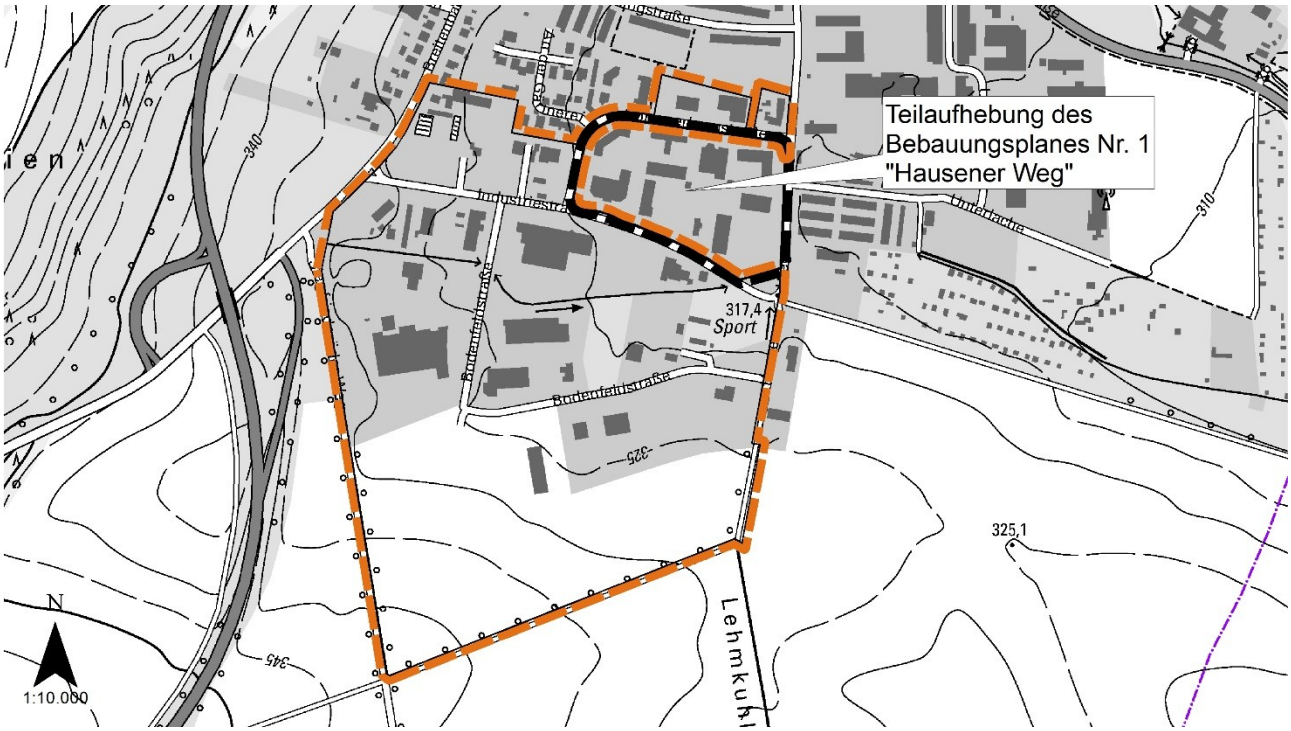
Stadt Leinefelde-Worbis

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“, Stadtteil Worbis

Stand: erneute öffentliche Auslegung gemäß §4 a Abs. 3 BauGB



Begründung

Entwurf

Stand: 06.06.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

194 BP Begründung 2-j.docx

Impressum:

Projekt:

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1
„Hausener Weg“, Stadtteil Worbis

Projektnummer:

194 BP Begründung 2-j.docx

Kommune:

Stadt Leinefelde-Worbis
Bahnhofsstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis

Auftragnehmer:

planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle
Dipl. Geograph Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**1**
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
1.3	Planunterlage	2
2	**Hintergrund der Planung**	**2**
2.1	Planungsgenese	2
2.2	Planungsanlass	3
2.3	Planungserfordernis	4
2.4	Beschreibung des Plangebietes	5
2.5	Ziele und Zwecke der Planung	9
3	**Planerische und rechtliche Ausgangslage**	**10**
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2025	10
3.2	Regionalplan Nordthüringen 2012	10
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Gutachten	13
4	**Prüfung von Planungsalternativen**	**13**
4.1	Räumliche Alternativen	13
4.2	Inhaltliche Alternativen	13
4.3	Nullvariante	14
5	**Festsetzungen**	**14**
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.1	Industriegebiet	15
5.1.2	Gewerbegebiet	15
5.1.3	Mischgebiet	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1	Grundflächenzahl	17
5.2.2	Geschoßflächenzahl	17
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
5.2.4	Baumassenzahl	18
5.2.5	Höhe baulicher Anlagen	18
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4	Verkehrsflächen	19
5.5	Grünflächen	20

5.6	Flächen und Maßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.6.1	Obstwiese (M2)	20
5.6.2	Gehölzstrukturen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren (M3)	21
5.6.3	Sukzessionsfläche mit Einzelgehölzen	23
5.7	Sonstige Festsetzungen	24
5.7.1	Grundsatz	24
5.7.2	Immissionsschutz	25
5.7.3	Altlastenverdachtsfläche	27
5.7.4	Geltungsbereich	27
6	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**	**28**
7	**Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**	**28**
7.1	Siedlungsentwicklung	28
7.2	Verkehr und Mobilität	29
7.3	Ver- und Entsorgung des Gebietes	29
7.4	Immissionsschutz	29
8	**Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange**	**34**
8.1	Zusammenfassung Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung	34
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	35
9	**Städtebauliche Werte, Kosten**	**36**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“	6
Abbildung 2	1. Änderung des Bebauungsplanes ohne Maßstab	7
Abbildung 3	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Hausener Weg"	8
Abbildung 4	Regionalplan Nordthüringen (Ausschnitt Bereich Leinefelde-Worbis)	11
Abbildung 5	Darstellung Urfassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis:	12
Abbildung 6	Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
Abbildung 7	Maßnahme M2 Obstwiese	21
Abbildung 8	Maßnahme M3 Gehölzstrukturen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren	22
Abbildung 9	Maßnahme M4 Sukzessionsfläche mit Einzelgehölzen	23

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Leinefelde-Worbis	24
Tabelle 2:	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²	26
Tabelle 3:	Kontingente gemäß Schallimmissionsprognose 2024	31
Tabelle 4:	Orientierungswerte	32
Tabelle 5:	Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV	32
Tabelle 6:	Flächenbilanz	36

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“, Ortsteil Worbis ist

- Baugesetzbuch 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),
- 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),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBI, S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321) und
- das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

1.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 24.09.2012 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“, Ortsteil Worbis, gefasst.

Der Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“, Ortsteil Worbis, lag in der Zeit vom 26.10.2017 bis 01.12.2017 gemäß § 3 (1) BauGB zur allgemeinen Ansicht im Rathaus der Stadt Leinefelde-Worbis öffentlich aus.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) fand vom 26.10.2017 bis 01.12.2017 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2017 gemäß § 4 (1) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.12.2017 gegeben.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 17.12.2018 bis einschließlich 25.01.2019 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.12.2018 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert. Es erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB vom __.__.2024 bis __.__.2024.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.2024 gemäß § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB und § 2 (2) BauGB über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“, Ortsteil Worbis, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Die verwendetet Planunterlage (Liegenschaftskataster) wurde am 24.01.2024 vom Server des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation[1] bezogen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsgenese

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat bereits 2012 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gefasst. Es hat aber noch bis 2017 gedauert, um die Ziele der Änderung soweit zu konkretisieren, dass ein Verfahren angestrebt werden konnte. Zu dem damaligen Zeitpunkt sollte ausschließlich der südliche Bereich des Bebauungsplanes, also südlich der Bodenfelder Straße, neu geordnet werden. Damals bestand auch die Absicht auf die bisher nicht erschlossenen Industrieflächen zu verzichten und eine Teilaufhebung durchzuführen.

Im Zuge der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“ wurde auch deutlich, dass eine Gesamtbetrachtung der Immissionsschutzrechtlichen Situation erforderlich wird, da mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung gerechnet werden musste. Daher hat die 4. Änderung ebenfalls zum Ziel eine Kontingentierung im Schallschutzrechtlichen Sinne festzusetzen, was wiederum zur Folge hatte, dass der Geltungsbereich der 4. Änderung nun sämtliche Gewerbe- und Industriegebiete umfasst.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde zudem deutlich, dass die Grundstückszuschnitte nicht lagegenau mit der Urfassung des Bebauungsplanes übereinstimmen. Daher wurde auch eine Bereinigung der zeichnerischen Festsetzungen vorgesehen.

Eine weitere Änderung umfasst die Flächen nördlich der Industriestraße. Es wurden die Flächen der Gärtnerei an der Bundesstraße 247 und der Mischgebiete an der Sommerbergstraße eingebunden. Hier haben sich vorwiegende Wohnnutzungen etabliert. Nach wie vor besteht ein hoher Entwicklungsbedarf für diese Flächen. Die bisher als Mischgebiet

[1] https://geoportal.thueringen.de/gdi-th/download-offene-geodaten/download-liegschaftskataster

festgesetzten Flächen können aber nicht weiter genutzt werden. Der Bedarf besteht im Wohnungsbau und der Gebietscharakter droht zu kippen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde vom Landkreis angeregt, auch sonstige baurechtliche Missstände zu bereinigen. Dies bezieht sich auf die Situation, dass im Plangebiet eine Grundflächenzahl gilt, nach der lediglich 50% der Bauflächen überbaut werden dürften. Die Bauherren haben diese Festsetzung in fast allen Teilen überschritten. Dies hat die Stadt Leinefelde-Worbis 2019 zum Anlass genommen, mit den Grundstückseigentümern und dem Landkreis Eichsfeld Lösungen zu suchen.

Ziel des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist es, auf allen gewerblich genutzten Bauflächen (GE- und GI-Index) die Grundflächenzahl auf 0,8 anzuheben. Außerdem beabsichtigt die Stadt Leinefelde-Worbis, das Gewerbe- und Industriegebiet nicht im Süden zu verkleinern, sondern im Sinne einer ausgewogenen Gesamtentwicklung des Stadtgebiets, diesen Standort bis an die Grenzen der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen auszuschöpfen.

2.2 Planungsanlass

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt, die Industriegebiete südlich der Bodenfeldstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“ Ortsteil Worbis neu zu ordnen. Bisher ist dort eine Erweiterung der Industrieflächen mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße vorgesehen. Die Planung wurde noch nicht umgesetzt.

Des Weiteren reichen die vorhandene Grundstückstiefen bis an die nächste geplante Erschließungsstraße (Aufhebungsbereich) heran. Das würde bedeuten, dass an die neue Straße nur einseitig die Gewerbeflächen anbinden, was erschließungstechnisch sehr aufwendig ist.

Es soll die Verträglichkeit des Gewerbe- und Industriegebietes mit anderen schutzwürdigen Nutzungen hergestellt werden. Zu diesem Zweck ist ein Schallgutachten erstellt worden, dass eine Lärmkontingentierung vorsieht. Um eine Umsetzung der Immissionsschutzziele zu gewährleisten, sollen die Lärmkontingente im gesamten Ur-Bebauungsplan festgesetzt werden. Ausgenommen ist lediglich der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes, wo bereits immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen worden sind.

Die immissionsschutzrechtliche Gliederung des Baugebiets erfolgt auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten. Im Stadtgebiet befinden sich Grundstücke, die für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Einen weiteren Änderungsbereich umfasst die Flächen nördlich der Industriestraße. Es werden die Flächen der Gärtnerei an der Bundesstraße 247 und der Mischgebiete an der Sommerbergstraße eingebunden. Hier haben sich vorwiegende Wohnnutzungen etabliert. Nach wie vor besteht ein hoher Entwicklungsbedarf für diese Flächen. Die bisher als Mischgebiet festgesetzten Flächen können aber nicht weiter genutzt werden. Der Bedarf besteht im Wohnungsbau und der Gebietscharakter droht zu kippen.

Der Bereich zwischen Industriestraße, Sommerbergstraße und Hausener Weg hat sich zu einem dicht besiedelten Gewerbegebiet entwickelt. In vielen Teilbereichen wird das

festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschritten. Nach Einschätzung der Stadt und nach Abstimmung mit dem Landkreis Eichsfeld ist mit Mitteln der Bauleitplanung diese Entwicklung nicht zu heilen. Um nicht mit Rückbauverpflichtungen auf die Gewerbebetreibenden einzuwirken, wird die Aufhebung dieses Teilbereiches angestrebt. Ziel ist es, die Flächen zukünftig als Innenbereich gemäß §34 BauGB zu behandeln und somit der Bauaufsicht mehr Spielraum bei der städtebaulichen Beurteilung zu geben.

Für die betroffenen Teilbereiche ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich. Es werden mehrere Teilbereiche betrachtet.

Teilbereich A: Neuordnung der Industriegebietsflächen,
Änderung der Erschließungsanlagen und Überplanung de Flächen für die Landwirtschaft

Teilbereich B: Regelungen der Nutzungen mit Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss

Teilbereich C: Kontingentierung der Gewerbe- und Industriegebiete

Aufhebungsbereich: Die zentral gelegenen Gewerbegebiete zwischen Industriestraße, Sommerbergstraße und Hausener Weg werden aufgehoben. Zukünftig sind die Flächen als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB bauordnungsrechtlich zu beurteilen.

Ursprünglich war beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Süden des Gewerbe- und Industriegebietes zu ändern. Hintergrund war die beabsichtigte Aufhebung des dort festgesetzten Industriegebiets. Hiervon rückt die Stadt Leinefelde-Worbis ab. Da der Flächennutzungsplan für das gesamte Areal gewerbliche Bauflächen darstellt, muss auch mit der Änderung der Flächen für die Landwirtschaft in Industriegebiet keine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

2.3 Planungserfordernis

Die Kommunen haben gem. § 1 (3) BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgte bisher ohne Immissionsschutzrechtliche Vorgaben. Im Zuge der 3. Änderung sollten Wohnbauflächen im Norden des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Dabei wurde überprüft welche Emissionen bereits durch die vorhandenen Betriebe verursacht werden und welche ggf. durch die weitere Bebauung entstehen könnten. In der Konsequenz der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Kontingentierung für das Gewerbe- und Industriegebiet getroffen werden müssen.

Dies erfolgte nur Teilweise im Rahmen der 3. Änderung auf den damals einbezogenen Flächen. Mit der 4. Änderung sollen nun für das gesamte Gebiet die Kontingentierung übernommen werden.

Im Bereich der 3. Änderung wurden sowohl Allgemeine Wohngebiete als auch Mischgebiete festgesetzt. In den Mischgebieten haben sich mittlerweile viele Wohnnutzungen etabliert. Um ein Kippen des Gebietscharakters zu vermeiden, wird die Wohnnutzung dahingehend

eingeschränkt, dass Wohnen nur noch ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist. Wohnen im Erdgeschoss wird ausgeschlossen. Bestehende Wohnnutzungen (genehmigte) sind hier von nicht betroffen. Für sie gilt Bestandsschutz.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde deutlich, dass die bisher favorisierte Aufteilung des Planes in einzelne Teilbereiche nicht umsetzungsfähig ist. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets wurden einige Abweichungen von der Urfassung der Planung vorgenommen. Diese führen dazu, dass einzelne Flächenabgrenzungen nicht mehr mit der Urplanung übereinstimmen. Da dies auch in Bezug auf die Immissionsschutzrechtlichen Festlegung entscheiden Auswirkungen haben kann, wurde entschieden, auch Flächen einzubeziehen, die ursprünglich nur als „Kontingentierungsflächen“ berücksichtigt wurden.

Somit kommt es für einige Flächen zu geringfügig geänderten Zuschnitten, die aber auf die eigentliche Urkonzeption keine Auswirkungen haben.

2.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Ortsteil Worbis liegt im Gemeindegebiet der Stadt Leinefelde - Worbis, welche zum Landkreis Eichsfeld gehört. Innerhalb des Gemeindegebietes liegt Worbis zentral in der Mitte. Die Stadt Worbis hat zusammen mit der Stadt Leinefelde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums. Vor Ort sind die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gesundheitsangebote sowie Arbeitsplätze und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs vorhanden.

Naturräumlich betrachtet ist Worbis umschlossen von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Alle nicht bewaldeten Bereiche um Worbis sind als Vorbehaltsgebiete zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel gekennzeichnet. Diese Vorbehaltsgebiete führen bis an Worbis im Norden und Osten heran, lassen aber Spielraum für beabsichtigte Entwicklungen.

Der Änderungsbereich mit seinen Teilbereichen befindet sich im südlichen Siedlungsraum von Worbis, im Übergang zur freien Landschaft. Mit der Änderung wird der südliche Ortrand abschließend geregelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Hausener Weg“ stammt aus dem Jahre 1993. Er wurde mittlerweile durch 3 Änderungen angepasst. Die letzte Änderung aus dem Jahr 2013 betrifft teilweise Flächen, die auch Teil dieser 4. Änderung sind.

Die Urfassung bereitet die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes im Übergang der bebauten Ortslage zur freien Landschaft vor. Im Norden wurden zwei Bereiche mit bebauten Grundstücken einbezogen, die als Mischgebiete festgesetzt wurden.

Zur Erschließung des Gebiets wurde ein Straßennetz mit Anbindung an die damalige Bundesstraße entwickelt. Mit Ausnahme eines ca. 50 m tiefen Streifens im Süden wurden die Entwicklungsabsicht des Bebauungsplanes umgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte für eine Fläche im Westen des PIangebiets, welches ursprünglich als Gewerbegebiet und teilweise als Industriegebiet festgesetzt war. Mit der Änderung wurde die Fläche als Industriegebiet festgesetzt und die Grundflächenzahl auf 0,8 sowie die Baumassenzahl auf 8,0 festgelegt. Mit der jetzigen 4. Änderung wird der

Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig überplant. Zukünftig gelten hier die Festsetzungen der 4. Änderung, welche allerdings überwiegend aus der 1. Änderung übernommen wurden.

Abbildung 1 Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“

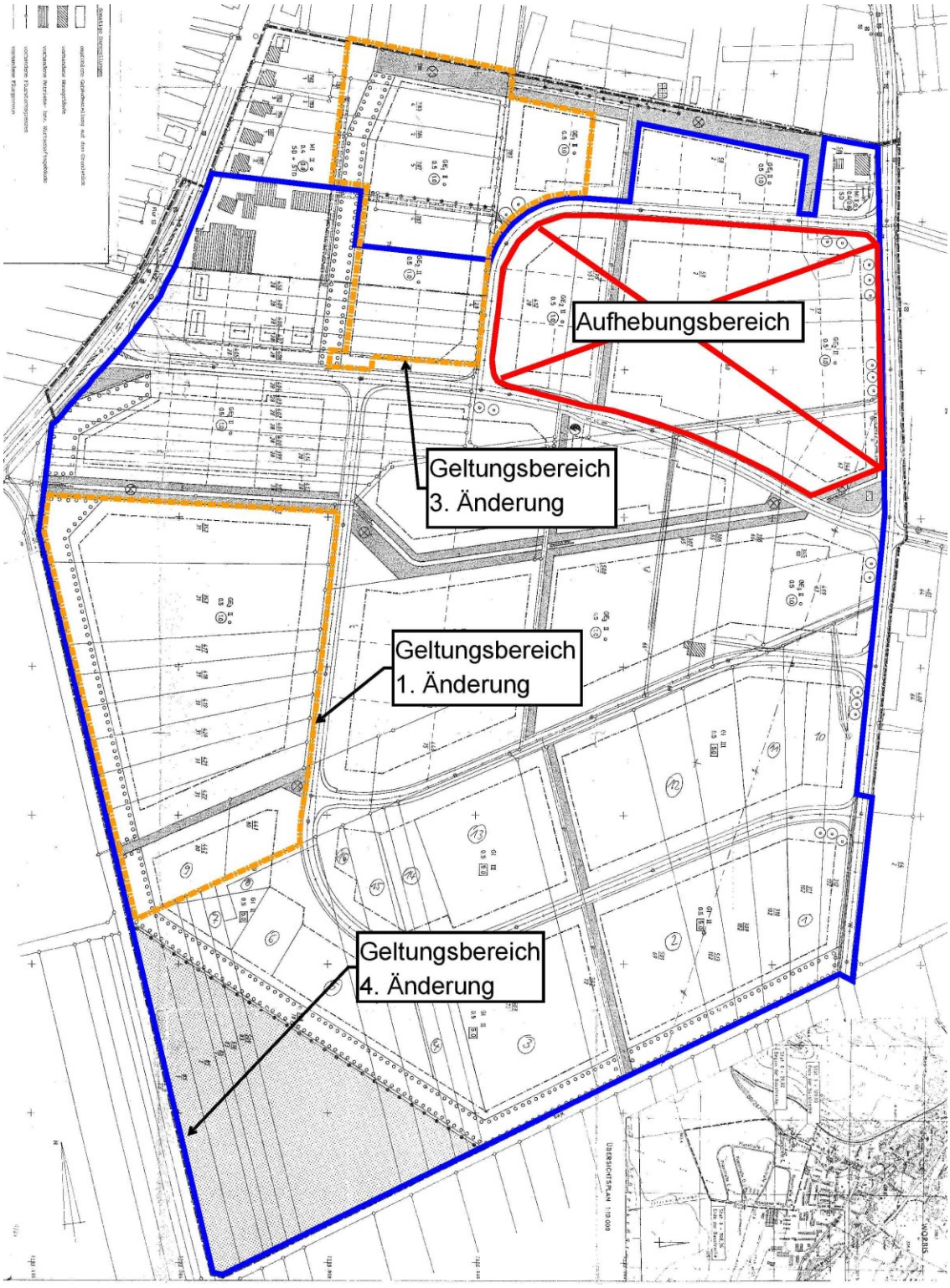
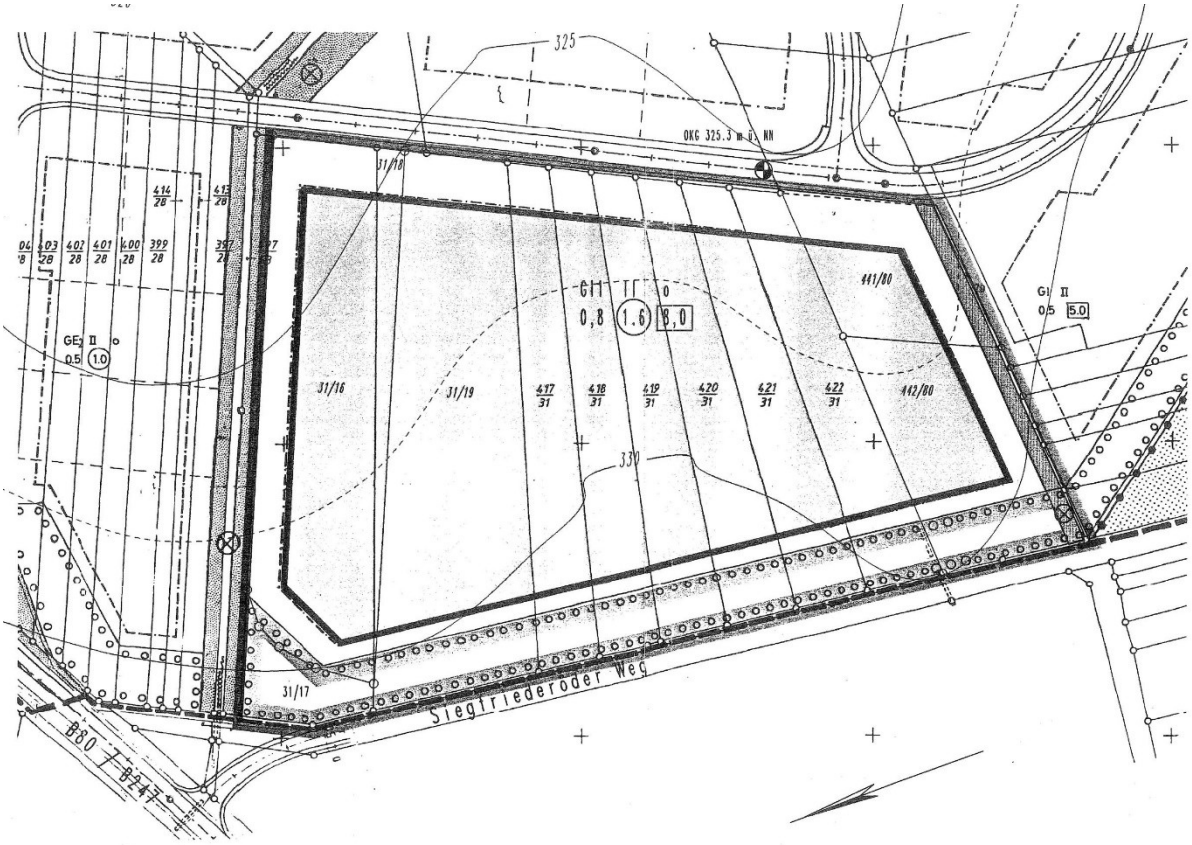


Abbildung 2 1. Änderung des Bebauungsplanes ohne Maßstab



Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Norden zwischen Industriestraße und Lessingstraße die festgesetzten Gewerbegebietsflächen aufgehoben und als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet neu gegliedert. Bereits seiner Zeit war der Druck auf das Gebiet zur Entwicklung von Wohnungen hoch. Mit dem Schalltechnischen Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass durch Kontingentierung der gewerblich genutzten Flächen, die Auswirkungen für die Wohnnutzung minimiert werden könnten.

Mittlerweile ist auch das Allgemeine Wohngebiet zu 90% bebaut. Innerhalb des Mischgebiets sind ebenfalls Wohnnutzungen entstanden. Gewerbliche Nutzungen konnten im Bereich des Mischgebietes teilweise angesiedelt werden.

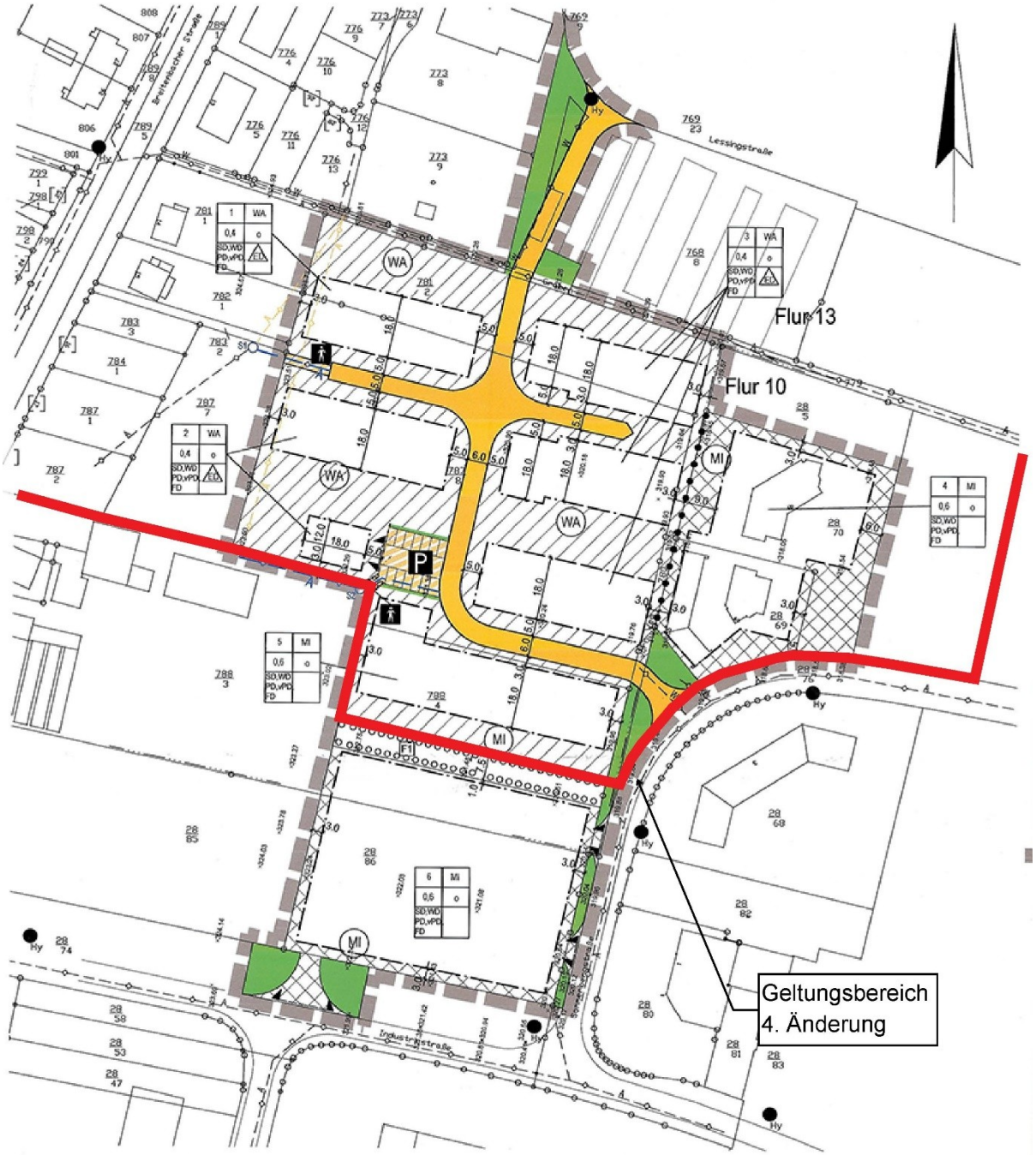
Insbesondere auf das Mischgebiet besteht weiterhin Entwicklungsdruck, weiter Wohngebäude zu errichten. Da aber das Verhältnis Wohnen zu Gewerbe einseitig in Richtung Wohnen zu kippen droht, wird bauaufsichtlich eine weitere Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Mischgebiet nur unter Auflagen beschieden.

Um die Entwicklung des Gebiets weiterhin zu gewährleisten und auch weiteres Wohnen im Mischgebiet zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass nur noch ab dem ersten Obergeschoss Wohnen zulässig ist. Betroffen sind zunächst nur Grundstücke, die unbebaut sind. Bereits errichtete Gebäude und rechtskräftig genehmigte Bauvorhaben bleiben unberührt, bzw. genießen Bestandsschutz.

Allerdings müssen die Eigentümer der bestandsgeschützten Gebäude bei wesentlichen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen damit rechnen, dass sie den Bestandsschutz verlieren.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung mit der Einschränkung, dass Wohnen nur noch in den Obergeschossen zulässig ist, hat auf das städtebauliche Konzept des Urbebauungsplanes und seiner 3. Änderung keine Auswirkungen.

Abbildung 3 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Hausener Weg"



Mit der Aufhebung des östlichen Teilbereiches wird das Gebiet, für welches die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten, verkleinert. Das Grundgerüst des städtebaulichen Konzeptes wird durch diese Reduzierung nicht beeinträchtigt. Das Gebiet erfüllt seine Funktionen auch zukünftig. Die Beurteilung von Vorhaben innerhalb dieser Flächen wird aber zukünftig gemäß § 34 BauGB al Innenbereich zu beurteilen sein.

Mit der Neugliederung der südlichen Restflächen wird dem Bedarf gefolgt, der an die Stadt Leinefelde herangetragen wurde. Hier sollen zukünftig Bauplätze entstehen, die zwischen 2.500 und 10.000 m² groß sind. Dies wurde auch deshalb möglich, weil einer der ortsansässigen Betriebe auf eine südliche Entwicklungsoption verzichtet. Damit die Flächen anderen Gewerbebetreibenden zur Verfügung gestellt werden können, ist diese Neugliederung sinnvoll.

2.5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist bestrebt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“ im Ortsteil Worbis einen Schritt zur Neuordnung ihrer gewerblichen Entwicklung umzusetzen. Hierzu werden unterschiedliche Ziele für verschiedene Teilbereiche angestrebt und ein Teilbereich aufgehoben.

Änderungsbereich Mischgebiet (MI):

- Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten Es erfolgt eine Anpassung bzgl. der Wohnnutzung (Ausschluss von Wohnen im EG)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die Teilflächen entsprechend der formulierten Gebietsentwicklung geringfügig modifiziert.
- Die das Gebiet gliedernden Grünzüge werden als öffentliche Grünflächen mit einer Pflanzbindung versehen.

Änderungsbereich Industriegebiet (GI):

- Die bestehenden bisher nicht veräußerten und nicht bebauten Industriegebietsflächen werden neu gegliedert und gemäß der von Interessen gewünschten Grundstücksgrößen aufgeteilt.
- Es werden Grundstücksgrößen von 2.500 m² bis 10.000 m² geschaffen.
- Die Erschließung wird an das zuvor formulierte Ziel angepasst.
- Die südlichen Gebietsgrenzen werden als Ortsrand ausgebildet. Zur Sicherstellung des Entwicklungszieles werden die Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit einer Pflanzmaßnahme belegt. Sie dient auch zum Ausgleich.
- Die Lärmkontingente gemäß Schalltechnischer Untersuchung werden den jeweiligen Teilflächen zugeordnet.

Aufhebungsbereich:

- Der nördliche Teilbereich zwischen Industriestraße, Sommerbergstraße und Hausener Weg wird aufgehoben.
- Die Flächen werden zukünftig als Innenbereich gemäß §34 BauGB beurteilt.

Sonstige Änderungsbereiche:

- Die im schalltechnischen Gutachten formulierten Kontingente werden den jeweiligen Gebieten (Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet) zugeordnet und verbindlich geregelt.
- Anpassung der Flächenabgrenzungen an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen.
- Anpassung der Baugrenzen an die getroffenen Genehmigungen

- Erhöhung der Grundflächenzahl
- Externer Ausgleich für die zusätzliche zulässige Versiegelung
- Die sonstigen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2025

Leinefelde-Worbis ist Mittelzentrum. Dementsprechend werden hier die Güter und Dienstleistungen für den gehobenen Bedarf vorgehalten. Leinefelde-Worbis liegt im Entwicklungskorridor zwischen Heiligenstadt und Nordhausen entlang der A 38 Leipzig/Halle – Südniedersachsen – Nordhessen.

In der ostwestlich verlaufenden Entwicklungsachse liegt des Weiteren eine europäisch bedeutsame Schienenverbindung, die den Wirtschaftsraum Kassel/Göttingen mit dem Wirtschaftsraum Halle/Leipzig verbindet. Bezüglich der Freiraumstruktur dominieren im Landschaftsraum nördlich von Leinefelde-Worbis die Bedeutung für die Landwirtschaft und im Landschaftsraum südlich von Leinefelde-Worbis die Bedeutung für Tourismus und Erholung. Letzteres ist teilweise überlagert durch ein Hauptverbreitungsgebiet oberflächennaher mineralischer Rohstoffe.

Die Entwicklung in Leinefelde-Worbis soll vorrangig auf Wohnen, Gewerbe und Fremdenverkehr ausgerichtet werden. Raumwirksame struktur- und regionalpolitische Investitionen sollen sich an der Raumstruktur des Landes (Zentrale-Orte-System, Raumkategorien und Entwicklungsachsen) orientieren.

3.2 Regionalplan Nordthüringen 2012

Im Regionalplan Nordthüringen 2012 ist Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum festgelegt. Diesem ist ein Grundversorgungsbereich mit entsprechender Ausdehnung zugeordnet. Der Stadtteil Leinefelde liegt im ländlichen Raum am Schnittpunkt zweier landesbedeutsamer Entwicklungsachsen (europäisch bzw. großräumig bedeutsame Schienen- und Straßenverbindungen). Der Stadtteil Worbis liegt an einer überregional bedeutsamen Straßenverbindung.

Folgende Darstellungen von Zielen und Grundsätzen sind im Regionalplan Nordthüringen 2012 für Leinefelde verankert, die für den Änderungsbereich Worbis eine Bedeutung haben:

lb-45: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung

hw-7: Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz

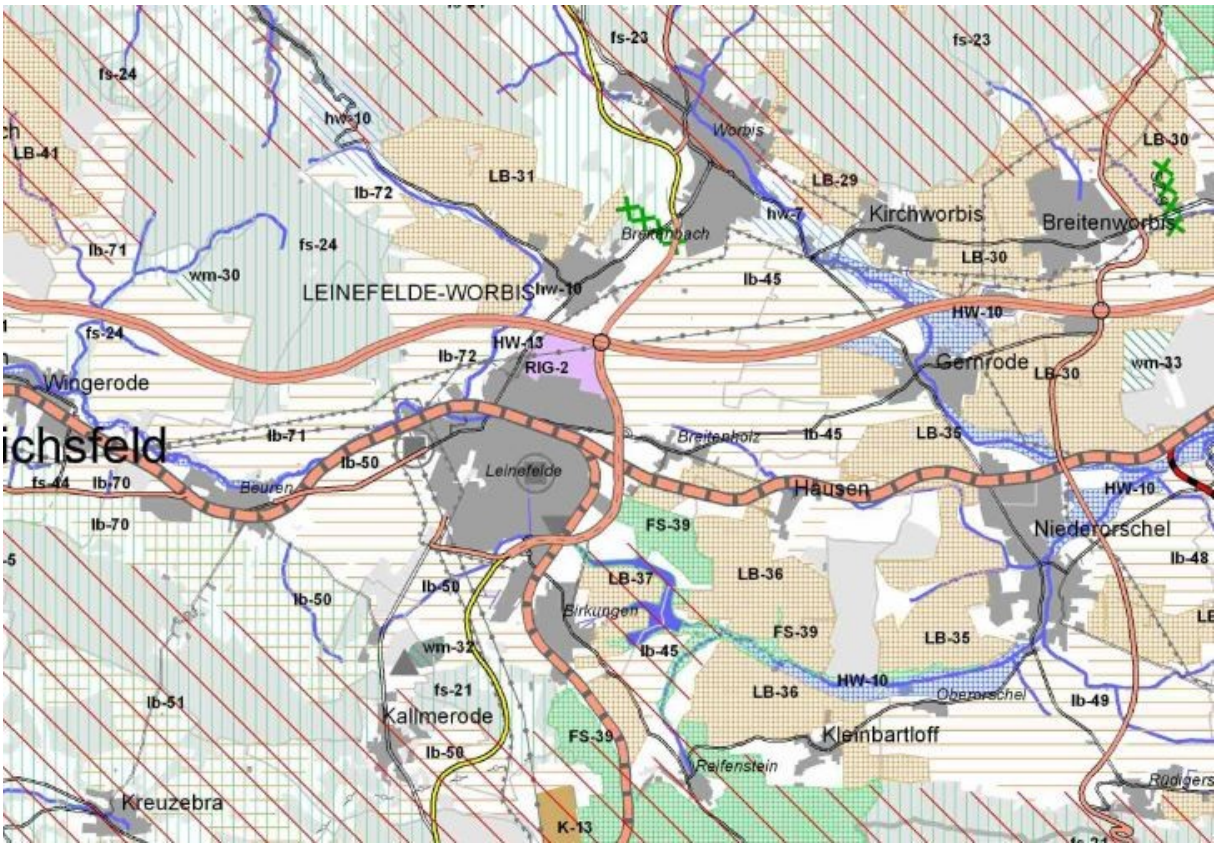
RIG-2: Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung

SZ: Siedlungszäsur

Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung
Eichsfeld

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist als regionalbedeutsamer Tourismusort ausgewiesen.

Abbildung 4 Regionalplan Nordthüringen (Ausschnitt Bereich Leinefelde-Worbis)



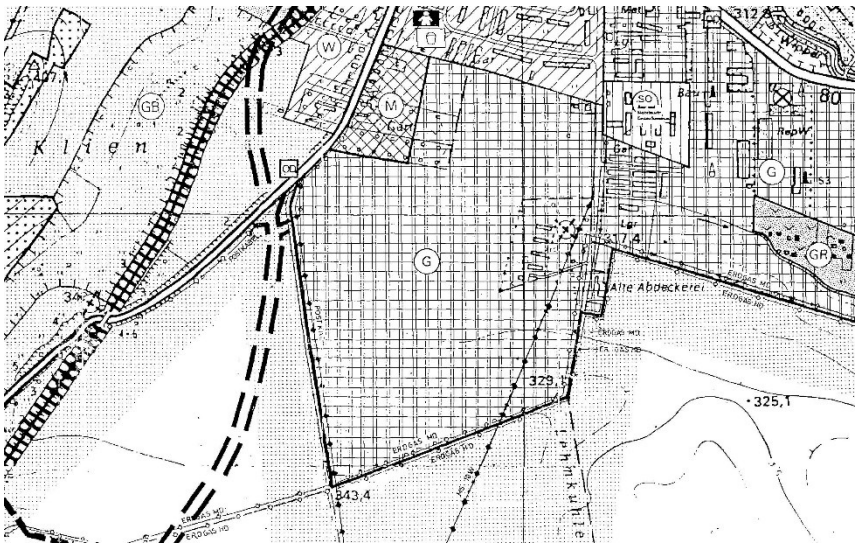
Ein relevantes Ziel der Raumordnung ist die Innenentwicklung und Revitalisierung von Siedlungskernen bei gleichzeitiger Reduzierung des Flächenverbrauchs als Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungsfläche am nördlichen Stadtrande von Leinefelde wird durch die Flächen am Stadtrand von Worbis entlastet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leinefeld-Worbis stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“ als gewerbliche Bauflächen dar. Der nördliche Bereich wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer gemischten Baufläche gewandelt.

Abbildung 5 Darstellung Urfassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis:



Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie weitere gewerbliche Bauflächen. Im Süden und Osten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich. Im Westen befindet sich die mittlerweile umgesetzt Ortsumgehung von Worbis.

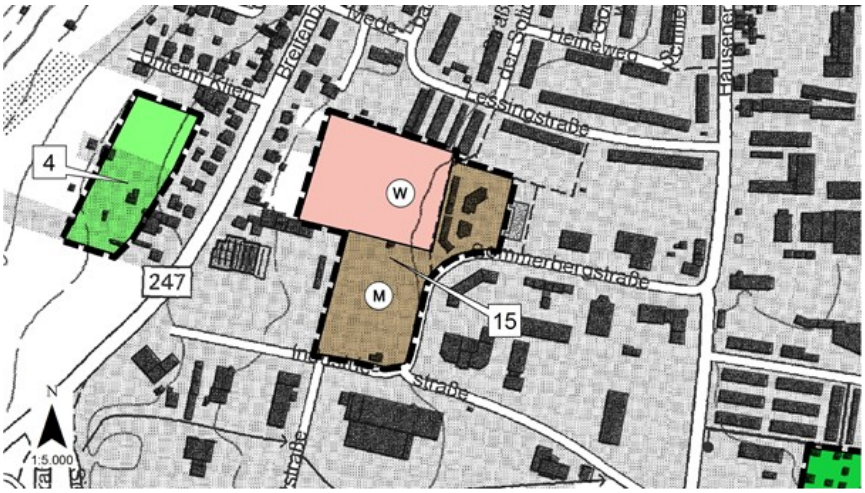


Abbildung 6 Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Mischgebiet entspricht der Darstellung gemischter Bauflächen.

Die Kontingentierung der Schallemissionen in den Gewerbe- und Industriegebieten reagiert auf die im Umfeld vorhandenen und sich in Entwicklung befindlichen Wohnnutzungen. Die im Flächennutzungsplan dargestellt städtebauliche Entwicklung wird somit in geeigneter Weise aufgegriffen.

Das grundsätzliche Ziel ist die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets am südlichen Ortsrand des Ortsteils Worbis. Mit den bisher erschlossenen und bebauten Grundstücken ist dieses Ziel erreicht.

3.4 Gutachten

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“ und in Vorbereitung der 4. Änderung wurde ein schalltechnisches Gutachten[2] erstellt.

Ziel des Gutachtens ist die Kontingentierung und Festsetzung von Flächenpegeln für die Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Dabei wurden die Änderungen im Norden bzgl. der Wohn- und Mischgebiete berücksichtigt.

Es wird auf das Kapitel 8.5 Immissionsschutz verwiesen.

4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Das Plangebiet befindet sich bereits seit geraumer Zeit in der Entwicklung. Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans reagieren auf Raumansprüche, die befriedigt werden sollen.

Außerdem erfolgt eine Anpassung, die eine Harmonisierung der verschiedenen Raumansprüche ermöglicht.

Unter den oben genannten Gesichtspunkten bieten sich Alternativen zum Raumbezug nicht an.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Grundsätzlich ist die Entwicklung der inhaltlichen Alternativen abhängig von den äußeren und inneren Bedingungen. So bestimmt im Wesentlichen das schalltechnische Gutachten das Verhältnis der Baugebiete untereinander.

Die Anpassung des Mischgebiets mit Regelungen von Wohnnutzungen im Plangebiet dient der Eindämmung einer übermäßig einseitigen Entwicklung. Ziel ist es den Gebietscharakter zu erhalten und dennoch die Wohnnutzung weiterhin im Plangebiet zu ermöglichen. Wegen der immissionsschutzrechtlichen Ansprüche sind anderweitige Lösungen (Wohngebiet) nicht möglich. Zudem würde dies den Verdrängungsdruck auch auf die Gewerbegebiete auslösen.

Die Rücknahme der Gewerbegebietsfläche in zentraler Lage erfolgt, da die bauliche Entwicklung dieses Bereiches laut dem Landkreis Eichsfeld mit städtebaulichen Festsetzungen nicht mehr geregelt werden kann. Wegen der bereits umgesetzten Bebauung soll zukünftig dieser Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Er gilt dann als unbeplanter Innenbereich;

[2] **Dr. Belchschmidt & Reinhold GmbH**; Schalltechnische Begutachtung 13 1884-I; Betrifft: Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Hausener Weg“ in Leinefelde-Worbis, Stadtteil Worbis, 4. Änderung- Kontingentierung und Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 in Verbindung mit TA Lärm, Großlohra, Juni 2013 und
Dr, Blechschmidt & Reinhold GmbH, Schallimmissionsprognose 24 2791-IO1, Großlohra/Chemnitz, Juli 2024

bauliche Maßnahmen müssen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sich an das Umfeld anpassen.

Auf Grund der Rahmenbedingungen und des herrschenden Entwicklungsdruckes auf das Plangebiet werden inhaltliche Alternativen nicht benannt.

4.3 Nullvariante

Im vorliegenden Fall bedeutet Nullvariante die Aufrechterhaltung der Urfassung einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen. Damit würde zum einen die Immissionsschutzrechtliche Situation weiterhin ungeklärt bleiben und zum anderen die baurechtlich fragwürdige Bebauung in einem ungeklärten Rechtsverhältnis. Damit wäre auch die Möglichkeit einer Rückbauverpflichtung nicht ausgeschlossen.

5 Festsetzungen

Mit Ausnahme der im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Wohngebiete südlich der Lessingstraße und der Mischgebiete (Urfassung) zwischen Breitenbachstraße und der Straße An der Gärtnerei sowie Teile der Breitenbachstraße und des Kreuzungspunktes der Industriestraße, werden sämtliche Flächen der Urfassung des Bebauungsplanes überplant.

Dabei bleiben in den Gewerbegebieten die Art der baulichen Nutzung in der Regel unverändert. Hier besteht die Änderung in der Übernahme der Kontingentierung gemäß des Schalttechnischen Gutachtens sowie der Anpassung der Grundflächenzahl. Außerdem werden Flächenanpassungen an die tatsächliche Erschließung vorgenommen. Teilweise müssen auch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an die örtliche Situation angepasst werden.

Das Mischgebiet zwischen Sommerbergstraße und Breitenbacher Straße wird bzgl. der Art der baulichen Nutzung angepasst. Es erfolgt der Ausschluss des Wohnens im Erdgeschoss. Reine Wohngebäude sind zukünftig im Mischgebiet nicht mehr zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird bzgl. der Grundflächenzahl erhöht.

Das Industriegebiet im Süden wird neu geordnet. Der verbleibende noch nicht bebaute Teil wird neu gegliedert, um den an die Stadt herangetragene Bedarf an kleinteiligeren Grundstücken gerecht zu werden.

Nachfolgend werden vorrangig die Änderung zur Urfassung erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Industriegebiet

Das Gebiet wird wie in der Urfassung als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Festsetzung ist aus der Urfassung übernommen. Erläuterung könne der Begründung zur Urfassung entnommen werden.

Der südliche Bereich wird aufgehoben. Hierdurch reduziert sich die Industriegebietsfläche.

5.1.2 Gewerbegebiet

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Es werden lediglich die verschiedenen Baugebiete durch flächenbezogene Schallleistungspegel kontingentiert. Dies dient dem Schutz der vorhanden und geplanten Wohnnutzung.

Außerdem wird der Flächenzuschnitt der Gewerbegebiete geringfügig an die tatsächliche Lage der Bodenfeldstraße angepasst. Bzgl. der Art der baulichen Nutzung hat dies keine Auswirkung.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe, wie Reifenhandel, Autohandel, Fliesenhandel, Teppich-handel, Holzhandel und Getränkehandel.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

5.1.3 Mischgebiet

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weitestgehend unverändert. Es werden lediglich die verschiedenen Baugebiete durch flächenbezogene Schallleistungspegel kontingentiert und es erfolgt eine Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit des Wohnens. Dies dient zum einen dem Schutz der vorhanden und geplanten Wohnnutzung (Kontingentierung) und zum anderen dem Erhalt des Gebietscharakters als Mischgebiet (Einschränkung der Wohnnutzung).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Wohnungen im Erdgeschoss.

Grundsätzlich gilt, das reine Wohngebäude im Plangebiet zukünftig nicht mehr möglich sind. Gemäß der Festsetzung muss im Erdgeschoss eine andere als eine Wohnnutzung – vorzugsweise gewerbliche Nutzung – stattfinden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass das Verhältnis von Gewerbe zu Wohnen nicht einseitig zu Gunsten des Wohnens kippt.

Die Anpassung der Art der baulichen Nutzung betrifft nur Grundstücke, die als Mischgebiete festgesetzt sind und Teil der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind. Grundstücke außerhalb dieses Geltungsbereiches sind von dieser Regelung nicht berührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderungsinhalt in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf die textliche Festsetzung. Zur Klarstellung wird die Festsetzung neu geordnet.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (Urfassung) ist teilweise (im Westen) mit 0,4 festgesetzt, während in dem östlichen Teil eine GRZ von 0,6 gilt. Im östlichen Teil ist aber wiederum die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Zur Harmonisierung der Festsetzung erfolgt eine Gleichschaltung der Mischgebiete (4. Änderung).

Zünftig gilt eine GRZ von 0,4. Gleichzeitig darf aber die Regelung gemäß § 19 (4) BauNVO angewendet werden. Demnach wäre zukünftig, unter Einbeziehung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überdeckung der Grundfläche bis zu 0,6 zulässig.

In den Gewerbe- und Industriegebieten gilt eine Grundflächenzahl von 0,5. Dies ist hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen und der tatsächlichen Ausnutzung der Baugrundstücke zu gering. Zwar galt auch bisher die Zulässigkeit der Überschreitung im Sinne von § 19 BauNVO, dies ist aber nur für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO anwendbar. Mit der Überschreitung war auch bisher eine bis zu 75% Überbauung möglich. Daher wird die Grundflächenzahl hier auf 0,8 erhöht. Was im Grunde lediglich eine Erhöhung um 5% des Baugrundstückes umfasst.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO können unter Beachtung des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Mit der Grundflächenzahl 0,8 ist die Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete erreicht. Weitere Überschreitungen, auch für die in § 19 Abs. 4, Nr. 1 bis Nr.3 BauNVO genannten Anlagen, sind daher nicht zulässig.

5.2.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl wird unverändert aus den derzeit rechtsgültigen Fassungen des Bebauungsplanes übernommen.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird unverändert aus den derzeit rechtsgültigen Fassungen des Bebauungsplanes übernommen.

5.2.4 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie groß der umbaute Raum (Kubikmeter m^3) je Grundstück sein darf. Die Baumassenzahl lässt sich aus der Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen ableiten. Da die Grundflächenzahl erhöht wurde, wird auch die Baumassenzahl angepasst.

Zukünftig gilt in den Baugebieten, in denen eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt war, eine Baumassenzahl von 8,0.

5.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Zunächst werden Grundsätze zu den Höhen baulicher Anlagen definiert. Dies dient der Klarstellung worauf sich die festgesetzten Höhen beziehen. Sie gelten in allen Teilbereichen gleicher maßen.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe) ist die gemittelte Höhe der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche). Sie sind in der Regel wegen der bereits umgesetzten Erschließung problemlos zu ermitteln.

Beim Fehlen einer an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Hinterliegergrundstück) ist als Bezugshöhe die an das Vorderliegergrundstück angrenzende Straßenverkehrsfläche zu Grunde zu legen.

Das Gelände ist insgesamt nicht sonderlich topografisch bewegt. Insofern haben die Hinterliegergrundstücke in diesem Fall keinen Nachteil.

Die Gebäudehöhe ist für die Mischgebiete und für die Industriegebiete GI1A, GI2B sowie GI3A und GI3B relevant. Die Oberkante der Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist beim Flachdach der obere Abschluss der Attika und beim geneigten Dach der First. Nebenanlagen wie z.B. Schornsteine, Antennen oder Fotovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 2 m überschreiten.

Die Traufhöhe gilt sowohl im Mischgebiet als auch in allen anderen Gewerbe- und Industriegebieten. Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche. Bei Flachdächern ist die Attika mit der Traufhöhe gleichzusetzen. In Gebieten in denen die Traufhöhe 5 m beträgt dürfen Gebäude mit Flachdächern, die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 3,5 m überschreiten.

Die Anpassung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich geworden, da in der Urfassung und in der 3. Änderung des Bebauungsplanes unterschiedliche Regelungen und Formulierungen gefasst wurden. Es dient auch hier mehr der Harmonisierung als der Neufestlegung. Die ursprünglich festgesetzten Höhen sind weitestgehend unverändert aus den Planwerken übernommen worden.

Abweichende Festsetzungen zur Urfassung wurden für die Industriegebiete GI1A, GI2B sowie GI3A und GI3B festgesetzt. In diesen Bereichen wurden erstmalig eine Gebäudeoberkante festgelegt sowie die Traufhöhe um 1,5 m erhöht. Hintergrund ist die technische Anforderung, die sich für einen Gewerbebetrieb bezüglich Krananlagen ergeben. Um dies zu berücksichtigen waren die Änderungen in diesen Bereichen notwendig.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist bisher, soweit getroffen, als offene Bauweise festgesetzt. Dies wird für das Mischgebiet übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baufenstern kenntlich gemacht. Eine Anpassung der Baugrenzen wird auf Grund einer besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen erforderlich. Die Abstandsflächen nach der Thüringischer Bauordnung (ThürBO) sind einzuhalten.

Die Baugrenze orientiert sich in Teilen an den Gebäudekanten der Bestandsgebäude. Anpassungen waren im Norden des Mischgebietes für das Gelände der Gärtnerei erforderlich.

Im Süden, im Industriegebiet, ist eine Neuaufteilung auf Grund der neuen Konzeption von Grundstücken erforderlich geworden. Die Baugrenzen orientieren sich am neuen Verlauf der Erschließung und der zukünftigen südlichen Gebietsgrenze.

In den Gewerbegebieten wurden im Zuge der Baugenehmigungen einige Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Die Gebäude konnten die Baugrenzen zum Teil deutlich überschreiten. In einem Einzelfall waren für das Grundstück keine Baugrenzen festgesetzt, sodass eine Ausnahme erteilt wurde. Mit dieser Änderung werden die Baugrenzen an die vorhandene Bebauung angepasst und insgesamt etwas großzügiger definiert. Zukünftig haben die Gewerbebetreibenden größere Handlungsspielräume zur Errichtung baulicher Anlagen.

5.4 Verkehrsflächen

Im Süden an der Bodenfeldstraße wird die Erschließung neu geordnet. Ziel ist eine bedarfsgerechte Erschließung kleinflächiger Grundstücke ab 2.500 m². Außerdem war die Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächliche Lage der Erschließung erforderlich. Dies wurde deutlich bei einer Überlagerung der Urfassung des Bebauungsplanes mit der aktualisierten Planunterlage. Die Abweichungen sind nicht gravierend, führen aber für einzelne Baugrundstücke zu leicht veränderten Zuschnitten. Auch diesbezüglich war eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich.

Die Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird nicht angestrebt. Dies wird der Erschließungsplanung überlassen. Im Allgemeinen bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowohl die eigentliche Straße als auch Fußwege, Stellplätze für Pkw und Begrünungsflächen angeordnet werden können

5.5 Grünflächen

Die Ortsrandeingrünung und die innerörtlichen Grünstrukturen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Aus der Urfassung des Bebauungsplanes geht die Flächenkategorisierung nicht eindeutig hervor. Daher erfolgt hiermit die Klarstellung.

Gleichzeitig wird die Ortsrandeingrünung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert. Sie kann somit auch auf die Anlieger des Bebauungsplanes umgelegt werden.

Die innerörtlichen Grünzüge werden ebenfalls als Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die textlichen Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen nehmen die ursprünglichen Ziele der Urplanung auf. Es erfolgt eine Klarstellung der Festsetzung.

5.6 Flächen und Maßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes werden externe Ausgleichsmaßnamen erforderlich. Die Flächen und Maßnahmen der Festsetzungen auf den Flurstücken:

- 962/140, 963/141 und 139 der Flur 6 Gemarkung Worbis
- 5/20 und 5/22 der Flur 4 Gemarkung Birkungen
- 648/177, 646/175 und 647/176 der Flur 6 Gemarkung Leinefelde

werden als externe Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt und dem Bebauungsplan Nr. 1 „Hausener Weg“, 4. Änderung zugeordnet.

5.6.1 Obstwiese (M2)

Auf den mit M2 gekennzeichneten Flächen der Flurstücke 962/140, 963/141 und 139 der Flur 6 Gemarkung Worbis ist eine extensiv genutzte Obstwiese zu entwickeln durch:

- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 1 Obstbaum pro angefangene 150 qm Maßnahmenfläche unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm. Pflanzabstand der Bäume untereinander mindestsens 10 m

- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz mit einem Kräuter-anteil von mindestens 30 %

- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze

- Extensive Pflege der Freiflächen mit dem Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland

Abbildung 7 Maßnahme M2 Obstwiese

Ziele und Begründung
Die Maßnahme dient zur Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Obstwiese im nördlichen Bereich von Worbis.

Die Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Im Norden schließen sich lockere Gartenstrukturen mit Gartenflächen an.

Die Entwicklung einer Obstwiese mit extensivem Grünland unterstützt die siedlungsökologischen Aspekte und trägt zu einer Erhöhung der Biologischen Vielfalt bei. Durch den Wechsel zwischen Baumbeständen und Grünland werden vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen bereitgestellt. Durch die extensive Nutzung ist eine natürliche Bodenentwicklung mit positiven Aspekten auf die Bodenfunktionen in diesem Bereich möglich

Die Fläche wird dauerhaft für die Belange von Natur und Landschaft entwickelt und gesichert.

5.6.2 Gehölzstrukturen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren (M3)

Auf den mit M3 gekennzeichneten Flächen der Flurstücke 5/20 und 5/22 der Flur 4 Gemarkung Birkungen ist eine lockere Gehölzstruktur mit Gas- und Staudenfluren zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von mindestens 1 einheimischen und standortgerechten Laub-baum 1. oder 2. Ordnung pro angefangene 150 qm Maßnahmenfläche, als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 – 20 cm. Pflanzabstand der Bäume untereinander mindestsens 10 m
- Anpflanzen von mindestens 2 einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern pro angefangene 150 qm Maßnahmenfläche, als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80

cm, zwischen den Traufbereichen der Baumstandorte Pflanzabstand der Gehölze untereinander mindestens 1,5 m

- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz mit einem Kräuteranteil von mindestens 15 %
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.
- Sporadische Pflege der Freiflächen mit dem Entwicklungsziel artenreiche halbruderale Gras- und Staudenflur.

Abbildung 8 Maßnahme M3 Gehölzstrukturen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Entwicklung von lockeren Gehölzstrukturen im Wechsel mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren bzw. Sukzessionsstadien des Offenlandes.

Die Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt und liegen im unmittelbaren Einflussbereich der B 247 bzw. der Eisenbahnlinie.

Unmittelbar anschließend sind bestehende Gehölzstrukturen im Böschungsbereich der Bundesstraße vorhanden, so dass eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit und Flächenvergrößerung als Inselhabitat / Ausbreitungsachse bestehen.

Die Flächen sollen weitgehend sich selbst überlassen werden und nur dann sporadisch gepflegt werden, um ein Biotopmosaik aus Offenland und Gehölzbereichen zu ermöglichen. Eine vollständige Verbuschung sollte vermieden werden.

Je nach Vegetationsentwicklung können aus naturschutzfachlicher Sicht gegensteuernde Pflegemaßnahmen erforderlich werden. Durch den Wechsel zwischen Baumbeständen und Grünland werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen bereitgestellt. Durch die sporadische Pflege ist eine natürliche Bodenentwicklung mit positiven Aspekten auf die Bodenfunktionen

in diesem Bereich möglich Die Fläche wird dauerhaft für die Belange von Natur und Landschaft entwickelt und gesichert.

5.6.3 Sukzessionsfläche mit Einzelgehölzen

Auf den mit M4 gekennzeichneten Flächen der Flurstücke 648/177, 646/175 und 647/176 der Flur 6 Gemarkung Leinefelde ist eine Sukzessionsfläche mit Einzelgehölzen zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von mindestens 1 einheimischen und standortgerechten Laub-bäumen pro angefangene 150 qm Maßnahmenfläche 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 – 20 cm. Pflanzabstand der Bäume untereinander mindestsens 10 m
- Anpflanzen von mindestens 4 einheimischen und standortgerechten Laub-bäumen in Reihe entlang des Beurenweges als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 – 20 cm. Pflanzabstand der Bäume untereinander mindestens 7 m
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.
- Extensive bzw. sporadische Pflege der Freiflächen mit dem Entwicklungsziel halbruderale Gras- und Staudenflur / Sukzessionsfläche.

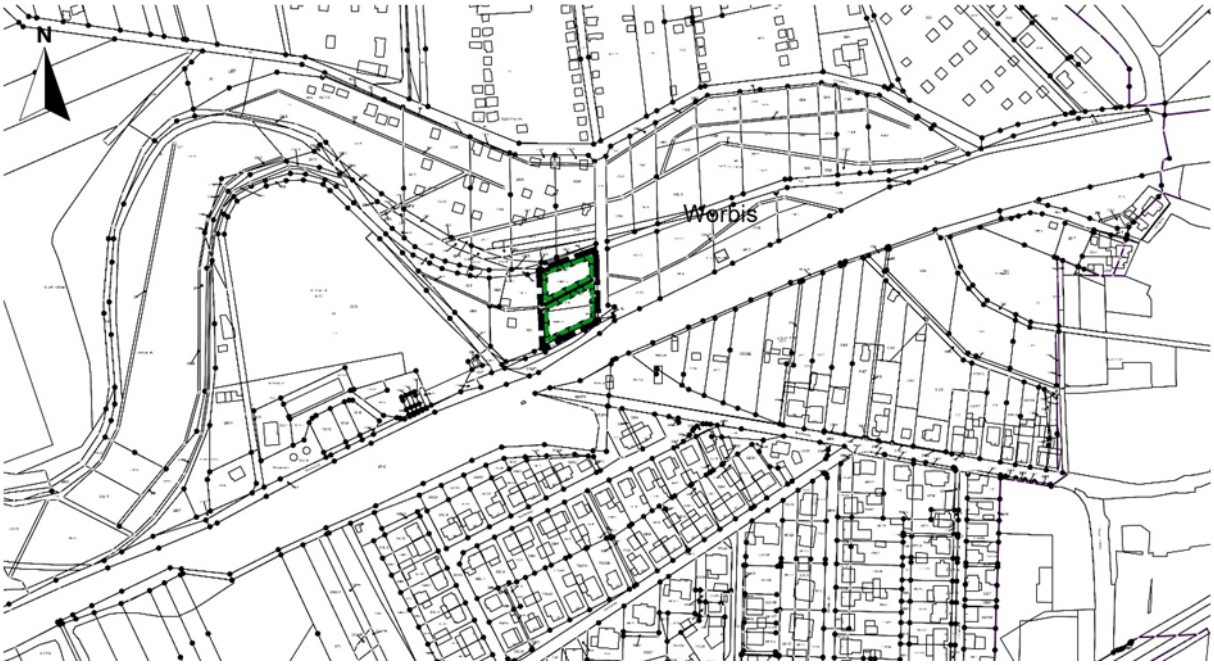


Abbildung 9 Maßnahme M4 Sukzessionsfläche mit Einzelgehölzen

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Entwicklung von lockeren Gehölzstrukturen im Wechsel mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren bzw. Sukzessionsstadien des Offenlandes

Die Fläche wird als Grünland / Brache genutzt und liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Leine.

Das nähere Umfeld ist weiterhin durch offene kleingartenähnliche Strukturen sowie Gehölzbestände gekennzeichnet.

Die Maßnahme stellt eine sinnvolle Erweiterung und Flächenvergrößerung von Lebensraumstrukturen im Bereich der Leine dar. Die Flächen sollen weitgehend sich selbst überlassen werden und nur dann sporadisch gepflegt werden, um ein Biotopmosaik aus Offenland und Gehölzbereichen zu ermöglichen. Eine vollständige Verbuschung sollte vermieden werden.

Je nach Vegetationsentwicklung können aus naturschutzfachlicher Sicht gegensteuernde Pflegemaßnahmen erforderlich werden. Durch die sporadische Pflege ist eine natürliche Bodenentwicklung mit positiven Aspekten auf die Bodenfunktionen in diesem Bereich möglich.

Die Fläche wird dauerhaft für die Belange von Natur und Landschaft entwickelt und gesichert.

5.7 Sonstige Festsetzungen

5.7.1 Grundsatz

Die Stadt Leinefelde-Worbis gliedert seine Gewerbe- und Industriegebiete untereinander.

Tabelle 1: Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Leinefelde-Worbis

Ortsteil	BP Nr.	Titel	Art der baulichen Nutzung	Kontingentierung
Beuren	20	„Gewerbegebiet Beuren“	Gewerbegebiet	Nein
Birkungen	14	„Vor Kirrode / Im Entenpfuhle“	Gewerbe- und Industriegebiet	GE: 65/48 dB(A) GE 1: 60/46 dB(A) GE: 2-7 60/48 dB(A)
Breitenbach	81	„Am Teichhofe/ Estrich“	Gewerbe- und Industriegebiet	MI: 40/33 dB(A) GE: 40-68/37-49 dB(A) GI: 55-59/49-50 dB(A)
Leinefelde	1	Gewerbegebiet “Breitenholzer Str.”	Gewerbegebiet	Nein Teilweise eingeschränktes Gewerbe GEe
	5	“Am Steinberge / Martins Feld”	Gewerbe- und Industriegebiet	Teilweise eingeschränktes Gewerbe GEe GE: 60/50 dB(A) GI: 65/55 dB(A)
	6	“Vorm Pfaffenstiege”	Eingeschränktes Gewerbegebiet,	GEe: 60/45 dB(A) GE: 60/45 dB(A)

Ortsteil	BP Nr.	Titel	Art der baulichen Nutzung	Kontingentierung
			Gewerbegebiet, Industriegebiet	GI: 60-65/50 dB(A)
	7	“Stammweg”	Gewerbegebiet	GE (1) nur Betrieb der Abstandsklassen VI und VII zulässig GE (2): Geräuschimmissionen dürfen Orientierungswerte von 60/45 nicht überschreiten
	9	„An der der Flachsröste“	Mischgebiet und Gewerbegebiet eingeschränkt	GEe: 55/40 dB(A)
	23	Industriegebiet „Das Knarrenholz“	Industriegebiet	Nein
Worbis	1	„Hausener Weg“	Mischgebiet, Gewerbe- und Industriegebiet	Siehe Festsetzungen BPlan
	9	Gewerbegebiet „Hinter den Tannenhöfen“	Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet	GE: Nein GEe: 60/45 dB(A)

Die Stadt Leinefelde-Worbis verfügt sowohl über Gewerbe- als auch Industriegebiete, die keiner Einschränkung hinsichtlich einer Kontingentierung unterliegen. Dies gilt vorwiegend für Baugebiete in Beuren, Leinefelde als auch in Worbis. Insofern stehen einer gewerblichen uneingeschränkten Entwicklung andere Baugebiete zur Verfügung, so dass die Gliederung des Baugebiets „Hausener Weg“, auf Grund der Rahmenbedingungen mit einer Nähe zu Wohnnutzung städtebauliche sinnvoll ist.

Gleichwohl sieht die Schallimmissionsprognose 24 2790-IO1 vor, eine Fläche im Änderungsbereich ohne Kontingentierung zu belassen, um der aktuellen Rechtsprechung Genüge zu tun.

5.7.2 Immissionsschutz

Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete sowie der Wohnnutzungen in den Mischgebieten werden die Gewerbe- und Industriegebiete hinsichtlich ihrer Lärmabstrahlung gegliedert. Des Weiteren werden passive Schallschutzmaßnahmen 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 folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.“

Tabelle 2: Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²

Teilfläche	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
MI1	53	-
GE1A	54	40
GE1B	54	44
GE2K	55	44
GE2L	55	47
GE2M	62	48
GE3A	55	45
GE3B	54	45
GE3C	60	45
GE3D	61	46
GE3E	61	48
GI1	65	53
GI1A	-*	-*
GI2B	65	50
GI3A	65	53
GI3B	65	53

*Teilfläche GI 1A ohne Kontingentierung bzw. Festsetzung

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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.

Ausnahmsweise darf von den festgesetzten FSP auf Grundlage von § 31 BauGB abgewichen werden, wenn in einem schalltechnischen Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass an den maßgebenden Nachweisorten (siehe Gutachten 24 2790-IO1) die Immissionsanteile gemäß Anlage 4 nicht überschritten werden und auch sonst keine unzumutbaren Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

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

Passiver Schallschutz

Auf Grund der Geräusche von Straßen werden Überschreitungen der Orientierungswerte nicht ausgeschlossen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt. Sie dienen den Bauherren zur

Sicherstellung eines baulichen Lärmschutzes durch Einhaltung der angegebenen Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109.

Für Büro-, Wohn- und Schlafräume hat passiver Lärmschutz — nach DIN 4109 (DIN 4109:1989) „Schallschutz im Hochbau" — zu erfolgen. Es sind die festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) und die nachfolgend aufgeführten Schalldämm-Maße für Außenbauteile zu beachten.

Das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile:

LPB III	Wohn- und Schlafräume 35 dB(A) Büroräume 30 dB(A)
LPB IV	Wohn- und Schlafräume 40 dB(A) Büroräume 35 dB(A)
LPB V	Wohn- und Schlafräume 45 dB(A) Büroräume 40 dB(A)

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder schallgedämmten Lüftungsgeräten zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Bei einer Kombination von Außenluftdurchlässen und Fenstern in Außenwänden darf das geforderte resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

5.7.3 Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung Lehmgrube (Gemarkung Worbis, Flur 10, Flurstücke 62/4, 62/6, 62/7, 62/8 östlicher Teilbereich, 345/63). Diese Altablagerung ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung als altlastverdächtige Fläche (ALVF) i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

ALVF unterliegen nach § 15 (1) des BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, das Umweltamt des Landkreises Eichsfeld.

Bisher liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nur Kenntnisse aus der Ersterfassung vor. Eine abschließende Bewertung des Altlastenverdachtes ist auf Basis der bisher vorhandenen Kenntnisse nicht möglich. Die Fläche wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Eingriffe in diesen Bereich sind nur nach vorheriger fachlicher Überprüfung in Absprache mit dem Landkreis Eichsfeld zulässig.

5.7.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“ umfasst ca. ¾ der Urfassung des Bebauungsplanes mit mehreren Flurstücken (siehe Kapitel 2.3 Teilbereiche der Änderungen und Aufhebung).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Während bzgl. der Gebäudestellung eine größtmögliche Vielfalt erwünscht ist, werden bei der Gestaltung einige grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist § 88 ThürBO. Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

Die örtlichen Bauvorschriften sind aus der Urfassung und der 3. Änderung übernommen. Sie gelten nur in den jeweils angegebenen Teilbereichen.

Es sind Regelungen bzgl. Fassaden, Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und Wandflächen formuliert. Erläuterungen zu den örtlichen Festsetzungen sind der Begründung zur Urfassung und seiner 3. Änderung zu entnehmen.

Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 86 (1) ThürBO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 86 (3) ThüBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000, - € geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

7 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Siedlungsentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Hausener Weg“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Worbis mit guter verkehrlicher Anbindung an die Bundesstraße B247. Die Siedlungsentwicklung ist gekennzeichnet durch eine klassische Abstufung von Wohnen, gemischter Nutzung bis hin zu Gewerbe- und Industriegebieten. Dies wird mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von sogenannten flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) unterstützt.

Durch die 4. Änderung wird zum einen der Schutz der Wohnnutzung verbessert. Damit kann auch ein Beitrag zur Entwicklung vorhandener Baulücken nördlich des Bebauungsplanes geleistet werden.

Außerdem wird der gewerblichen Entwicklung am Standort neue Perspektiven eröffnet, die zum einen vorhandenen Arbeitsplätze sichert und zum anderen geeignet ist, Investitionen in vorhandene oder neu zu gründenden Betrieben zu tätigen. Damit kann ein positiver Impuls zur Siedlungsentwicklung gesetzt werden.

7.2 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet wird, ausgehend von der Breitenbacher Straße, von der Industriestraße, der Bodenfeldstraße und der Sommerbergstraße erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes löst nur geringe öffentlichen Erschließungsmaßnahmen aus.

Die im Süden gelegen Industriegebiete sollen kleinflächiger gegliedert werden. Die Notwendigkeit entsteht aus einer verstärkten Nachfrage gewerblicher Betriebe und Handwerker nach Flächen zwischen 2.000 bis 4.000 m². Dazu ist es erforderlich die Erschließungsstraße nach Süden zu verlängern und einen kleinen Stich nach Westen anzulegen.

Auswirkungen auf den bestehenden Straßenraum werden nicht erwartet.

7.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die geplanten Gebäude können an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen werden. Wesentliche Auswirkungen werden auf das Leitungssystem nicht erwartet.

Im Zuge der südlichen Erschließung (siehe Kapitel 5.4) müssen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Besondere Anforderungen an die infrastrukturelle Erschließung werden nicht erwartet. Auswirkungen auf das bestehende Leitungsnetz werden von der neuen Erschließung nicht ausgehen.

Die Erschließung der Mischgebiete erfolgt von dem bestehenden Straßennetz. Sofern zur weiteren Gliederung der Grundstücke Zufahrten erforderlich sind, sind diese als private Zuwegungen anzulegen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

7.4 Immissionsschutz

In Vorbereitung der 4. Änderung wurde 2018 ein schalltechnisches Gutachten[3] erstellt. Das Schalltechnische Gutachten wurde 2024 durch eine Schalltechnische Prognose[4] ergänzt

Ziel des Gutachtens ist die Kontingentierung und Festsetzung von Flächenpegeln für die Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Dabei wurden die Änderungen im Norden bzgl. der Wohn- und Mischgebiete berücksichtigt.

Auf der Grundlage der ermittelten Flächenpegel sowie der aktuellen Gewerbe-/Industrieansiedlungen wurde geprüft, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 bzgl. der vorhandenen Wohnbebauung sowie in den geplanten Mischgebieten, im geplanten allgemeinen Wohngebiet und an Werkswohnungen durch Anlagenlärm eingehalten werden.

---

[3] **Dr. Belchschmidt & Reinhold GmbH**; Schalltechnische Begutachtung 18 2348-I; Betrifft: Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Hausener Weg“ in Leinefelde-Worbis, Stadtteil Worbis, 4. Änderung- Kontingentierung und Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 in Verbindung mit TA Lärm, Großlohra, Februar 2018

[4] **Dr. Belchschmidt & Reinhold GmbH**; Schallimmissionsprognose 24 2790-IO1, Großlohra/Chemnitz, Juli 2024

Die Stadt hat alle bestehenden Baugenehmigungen und verbrieften Rechte bezüglich der Emissionen geprüft. Diese Prüfung ergab, dass Rechte und somit Emissionen, wie oben beschrieben, nur dem Gummiwerk der Fa. Meteor und der Fa. Redemann (Kfz/TÜV) mit LWA'' = 65/55 dB(A)/m2 tags/nachts zugestanden und garantiert werden. Diese Rechte wurden bei der Ermittlung der Kontingente zugrunde gelegt und sind Bestandteil der Kontingente.

Die Schallimmissionen wurden an 50 relevanten Immissionsorten geprüft. Folgende Nachweis Orte wurden bezüglich der Schallimmissionsprognose 2024 definiert.

IP 1 – IP 7: Wohn- und Geschäftshäuser
Breitenbacher Straße 19a und
Industriestraße 2, 2b, 2c, 2d und 2e
An der Gärtnerei 5

IP 8a/b und IP 9a/b: Wohnhäuser An der Gärtnerei 1 und 2

IP 10 und IP 11: Wohnblöcke Lessingstraße 1-11 und 13-21

IP 12 – IP 15: Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich Bodenfeldstraße und Hausener Weg

Die genaue Lage ist der Anlage 4a der Schallimmissionsprognose 2024 zu entnehmen. Die Funktion der Gebäude und die Gebietsklassifizierung sind im Gutachten auf Seite 16 erläutert.

Folgende Nachweis Orte wurden in Bezug auf die Schalltechnische Beurteilung 2018 definiert.

Nachweisorte, Nachweisorthöhen:

IP 1-2: Wohnhaus Breitenbacher Straße 19

IP 3-4: Wohnhaus, westlich Sommerbergstr.

IP 5-7: Gebäude mit gewerblicher + Büronutzung, westlich Sommerbergstr.

IP 8: Gebäude mit gewerblicher Nutzung (Imbiß), Sommerberg-/Industriestr.

IP 9: Wohnhaus nördlich MU 2

IP 10: Wohnblock Lessingstraße

IP 11: Wohn-/Geschäftshaus Hausener Weg

IP 12: Wohn-/Geschäftshaus Fa. Bonda

IP 13: Wohnhaus Breitenbacher Straße

IP 14: Wohn-/Geschäftshaus Fa. Albertsmeyer,

IP 15: geplantes Wohngebäude durch Unternehmen Gattner

Die genaue Lage ist der Anlage 3 zum Gutachten 2018 zu entnehmen. Die Funktion der Gebäude und die Gebietsklassifizierung sind im Gutachten auf Seite 10 erläutert.

Anlagenlärm, Geräusche aus gewerblicher und industrieller Nutzung

Bei den Berechnungen wurde festgestellt, dass mit Ansatz der kontingentierten Flächenpegel und Abgleich mit den tatsächlichen sowie mit den aus der Bestandssituation folgenden maximal möglichen Emissionen sowie verbrieften Emissions-Rechten (Fa. Meteor/Fa. Redemann, GI1) tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 generell eingehalten werden.

Tabelle 3: Kontingente gemäß Schallimmissionsprognose 2024

Teilfläche	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
MI1	53	-
GE1A	54	40
GE1B	54	44
GE2K	55	44
GE2L	55	47
GE2M	62	48
GE3A	55	45
GE3B	54	45
GE3C	60	45
GE3D	61	46
GE3E	61	48
GI1	65	53
GI1A	-*	-*
GI2B	65	50
GI3A	65	53
GI3B	65	53

*Teilfläche GI 1A ohne Kontingentierung bzw. Festsetzung

Die Stadt Leinefelde-Worbis folgt den Ausführungen des Gutachters und übernimmt die im Gutachten ermittelten Kontingente an Flächenpegeln in den Bebauungsplan.

Die Stadt Leinefelde-Worbis verfügt über weitere Gewerbe- und Industriegebiete bei Leinefelde. Diese sind teilweise ebenfalls durch Kontingentierung gegliedert. Dennoch gibt es im Stadtgebiet ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete die uneingeschränkt eine gewerbliche Nutzung ermöglichen.

Wegen der Lage des Baugebietes „Hausener Weg“ in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung, ist es städtebaulich erforderlich eine Gliederung mittels Kontingente vorzunehmen. Dies dient vorrangig dem Schutz der Wohnnutzung. Gleichzeitig stellt dies einen Teil der Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete im gesamten Stadtgebiet von Leinefelde-Worbis dar. Uneingeschränkte Gebiete befinden sich vorrangig an der Autobahnauffahrt bei Leinefelde, aber auch im östlichen Stadtgebiet des Ortsteils Leinefelde.

Verkehrslärm

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt im Zuge der Schalltechnischen Beurteilung aus dem Jahre 2018. Die Schallimmissionsorte sind aus diesem Gutachten zu entlehnen.

Von den Verkehrswegen Breitenbacher Straße, Autobahnzubringer (Bundestraße), Industriestraße und Sommerbergstraße gehen Lärmauswirkungen aus, die vom Gutachter untersucht wurden. Es wurden die aktualen Verkehrsstärken auf den Straßen ermittelt und der Berechnung zu Grunde gelegt. Der Gutachter stellt fest, dass für bestimmte Immissionsorte Überschreitungen der Orientierungswerte (OW) zu erwarten sind.

Tabelle 4: Orientierungswerte

Gebietsklassifizierung	Tags dB(A)	Nachts dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55	45
Mischgebiet	60	50
Gewerbegebiet	65	55

An den Immissionsorten werden die OW tags um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachts gibt es Überschreitungen von bis zu 11 dB (A). Betroffen von den Überschreitungen sind die Immissionsorte IP 1, IP6 und IP7 (nur nachts), IP 2, IP 8, IP 13 und IP 15 (tags und nachts). Die höchsten Überschreitungen sind an den IP 8 (nachts um 8 dB(A)), IP 9 (nachts um 11 dB(A)), IP 13 (tags 5 und nachts 7 dB(A)) sowie IP 15 (nachts 6 dB(A)).

Tabelle 5: Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV

Gebietsklassifizierung	Tags dB(A)	Nachts dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	59	49
Mischgebiet	64	54
Gewerbegebiet	69	59

Setzt man als Beurteilungsgrundlage die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu Grunde, so werden Überschreitungen tags nur noch für den Immissionsort IP 13 festzustellen. Der Immissionsort IP 13 liegt allerdings nicht im Geltungsbereich diese Bebauungsplanänderung, auch ist die Überschreitung lediglich noch 1 dB(A) hoch. Handlungsbedarf für diese Fläche wird nicht gesehen. Für alle anderen Immissionsorte gilt, dass auf Grund der Vorbelastung des Gebiets und einer weitestgehend bestehenden baulichen Umsetzung die Immissionsgrenzwerte für Tags nach 16. BImSchV als zumutbar anzusehen sind.

Bei den Nachtwerten kommt es auch zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Für den Planänderungsbereich betrifft dies den Immissionsort IP 2 (MI; Wohnhaus an der Gärtnerei) sowie die IP 8 (MI; Gebäude an der Kreuzung Industriestraße/Sommerbergstraße) und 15 (MI; Gärtnerei Freiflächen an der Industriestraße). Insofern wird nachfolgend dargelegt, wie durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen der Lärmbelastung entgegengewirkt werden kann.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Als aktive Schallschutzmaßnahmen gelten Schallschutzwände und Wälle, die am Ort der Schallentstehung eine abschirmende Wirkung entfalten. Da die untersuchten Straßen zum Teil direkt im Gebiet verlaufen, sind Wände und Wälle nur mit einem erheblichen baulichen Aufwand zu realisieren. Darüber hinaus müssten sie für die Erschließung der Grundstücke regelmäßig unterbrochen werden. Der Wirkungsgrad wäre so deutlich reduziert, sodass die Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stünden. Zu dem wären Wände und Wälle auch städtebaulich, bzgl. des Stadtbildes nachteilig. Die Stadt Leinefelde-Worbis verzichtet aus den vorgenannten Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen.

Passiver Schallschutz

Passiver Schallschutz erfolgt am Ort der Schalleinwirkung, also den Immissionsorten. Hierzu werden in der Regel schalldämmende Baustoffe und Elemente verwendet, die in den Wohn- und Arbeitsräumen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Folgende Außenbauteile können den Innenlärmpegel auf ein verträgliches Maß reduzieren:

- Dach,
- Fenster,
- Türen,
- aufsteigende Wände

Das Schalldämmmaß für die einzelnen Außenbauteile orientiert sich an den Ausführungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Je nach Außenlärmpegel sind entsprechende Schalldämmeigenschaften zu berücksichtigen. Dabei wird ein sogenannter Lärmpegelbereich ermittelt in dem das Bauwerk sich befindet. Dieser Lärmpegelbereich ergibt sich sowohl aus dem Verkehrslärm als auch aus dem Lärm des Gewerbes.

Als schutzwürdige Nutzungen sind sowohl Wohnnutzungen, insbesondere Schlafräume, als auch Büroräume zu betrachten. Allerdings wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte lediglich eine Nachtwertüberschreitung festzustellen ist. Daher liegt das besondere Augenmerk auf dem Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern, um hier eine angemessene Nachtruhe zu gewährleisten.

Ziel des passiven Schallschutzes soll sein, in allen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, die Orientierungswerte der 18. BImSchV „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten. Daher werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche mit den zu berücksichtigenden Außenlärmpegeln festgesetzt. Darüber hinaus sind die sensiblen Nachtnutzungen (Schlafräume) mit entsprechenden Schallschutzfenstern auszustatten. Sie sollen eine

Belüftung des Schlafraumes gewährleisten, auch bei geschlossenem Fenster. Nur so kann gewährleistet werden, dass im Innenraum die Orientierungswerte sicher eingehalten werden.

8 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

8.1 Zusammenfassung Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht beschrieben. Er ist der Begründung als Teil B beigefügt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wurden Hinweise zu den notwendigen Inhalten des Umweltberichtes gemacht. Diese Hinweise wurden ausgewertet und der Umweltbericht nach Einschätzung der Kommune ergänzt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass auf Grund der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1“HausenerWeg“ dieser als Ausgangssituation festzulegen ist. Das bedeutet, sämtliche Änderungen (Eingriffe) sind an den Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes zu messen, unabhängig davon, ob der Plan an dieser Stelle bereits umgesetzt wurde oder nicht. Letztlich wäre die Durchführung des Planes weiterhin zulässig, was unter anderem zu zusätzlicher Versiegelung aber auch Bepflanzungen geführt hätte.

Dabei ist es auch unerheblich, ob im Zuge der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplanes eine Eingriffsregelung abgearbeitet wurde, bzw. ob der Eingriff seinerzeit einen Ausgleich erfahren hat (planerisch).

Als Eingriff wird festgestellt, dass der Bebauungsplan in Teilbereichen nicht in der rechtskräftigen Fassung durchgeführt wurde (Abweichungen von den Festsetzungen). Mit der nun in Aufstellung befindlichen 4. Änderung werden Flächen an den örtlichen Ist-Zustand angepasst. Dadurch entfallen festgesetzte Pflanzflächen.

Außerdem werden Flächen, die bisher im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt waren, für eine bauliche Nutzung überplant.

Des Weiteren werden nördlich der Industriestraße Mischgebietsflächen überplant, dabei werden die grünordnerischen Festsetzungen teilweise an die Neuplanung angepasst.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Punktedefizit von 523.806 Werteinheiten. Dies bedeutet, dass die Planung der 4. Änderung des Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft bewirkt. Dies ist im Wesentlichen Begründet in der zusätzlichen Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen in die überbaubaren Industriegebietsflächen. Daher beabsichtigt die Stadt Leinefelde-Worbis dieses Punktedefizit durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe Kapitel 5.6 Flächen und

Maßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zu kompensieren.

8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Mit der aktuellen Fassung des Bundes-Klimaschutzgesetzes von 2019 soll zudem bis 2045 Klimaneutralität erreicht werden. Somit soll der Klimawandel bekämpft werden und eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden.

Unter **„Klimaschutz“** sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu gehört zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken. Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO_2 Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Neben den rein technischen Maßnahmen und Betriebsabläufen ist auch die Flächennutzung und Flächenverteilung von Bedeutung. Die überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche bzw. zulässige Maß festgesetzt. Es verbleiben demzufolge innerhalb der Baugrundstücke Flächen, die klimamildernde Funktionen übernehmen können und auch zur Durchlüftung des Gebietes beitragen.

Unter **Klimaanpassung** sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Der Änderungsbereich deckt überwiegend bereits beplante und umgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete, in denen lediglich eine städtebauliche Neuordnung erfolgt. Trotz der Erhöhung der überbaubaren Fläche und damit auch einer Erhöhung der Versiegelungsrate werden aufgrund der standörtlichen Situation die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gewürdigt. Die Überplanung der südlich gelegenen Ackerfläche stellt eine sinnvolle Erweiterung der Nutzung im räumlichen Zusammenhang in einem vorbelasteten Bereich dar.

9 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 6: Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	4. Änderung	Urfassung
Geltungsbereich der 4. Änderung	32,13 ha	32,13 ha
Verkehrsflächen	2,00 ha	2,35 ha
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	0,16 ha	0,18 ha
Grünflächen	1,84 ha	1,11 ha
Mischgebiete	2,30 ha	2,30 ha
Gewerbegebiet	11,12 ha	15,01 ha
Industriegebiete	8,72 ha	8,80 ha
Flächen für die Landwirtschaft		2,38 ha
Aufhebung	5,99 ha	-

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leinefelde-Worbis Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen. Die Erschließung des Plangebietes ist für den Großteil des Gebietes bereits erfolgt. Lediglich im Süden muss zur Neugliederung der Bauflächen eine Erweiterung des Straßen-, Ver- und Entsorgungsnetzes erfolgen. Die Kosten werden im Zuge der Entwurfsplanung benannt.

Leinefelde-Worbis, den __.__.2025
Der Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)