

Stadt Leinefelde-Worbis

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach



Begründung Endgültige Planfassung

Stand: 03.12.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

IMPRESSUM:

Projekt:	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach
Projektnummer:	549 BP Begründung 3-a
Kommune:	Stadt Leinefelde-Worbis Bahnhofstraße 43 37327 Leinefelde-Worbis
Auftragnehmer:	 planungsgruppe puche <hr/> stadtplanung umweltplanung consulting gmbh Häuserstraße 1 37154 Northeim
Mitarbeiter:	Jeremia Gessner, M.Sc. Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle Annika Beushausen, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Aktuelle Fassung 1. Änderung	1
1.3	Verfahrenswechsel	1
1.4	Verfahrensübersicht	2
2	Hintergrund der Planung	3
2.1	Änderungsanlass	3
2.2	Umfang der Änderung	4
2.2.1	Bereich des Gewerbegebiets GE4.3 (Geltungsbereich 1)	4
2.2.2	Bereich der Industriegebiete GI1 und GI2 (Geltungsbereich 2)	5
2.3	Beschreibung des Plangebietes	5
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	7
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	7
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Innenentwicklungspotentiale / Nachverdichtung	9
3.4	Einzelhandelsentwicklungskonzeption	10
3.5	Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	12
4	Prüfung von Planungsalternativen	12
5	Städtebauliches Konzept	13
6	Festsetzungen	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.1.1	Industriegebiete (GI1 und GI2)	15
6.1.2	Gewerbegebiet (GE4.3)	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen	22
6.2.1.1	Grundsatz	22
6.2.1.2	Ausnahmen (§ 16 (6) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB	23
6.3	Sonstige Festsetzung	23
6.3.1	Immissionsschutz	23
6.4	Geltungsbereiche	24
7	Örtliche Bauvorschriften (Teil C)	24
7.1	Geltungsbereich (C1)	25
7.2	Werbeanlagen (C2)	25
7.3	Ordnungswidrigkeiten (C6)	25



8	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	25
8.1	Nutzungen	25
8.2	Erschließung und Verkehr	26
8.3	Ver- und Entsorgung des Gebietes	26
9	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	26
9.1	Zusammenfassung Umweltbericht	26
9.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
9.3	Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung	27
10	Hinweise	28
10.1	Aktuelle Fassung 1. Änderung	28
10.2	Denkmalschutz	28
10.3	Geologiedatengesetz	28
11	Städtebauliche Werte, Kosten	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild mit Lage der Änderungsbereiche der 1. Änderung (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz TLUBN)	6
Abbildung 2	Regionalplan Nordthüringen (Quelle: Freistaat Thüringen)	7
Abbildung 3	Entwurf des Regionalplan Nordthüringen 2018 (Quelle: Freistaat Thüringen)	8
Abbildung 4	Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis (2. Änderung aus dem Jahr 2015) (Quelle: Planungsgruppe Puche)	9
Abbildung 5	Auflistung der zentrenrelevanten bzw. nicht-relevanten Sortimente (Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis (2023) – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013/14)	11
Abbildung 6	Darstellung der Änderungsbereiche im Ur-Bebauungsplan (Quelle: Planungsgruppe Puche)	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	29
-----------	---------------	----

ANLAGE

Anlage 1	Dr. Landmann & Partner 2023: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis: Fortschreibung des Einzelhandels und Zentrenkonzepts aus 2013/14
----------	---



1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321),
- das BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 202).

1.2 Aktuelle Fassung 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, wurde bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2023 erstmalig geändert. Die 1. Änderung wird nach der 2. Änderung rechtskräftig. Es ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung die 2. Änderung überplant.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes nur einzelne Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes überplant und darstellt, ist bei Informationsbedarf sowie zur Beurteilung von Vorhaben stets auch die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, heranzuziehen.

1.3 Verfahrenswechsel

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, war zunächst als Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Es wurde daher zunächst eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. einer Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 durchgeführt.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde jedoch deutlich, dass die Grundzüge der Planung durch die geänderten Festsetzungen und weitere sich aus den



Stellungnahmen ergebende Anpassungen an den Festsetzungsinhalten berührt werden. Das Verfahren nach § 13 BauGB war somit nicht weiter anwendbar. Daher wurde für den Bebauungsplan das Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts angewendet. Dieser Verfahrenswechsel wurde am 23.09.2024 durch den Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis beschlossen.

Die bereits durchgeführte Beteiligung wurde als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB bewertet, da alle für eine frühzeitige Beteiligung erforderlichen Schritte durchgeführt wurden und mit den vorliegenden Stellungnahmen und Abwägungsergebnissen die Ausarbeitung einer Entwurfssfassung erfolgen konnte. Mit dem später vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht wurde dann nun die Veröffentlichung bzw. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB durchgeführt.

1.4 Verfahrensübersicht

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 25.09.2023 den Änderungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, gefasst. Es sollte das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (ursprünglich als Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt) fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____.____.____ durch Veröffentlichung bzw. öffentliche Auslegung vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.____.____ gemäß § 4 (1) (ursprünglich als Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt) bis zum 19.07.2024 frühzeitig beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 23.09.2024 die Änderung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, beschlossen. Statt des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird nun das Normalverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes angewendet.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 14.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.10.2024 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis 15.11.2024 beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am _____.____.____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.



2 Hintergrund der Planung

2.1 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, wurde im Jahr 2016 aufgestellt. Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsanlagen erstellt und es haben sich nur wenig Betriebe in dem Bereich angesiedelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hatte der Fördermittelgeber seiner Zeit eine besonders eng formulierte Nutzungsabgrenzung gefordert. Dadurch blieben jedoch viele neue Ansiedlungen aus. Nun sollen für die Industriegebiete GI1 und GI2 weitere Nutzungen aus der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Gebietstypisierung zugelassen werden, um die Besiedlung voranzutreiben und dem Ansiedlungsinteresse sowie der Ansiedlungspolitik der Stadt Leinefelde-Worbis und potentieller Investoren gerecht zu werden. Darüber hinaus soll das GI3 zukünftig zu einem Gewerbegebiet (GE4.3) geändert werden, um ausnahmsweise auch weitere Nutzungen, wie Spielotheken, in einem verkehrsgünstig gelegenen und überregional gut erreichbaren Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes zu ermöglichen. Bei der Änderung soll das zwischenzeitlich eingeführte Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Leinefelde-Worbis berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck ist der Bebauungsplan zu ändern.

Mit dem Fördermittelgeber wurde abgestimmt, dass die Stadt Leinefelde-Worbis als Plangeberin und Grundstückseigentümerin weiterhin an dem bestehenden grundsätzlichen Ziel fest, durch ihre Ansiedlungsplanung und ihre Steuerungsmöglichkeiten durch Grundstückskaufverträge auf mehr als der Hälfte der Flächen produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe anzusiedeln. Die nun zuzulassenden weiteren Nutzungen sollen auf den verbleibenden Flächen zur Nutzungserweiterung beitragen und der besseren Ausnutzung des Gebietes dienen. Unter Einhaltung dieser Ansiedlungspolitik sieht die Stadt keinen Widerspruch zur weitgehenden Einhaltung der Förderbedingungen des Zuwendungsbescheides und zum grundsätzlichen Erschließungsziel, kurzfristige Alternativen zum im Landesentwicklungsprogramm 2025 ausgewiesenen RIG-2 zu schaffen. Dennoch wurde eine vertragliche Absicherung zur Übernahme von Rückzahlungen mit den Investoren vorgenommen, um auf mögliche Teilrückforderungen für nicht förderfähige Nutzungen vorbereitet zu sein.

Der Charakter des Industriegebiets soll durch die Änderung nicht eingeschränkt, sondern sinnvoll durch weitere zulässige Nutzungen und ein Gewerbegebiet mit der ausnahmsweise zulässigen Nutzung von Spielotheken ergänzt werden. Insgesamt wird durch die Änderung allein der zulässige Nutzungskatalog erweitert, was zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielotheken auch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nach sich zieht. Insgesamt ist im Bereich des bisherigen GI3 und zukünftigen GE4.3 eine Gewerbegebietstypische Entwicklung mit Schnellrestaurant, Tankstelle, Elektroladestationen, Spielothek bzw. AutomatenService sowie einer Feuerwehrrettungswache mit gewerblichem Charakter vorgesehen. Auch die vorgegebenen Lärm-Emissionskontingente des bisherigen GI3 entsprechenden denen eines Gewerbegebietes und müssen daher allein bezüglich der Gebietsbezeichnung (zukünftig: GE4.3) angepasst werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes sollte ursprünglich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da davon ausgegangen wurde, dass die Grundzüge der



Planung nicht berührt werden. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde jedoch deutlich, dass die Planänderung dem vordergründigen Planungsziel zur Bereitstellung von Entwicklungsflächen für das örtliche produzierende Gewerbe in Teilen widerspricht und somit Grundzüge der Planung betroffen sind. Daher wird nun das Regelverfahren mit ausgearbeitetem Umweltbericht angewendet.

2.2 Umfang der Änderung

2.2.1 Bereich des Gewerbegebiets GE4.3 (Geltungsbereich 1)

Der Änderungsbereich des Gewerbegebiets GE4.3 ist das ehemalige Industriegebiet GI3, welches im Ur-Bebauungsplan ausgewiesen wurde. Dort waren gemäß textlicher Festsetzung 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, welche im März 2023 in Kraft getreten ist, folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- gewerbliche Tierhaltungsbetriebe

Inhaltlich wird der Bereich nun von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet geändert. Außerdem werden die zulässigen Nutzungen analog zu den Industriegebieten GI1 und GI2 (siehe Kapitel 2.2.2) erweitert, d.h. Tankstellen, Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen, sowie Großhandelsbetriebe, welche keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente verkaufen, werden aus der Liste unzulässiger Nutzungen gestrichen und sind zukünftig allgemein zulässig. Zusätzlich wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielotheken angestrebt und daher der Ausschluss aller Vergnügungsstätten, außer Spielotheken, festgesetzt.

Zudem werden in den textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Grundsatzregelung und Ausnahme für Werbepylonen) und zur Immissionsschutz-Kontingentierung die Baugebietsbezüge vom entfallenden Industriegebiet GI3 zum hinzukommenden Gewerbegebiet GE4.3 redaktionell angepasst. Gleichzeitig wird die örtliche Bauvorschrift C2 zu Werbeanlagen hinsichtlich der neuen Gebietstypisierung angepasst, also das bisher aufgelistete Industriegebiet GI3 durch das neue Gewerbegebiet GE4.3 ersetzt.

Zur Klarstellung und zum Verständnis werden zudem die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszonen an der Bundesautobahn 38 (BAB A 38) und der Bundesstraße 247 im zeichnerischen Änderungsbereich § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt (siehe Kapitel 3.5).



Weitere bestehende Festsetzungen, wie die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise sowie die Pflanzmaßnahmen, bleiben von der Änderung unberührt.

2.2.2 Bereich der Industriegebiete GI1 und GI2 (Geltungsbereich 2)

Der Änderungsbereich der textlichen Festsetzung beschränkt sich auf die zwei weiterhin bestehenden Industriegebiete des Ur-Bebauungsplans. Es handelt sich um die Flächen GI1 und GI2.

Inhaltlich beschränkt sich die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich auf die Art der baulichen Nutzung.

Art der baulichen Nutzung

Für die Industriegebiete GI1 und GI2 gilt bisher die textliche Festsetzung 1 Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, welche im März 2023 in Kraft getreten ist:

In den Industriegebieten GI 1 und GI2 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- *Tankstellen*
- *Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie*
- *Einzelhandelsbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumsasse untergeordnet sind*
- *gewerbliche Tierhaltungsbetriebe*

Die unzulässigen Nutzungen Tankstellen, Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen, sowie Großhandelsbetriebe, welche keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente verkaufen, werden mit der vorliegenden 1. Änderung aus den unzulässigen Nutzungen gestrichen und sind zukünftig allgemein zulässig.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Geltungsbereiche des Plangebiets liegt zwischen Worbis und Leinefelde, südöstlich des Ortsteils Breitenbach (siehe Abbildung 1). Das Plangebiet grenzt im Süden an die A 38 und im Osten an die B 247 an. Nördlich des Plangebiets liegt die Bebauung des Ortsteils Breitenbach. Des Weiteren bestehen um das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der **Geltungsbereich 1 (Änderungsbereich Gewerbegebiet 4.3)** umfasst folgende Flurstücke:



1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach

- die vollständigen Flurstücke 109/33, 109/34, 109/35, 184/3, 356/5 und Teile der Flurstücke 109/32, 184/6 und 186/12 der Flur 5 (Gemarkung Breitenbach) sowie
- die vollständigen Flurstücke 63/11, 63/16, 63/20 und Teile der Flurstücke 63/3, 63/21 und 64/11 der Flur 6 in der Gemarkung Breitenbach.

Der Geltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 3,28 ha (32.800 m²).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Der **Geltungsbereich 2 (Änderungsbereich der textlichen Festsetzungen Industriegebiete GI1 und GI2)** umfasst die vollständigen Flurstücke 109/14, 109/20, 109/21, 109/22, 109/30, 109/31, 186/6, 186/11 und Teile der Flurstücke 185/3, 186/12, 109/19 und 109/32 der Flur 5, Gemarkung Breitenbach.

Der Geltungsbereich 2 umfasst eine Fläche von 7,13 ha (71.300 m²).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Die Geltungsbereiche umfassen Flächen, in denen derzeit noch keine Bautätigkeiten stattgefunden haben sowie bereits in dem Bereich angesiedelte Unternehmen, wie die Firma Würth. Die Erschließungsflächen liegen nicht im Bereich der Änderung, grenzen jedoch direkt an.



Abbildung 1 Luftbild mit Lage der Änderungsbereiche der 1. Änderung (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz TLUBN)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt die Zulässigkeit von Großhandelsbetrieben, Tankstellen, Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen, in den Industriegebieten GI1 und GI2 sowie dem bisherigen GI3 neu zu regeln und dieses Industriegebiet GI3 als Gewerbegebiet (GE4.3) festzusetzen, in dem auch Spielotheken ausnahmsweise zulässig sind. Damit sich mehr Betriebe in dem Baugebiet ansiedeln, sollen die bisher strengen definierten Nutzungsabgrenzungen angepasst werden. Demzufolge soll sich die künftige Zulässigkeit von Nutzungen weitgehend an der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Gemarkungstypisierung von Industriegebieten und Gewerbegebieten orientieren.

Mit der Planung soll planungsrechtliche Sicherheit für Nutzungen wie Großhandelsbetriebe, Tankstellen, der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienenden Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie ausnahmsweise auch Spielotheken geschaffen werden.

Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die Belange von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Neben der Umweltprüfung wurde die Eingriffsregelung gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um bei Bedarf für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu sorgen.

In dem Verfahren der Bebauungsplanänderung sollen alle öffentlichen und privaten Belange miteinbezogen werden. Dabei werden potenziell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche harmonisiert und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erstellt.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Regionalplan Nordthüringen stammt aus dem Jahr 2012 (siehe Abbildung 2).

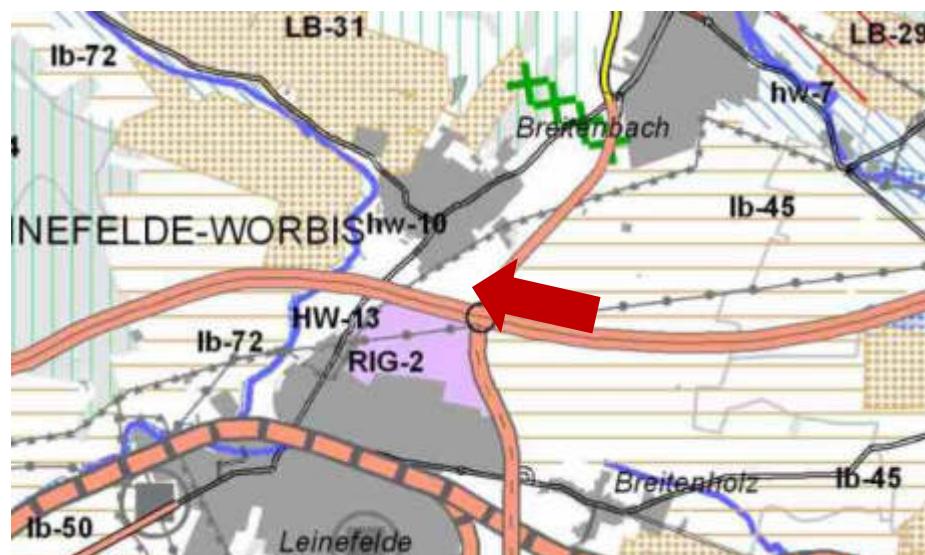


Abbildung 2 Regionalplan Nordthüringen (Quelle: Freistaat Thüringen)

2015 wurde die Änderung des Regionalplans Nordthüringen beschlossen. Inhaltlich hat sich zwischen dem Plan von 2012 und dem Entwurfsstand von 2018 (siehe Abbildung 3) hinsichtlich des Plangebiets nichts verändert. Lediglich Bezeichnungen und Darstellungen bzw. Abgrenzungen von Flächen haben sich geringfügig verändert.

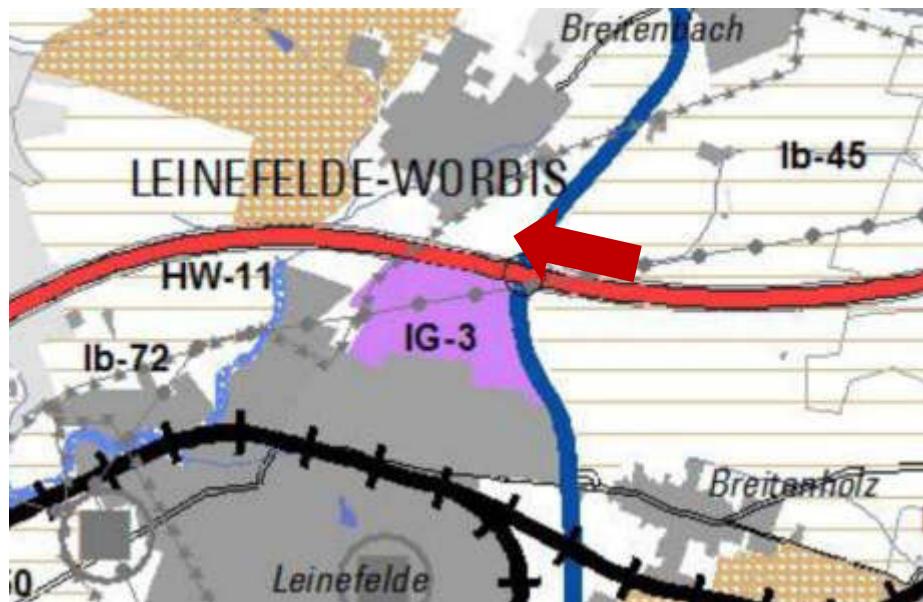


Abbildung 3 Entwurf des Regionalplan Nordthüringen 2018 (Quelle: Freistaat Thüringen)

Der Regionalplan Nordthüringen trifft für den Bereich der Änderung keine Aussagen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, werden keine Konflikte mit der Raumordnung gesehen, da sich die Änderungen nur auf die Art der baulichen Nutzung beziehen.

Gemäß des gültigen Regionalplanes für Nordthüringen sowie des Änderungsentwurfs aus dem Jahr 2018 sind südlich der angrenzenden BAB A 38 weitere (großflächige) Industrieansiedlungen vorgesehen. Der Änderungsentwurf sieht ein Vorranggebiet IG-3 für großflächige Industrieansiedlungen vor. Für diese Flächen wurde bereits der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Nord“ gefasst. Dies verdeutlicht die Absicht der Stadt Leinefelde-Worbis, weitere verkehrsgünstig an der Autobahn gelegene Industriegebiete im Stadtgebiet auszuweisen und damit die raumordnerische Zielsetzung in diesem Bereich weiter zu verfolgen. Um langfristig weitere Industrieflächen auszuweisen und der bestehenden Nachfrage nachzukommen, sollen zunächst weitere Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben im Bereich „Am Teichhof/Estrich“ erfolgen. Die vorliegende Änderung soll durch die ergänzten Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundene weitere Attraktivitätssteigerung zu diesem Ziel beitragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis aus dem Jahr 2015 (siehe Abbildung 4) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan weiterhin gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

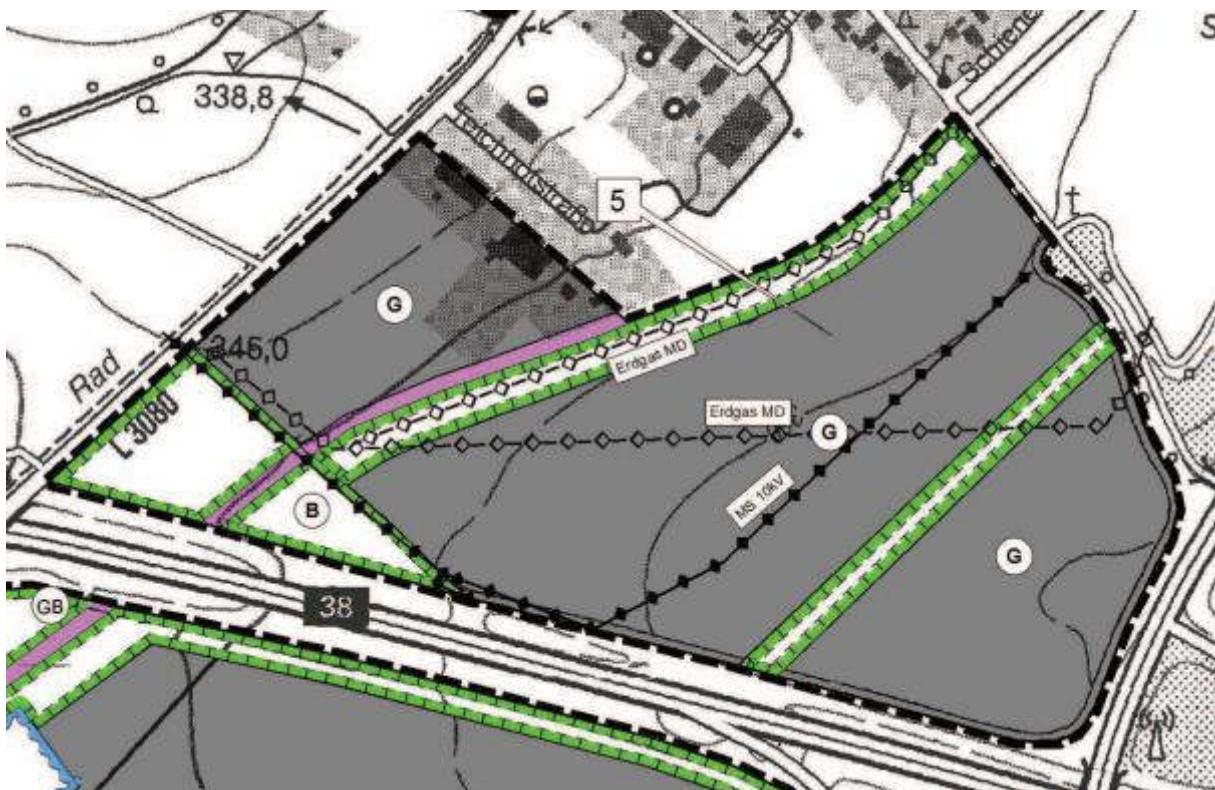


Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis (2. Änderung aus dem Jahr 2015)
(Quelle: Planungsgruppe Puche)

Die Flächennutzungsplanung der Stadt Leinefelde-Worbis sieht südlich der Autobahn weitere gewerbliche Bauflächen vor, welche für weitere Industrie- und Gewerbeansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Der vorbereitende Bauleitplan bildet somit die Darstellung des Regionalplan-Entwurfes als Vorranggebiet für großflächige Industrieansiedlungen ab und schafft die entsprechenden Voraussetzungen zur Aufstellung des genannten Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Nord“, welcher zur Ausweisung weiterer autobahnnaher Industrie- und Gewerbeflächen aufgestellt wird.

3.3 Innenentwicklungspotentiale / Nachverdichtung

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Umwandlung von landwirtschaftlicher genutzter Fläche begründet werden. Zu den Innenentwicklungspotenzialen zählen beispielsweise Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken.

Da für den Bereich des Plangebiets bereits ein Bebauungsplan besteht wird die Fläche gemäß § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) behandelt. Da der Änderungsbereich somit eine bereits beplante Fläche überplant, wird keine neue landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Änderung dient dazu die Fläche in ihrer Entwicklung voranzutreiben. Dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung wird somit entsprochen.

3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzeption

Vereinbarkeit mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK): „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis“¹

Die Dr. Landmann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung GmbH hat im Jahr 2023 im Auftrag der Stadt Leinefelde-Worbis das städtische Einzelhandelsentwicklungskonzeptes fortgeschrieben. Die vorliegende und im Rahmen der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, berücksichtigte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes basiert auf sich verändernden sozioökonomischen, raumordnungsrechtlichen und angebotsseitigen Rahmenbedingungen sowie der Eingemeindung von weiteren Ortschaften.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kommt zu folgenden allgemeinen Ergebnissen:

- Bis 2030 wird das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial im Marktgebiet aufgrund von negativen Einwohnerentwicklungen und dem Online-Handel abnehmen.
- Waren des langfristigen Bedarfs nehmen die meiste Verkaufsfläche in Anspruch, wobei der kurzfristige Bedarf den meisten Umsatz im Stadtgebiet generiert. Der mittelfristige Bedarf ist im mittelzentrentypischen Umfang vertreten.
- Die Innenstädte von Leinefeld und Worbis erwirtschaften ca. 36 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes.
- In Zukunft sollte der Fokus auf dem langfristigen Bedarf (Bsp. Möbelsegment) liegen und sich der kurz- und mittelfristige Bedarf ausschließlich auf die Innenstädte konzentrieren.
- Untergliedert ist das Marktgebiet der Stadt Leinefelde-Worbis in die beiden Innenstädte von Leinefelde und Worbis als Hauptzentren, das Nebenzentrum im Bereich Zentraler Platz/Birkunger Straße/Boschstraße sowie den Sonderstandort Herderstraße und den Sonderstandort Hausener Weg. Diese Bereiche bilden die zentralen Versorgungsbereiche nach § 34 BauGB.
- In der Innenstadt von Leinefelde konzentrieren sich die höherwertigen und weniger transportsensiblen Angebote sowie die handelsergänzenden Nutzungen. Die Innenstadt von Worbis nimmt hingegen die Aufgabe als Grundversorgungsstandort und Dienstleistungszentrum wahr. Das Nebenzentrum und die Sonderstandorte ergänzen das innerstädtische Angebot. Weitere Streulagen sollten künftig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Möbel, Küchen, Campingartikel und -möbel, Antiquitäten/Kunst, Bettwaren, Matratzen, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bodenbeläge, Teppiche, Kfz-Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Pflanzen, Tierbedarf (ausgenommen Tiernahrung), Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel sowie Fahrräder und Zubehör.

¹ Dr. Landmann & Partner 2023: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus 2013/14; Leinefelde-Worbis 23.10.2023 (siehe Anlage 1)



Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird in der Fortschreibung nicht als Einzelhandelsstandort oder zentraler Versorgungsbereich aufgelistet oder näher betrachtet. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Verkehrsknoten zwischen A 38 und B 247 sowie der bestehenden Flächenverfügbarkeit spielt der Änderungsbereich jedoch eine zentrale Rolle für das Handelsangebot der Stadt Leinefelde-Worbis. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und die Zulässigkeit von Großhandelsbetrieben, welche vorwiegend auf gewerbliche und industrielle Kunden abzielen, wird weiterhin zum Schutz des individuellen Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und v.a. in den beiden nahegelegenen Innenstädten beigetragen. Auch wenn sich das EHZK nicht auf Großhandel bezieht, wird für die zulässigen Großhandelsbetriebe im Änderungsbereich dennoch festgesetzt, dass das Absatzsortiment auf nicht-zentrenrelevante Sortimente zu beschränken ist. Jegliche Gefährdung der nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Versorgung im Stadtgebiet wird somit ausgeschlossen. Die folgende Abbildung (siehe Abbildung 5) aus dem EHZK kann dabei als Orientierungshilfe zur Definition der auch im Großhandelsbereich unzulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente dienen.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste der Stadt Leinefelde-Worbis)

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitsungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
Tiernahrung	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf (exkl. Tiernahrung)
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Spielwaren	Fahrräder und Zubehör
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	
	Weiß Ware/Haushaltselektronik	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Abbildung 5 Auflistung der zentrenrelevanten bzw. nicht-relevanten Sortimente
 (Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis (2023) – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013/14)

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Planvorhaben mit den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Leinefelde-Worbis vereinbar ist.



3.5 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen an der Bundesautobahn A 38 und der B 247 (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 FStrG)

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Anbauverbots- und der Anbaubeschränkungszonen der Bundesautobahn A 38 und der Bundesstraße B 247. Innerhalb dieser Bereiche gelten die Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), auf die sich der folgende Hinweis der Autobahn GmbH des Bundes bezieht:

„Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon jegliche damit in Zusammenhang stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Umfangs.“

Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.“²

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr weist außerdem darauf hin, dass Werbeanlagen nicht innerhalb der Bauverbotszonen errichtet werden dürfen. Diese Regelung entspricht § 9 Abs. 6 FStrG.

4 Prüfung von Planungsalternativen

Aufgrund des Ziels und des Zwecks der Änderung des Bebauungsplanes, die Zulässigkeit von Nutzungen in einem bestehenden Bebauungsplan an die Nachfragesituation und aktuelle Entwicklungen bzw. Planungen anzupassen, bestehen keine sinnvollen Alternativen. Bei einer Nicht-Durchführung des Vorhabens würde die Entwicklung des Gebietes weiterhin gehemmt verlaufen und sich nur wenige neue Betriebe ansiedeln.

² Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 19.07.2024



5 Städtebauliches Konzept

Die Änderungsbereiche sind im Ur-Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, als Industriegebiete festgelegt (siehe Abbildung 6). Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 6,0 sowie die Höhe baulicher Anlagen auf 12 m festgesetzt.

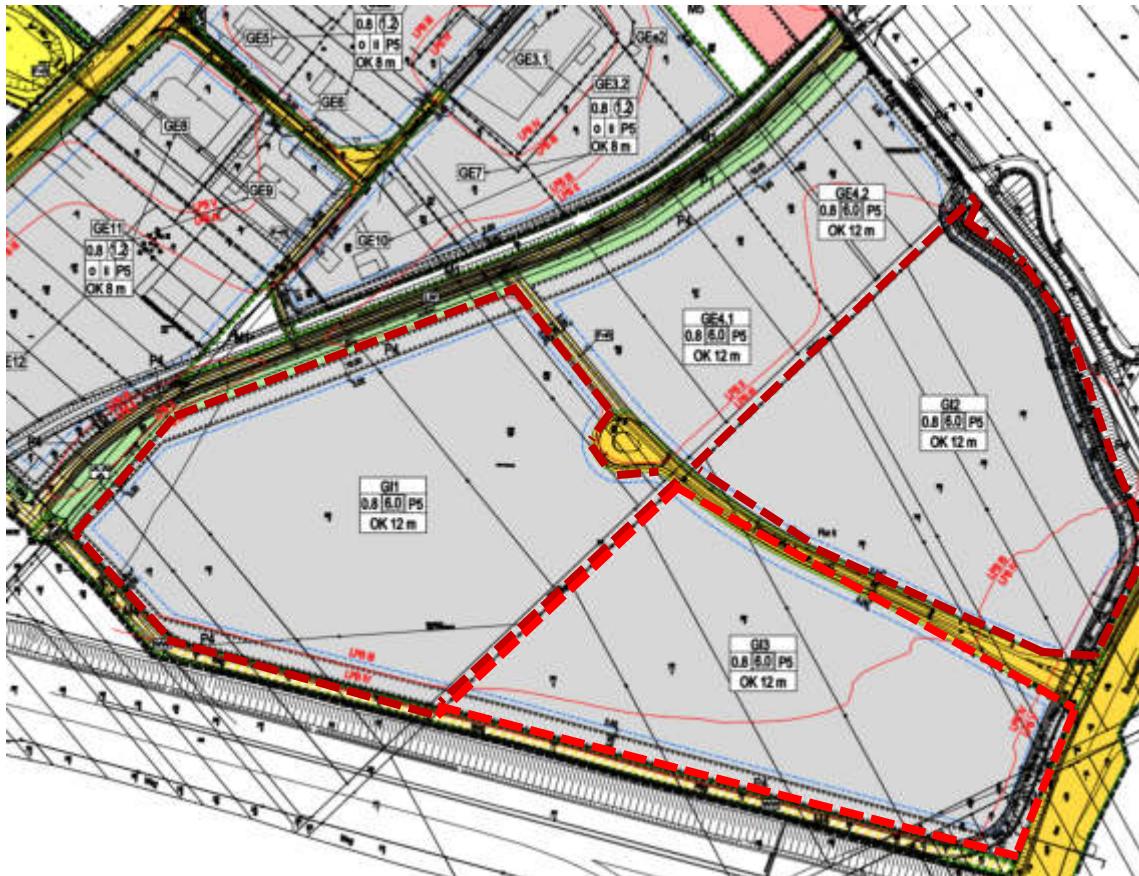


Abbildung 6 Darstellung der Änderungsbereiche im Ur-Bebauungsplan (Quelle: Planungsgruppe Puche)

Der Änderungsbereich der 1. Änderung ist identisch zum Änderungsbereich der bereits rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die 2. Änderung beschränkte sich auf textliche Festsetzungen, darunter der nun erneut angepasste Nutzungskatalog im Bereich der Art der baulichen Nutzung, sowie eine örtliche Bauvorschrift.

Die 1. Änderung im Geltungsbereich 2 (Änderungsbereich der textlichen Festsetzungen im GI1 und GI2) ändert nun erneut die Zulässigkeit von Nutzungen. Mit der Änderung sollen Großhandel und Tankstellen sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen, zukünftig zulässig sein. Somit werden weitere gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen zugelassen. Für Großhandelsbetriebe findet zudem ein Ausschluss von Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten statt.

Mit der 1. Änderung im Geltungsbereich 1 (Änderungsbereich Gewerbegebiet GE4.3) wird das Industriegebiet GI3 zu einem Gewerbegebiet (GE4.3). Gewerbebetriebe aller Art

einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Großhandel, welche keine Nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente verkaufen sowie Betriebe des Gastgewerbes sind in dem Bereich zulässig. Außerdem können als Ergänzung zu den vorgesehenen Nutzungen auch Spielotheken ausnahmsweise zugelassen werden. Dadurch sollen weitere Synergieeffekte mit dem autobahnnah angesiedelten Gastronomie-Angebot sowie der vorgesehenen Tankstelle und potentiellen Lademöglichkeiten für elektrisch angetriebene Fahrzeuge ausgebaut werden. Mit den aufgezählten Nutzungen und Synergieeffekten soll gezielt überregionales Nutzerpotenzial angesprochen werden und somit eine Kaufkraftsteigerung im gesamten Industrie- und Gewerbegebiet (Großhandel, Gastronomie, Tankstelle) erreicht werden. Dadurch profitiert der Standort von seiner Autobahnähnlichkeit und birgt ein Kaufkraftpotenzial, welches über die Bevölkerung der Stadt Leinefelde-Worbis hinausgeht und somit die im EHZK benannten Einzelhandelsstandorte der Innenstädte, Nebenzentren und Sonderstandorte sinnvoll ergänzt.

Mit der Änderung werden weder das Erschließungskonzept, das Begrünungskonzept noch die städtebauliche Ordnung verändert, daher werden keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept des Ur-Bebauungsplanes erwartet.

6 Festsetzungen

Für die Flächen der 1. Änderung (Geltungsbereich 1 und 2) sind im Ur-Bebauungsplan Industriegebiete festgesetzt. Neben der Art der baulichen Nutzung wurde auch das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen in dem Ur-Bebauungsplan definiert. Zudem wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt und Lärmpegelbereiche festgelegt. Darüber hinaus sind in den Industriegebieten GI1 bis GI3 Festsetzungen zu Bepflanzungen auf den Baugrundstücken getroffen worden.

In der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der Höhe baulicher Anlagen überarbeitet.

Die Urfassung wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Bereich der 1. Änderung überplant. Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung und Anpassungen bezüglich des Gewerbegebiets GE4.3 werden die Festsetzungen der Urfassung nicht verändert. Sofern Informationsbedarf bezüglich der Festsetzungen der Urfassung bestehen, ist diese entsprechend heranzuziehen. Die Urfassung kann auf der Internetseite der Stadt Leinefelde-Worbis unter: <https://www.leinefelde-worbis.de/stadtentwicklung/bauleitplanung/aktuelle-bebauungsplaene/> abgerufen werden.

Der Ur-Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 2022 durch die 2. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung sowie der örtlichen Bauvorschriften geändert. Mit der 2. Änderung wurde u.a. Gastgewerbe zulässig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird erst nach der 2. Änderung rechtskräftig. Es ist zu beachten, dass die 1. Änderung alle Festsetzungen der 2. Änderung überplant.



6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Industriegebiete (GI1 und GI2)

Die Gebiete im Geltungsbereich 2 (Änderungsbereich textliche Festsetzungen) sind als Industriegebiete GI1 und GI2 festgesetzt.

Gemäß § 9 (1) BauNVO gilt:

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Ausgeschlossene Nutzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes schließt die gemäß § 9 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie einige konkret definierte gewerbliche Nutzungen aus. Konkret werden somit folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaschine untergeordnet sind,
- Betriebe und Anlagen zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie, außer Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, außer Großhandelsbetriebe ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente und
- gewerbliche Tierhaltungsbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaschine untergeordnet sind, sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen passen nicht zum Charakter der Industriegebiete und eignen sich nicht für das Ziel der Planung des Ur-Bebauungsplanes, dem örtlichen produzierenden Gewerbe geeignete Standortflächen zur Verfügung zu stellen.

Betriebe und Anlagen zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie werden weitgehend ausgeschlossen (siehe auch Begründung zu zulässigen Nutzungen), da diese häufig von einem hohen Platzbedarf geprägt sind und nur wenige bis keine Arbeitsplätze schaffen. So sind beispielsweise eigenständige und großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgeschlossen, da diese nicht auf kostbare, bereits erschlossene und autobahnnahe Industrieflächen angewiesen sind. Die Flächenreserven können somit weiterhin vorwiegend für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerk vorgehalten werden und somit weitere neue Arbeitsplätze im Änderungsbereich schaffen.

Sämtliche Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind in den Industriegebieten GI1 und GI2 ausgeschlossen. Dies lässt sich darin begründen, dass das Gebiet nicht in Konkurrenz mit den im Einzelhandels-



und Zentrenkonzept definierten Einzelhandelsstandorten der Innenstädte von Leinefelde und Worbis, der Nebenzentren und der Sonderstandorte treten soll. Als Orientierungshilfe zur Definition nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente kann die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Leinefelde aus dem Jahr 2023 herangezogen werden (siehe Kapitel 3.4, Abbildung 5 und Anlage 1). Da es in der Praxis häufiger zu Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Groß- und Einzelhandel kommt, wird eine Regelung getroffen, welche verdeutlicht, dass Einzelhandel vollständig ausgeschlossen ist, weitere Handelsformen aber möglich sind (siehe auch Begründung zu zulässigen Nutzungen).

Für Tierhaltungsbetriebe verfügt die Stadt über geeignete Standorte außerhalb von Ortschaften, so dass hier auf die Zulässigkeit verzichtet wird.

Zulässige Nutzungen

Unter Berücksichtigung der genannten Ausschlüsse sind somit zukünftig folgende Nutzungen zulässig. Änderungen gegenüber des Ur-Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“ sind im Folgenden näher begründet:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Großhandel, welche keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente verkaufen und
- Betriebe des Gastgewerbes (bereits seit der 2. Änderung zulässig).

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen, sind im Plangebiet zulässig, um eine erneuerbare Energieversorgung der ansässigen Unternehmen zu ermöglichen und u.a. die Elektromobilität durch Elektroladesäulen (Direktvermarktung) mit erneuerbaren Energien zu fördern. Die zulässigen Anlagen sind aufgrund des Klimawandels und der Nutzung von Erneuerbaren Energien in den letzten Jahren stets wichtiger geworden und sollten sich daher auch in diesen Industriegebieten ansiedeln können, um auch hier einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt dadurch die Änderung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 2023 und die damit einhergehende Einführung bzw. explizite Nennung von Anlagen zur erneuerbaren Energieerzeugung als zulässige Nutzung in Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO. Konkret können so neben Dachflächen-Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen auch Freiflächenanlagen im Zusammenhang mit den jeweiligen Verbrauchsstellen möglich sein.

Insgesamt wird innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes zwar eine erneuerbare Energieversorgung der ansässigen Unternehmen und beispielsweise der örtlichen Ladeinfrastruktur (Direktvermarktung erneuerbarer Energie durch E-Ladesäulen) angestrebt, durch die Beschränkung auf eine örtliche Abnahme aber eine übermäßige Energieerzeugung und der damit einhergehende übermäßige Flächenverbrauch zulasten der Betriebsansiedlung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gebiet verhindert. Neben der Eigennutzung durch die ansässigen Unternehmen wird aber auch eine Vermarktung der vor Ort gewonnenen erneuerbaren Energien für nachhaltige Nutzungsformen wie Elektromobilität ermöglicht. Insbesondere



für die Direktvermarktungsform als „Ladepark“ mit direkt im Zusammenhang stehenden E-Ladesäulen und Solaranlagen wurde die Einschränkung der Direktvermarktung festgesetzt. Somit wird die Stadt Leinefelde-Worbis ihrem Anspruch gerecht, eine nachhaltige Flächenutzung sowie eine klimaschonende Energieversorgung und -nutzung im Gebiet anzustreben. Bereits bei der Flächenveräußerung achtet sie daher als Flächeneigentümerin auf entsprechende Hintergrundkonzepte und Verhältnismäßigkeiten. Bei der Beantragung von Bauvorhaben mit Energieerzeugungsanlagen sollte dennoch abgeprüft werden, ob für die Energieerzeugungsanlagen ein direkter Zusammenhang zu ansässigen Unternehmen oder Direktabnahmemöglichkeiten wie beispielsweise E-Ladesäulen besteht und die Erzeugungskapazität die mögliche Direktabnahmemenge nicht übersteigt.

Tankstellen sind künftig in den Industriegebieten zulässig. Diese Nutzungsart eignet sich besonders für diesen verkehrlich gut erschlossenen Standort. Hinzu kommt, dass Tankstellen nahe der Autobahn und der Bundesstraße optimalen Nutzen haben. Zudem können durch eine potentielle Tankstellenansiedlung und die Kombination mit weiteren sinnvollen Nutzungen in Autobahnnähe, wie Ladestationen für Fahrzeuge mit Elektroantrieb und die bestehende gastronomische Einrichtung, Synergieeffekte entstehen, welche das Gewerbe- und Industriegebiet auch für Reisende bzw. überregionale Zielgruppen besonders attraktiv machen.

Großhandelsbetriebe ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente werden sowohl für das Plangebiet als auch für den gesamtstädtischen Kontext als verträglich eingestuft und sind daher zulässig. Großhandel sind auf den Verkauf größerer Warenmengen ausgelegt und sollen daher besonders gewerbliche und industrielle Nutzer, wie Wiederverkäufer und Weiterverarbeiter, ansprechen. Sie erfüllen „insbesondere Funktionen der Sortimentsgestaltung und Beratung, der Lagerhaltung, der Veredelung und der Mengenumverteilung“³. Häufig sind Großhandelsbetriebe, wie ein hier geplanter Händler für Dachdecker-Bedarf, stark spezialisiert und besitzen daher einen überörtlichen- bzw. überregionalen Einzugsbereich. Daher profitieren diese Betriebe besonders von der Lagegunst an der Autobahnanschlussstelle und der bestehenden Flächenverfügbarkeit. Sie können den Standort weiter beleben ohne in Konkurrenz zu den Innenstädten zu treten.

Damit sich die Industriegebiete GI1 und GI2 weiterentwickeln können und sich Betriebe dort ansiedeln, erscheint es notwendig, die sehr eng gefasste Zulässigkeit von Nutzungen in den Industriegebieten aufzuweiten. Die nun hinzukommenden Nutzungen beruhen auf den Ansiedlungsplänen der Stadt Leinefelde-Worbis unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen und Effekte und sollen die Entwicklung des Gebietes voranbringen und die vorhandenen und bisher zulässigen Nutzungen optimal ergänzen.

Betriebe des Gastgewerbes wurden bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, aus der Liste der unzulässigen Nutzungen gestrichen. Daher sind sie bereits als sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

³ Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 12.11.2024



6.1.2 Gewerbegebiet (GE4.3)

Im Geltungsbereich 1 (Änderungsbereich Gewerbegebiet GE4.3) wird das Industriegebiet GI3 in das Gewerbegebiet GE4.3 umgewandelt bzw. überführt.

Gemäß § 8 BauNVO diene Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ausgeschlossene Nutzungen

Konkret werden im Gewerbegebiet GE4.3 folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- alle Vergnügungsstätten, außer Spielotheken,
- Betriebe und Anlagen zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie, außer Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, außer Großhandelsbetriebe ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente und
- gewerbliche Tierhaltungsbetriebe.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen passen nicht zum Charakter des Gewerbegebietes sowie den angrenzenden Industriegebieten und eignen sich nicht für das Ziel der Planung des Ur-Bebauungsplanes, dem örtlichen produzierenden Gewerbe geeignete Standortflächen zur Verfügung zu stellen.

Durch den weitgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten (außer Spielotheken, siehe Seite 21) soll verhindert werden, dass es zu einer gehäuften Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet kommt und der Charakter des Gewerbegebietes wesentlich beeinflusst wird. Außerdem passen größere Vergnügungsstätten, wie beispielsweise Discotheken, Nachtclubs und Kinos nicht in das geplante Erscheinungsbild des Gewerbe- und Industriestandortes. Von Ihnen geht zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein großer Platzbedarf zur Organisation des ruhenden Verkehrs aus, was sich negativ auf die Ansiedlungskapazität anderer, gebietstypischer Nutzungen wie arbeitsplatzschaffender produzierender und verarbeitender Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe auswirken kann.

Betriebe und Anlagen zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie werden weitgehend ausgeschlossen (siehe auch Begründung zu zulässigen Nutzungen), da diese häufig von einem hohen Platzbedarf geprägt sind und nur wenige bis keine Arbeitsplätze schaffen. So sind beispielsweise eigenständige und großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgeschlossen, da diese nicht auf kostbare, bereits erschlossene und autobahnnahe Gewerbeflächen angewiesen sind. Die Flächenreserven können somit weiterhin vorwiegend für produzierendes



und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerk vorgehalten werden und somit weitere neue Arbeitsplätze im Änderungsbereich schaffen.

Sämtliche Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind in dem Gewerbegebiet GE4.3 ausgeschlossen. Dies lässt sich darin begründen, dass das Gebiet nicht in Konkurrenz mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Einzelhandelsstandorten der Innenstädte von Leinefelde und Worbis, der Nebenzentren und der Sonderstandorte treten soll. Als Orientierungshilfe zur Definition nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente kann die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Leinefelde aus dem Jahr 2023 herangezogen werden (siehe Kapitel 3.4, Abbildung 5 und Anlage 1). Da es in der Praxis häufiger zu Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Groß- und Einzelhandel kommt, wird eine Regelung getroffen, welche verdeutlicht, dass Einzelhandel vollständig ausgeschlossen ist, weitere Handelsformen aber möglich sind (siehe auch Begründung zu zulässigen Nutzungen).

Für Tierhaltungsbetriebe verfügt die Stadt über geeignete Standorte außerhalb von Ortschaften, so dass hier auf die Zulässigkeit verzichtet wird.

Zulässige Nutzungen

Unter Berücksichtigung der genannten Ausschlüsse sind somit zukünftig folgende Nutzungen allgemein zulässig. Änderungen gegenüber des Ur-Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“ sind im Folgenden näher begründet:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Großhandel, welche keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente verkaufen und
- Betriebe des Gastgewerbes (bereits seit der 2. Änderung zulässig).

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern diese der Eigennutzung oder Direktvermarktung im Gebiet dienen, sind im Plangebiet zulässig, um eine erneuerbare Energieversorgung der ansässigen Unternehmen zu ermöglichen und u.a. die Elektromobilität durch Elektroladesäulen (Direktvermarktung) mit erneuerbaren Energien zu fördern. Die zulässigen Anlagen sind aufgrund des Klimawandels und der Nutzung von Erneuerbaren Energien in den letzten Jahren stets wichtiger geworden und sollten sich daher auch in diesem Gewerbegebiet ansiedeln können, um auch hier einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt dadurch die Änderung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 2023 und die damit einhergehende Einführung bzw. explizite Nennung von Anlagen zur erneuerbaren Energieerzeugung als zulässige Nutzung in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO. Konkret können so beispielsweise Dachflächen-Photovoltaik- und Solaranlagen oder kleinere Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur



Eigennutzung der Gewerbebetriebe sowie Ladeparks mit E-Ladesäulen und Photovoltaiküberdachung zugelassen werden.

Insgesamt wird innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes zwar eine erneuerbare Energieversorgung der ansässigen Unternehmen und beispielsweise der örtlichen Ladeinfrastruktur (Direktvermarktung erneuerbarer Energie durch E-Ladesäulen) angestrebt, durch die Beschränkung auf eine örtliche Abnahme aber eine übermäßige Energieerzeugung und der damit einhergehende übermäßige Flächenverbrauch zulasten der Betriebsansiedlung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gebiet verhindert. Neben der Eigennutzung durch die ansässigen Unternehmen wird auch eine Vermarktung der vor Ort gewonnenen erneuerbaren Energien für nachhaltige Nutzungsformen wie Elektromobilität ermöglicht. Insbesondere für die Direktvermarktungsform als „Ladepark“ mit direkt im Zusammenhang stehenden E-Ladesäulen und Solaranlagen wurde die Einschränkung der Direktvermarktung festgesetzt. So mit wird die Stadt Leinefelde-Worbis ihrem Anspruch gerecht, eine nachhaltige Flächennutzung sowie eine klimaschonende Energieversorgung und -nutzung im Gebiet anzustreben. Bereits bei der Flächenveräußerung achtet sie daher als Flächeneigentümerin auf entsprechende Hintergrundkonzepte und Verhältnismäßigkeiten. Bei der Beantragung von Bauvorhaben mit Energieerzeugungsanlagen sollte dennoch abgeprüft werden, ob für die Energieerzeugungsanlagen ein direkter Zusammenhang zu ansässigen Unternehmen oder Direktabnahmemöglichkeiten wie beispielsweise E-Ladesäulen besteht und die Erzeugungskapazität die mögliche Direktabnahmemenge nicht übersteigt.

Tankstellen sind künftig in den Industriegebieten zulässig. Diese Nutzungsart eignet sich besonders für diesen verkehrlich gut erschlossenen Standort. Hinzu kommt, dass Tankstellen nahe der Autobahn und der Bundesstraße optimalen Nutzen haben. Zudem können durch eine potentielle Tankstellenansiedlung und die Kombination mit weiteren sinnvollen Nutzungen in Autobahnnähe, wie Ladestationen für Fahrzeuge mit Elektroantrieb und die bestehende gastronomische Einrichtung, Synergieeffekte entstehen, welche das Gewerbe- und Industriegebiet auch für Reisende bzw. überregionale Zielgruppen besonders attraktiv machen.

Großhandelsbetriebe ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente werden sowohl für das Plangebiet als auch für den gesamtstädtischen Kontext als verträglich eingestuft und sind daher zulässig. Großhandel sind auf den Verkauf größerer Warenmengen ausgelegt und sollen daher besonders gewerbliche und industrielle Nutzer, wie Wiederverkäufer und Weiterverarbeiter, ansprechen. Sie erfüllen „insbesondere Funktionen der Sortimentsgestaltung und Beratung, der Lagerhaltung, der Veredelung und der Mengenumverteilung“⁴. Häufig sind Großhandelsbetriebe, wie ein hier geplanter Händler für Dachdecker-Bedarf, stark spezialisiert und besitzen daher einen überörtlichen- bzw. überregionalen Einzugsbereich. Daher profitieren diese Betriebe besonders von der Lagegunst an der Autobahnan schlussstelle und der bestehenden Flächenverfügbarkeit. Sie können den Standort weiter beleben ohne in Konkurrenz zu den Innenstädten zu treten.

Betriebe des Gastgewerbes wurden bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, aus der Liste der unzulässigen Nutzungen gestrichen. Daher sind sie bereits als sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

⁴ Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 12.11.2024



Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Ausnahmsweise zulässig sind zudem:

- Spielotheken.

Durch die Umwandlung bzw. Überführung des Industriegebietes GI3 in das Gewerbegebiet GE4.3 können künftig Spielotheken als spezielle Form der Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise zulässige Nutzungsform soll aufgrund der Lagegunst an der Autobahn und der zu erwartenden Synergieeffekte, wie eine Nachfragebündelung mit weiteren Nutzungen wie der bestehenden Gastronomie und einer geplanten Tankstelle mit angrenzenden Elektrolademöglichkeiten, zur optimalen Nutzungsergänzung beitragen. Der Standort des Gewerbegebiets eignet sich gerade aufgrund seiner Erreichbarkeit und Lage an der Autobahn und Bundesstraße optimal für diese Nutzung und könnte dadurch ein überregionales Nutzerpotenzial erschließen, welches sich von bestehenden Spielotheken in integrierten Lagen absetzt. Außerdem sind gemäß § 3 ThürSpielhallenG (Thüringer Spielhallengesetz) Mindestabstände von Spielotheken bzw. Spielhallen untereinander sowie zu sozialen Einrichtungen und Kinder- und Jugendeinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, einzuhalten. Diese Abstände können im autbahnnahen Gewerbegebiet optimal sichergestellt werden. Die auf Seite 18 genannten negativen Auswirkungen, welche von anderen Vergnügungsstätten, wie Discotheken, Nachtclubs und Kinos ausgehen, werden bei einer möglichen Ansiedlung einer Spielothek nicht erwartet.

Begründung und Auswirkungsanalyse zur Umwandlung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet

Damit sich das ehemalige Industriegebiet GI3 weiterentwickeln kann und sich Betriebe dort ansiedeln, erscheint es notwendig, die sehr eng gefasste Zulässigkeit von Nutzungen aufzuweiten. Die nun hinzukommenden Nutzungen beruhen auf den Ansiedlungsplänen der Stadt Leinefelde-Worbis unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen und Effekte und sollen die Entwicklung des Gebietes voranbringen und die vorhandenen und bisher zulässigen Nutzungen optimal ergänzen. Wie im vorherigen Absatz beschrieben, sollen künftig auch Spielotheken als spezielle Form der Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden können. Daher wird eine Umwandlung bzw. Überführung des Industriegebietes GI3 in das Gewerbegebiet GE4.3 erforderlich.

Die Stadt Leinefelde-Worbis verzeichnete zuletzt nur marginale Nachfragen nach Industriegebietsflächen und entscheidet sich daher bewusst zur Vermarktung der in Rede stehenden Fläche entsprechend der vorhandenen InvestorenNachfrage. Außerdem werden zukünftig weitere Industrieflächen erschlossen und vermarktet. Hier ist besonders das nahegelegene aus Gewerbe- und Industrieflächen bestehende Gewerbegebiet Hausener Weg im Süden der Stadt Worbis zu nennen. Alle Industriegebiete innerhalb des Änderungsbereiches der aktuell laufenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“, Ortsteil Worbis, werden voraussichtlich höhere Lärmkontingente aufweisen als das in Rede stehende GE4.3. Zudem sind im Stadtgebiet gemäß Regionalplan-Entwurf (Vorranggebiet großflächige Industrieansiedlungen IG-3, siehe Kapitel 3.1) und Flächennutzungsplan sowie Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) weitere Flächen an der Autobahn für Industrieansiedlungen vorgesehen. Für diese Flächen wurde bereits der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Nord“ gefasst.



Das ISEK 2030 als langfristige Entwicklungsgrundlage der Stadt Leinefelde-Worbis verfolgt zudem das Ziel, weitere Industrie- und Gewerbegebiete zu erschließen. Dieses Ziel wird durch die in Rede stehende Änderung des Industriegebiets GI3 in das Gewerbegebiet GE4.3 nicht negativ beeinflusst, da innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes weiterhin sowohl Gewerbe- als auch Industrieflächen weiterentwickelt und vermarktet werden. Daher wird die Umwandlung eines Teilbereiches im Bebauungsplan Nr. 81 von einem Industrie- in ein Gewerbegebiet aus Sicht der Stadt Leinefelde-Worbis zu keinem spürbaren Mangel an hochwertigen Industrieflächen führen. Sowohl die bereits einem Gewerbegebiet entsprechenden Emissionskontingente (siehe Kapitel 6.3.1) als auch die zulässigen Nutzungen bleiben weiterhin erhalten. Außerdem hat die Stadt Leinefelde-Worbis ein wirtschaftsstrukturelles Interesse an einer kurzfristigen Vermarktung der in Rede stehenden Flächen Am Teichhof sowie einer zukünftigen Ausweisung und Nutzung weiterer Industriegebietsflächen im Süden der Stadt Worbis und südlich der Autobahnanschlussstelle Leinefelde-Worbis.

Insgesamt wird somit deutlich, dass sowohl die erschlossenen Industriegebiete GI1 und GI2 im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 als auch weitere planungsrechtlich gesicherte Industriegebiete (Bebauungsplan Nr. 1 „Hausener Weg“, Ortsteil Worbis) und geplante großflächige Industriegebiete (IG-3 des Regionalplan-Entwurfes; gefasster Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Nord“) als kurzfristige und langfristige Flächenalternativen zum ehemaligen Industriegebiet GI3 zur Verfügung stehen.

Negative Auswirkungen sowie Nutzungseinschränkungen aus der Umwandlung des Industriegebiets GI3 in ein Gewerbegebiet werden aus Sicht der Stadt Leinefelde-Worbis nicht gesehen, vielmehr erhofft man sich einen positiven wirtschaftlichen Effekt durch die nachfrageorientierte Flächenvergabe.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

6.2.1.1 Grundsatz

Grundsätzlich gilt in den Industriegebieten GI1 und GI2 sowie den Gewerbegebieten GE4.1 bis GE4.3 eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes des Baugrundstücks. Da aufgrund der Topografie im Plangebiet je nach Größe der Baugrundstücke mit wesentlichen Bodenbewegungen zu rechnen ist, kann über diesen Bezugspunkt die jeweilige tatsächliche Höhe baulicher Anlagen im Genehmigungsverfahren festgelegt werden. Der gewachsene Geländeverlauf ist in den Genehmigungsunterlagen darzustellen. Daraus lässt sich die mittlere Geländehöhe ermitteln.



6.2.1.2 Ausnahmen (§ 16 (6) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB

Werbepylon

In der 2. Änderung wurde eine Ausnahmeregelung zu Werbepylonen getroffen. Diese wird im Zuge der 1. Änderung dahingehend angepasst, dass die Gebietsbezeichnung Industriegebiet GI3 durch die neue Bezeichnung Gewerbegebiet GE4.3 ersetzt wird.

Werbepylone sind in der Regel Anlagen, die die bestehenden Anlagen punktuell überragen. Ziel ist es eine möglichst frühe Anfahrtssicht zu gewährleisten, um den auf der Autobahn verkehrenden Fernverkehr zu lenken.

Die Ausnahmeregelung gilt nur für Werbepylone innerhalb der Industriegebiete GI1 und GI2 sowie dem Gewerbegebiet GE4.3. Sie dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis zu 23 m überschreiten. Das bedeutet eine Gesamthöhe von maximal 35 m.

In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) verwiesen. Die Industriegebiete sowie das Gewerbegebiet GE4.3 befinden sich innerhalb der sogenannten Baubeschränkungszone (siehe Kapitel 3.5 zum Bundesfernstraßengesetz).

6.3 Sonstige Festsetzung

6.3.1 Immissionsschutz

Im Ur-Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen. Darin wurden u.a. Emissionskontingente für alle Baugebiete festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Zuge der 1. Änderung dahingehend angepasst, dass die Gebietsbezeichnung Industriegebiet GI3 durch die neue Bezeichnung Gewerbegebiet GE4.3 ersetzt wird. Die festgesetzten Kontingente von 59 dB tags (6:00 – 22:00 Uhr) und 50 dB nachts (22:00 – 6:00 Uhr) werden beibehalten.

Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete und der Wohnnutzungen in den Mischgebieten bzw. der historischen Ortslage wurden die Gewerbe- und Industriegebiete bereits im Ur-Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Lärmabstrahlung gegliedert. Des Weiteren wurden passive Schallschutzmaßnahmen (siehe Ur-Bebauungsplan) getroffen um schutzwürdige Nutzungen vor Lärmeintrag im Gebäude zu schützen.

Kontingentierung

Die Baugebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Durch Einhaltung der Kontingente wird sichergestellt, dass der Schallschutz im Sinne der DIN 18005 berücksichtigt wird.

Bauwillige müssen den Nachweis führen, dass ihr Vorhaben die festgesetzten Kontingente einhalten.



Die vorgenommene Gliederung orientiert sich an der Aufteilung des Gutachtens. Die Grenzen der Flächen wurden digital vom Gutachter vorgegeben und in den Plan lagegenau übernommen. Die Gliederung des Baugebietes bezieht sich somit ausschließlich auf die im schalltechnischen Gutachten vorgenommene Stationierung.

6.4 Geltungsbereiche

Der **Geltungsbereich 1 (Änderungsbereich Gewerbegebiet GE4.3)** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, umfasst:

- die vollständigen Flurstücke 109/33, 109/34, 109/35, 184/3, 356/5 und Teile der Flurstücke 109/32, 184/6 und 186/12 der Flur 5 sowie
- die vollständigen Flurstücke 63/11, 63/16, 63/20 und Teile der Flurstücke 63/3, 63/21 und 64/11 der Flur 6, Gemarkung Breitenbach.

Der **Geltungsbereich 2 (Änderungsbereich der textlichen Festsetzungen Industriegebiete GI1 und GI2)** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, umfasst:

- die vollständigen Flurstücke 109/14, 109/20, 109/21, 109/22, 109/30, 109/31, 186/6, 186/11 und Teile der Flurstücke 185/3, 186/12, 109/19 und 109/32 der Flur 5, Gemarkung Breitenbach.

Begrenzt werden die Geltungsbereiche wie folgt:

- im Nordosten durch einen landwirtschaftlichen Weg und Gehölze,
- im Osten durch die Bundesstraße B 247,
- im Süden durch Gehölze sowie die Autobahn A 38,
- im Westen durch die ehemalige Bahnanlage und weitere Flächen des Ur-Bebauungsplans.

Die genaue Abgrenzung ist dem räumlichen Geltungsbereich aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

7 Örtliche Bauvorschriften (Teil C)

Die Urfassung des Bebauungsplanes beinhaltet örtliche Bauvorschriften. Sie umfassen Regelungen zu Werbeanlagen, Fassadengestaltung, Dachflächen und Einfriedungen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen angepasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant diese örtliche Bauvorschrift und passt diese dahingehend an, dass die Gebietsbezeichnung Industriegebiet GI3 durch die neue Bezeichnung Gewerbegebiet GE4.3 ersetzt wird (siehe Kapitel 7.2). Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften (C3 – C5) behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit. Es wird diesbezüglich auf die Urfassung des Bebauungsplanes verwiesen.



7.1 Geltungsbereich (C1)

Die geänderte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 88 ThürBO gilt im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach.

7.2 Werbeanlagen (C2)

Werbeanlagen und Werbung an oder auf Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von 12 m über dem gewachsenen Boden gemessen am höchsten Geländepunkt zulässig. Werbepylonen in den Industriegebieten GI1 und GI2 sowie dem Gewerbegebiet GE4.3 sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgeschlossen.

Ziel ist es weiterhin die Zulässigkeit von Werbepylonen im Zusammenhang mit dem geänderten Maß der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 6.2.1 Höhe baulicher Anlagen).

7.3 Ordnungswidrigkeiten (C6)

Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) ThürBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 86 (3) ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

8 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

8.1 Nutzungen

Das Umfeld der Änderungsbereiche wird von der Bundesstraße sowie der Autobahn geprägt. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebiets gewerbliche Nutzungen und Wohngebäude. Mit der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, wurde auf die Auswirkungen der neuen Nutzungen auf das Umfeld eingegangen. Das damalige Immissionsschutzgutachten hat zu den festgesetzten Immissionskontingenten im Plangebiet geführt. Daher wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen von den gewerblichen Nutzungen auf das Umfeld bis auf ein vertretbares Maß minimiert wurden.

Mit der Änderung sind nun weitere Nutzungen in den Gebieten zulässig von denen teilweise Lärm zu erwarten ist. Jedoch wird sich dieser Lärm nicht stärker auf die Umgebung auswirken, da auch diese Nutzungen sich an die festgesetzten Immissionskontingente halten müssen.

Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen werden geringe Auswirkungen auf den bisherigen Gebietscharakter erwartet, die jedoch im Rahmen von Industriegebieten und Gewerbegebieten



liegen. Daher werden keine weiteren Nutzungskonflikte durch die Änderung hervorgerufen. An dieser Stelle sei auch auf die Begründung und Auswirkungsanalyse zur Umwandlung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet im Kapitel 6.1.2 verwiesen (siehe Seite 21).

8.2 Erschließung und Verkehr

Die bereits erstellten Verkehrsflächen für die Erschließung der Industriegebiete GI1 und GI2 sowie des Gewerbegebietes GE4.3 liegen nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung. An dem Erschließungssystem werden daher keine Änderungen vorgenommen. Die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion der Erschließung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch bestimmte nun zulässige Nutzungen der Quell- und Zielverkehr im Gebiet erhöht. Die Erschließungsfläche sowie die Zufahrt zu dem Gebiet sind allerdings bereits für eine höhere Verkehrsbelastung ausgelegt.

Wesentliche Auswirkungen werden auf die Erschließung und den Verkehr nicht erwartet.

8.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Innerhalb der öffentlichen Erschließungsfläche liegen die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser, Stromversorgung, Trinkwasserleitungen, etc.). Die Grundstücke der 1. Änderung sind somit bereits in Form von Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebiets werden nicht erwartet.

9 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbe-lange

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkung der Planung auf die naturräumlichen Potentiale wurden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange, wird in diesem Kapitel zusammengefasst und ist der Begründung zum Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigefügt.

9.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bewertung der Bestandssituation der Naturraumpotenziale wird daher anhand der bisher gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen.

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Bei der vorliegenden Planänderung muss berücksichtigt werden, dass eine rein städtebauliche Fragestellung im Vordergrund steht.



Räumlich beschränkt sich die 1. Änderung auf die drei Industriegebiete des Urbebauungsplans. Es handelt sich um die Flächen GI 1, GI 2 und GI 3.

Inhaltlich beschränkt sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Art der baulichen Nutzung.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad Bebauungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann.

Die nachfolgenden Inhalte und der Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltberichtes orientieren sich an der städtebaulichen Fragestellung.

Die tabellarische Prüfung der Umweltbelange hat ergeben, dass keine Betroffenheiten von Umweltbelangen vorliegen. Negative Auswirkungen oder gar erhebliche Umweltauswirkungen können ausgeschlossen werden.

Da keine Umweltbelange betroffen sind ist auch kein Monitoring erforderlich.

9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei den geplanten städtebaulichen Änderungen sind klimarelevante Festsetzungen nicht betroffen. Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden nicht negativ verändert.

9.3 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Aufgrund der rein städtebaulichen Fragstellung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Die Planänderung verhält sich hinsichtlich der Umweltbelange eingeschlüsselt.

Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.



10 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

Die folgenden Hinweise sind jedoch für das Verständnis des Bebauungsplanes, wie auch für die Genehmigung von Vorhaben hilfreich. Damit werden Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden über Sachverhalte informiert, die bei konkreten Planungen zu berücksichtigen sind.

Neben den nachfolgend aufgelisteten Hinweisen wird an dieser Stelle auch auf die Urfassung des Bebauungsplanes verwiesen. Diese beinhaltet Hinweise zu den Themen Arten- und Bodenschutz sowie zur Archäologie. Diese sind weiterhin zu beachten.

10.1 Aktuelle Fassung 1. Änderung

Wie bereits im Kapitel 1.2 und dem Planteil der Bebauungsplanänderung erläutert, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach der 2023 rechtskräftig gewordenen 2. Änderung Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant die 2. Änderung jedoch vollständig. Bei Informationsbedarf sowie zur Beurteilung von Vorhaben ist daher neben der 1. Änderung nur die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, heranzuziehen.

10.2 Denkmalschutz

Hinweis des Landkreises Eichsfeld (Untere Denkmalschutzbehörde)

„Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465) in der jeweils geltenden Fassung Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, anzugepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Aus- schachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.“⁵

10.3 Geologiedatengesetz

Hinweis des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Abteilung Geologischer Landesdienst und Bergbau)

„Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt,

⁵ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld vom 15.11.2024



Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzugeben. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter <https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz> verfügbar. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz, GeolDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.⁶

11 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich der 1. Änderung	ca. 10,41 ha
Industriegebiet GI1 und GI2	ca. 7,13 ha
Gewerbegebiet GE4.3	ca. 3,28 ha

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leinefelde-Worbis keine Kosten, die über die üblichen Planungs- und Verwaltungskosten hinausgehen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Erschließung keine neuen Anforderungen.

Leinefelde-Worbis, den _____.____.
 Stadt Leinefelde-Worbis
 Der Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

⁶ Stellungnahme der Abteilung Geologischer Landesdienst und Bergbau der Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) vom 10.07.2024

