitraum nicht entsprechend umgesetzt werden.

Die Aufhebung der Satzung des B-Planes Nr. 79 „Nahversorgungs- und Mischgebiet Mühlhäuser Straße“ soll nun im Parallelverfahren mit der Bearbeitung des B-Planes Nr. 114 „Am Ulmenweg“ im Stadtteil Leinefelde gemäß § 13a BauGB erfolgen.

2. Neues Entwicklungsziele

Durch die Neuausrichtung des Handelsstandortes „In den Saalen“ mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² wurde das Gebiet an der Mühlhäuser Chaussee weder von Investoren noch von der Stadt als zusätzlicher Handelsstandort betrachtet.

Die Freifläche zwischen Ulmenweg und Mühlhäuser Chaussee soll aber dringend bebaut werden, weil sie sich als wertvolles Bauland im süd-westlichen Stadtrand des Stadtteiles Leinefelde und dessen vorhandener bebauter Umgebung anbietet.

3. Städtebauliche Entwicklung

So soll das städtebauliche Konzept der wachsenden Wohnbebauung am Bedarf ausgerichtet werden.

Die Nähe der Mühlhäuser Chaussee verlangt eine straßenseitige Mischbebauung und eine städtebauliche Fortentwicklung aus dem B-Plan „Lunapark“. In Verbindung mit den westlich gelegenen Ulmenweg, muss hier ein Abstufung und Anpassung an dessen vorhandener Bebauung erfolgen.

Weiter findet der Bedarf an ruhendem Verkehr (Garagen) und der derzeitige Rasenspielplatz auch in Zukunft in diesen Bereich der Stadt seinen Platz.

Eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (EHZK) wurde beauftragt und befindet sich in Arbeit. Mit der Vorlage eines überarbeiteten Konzeptes ist aber erst zum Ende des Jahres 2020 zu rechnen. Die neuen Erkenntnisse dieser Aufhebung fließen in dieses neue EHZK ein

4. Begründung zu Aufhebung

Die fehlende Umsetzung des B-Planes Nr. 79 „Nahversorgungs- und Mischgebiet Mühlhäuser Straße“ und die neuen Planungsabsichten führen zur Aufhebung des B-Planes Nr. 79 „Nahversorgungs- und Mischgebiet Mühlhäuser Straße“ gemäß § 8 Absatz 4 des BauGB im Parallelverfahren mit dem B-Plan Nr. 114 „Am Ulmenweg“.