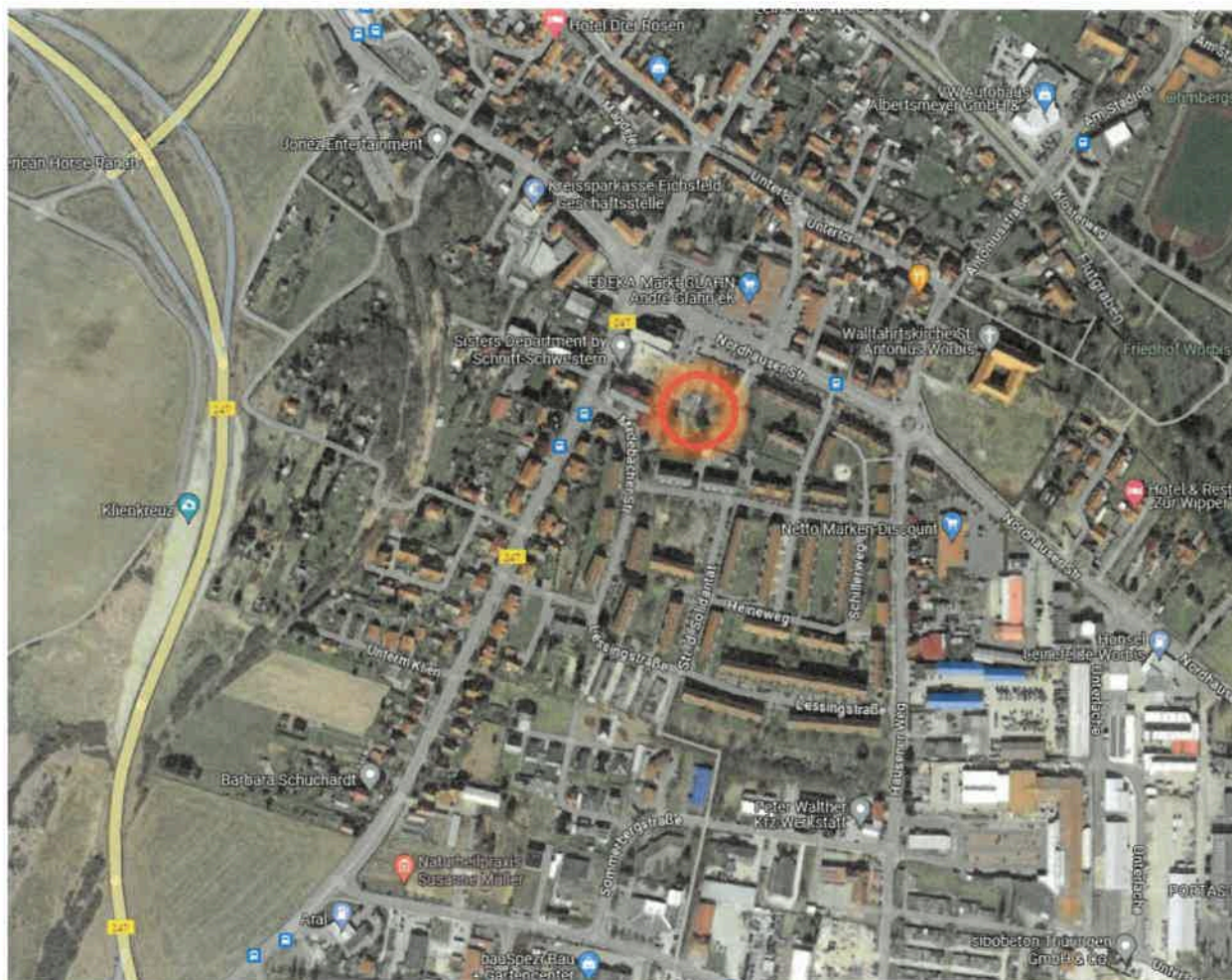


Satzung

Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168

„Grüne Mitte“

Stadt Leinefelde-Worbis/OT Worbis gemäß § 13a BauGB



Stand: Januar 2025

Stadt: **Leinefelde-Worbis**  
Landkreis: **Eichsfeld Kreis**  
Land: **Thüringen**

Gemarkung: **Worbis**  
Flur: **13**  
Flurstück: **731/10; 731/9; 729/5; 728/2; 726/5; 725/2;**  
Flurstücke teilw.: **727/4; 727/5; 727/7; 732/11; 732/10; 726/9;**

Herr Edgar Klingebiel  
Geschäftsführer  
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

Christian Zwingmann  
Bürgermeister Leinefelde-Worbis

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Erläuterungen zum Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
0.1 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
0.2 Verfahrensstand .....	8
0.3 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	9
0.4 Übergeordnete Planungen .....	11
0.5 Vorhaben-/ Erschließungsträger .....	13
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>14</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
1.3 Stellplätze .....	15
1.4 Immission .....	15
<b>2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.....</b>	<b>19</b>
2.1 Dachformen.....	19
2.2 Stützmauern & Aufschüttungen .....	19
<b>3. Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
3.1 Gestaltungsmaßnahmen.....	20
3.4 Umweltbelange .....	21
3.4.1 Schutzgut Mensch .....	21
3.4.2 Schutzgut Boden .....	22
3.4.3 Schutzgut Klima/ Luft .....	22
3.4.4 Schutzgut Wasser.....	22
3.4.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz .....	23
3.4.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	23
3.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
<b>4. Planinhalt und andere Festsetzungen .....</b>	<b>24</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	24
4.2 Bebauung .....	25
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf .....	26
4.4 Verkehr .....	26
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz .....	26
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz .....	27
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	27
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer .....	27
4.4.5 Ruhender Verkehr .....	28
4.5.1 Trinkwasser: .....	28
4.5.2 Abwasser: .....	28
4.5.3 Niederschlagswasser: .....	29
4.5.4 Heizungstechnische Versorgung .....	29
4.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung .....	31
4.5.6 Elektrotechnische Versorgung .....	31
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	31
4.7 Abfallentsorgung.....	32
4.9 Löschwasserversorgung/ Brandschutz .....	32
<b>5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>34</b>
5.1 Kennzeichnung von Flächen .....	34
5.2 Nachrichtliche Übernahme .....	34
<b>6 Hinweise .....</b>	<b>35</b>
6.1 Bodenfunde.....	35
6.2 Vegetationsschicht .....	35
6.3 DIN 18005.....	35
6.4 Bodenschutz.....	35
6.5 Erdaufschlüsse.....	37
6.6 Bodenordnung .....	37
<b>7. Flächenbilanzen .....</b>	<b>37</b>
7.1 Geltungsbereich .....	37
7.2 Private Flächen .....	37



## 0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

### 0.1 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 „Grüne Mitte“ soll, auf Grund der nicht mehr genutzten Frei- oder Brachfläche, eine neue innerstädtische und städtebaulich wertvolle Nutzung für Wohnbauland und notwendiger Infrastruktur geschaffen werden.

Die innerstädtische Brachfläche wird seit der Schließung der Zentrale für Staatssicherheit (DDR) und Polizei nicht mehr als zugehörige Freifläche genutzt.



Diese schmale Einfahrt und 2 m hohe Mauer zur Nordhäuser Straße schockt das städtebauliche Gesamtbild



2m hohe Mauern zeigen noch die „Sicherheitsmaßnahmen“, welche seit 1990 nicht mehr benötigt werden,

Derzeit werden einige Fläche zum WILDEN Parken angeboten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung - beschlossen, weil es sich hierbei eindeutig um die Wiedernutzbarmachung einer innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche bachgefallene Fläche handelt.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass im Geltungsbereich des es eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Dabei sind die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen nicht mitzurechnen. Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 0,4 ha, einer festgesetzten GRZ von 0,6 plus Überschreitung, ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche im Geltungsbereich von 3.988 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup>. Die erforderliche Voraussetzung, für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO kleiner 20.000 m<sup>2</sup> wird eingehalten.

Pro Jahr sollen laut der Bundesregierung 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Bundesbauministerin Geywitz erwartet, dass das Ziel weder 2024 noch 2025 erreicht wird. Es müsse aber darum gehen, ab 2024/25 an dieses Ziel heranzukommen.

So ist den letzten Jahren durch Lohnerhöhung, Corona, erhöhte Materialkosten und erhöhte Zinspolitik, die Lust aufs Bauen bei einigen Investoren verloren gegangen.

Die Stadt Leinefelde-Worbis unterstützt diese Investition im innerstädtischen Bereich. Damit kann eine brachliegende und ungenutzte Freifläche im aktivsten Bereich der Stadtteil Worbis wieder mit Leben erfüllt werden und die Infrastruktur mit innerstädtischem Wohnraum gestärkt werden. Für den Standort waren mit großflächigem Einzelhandel und Parkhaus, mehrere Ideen auf „dem Tisch“. Wirtschaftlichkeit und Eigentumsverhältnisse waren aber stets ein Hindernis.

Insgesamt fehlen in Deutschland, nach Aussage der Bunderegierung, 800.000 Wohnungen, dies ist mit einer Tendenz von jährlich 100.000 Wohnungen mehr. So ist dieser Bedarf nicht überall in Thüringen nachzuweisen, aber in Worbis überwiegen die Wohnungssuchenden und es gibt keinen langfristigen Leerstand. Nur 2 % aller Wohnungen und Einfamilienhäuser in Deutschland sind annähernd barrierefrei. Lediglich jedes zehnte Gebäude lässt sich stufenlos betreten und selbst bei den Neubauten der letzten drei Jahre

wurde nur bei jedem Fünften weitgehend auf Barrieren verzichtet. Dies ist auch in Worbis nicht anders. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen ist unersättlich, und nicht für nur Menschen mit Einschränkungen. So sollen diese Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet werden, um diesen Bedarf weiter zu decken.

Auch der Bedarf des ruhenden Verkehrs und wenig innerstädtischem Bauland, zwingt zum unwirtschaftlichen Handeln. Eine verbundene Tiefgarage soll allen Bewohnern eine barrierefreie und nahe Nutzung des ruhenden Verkehrs bieten. Der Bau von Tiefgargen ist in Worbis nicht vorhanden, er erfordert einen wirtschaftlichen Zusammenhang, von Bedarf, Platz, Erreichbarkeit und städtebaulicher Möglichkeit. Nur aus diesen Zusammenhängen ist eine derartige Planung umsetzbar.

Nach § 1a BauGB soll Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit diesem Bauvorhaben sollen diese Vorgaben in Anwendung kommen, ohne dass städtebauliche Ziele verloren gehen.

Im gesamten Verfahren und der Beteiligung aller städtischen Gremien wurde die Bereitschaft zum Verkauf bzw. Bebauung bekundet. Aus diesem Grunde wurde das Grundstück der GEWOG mit überplant. Im Schreiben vom 25. Juni 2024 wurde, im Ergebnis einer Mitgliederversammlung, diese Bereitschaft zur Überplanung der GEWOG-Grundstücke zurückgezogen und eine Überplanung ohne die Flurstücke 731/6; 729/6, 723/7; 723/15; 729/7; 723/17; 724/1 sowie 729/4 gefordert. Mit dieser Entscheidung ist eine grundsätzliche Veränderung des Geltungsbereiches erforderlich. Der Planungsvorlauf für das geplante Bauvorhaben im III. Quartal 2025 verliert hiermit mehr als ½ Jahr. Deshalb wurde gemeinsam mit dem LK Eichsfeld und dem Bauamt der Stadt Leinefelde-Worbis dieser vorliegende Geltungsbereich um die Hälfte verkleinert und eine Bebauung von Gebäuden von 6 auf 2 verringert. Der geplante Bau der Tiefgarage muss sich den neuen Gegebenheiten anpassen. Aus Zeitgründen soll nun für die Bebauung an der Nordhäuser Straße ein Bauantrag nach § 34 BauGB gestellt werden, welcher sich bezüglich städtebaulicher Merkmale und Nutzung, dem Einfügungsgebot stellen muss.

Die verbleibenden 4.000,00 m² verlangen nach einer Überplanung und Nachverdichtung des innerstädtischen Raumes. Die Tiefgarage erlaubt eine bessere Nutzung zwischen Wohnraum und ruhenden Verkehr, der in Worbis dringend neue Denkweisen erfordert.

Die Brachfläche, welche seit mehr als 150 Jahren immer bebaut war und unterschiedliche Nutzungen hatte, verlangt dringend nach einer innerstädtischen Lösung.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat Teile dieser Flächen an einen Investor mit dem Ziel verkauft, hier ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches den innerstädtischen Raum stärkt und die Nachfrage nach barrierefreien und modernen Wohnungen mit gesunder Infrastruktur löst. Weiter sollte hier der innerstädtische ruhende Verkehr neue Wege gehen.

Diese Baumaßnahme steht allen Bauabsichten der Stadt Leinefelde-Worbis in der Wohnraumentwicklung nach § 35 BauGB VORRANGIG gegenüber und ist in Variantenvergleichen in Bauleitplanungen entsprechend zu betrachten.

Mit dieser Veränderung des Geltungsbereiches und der Reduzierung von Bauwerken, werden städtebauliche Hinweise aus der Trägerbeteiligung und Bürgerbeteiligung genüge getan.

Der Geltungsbereich bindet im Westen an den bereits genehmigten Bebauungsplan Nr. 84 und schließt diese Lücke eigentumsübergreifend. Im Nord-Osten wird die notwendige Zufahrt zum Geltungsbereich berücksichtigt.

Laut Kleinanzeigen und Immobilien-Portalen gibt es für Worbis (Stand 08/2024) 3 freie Wohnungen und KEINE barrierefreie Wohnung im Angebot.

Die Einwohnerstatistik weist 2014 insgesamt 4861 EW für den Stadtteil Worbis auf.

In der Auswertung der Entwicklung 2014 / 4861 EW; 2015 / 4887 EW; 2016 / 4858 EW; 2017 / 4930 EW; 2018 / 4939 EW; 2019 / 4908 EW; 2020 / 4866 EW; 2021 / 4809 EW; 2022 / 4918 EW; 2023 / 4873 EW; 2024 / 4875 EW, stoppen die Investitionen der ALTEN POLIZEI (2017-18) und die Umnutzung bzw. Investition WOHNEN AM OHMBERG, den demographischen Wandel der Stadt Worbis. Das Wohngebiet SCHULWIESE hat nur bedingt in den letzten zwei Jahren, den gewünschten Erfolg gebracht.

Der Stadtteil Worbis benötigt dringend eine Belebung des Wohnungsmarktes und wegweisende Ideen für den Einzelhandel. Innerstädtisch sind von mehr als 45 Einzelhandelseinrichtungen in der Langen Straße in den frühen 90er Jahren nur noch 8 Einrichtungen übriggeblieben. Investitionsstau und fehlende Strukturen führen zum innerstädtischen STERBEN. Mit der Investition der ALTEN POLIZEI, EDEKA Markt und kleine anderen Läden wurde dieser Standort für Worbis attraktiver. Dies hat die Verantwortlichen der Stadt bewogen, für den Bereich der Nordhäuser Straße im Erdgeschoss einen kleingliedrigen Einzelhandel zu fordern und damit die gesamte Infrastruktur von Worbis zu beleben. Besonders der wichtige Dienstleister Telekom Partner Taubner network solutions GmbH in der ALTEN POLIZEI muss sich für 2026 eine neue Bleibe suche, weil der Eigentümer dieser Einrichtung eigene Investitionen beabsichtigt. Mit der vorgezogenen Bauabsicht an der Nordhäuser Straße nach § 34 BauGB soll für den Telekompartner eine neue Bleibe mit ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen.

Für den neu überplanten Geltungsbereich ist kein Einzelhandel geplant. Hier ist vorrangig Wohnungsbau mit ausnahmsweise nicht störendem Gewerbe geplant.

Die Untersuchung der demographischen Entwicklung für die Stadt Leinefelde-Worbis wird auf Grund der Vergangenheitsanalyse und des Altersaufbaues eine Entwicklung von 19.480 EW (2024) auf 17.960 EW (2034) vorausgesagt. Dieser Entwicklung gilt es entgegenzuwirken. So muss die Stadt und das Umfeld besonders für JUNGE LEUTE attraktiver und moderner werden. Mit dieser Investition soll ein Beitrag für modernen und vielfältigen Wohnungsbau angeboten werden.

In der ISEK -Analyse der Stadt Leinefelde-Worbis 2023-2037 wird ein Bestandserhalt-Szenario wie folgt dokumentiert: Allein unter den Bedingungen anhaltend hoher Baufertigstellungszahlen im gesamten Prognosezeitraum des Bestandserhalt-Szenarios übersteigt die Wohnbauflächennachfrage sowohl im EZH-Teilmarkt als auch im MFH-Teilmarkt die verfügbaren Flächenreserven. Um dem EZH-Wohnungsbedarf nachzukommen, müssten für 41 EZH-Wohneinheiten neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Für Wohnungen in MFH ergibt sich ein neuer Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 31 Wohneinheiten.

Aus wohnungsmarktpolitischer Sicht ist es daher strategisch unabdingbar, das Zentrum Leinefelde-Worbis als Wohnstandort in der Region weiterzuentwickeln und zu erwartende strukturelle Defizite im EZH- und MFH-Wohnungsangebot zu beseitigen, damit die Stadt für die Bevölkerung vor Ort eine lohnende Alternative zu anderen konkurrierenden Wohnstandorten in der Region darstellt.

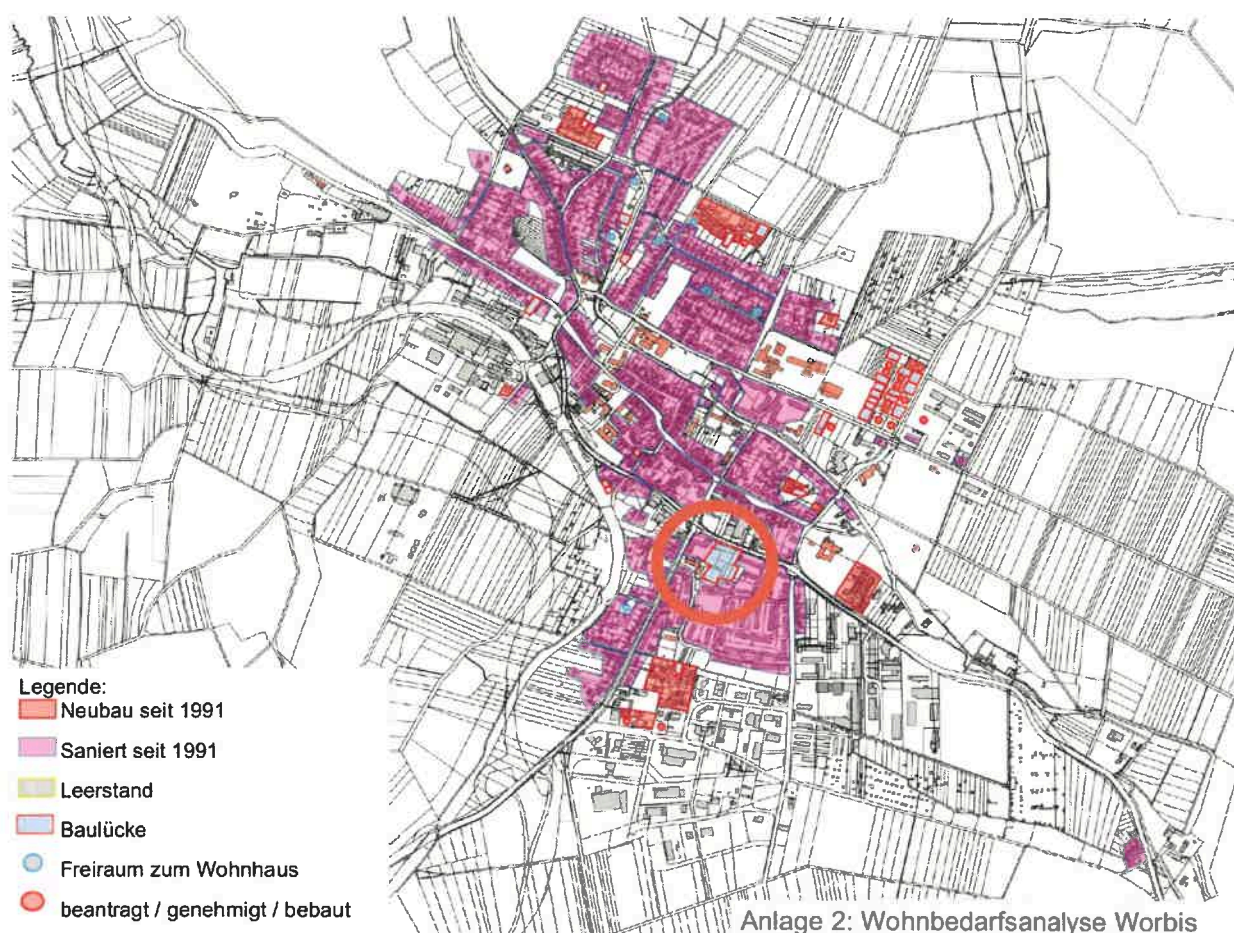
Wichtig ist aber auch hier die Forderung aus raumordnerischer Sicht, dass diese Planung einem Vorhaben im Außenbereich zwingend vorzuziehen ist.



### Aufstellungsbeschlüsse, deren Planreife angestrebt wird

B-Plan Nr.	Name B-Plan	Ortsteil	WE in EFH	WE in MFH
104	Duderstädter Straße	Wintzingerode	13	0
123	Thomasberg 2	Breitenholz	15	0
124	Mühlweg 2	Birkungen	3	0
VB 131	Nordhäuser Stolze Straße	Worbis	0	12
139	Kanstein	Kirchhofmfeld	4	0
145	An der Kuhle	Breitenbach	1	0
149	Vor dem Galgenfelde	Worbis	16	14
154	Dingelstädter Straße	Kallmerode	3	0
160	Schwellenbeize	Leinefelde	3	24
162	Birkunger Straße	Leinefelde	0	20
168	Grüne Mitte	Worbis	0	55
SUMME WE in Aufstellungsbeschlüssen, deren Planreife angestrebt wird			58	15

Auszug aus der Übersicht der berücksichtigten Wohnflächenreserve mit Berücksichtigung des BP Nr. 168 Grüne Mitte



In der Wohnbedarfsanalyse (Stand Mai 2024) ist der ehemalige Geltungsbereich als BAULÜCKE definiert und gilt als vorrangiger Entwicklungsstandort für eine städtebauliche Fortschreibung der Stadt Leinefelde-Worbis.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen für den gesamten Geltungsbereich und der vorgelagerten Fläche für den geplanten Bauantrag, sich im Eigentum des Investors befinden. Das Parken und Abstellen von Fahrzeugen erfolgten derzeit auf Duldung des Eigentümers. Ebenso befindet sich das Gebiet nicht im Vorhalts Gebiet eines sozialen Wohnungsbaus.

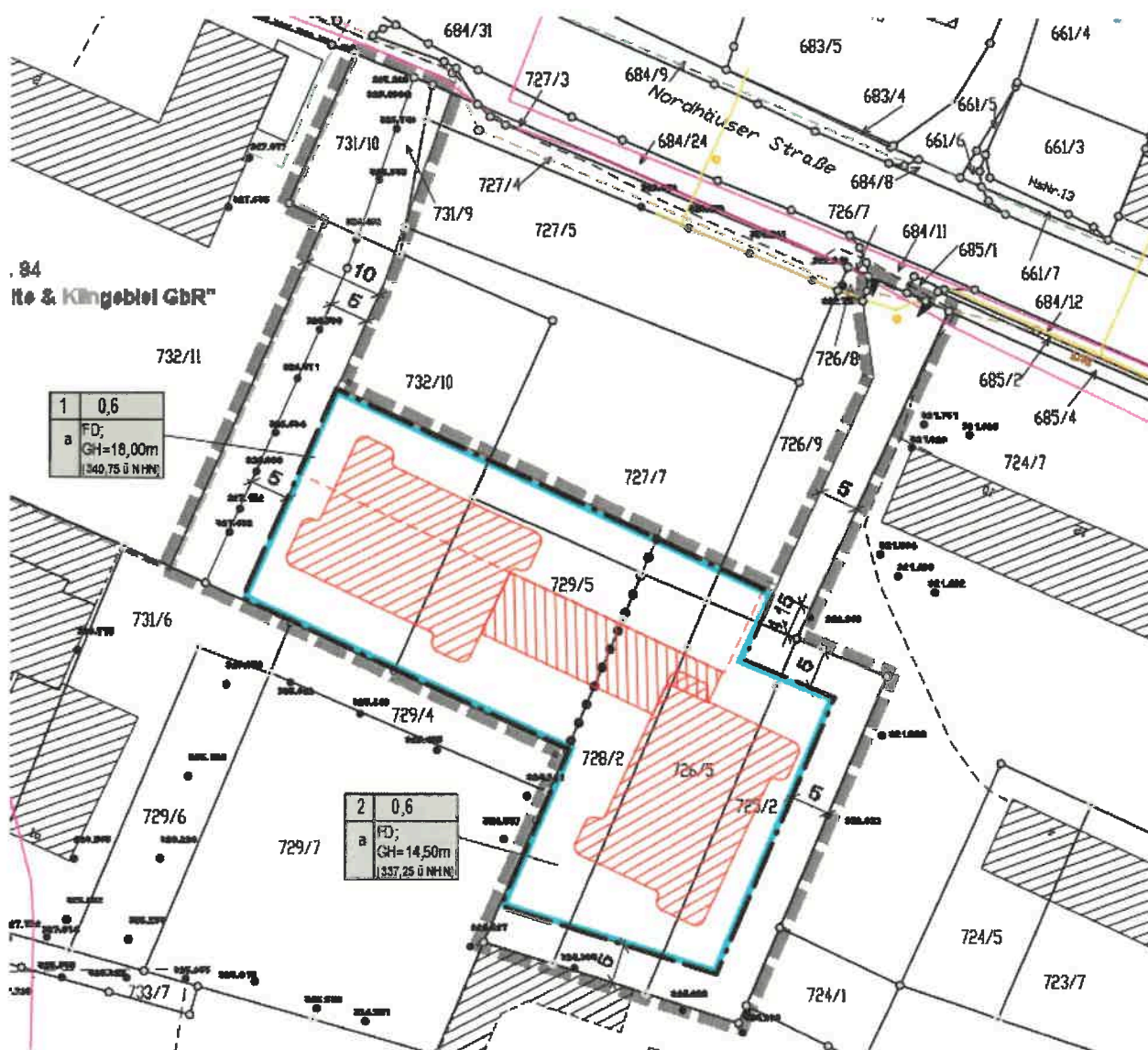
Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes, in der Halbierung der Geltungsbereichsgröße, Reduzierung der Tiefgaragenfläche und Gebäudeanzahl, sowie des nicht mehr möglichen grünen Zentrums von mehr

als 400 m<sup>2</sup> und der geplanten straßenbegleitenden Bebauung nach § 34 BauGB über einen separaten Bauantrag, sind die Planungsziele zwar im Grundsatz nicht verändert, aber als Gesamtbeurteilung neu zu bewerten.

Grundsätzlich sollten sich die neuen Stellungnahmen auf die neue Situation beziehen und eine entsprechend Neubewertung finden.

Stellungnahmen aus der ersten Behörden- und Bürgerbeteiligung wurden in dieser geänderten Planungsvorgabe abgewogen und teilweise berücksichtigt: Reduzierung der Fläche und der Bauabsichten, Bauformer für die Tiefgarage/Wohnanlage, Klarstellung der GRZ.

Die Grundstücke der GEWOG bleiben wie gefordert, unberücksichtigt und werden durch den Eigentümer eine neue Bewertung erfahren.



Auszug aus der Planzeichnung mit Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage und den Standorten der Gebäude. Der Verbindungsbau ist max. 1-geschossig im Untergeschoss zulässig.

Bei den geplanten Gebäuden wird eine Nachverdichtung des städtischen Innenraumes mit städtebaulicher Ordnung erreicht. Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Lediglich im Grenzbereich zur GEWOG ist eine Stützmauer als Zufahrt geplant, die den städtebaulichen Vorgaben der Nachbarbebauung nicht entgegen steht.



Die Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage ist im Zusammenhang mit den der geplanten straßenseitigen Bebauung an der Nordhäuser Straße zu werten und benötigt auf Grund der Eigentumsverhältnisse, keine eigene Abstandsfläche.

## **0.2 Verfahrensstand**

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 168 „Grüne Mitte“ OT Worbis in seiner Sitzung am 25.09.2023 beschlossen. In diesem Zuge soll die Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 erfolgen.

Nun wird der Geltungsbereich erheblich verkleinert, von 0,85 ha auf 0,40 ha mehr als halbiert, damit verbunden ist auch die mögliche Bebauung mit zugehöriger Nutzung. Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis wurde von dieser notwendigen Veränderung informiert. Es folgt nun eine erneute Beteiligung der Bürger und Behörden.



### 0.3 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Obereichsfeld, im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Oberharz und Hessischem Bergland.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des bebauten Stadtzentrums des Stadtteiles Worbis, welcher größtenteils versiegelt ist.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 162 „Nordhäuser Straße“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Grundstücke in der Flur 13 mit den Flurstücknummern: 731/10; 731/9; 729/5; 728/2; 726/5; 725/2 und teilweise 727/4; 727/5; 727/7; 732/11; 732/10; 726/9.



Geltungsbereich macht die städtebaulich vorteilhafte Lage und Entwicklung der innerstädtischen Worbiser Bebauung deutlich.

Das Gelände des Bebauungsplanes ist als Vervollständigung der innerstädtischen Bebauung (Medebacher Straße, Nordhäuser Straße, Straße der Freundschaft) zu bewerten.



- Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Bebauung, Wohn- und Geschäftshaus Nordhäuser Straße 2 und dem Pflegeheim in der Medebacher Straße, mit Freiflächen begrenzt



- Im Norden wird der Geltungsbereich durch den geplanten, städtebaulichen Lückenschluss nach § 34 BauGB und anschließend durch die Nordhäuser Straße und der Nachbarbebauung eines Nahversorgers abgegrenzt.



- im Osten folgen an den Geltungsbereich zwei Wohnblöcke (Nordhäuser Straße und Johann-Wolf-Straße) mit entsprechenden Freiflächen



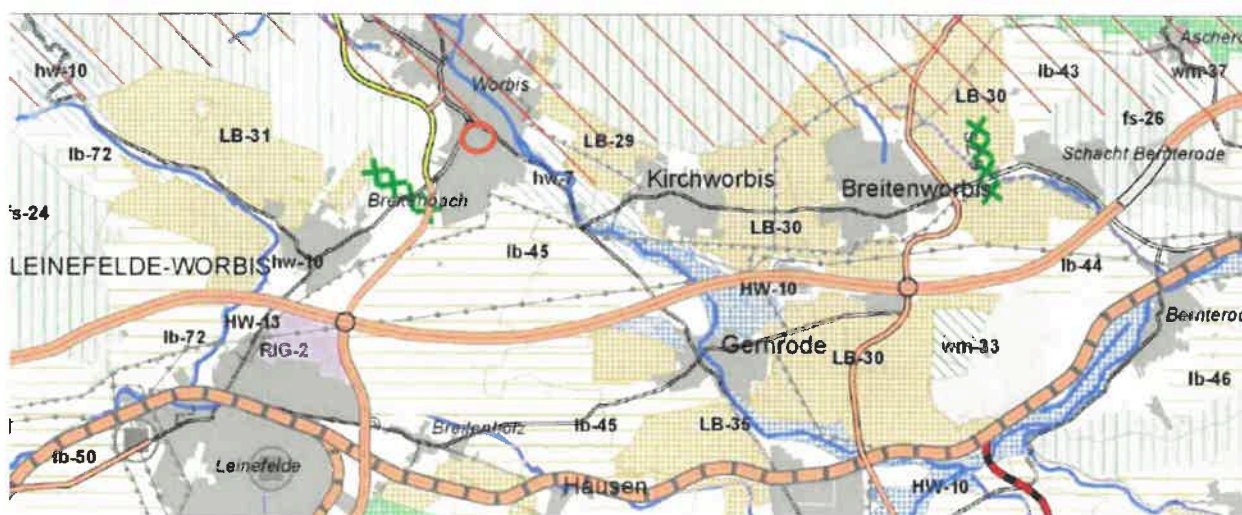
- im Süden folgt an den Geltungsbereich die Bebauung (2 Wohnblöcke) der Straße der Freundschaft mit Nebenanlagen



## 0.4 Übergeordnete Planungen

### Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) / Landesentwicklungsprogramm2025 (LEP):

Für Thüringen liegt derzeit das Landesentwicklungsprogramm2025 (LEP, GVBl. 6/2014 vom 04.07.2014, inzwischen geändert durch Verordnung vom 5. August 2024, GVBl. 12/2024 vom 30.08.2024) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vor, sowie der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor. Der RP-NT legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest.



Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist gemäß des RP-NT und des LEP (Z 2.2.8) als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung, Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort.

### Flächennutzungsplan:

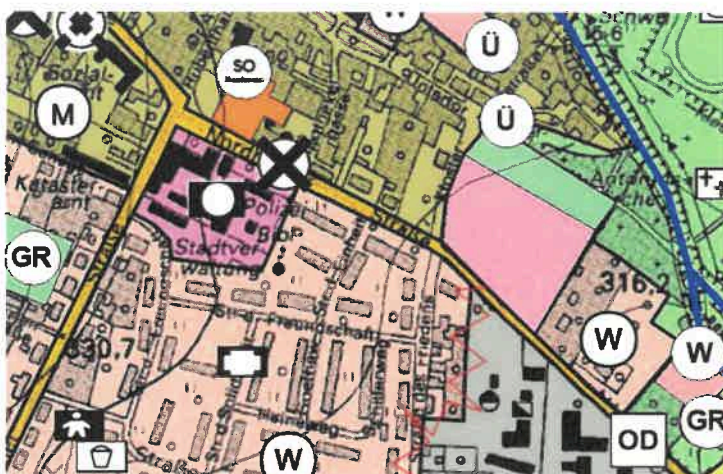
In der genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Mit der Planung der Innenentwicklung nach § 34 BauGB soll eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden und von den betroffenen Behörden eine schnelle und kurzfristige Beurteilung der geplanten Baumaßnahme eingeholt werden.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ gemäß § 13a BauGB erfolgt eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gerecht zu werden, bedarf es der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes (Berichtigung).

Diese Berichtigung des FP bringt keine städtebaulichen Nachteile für den Standort mit sich. Mit dem Umbau der ehemaligen Polizei als Wohn- und Geschäftshaus und der umliegenden Wohnbebauung werden die städtebaulichen Ziele, mit dieser geplanten Bebauung ihre abschließende Fortsetzung finden. Eine Öffentliche Verwaltung ist für diesen Bereich der Stadt Leinefelde-Worbis an anderer Stelle geplant und wird deshalb an diesen Standort keine Umsetzung finden.





#### Legende:

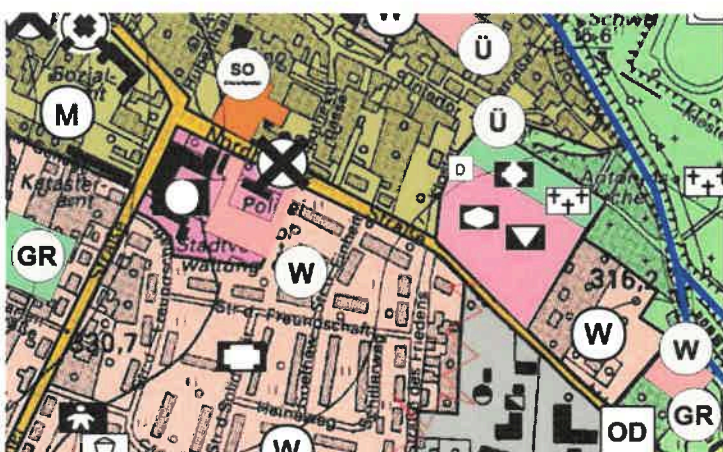
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Öffentliche Verwaltungen  
(z. B. Standesamt, Polizei)

Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 168 „Grüne Mitte“ OT Worbis



#### Legende:

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Berichtigter Auszug (65. Änderung) des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 168 „Grüne Mitte“ OT Worbis (ohne Maßstab)

Die innerstädtische Brachfläche oder Wohnbaufläche wird seit der Schließung der Zentrale für Staatssicherheit (DDR) und Polizei nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche genutzt.

So wurde das Gebäude der Staatssicherheit bereits in den frühen 90iger Jahren zum Altenpflegeheim umgebaut. Nach der Schließung der Polizei um das Jahr 2000 wurde das Gebäude zum Wohn- und Geschäftshaus 2016 umgebaut. Nun soll die zugehörige Freifläche der Staatssicherheit und Polizei als Wohnbaufläche zukünftig genutzt werden. Die Gemeinbedarfsfläche wird nicht mehr benötigt.

Mit der umliegenden Bebauung ALTE POLIZEI wurde bereits dem Entwicklungsziel des vorliegenden Flächennutzungsplanes nicht (Gemeinnützig) entsprochen. Hier wurde durch die Stadt Leinefelde- Worbis das städtebauliche Entwicklungsziel nach Wohn- und gewerblicher Nutzung (Mischgebiet) entsprochen. Eine Berichtigung des FP wurde da-mals nicht gefordert. Die Änderung oder Berichtigung des FP in diesem Bereich muss bei der Gesamtänderung des FP eine Berücksichtigung finden.

Die städtebauliche Entwicklung und Ziele für das Gesamtgebiet und der angrenzenden Flächen des Gemeinbedarfes wurde durch den Wegfall der Polizei vor 15 Jahren nicht weiterverfolgt. Mit dem Bau von Wohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern soll der gesamte Bereich als Mischbaufläche bzw. Wohnbaufläche städtebaulich entwickelt werden. Diese Berichtigung des FP steht den Zukunftsplänen der Stadt Leinefelde-Worbis nicht entgegen.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat mit Beschluss 20/2021 vom 22.03.2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt beschlossen.

Mit diesem Beschluss sollen die bisherigen Änderungen eingearbeitet sowie zukunftsweisende Anpassungen vorgenommen und begründet werden. In Vorbereitung dieser Planungsleistungen trägt die Verwaltung die genannte hohe Zahl an Änderungen zusammen und möchte Zusammenhänge und Schlussfolgerungen aus dieser Analyse zur schnellen Bearbeitung verwenden

#### **0.5 Vorhaben-/ Erschließungsträger**

Für die Umsetzung und Erschließung zeichnet sich verantwortlich:

SK Immobilien GmbH

Nordhäuser Straße 2

37339 Leinefelde-Worbis

Das Grundstück ist durch die Nordhäuser Straße bereits erschlossen und bedarf nur im Einzelnen einiger Anpassungsarbeiten der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Der Durchführungsvertrag wird Bestandteil dieser Bauleitplanung.

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es sind im Baugebiet 1 ein Wohngebäude mit max. 16 Wohneinheiten und Baugebiet 2 ein Wohngebäude mit max. 14 Wohneinheiten zulässig.

Im übergreifenden Bereich sind max. 2 Wohneinheiten im UG zulässig.

Im EG bzw. UG ist eine übergreifende Tiefgarage nur in der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig. Zufahrten und Anbindungen an die anschließenden Gebäude sind auch außerhalb dieser Festsetzung zulässig.



Die benachbarten Gebäude beherbergen u. a. mehr als 12 WE und sichern die Nahversorgung mit 4 Arztpraxen, Apotheke, 2 Banken, Kaffee/Bäcker, Technikerservice und großflächige Lebensmittelmarkt, so bildet dieser Kreuzungsbereich ein wertvolles Zentrum in Worbis, was es zu stabilisieren gilt.

Die benachbarte Wohnbaunutzung in der Medebacher Straße, Nordhäuser Straße, Straße der Freundschaft und Johann-Wolf-Straße erlauben eine Betrachtung als Wohngebiet mit besonderen Merkmalen.

Die gesundheitlichen Einrichtungen in der Nordhäuser Straße und Breitenbacher Straße und die Einzelhandelseinrichtungen in der Nordhäuser Straße erlauben keine eindeutige Betrachtung zur Art der baulichen Nutzung.

Vorrangig soll sich aber die geplante Bebauung an den benachbarten Wohnbebauungen orientieren.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Es wird eine GRZ von 0,6 mit Überschreitung festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).

Der grüne Bereich soll durch die Gründächer und geplanten Bepflanzungen bereichert werden. So sollen die Zwischenbereiche der Gebäude und Anlagen nur im Untergeschoss (Tiefgarage) befahrbar gemacht werden. Die nicht überbaute Tiefgarage findet eine Berücksichtigung in der Berechnung der GRZ unter der Grundfläche II (zulässige Überschreitung). Mit dem ruhenden Verkehr in der Tiefgarage, werden Immission und Wohnwert erheblich bereichert. Auch die barrierefreien Anbindungen, dazu benachbarten Freiflächen und die möglichen Durchgangsbereiche, bereichern das Zentrum der Stadt Worbis.

- Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Hier sind Gebäude länger als 50 m zulässig, sowie eine einseitige Grenzbebauung. Besonders in der Nachbarschaft zur GEWOG sind bereits die Grenzen ausgebaut, dies erfordert teilweise aus Sicherheitsrunden und Abstandsflächen einen beidseitigen Grenzausbau.



### **- Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

Baugebiet 1: Gebäudehöhe 18,00 m (340,75 ü. NHN)

Baugebiet 2: Gebäudehöhe 14,50 m (337,25 ü. NHN)

Die Höhen beziehen sich auf die Bezugsebene. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist Mitte Bestandseinfahrt (322,75 ü. NN) von der Nordhäuser Straße.

Festsetzungen zu Attikahöhen und anderen Fußbodenhöhen ergeben sich aus den Vorgaben der Immissionsauflagen und Gebäudeklassen (13 m).

Es wurden nun in der Planzeichnung und den Höhenangaben die NHN Höhen ergänzt, damit wird deutlich, dass die Gebäude wesentlich niedriger an Ihren Standorten wahrgenommen werden, weil der Höhenbezugspunkt (als beste, FESTE Bezugshöhe) an der unteren Einfahrt der Nordhäuser Straße festgesetzt wurde.



Zum besseren Verständnis wurde nun eine 3D Aufnahme des Bestandes an der Nordhäuser Straße aufgenommen. Dies wurde in eine 2D Darstellung eingefügt, damit die geplante Bebauung (nach § 34 BauGB) die hintere Bebauung der zwei Wohnhäuser deutlich machen. Diese zeichnerische Darstellung zu den geplanten Gebäudehöhen die oben genannten Festsetzungen unterstützen. Durch die Vorgabe der übergreifenden Tiefgarage sind die Gebäude zwingend an die Straßenbebauung der Nordhäuser Straße anzupassen. OFF letztes Geschoss max. 13,00 m zum Gelände (GKL 4); Übergreifendes UNTER- oder ERDGESCHOSS/ Tiefgarage; darüber 2-3 Geschosse + Penthouse

Es wurde die max. Gebäudehöhen in den unterschiedlichen Baugebiete auf Grund der topographischen Situation festgesetzt. Hierbei wird auch eine städtebauliche Anpassung bzw. Staffelung der Gebäude erreicht. Zwischen Vollgeschoss oder Penthouse (kein Staffelgeschoss) wird keine höhenmäßige Staffelung erforderlich, weil sich die Gesamthöhe der Nachbarbebauung unterordnet.

Eine Perspektive des neuen Geltungsbereiches liegt aus Zeitgründen nicht vor.

### **1.3 Stellplätze**

Es werden 1,6 Stellplätze je WE festgesetzt. Gewerbliche Anlagen sind nicht geplant.

### **1.4 Immission**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage von Worbis im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Straßenverkehrswegen, Parkplätzen, gewerblichen Anlagen, Einzelhandel und Wohnanlagen.



Die südliche und östliche Wohnbebauung (gelb), der großflächige Einzelhandel (blau) und die Wohn- und Geschäftshäuser (grün) mit Dienstleistung, Nahversorgung, Banken, vielschichtiger ärztlicher Versorgung, Rechtsbeistand, Versicherung und Kaffee, können ALLE als nichtstörend bezeichnet werden und können ohne weiters, als Wohngebiet bezeichnet werden.

### Geplante Nutzung

Städtebaulich müssen sich die geplanten Gebäude am vorliegenden Bebauungsplan orientieren. Bei der Nutzung ist eine Wohnnutzung geplant.

Es sind bis zu 14 bzw. 16 Wohneinheiten je Gebäudeanlage zulässig.

### Gemengelage

Wenn gewerblich oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Nordhäuser Straße (L 3080) andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. Diese Abschirmungsmöglichkeit wird durch die geplante straßenseitige Bebauung an der Nordhäuser Straße gegeben sein.

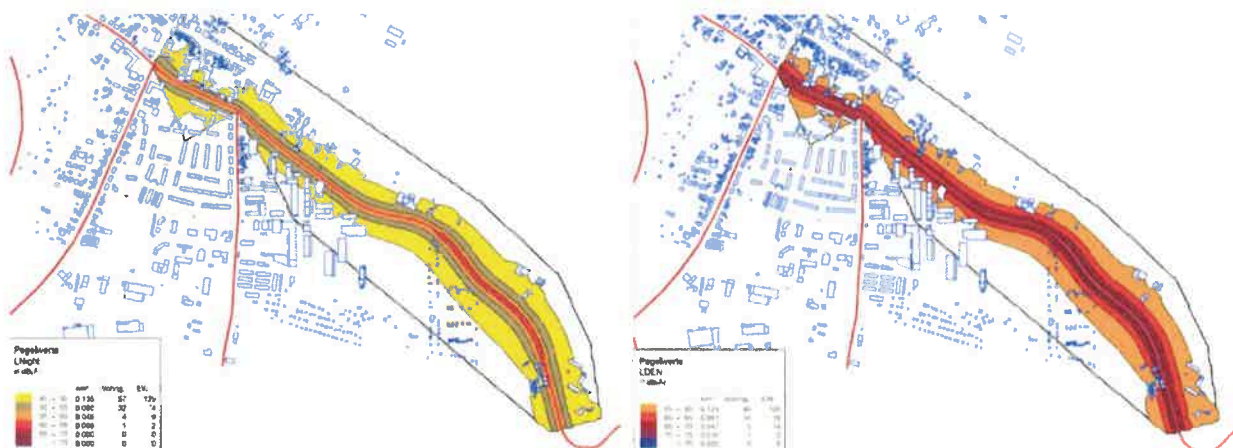
### Geräuschemissionen

Bzgl. der Geräuschemissionen ist das Plangebiet von einer Vielzahl einwirkender Quellen verschiedenster Verursacher betroffen. Für diverse Geräuscharten und ihre Wirkungen existieren unterschiedliche, teils nicht kumulative Beurteilungsvorschriften sowie Orientierungs-/Richt- oder Grenzwerte. Durch die umschließende Bebauung werden aber auch die einwirkenden Werte erheblich reduziert.

### Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr

Hauptverursacher für Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm ist für das Plangebiet die Nordhäuser Straße. Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung und der in der Prognose verwendeten Verkehrsbelegungsdaten werden im Plangebiet erst ab einem Abstand von ca. 50m von der Straßenmittenachse der Nordhäuser Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Das betrifft, mit der Änderung des Geltungsbereichs, kein Gebäude, weil der geringste Abstand zur Nordhäuser Straße (Straßenmitte) ca. 55,00 m beträgt.



Auszug aus dem Lärmaktionsplan, der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, vom 20.10.2020, sind die oben gezeigten Lärmkarten (Tag/Nacht) der Nordhäuser Straße zu entnehmen. Allein hier ist zu erkennen, dass der neue Geltungsbereich nicht von schädlichen Umwelteinflüssen berührt ist.

Die Stadt Leinefelde-Worbis stellt der Öffentlichkeit einen Lärmaktionsplan für das gesamte Stadtgebiet im Internet zur Verfügung. Diesem Lärmaktionsplan, der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, vom 20.10.2020, sind die oben gezeigten Lärmkarten (Tag/Nacht) der Nordhäuser Straße zu entnehmen.

Mit der geplanten Bebauung, nach § 34 BauGB, straßenbegleitend an der Nordhäuser Straße, wird ein Schutz für die dahinterliegenden Gebäude und Einrichtungen erreicht.

### Geräusche durch gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen

Im Zusammenhang mit den Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Anlagen ist die Belästigung, durch die Südspange der B 247, weitaus geringer zu erwarten. Die östlichen und südlichen Gewerbeanlagen verursachen keine gewerblichen Geräusche für die geplante Wohnbebauung. Im Ergebnis der benachbarten Einrichtungen wird festgestellt, dass bei einem regelkonformen Betrieb dieser Anlagen keine Überschreitung der für die geplante Bebauung geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet zu erwarten ist.

Landwirtschaftliche Anlagen befinden sich nicht in der Nähe.

### Geräusche durch Sportanlagen und kulturelle Veranstaltungen

Für den Geltungsbereich des o.g. Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ gibt es keine derartigen Einrichtungen im Einwirkungsbereich.



#### Geräusche von Einzelhandelseinrichtungen

Die Einzelhandelseinrichtungen und dessen Parkplätze werden durch den EDEKA, als großzügigeres Gebäude, zweitweise auftreten und wirken von der Nordhäuser Straße auf den geplanten Geltungsbereich.

#### Geruchseinwirkungen:

Landwirtschaftliche Anlagen oder andere Einrichtungen mit Geruchseinwirkung, befinden sich nicht in der Nähe, damit werden keine Belästigungen seitens Geruchseinwirkungen erwartet.

#### Schlussbeurteilung zur veränderten Planung:

Entsprechend einer zu erfolgenden Beurteilung nach DIN 18005 liegen ohne die vorgelagerte Bebauung an der Nordseite des Gebäudes tags immer noch Beurteilungspegel bis zu ca. 60 dB(A) an. Das bedeutet eine Überschreitung der Tag-WA-Werte der DIN 18005 um 4 bis 5 dB(A), zumindest nach dem detaillierten Gutachten des Büro Reinhold für die „alte Polizei“.

Die veränderte Lage im innerstädtischen Bereich wird in der Begründung neu beschrieben. Die MI-werte der DIN 18005 sollen als Orientierung dienen (Überschreitung < 5 dB(A)).

Mit der geplanten vorgelagerten Bebauung an der Nordhäuser Straße, wird in Zukunft die Abschirmung zum Plangebiet dieses Geltungsbereiches und die Einhaltung der geforderten Werte gesichert. Es sind auch keine schutzbedürftigen Räume mehr betroffen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9(4) BauGB i.V.m. § 97(2) ThürBO

### 2.1 Dachformen

- Bei den Wohngebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind unter Einhaltung der Brandschutzbestimmungen mit einer Standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 70% zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von aufgeständerten PV-Anlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Mit dieser Festsetzung soll die benachbarte Bebauung der Einzelhandelseinrichtung und die Bebauungen des Wohn und Geschäftshauses „Polizei“ aufgenommen werden.

Gleichzeitig soll ein modernes Erscheinungsbild für die geplante Gebäudeanlage fortgeführt bzw. erreicht werden.



Die westliche Gebäudeanlage soll hier als Vorbild übernommen werden.

### 2.2 Stützmauern & Aufschüttungen

Stützmauern zur Einfriedung und Einfassung des Grundstückes, incl. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, zulässig und Absturzsicherungen sind max. zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen von der fertigen Oberfläche.

Dieses begründet sich im Bestand. Hier sind in den Grenzbereichen zu den benachbarten Grundstücken Höhensprünge von mehr als 2,50 m vorhanden, welche teilweise in die neue Planung einfließen müssen.



2,5 m hohe Stützmauer (+2,5m) südlich des Geltungsbereiches, mit Blick auf das GEWOG-Gebäude



2,5 m hohe mit ca. +1,00 Geländesprung an der westlichen Grenze, mit Blick auf GEWOG Gelände



2,5 m hohe Mauer mit -1,00 Geländesprung zur östlich gelegenen, benachbarten Wohnbebauung

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

#### Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Leinefelde-Worbis, OT Worbis.

Im Geltungsbereich befinden sich die Freiflächenanlage der Staatssicherheit und Polizei aus DDR-Zeiten. Die ehemaligen Frei- und Parkflächen sind teilweise noch erkennbar, in dem mauerumgrenzten Areal. Erd-aufschüttungen haben in den letzten 30 Jahren auch den ein oder anderen Bewuchs erlaubt.



Das Gelände ist überwiegend mit Asphalt oder Schotter befestigt. Einzelne Stellen haben in den letzten Jahren Erdanfüllungen erfahren. Die Bewuchs beschränkt sich auf wenigen Hecken, Nadelbäume und Birken.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis 30. September (Verbotszeitraum) Gehölze „abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“.

#### 3.1 Gestaltungsmaßnahmen

Das Tiefgaragendach außerhalb der Gebäudegrundrisse ist neben den Wegen und Zufahrten mind. zu 50% grünordnerisch zu gestalten.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Durch die intensive Bepflanzung entstehen begrünte Dachlandschaften mitten in der Stadt, die sich optisch nicht von ebenerdigen Grünanlagen unterscheiden. Diese Art der Begrünung erfordert eine regelmäßige Pflege, wirkt sich dafür aber besonders positiv auf Wasserspeicherung, Luftqualität und die Energiekosten darunterliegender Räume aus. Denn der Gründachaufbau sorgt für Kühlung im Sommer und wirkt im Winter als Wärmedämmung.

Das Tiefgaragendach kompensiert die durch den Baukörper versiegelte Grundfläche und bietet zugleich Freiflächen für die Bewohner. Diese Dächer wirken sich in vielfacher Hinsicht positiv auf Menschen und Umwelt aus. Sie wandeln CO<sub>2</sub> in Sauerstoff um, kühlen die Luft und binden Staub, sorgen für die Entlastung der Kanalisation durch die zeitverzögerte Einleitung des überschüssigen Regenwassers. Außerdem schützen sie Gebäude vor Temperatur-, Strahlungs- und Witterungseinflüssen.

Neben den Gründächern sind die unbefestigten Flächen der Grundstücke mit Sträuchern gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Bei Randbepflanzungen sind die Abstände für Pflanzen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu benachbarten Nutzungen einzuhalten. Ferner sind die Bestimmungen des §§ 44 BNatSchG einzuhalten.



## **Pflanzenliste:**

### **Sträucher**

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Gemeine Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

### **Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:**

Die Gehölze haben gemäß der aktuellen "FLL-Richtlinien" folgende Qualitäten aufzuweisen:

Zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben. Der Pflanzabstand hat mind. 1,50 m zu betragen.

Landschaftsrassen, RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern -, die Saatgutmischung ist mit Gräserarten auszustatten, die in der RSM/FLL in die höchste Eignungsstufe eingeordnet sind.

## **3.4 Umweltbelange**

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ Stadt Leinefelde-Worbis/OT Worbis gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Es werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt.

### **3.4.1 Schutzgut Mensch**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ dienen der Vorbereitung einer künftigen geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und einer möglichen Ergänzung dieser gewachsenen Siedlungsstruktur. Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der im Plangebiet und der Umgebung wohnenden Menschen.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Luftbelastung durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten. Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum. Zur Planrealisierung (Nachverdichtung) sind zum Teil private bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

**3.4.2 Schutzgut Boden****BODEN**

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen und zum Verlust von Boden.

Aufgrund der bisherigen bestehenden Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes liegen hier lediglich Brachflächen vor.

**ATLASTEN**

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Jedoch befand sich im Plangebiet eine Tankstelle.

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Werden trotz dessen bei den Baumaßnahmen Altlasten entdeckt, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

**3.4.3 Schutzgut Klima/ Luft**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine geregelte Bebauung auch des Quartiersinnenbereichs.

Zudem wirken sich die Festsetzung einer Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Bewertung

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das

**3.4.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

Das Gebiet ist nur geringfügig bebaut und durch die umliegenden Bestandsstraßen erschlossen. Bei einer Bebauung der vorhandenen, bisher unbebauten Grundstücke erfolgt die Regen- und Schmutzwasserab-  
leitung wie beim Baubestand über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und die festgelegt GRZ 0,6, dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise vermieden werden.

Bewertung

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **3.4.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz**

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dies ist ggf. mit Eingriffen in den Gebäudebestand sowie in Gehölzbestände und Gärten verbunden. Jedoch ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung im Umfeld sich negativ auf das Verhalten von Freilandarten bereits auswirkt.

#### Bewertung

Durch die geplante Bebauung können potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen werden.

Störungen sind besonders durch Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten, die je nach Nutzung auch bei Nacht erfolgen können. Allerdings bestehen bereits Vorbelastungen in Form der angrenzenden Bebauung und Straßen.

### **3.4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bisher lediglich gemäß § 34 BauGB bebaubaren Gebietes vorbereitet. Die Höhenfestsetzungen und die festgesetzten Dachformen berücksichtigen den Baubestand der Umgebung.

#### Bewertung

Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### **3.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Vorhandensein von Kultur und Sachgüter ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### **Zusammenfassende Beurteilung**

**Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.**



## 4. Planinhalt und andere Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet orientiert sich an der anschließenden vorhandenen Nachbarbebauung.

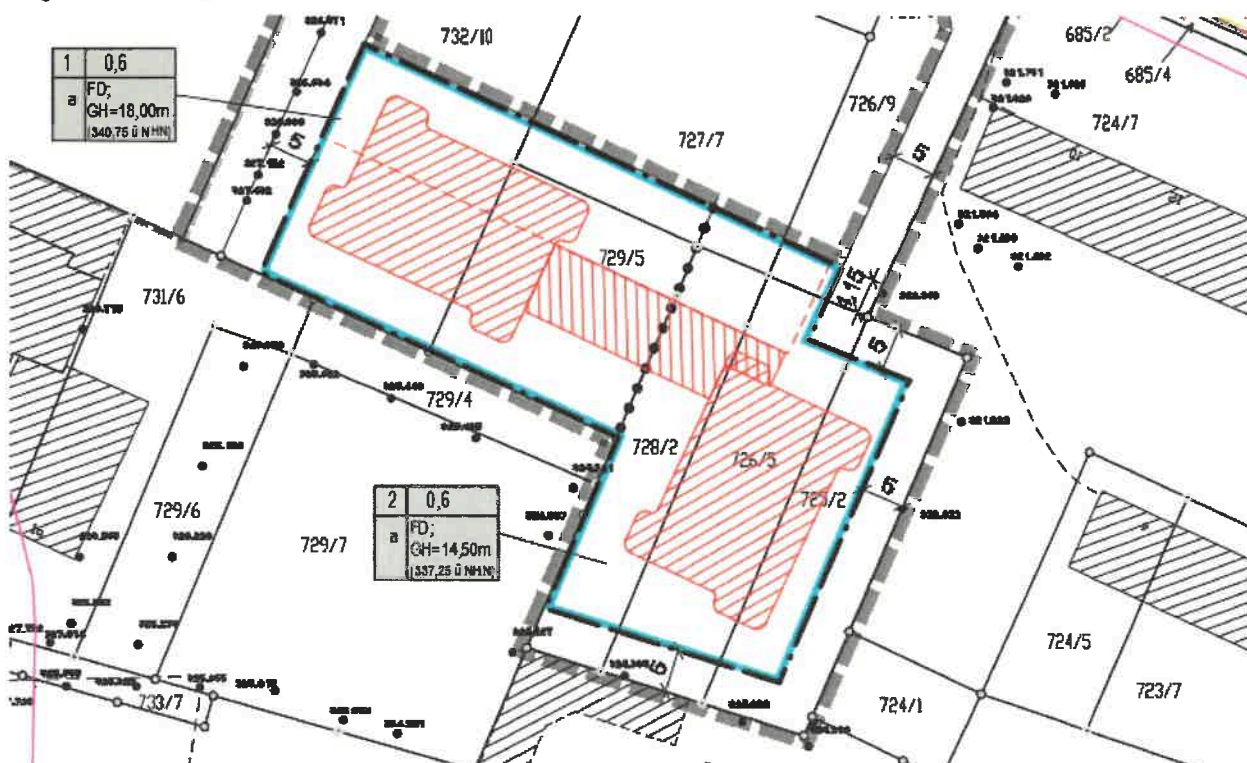
Dabei ist vor allem die Gebäudehöhe des Bestandes maßgebend.



Diese Darstellung zeigt den östlich gelegenen Wohnblock und das Wohn- und Geschäftshaus POLIZEI als neues städtebauliches Merkmal im zentralen Kreuzungsbereich der Nordhäuser Straße. In diese Baulücke oder Brachfläche soll sich die geplante Bebauung einfügen. Die vorgelagerten Inseln mit Straßenbegleitgrün unterbrechen die Ansichten.

Die kompakte und trotzdem gliedernde Bauweise wird aus der benachbarten Bebauung übernommen. Das Baufenster lässt ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist. Die drei-, viergeschossige geplante Bebauung fügt sich in die Nachbarbebauung ein. So ordnet sich die Planung zur nördlichen Bebauung der POLIZEI klar unter und fügt sich zur südlichen Wohnbebauung höhenmäßig ein.

Es ist eine dunkle Holzfassade geplant, mit abgesetzten helleren Strukturen, welche eine Gliederung und moderne Darstellung erlauben. Diese sollen sich von der überwiegend hellen bis weißen Nachbarbebauung etwas absetzen.



Auszug aus der Planzeichnung mit der Gebäudeausrichtung zur Nachbarbebauung. Das übergreifende Geschoss ist nur mit max. 2 WE im Untergeschoss zulässig





Das gesamte westliche Wohngebiet mit Wohnblöcken in allen Formaten, flachgeneigten Satteldächern (ohne und mit Ausbau), mit einer 3- bis überwiegend 4- geschossigen Bauweise mit herausstehendem Keller und einer Gebäudehöhe von 14 – 18 m geprägt.

Aus dieser Ableitung wurde diese Planung mit Tiefgarage und Untergeschoss, zwei bis drei Vollgeschossen und Penthouse geplant.

Städtebaulich fügt sich diese Planung in die Brachfläche der Innenstadt von Worbis gut in die Umgebung ein.

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.

## 4.2 Bebauung

Das Gelände ist unbebaut und überwiegend befestigt. Erdanfüllungen und Ablagerungen haben die letzten 30 Jahren Baum- bzw. Strauchwuchs erlaubt. Darunter befindet sich aber noch die versiegelte Fläche des ehemaligen POLIZEI-HOFES. Das gesamte Gelände wurde vor der „Wende“ als Park- und Freifläche für westlich liegende POLIZEI (heute Wohn- und Geschäftshaus) und der Staatssicherheit (heute Pflegeheim) genutzt.



Die Gebäude der „POLIZEI“ mit Nebenanlagen wurden vor 5 Jahren komplett umgestaltet und einer neuen Nutzung zugeführt

### 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist in der Ortslage bereits vorhanden.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

Unter anderen wird ein Kindergarten in ca. 400 m Entfernung südlich angeboten. Die Schulversorgung ist in der Stadt, 900 m nördlich, vielseitig (Grundschule, Regelschule, Gymnasium) vorhanden.



Ein Spielplatz wird 100 m südlich, in der Straße der Freundschaft angeboten



Neben dem Spielplatz gibt es auch einen kleinen Bolzplatz in 80 m Entfernung, auch in der Straße der Freundschaft

Für die Nahversorgung im unmittelbaren Bereich wird auch ein Spielplatz auf der Tiefgarage geplant. Der Standort in der Planzeichnung ist abhängig von den zukünftigen, abschließenden Planungen.

### 4.4 Verkehr

#### 4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Das überregionale Verkehrsnetz ist in kurzer Entfernung gut erreichbar und bietet schnelle Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.



Blick auf den Kreuzungsbereich und rechts auf die Bebauung der Nordhäuser Straße 2-10

Die Erschließung ist über die „Nordhäuser Straße“, „Breitenbacher Straße“ und „Franz-Weinrich-Straße“ schnell und flüssig umsetzbar. Über diese innerstädtischen Straßen ist der Geltungsbereich in alle Richtungen sehr gut erschlossen. Das Vorhabengebiet ist über eine bei ca. Stat. km 0,133, links, vorhandene Zufahrt zu erreichen, die mit einer abgesenkten Bordanlage erschlossen ist. Diese Zufahrt befindet sich gegenüber dem Erschließungsweg des EDEKA-Marktes. Der Ausbau auf der L 3080 von Kirchworbis kommend erfolgte mit einem Linksabbiegestreifen.

Über die Zufahrt zum Vorhabengebiet werden auch die Parkflächen des angrenzenden Flurstücks 727/5 und 731/9, Flur 13 erschlossen. Insofern wird die Zufahrt entsprechend frequentiert sein.





Dieser Lageplan zeigt die guten verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeiten; im Norden (Grau) geht es in die Innenstadt und zu den Schulen, in Richtung Süden (Blau) kommt man überregional auch nach Leinfelde/ Heiligenstadt/ Mühlhausen und zur A 38 über die L 3080, nach Westen (Grün) in Richtung Niedersachsen fährt man über die B 247. Östlich (Gelb) wird die Fahrt über die L 3080 und in Richtung Nordhausen und auch zur weiteren Auffahrt der A 38 angeboten.

Bei der Antragstellung des Bauvorhabens sind nachfolgenden Forderungen, Auflagen und Hinweise des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr zwingend im Vorfeld abzustimmen. Erst mit einer detaillierten Planung für Gebäude und Außenanlagen sind entsprechende Unterlagen zur Abstimmung und Planung möglich:

- Die Sichtverhältnisse sind zu gewährleisten >>>> Rückschnitt der Begrünung im Zuge der L 3080
- Dem TLBV Region Nord ist eine Entwurfsplanung *mit dem Bauantrag* zu übergeben.
- Hinweis: Der Landesstraße darf kein Wasser aus der Zufahrt und dem Vorhabengebiet zugeführt werden. Auf die Immissionen durch Staub, Lärm und Lichteffekte infolge des fließenden Verkehrs wird hingewiesen. Ein Entschädigungsanspruch gegenüber der Straßenbauverwaltung besteht nicht. Die Bauherren haben eigene Vorsorge zu ihren Kosten zu treffen, um die Immissionen zu minimieren

#### 4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsfläche geplant und sind abhängig von den zukünftigen, abschließenden Planungen.



Linksabbiegespur von der Nordhäuser Straße wird ebenfalls im Bestand Verwendung finden



Die Ausweichzufahrt ist über das Grundstück der ALTEN POLIZEI gesichert (Eigentum und Dienstbarkeit)

Nur die Einfahrtsbereiche werden festgesetzt.

#### 4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich in der „Nordhäuser Straße“ und von ca. 150 m in der Breitenbacher Straße eine Haltestelle.

#### 4.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße (Nordhäuser Straße) bieten ausreichend Gehwege.

#### 4.4.5 Ruhender Verkehr

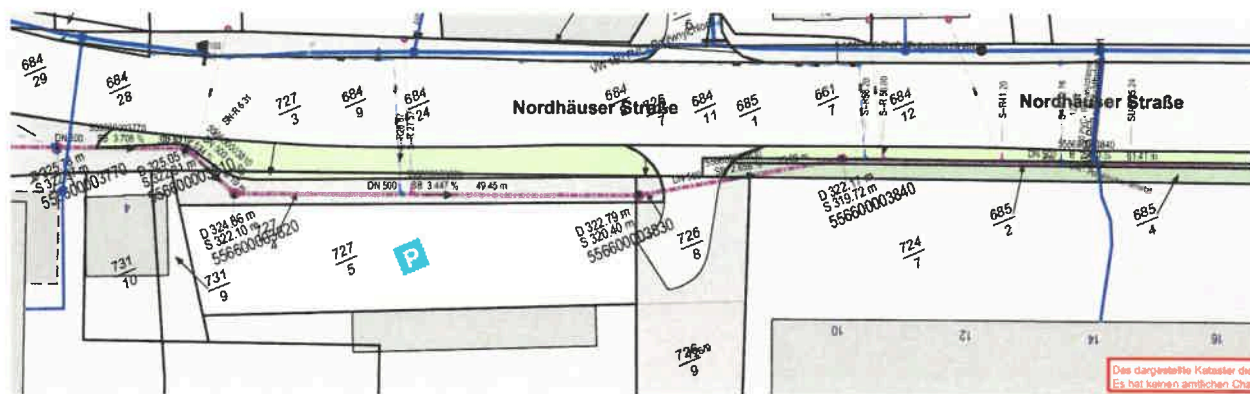
Der ruhende Verkehr soll auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Dies erfolgt nach der Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO von 2018 (1,6 Stellplätze/WE). So werden die Zufahrten von der Nordhäuser Straße für die geplante Tiefgarage und Feuerwehzufahrt genutzt.

Die verbindene Tiefgarage (teilweise Untergeschoss und Erdgeschoss) bietet den ruhenden Verkehr für die geplanten Wohnungen und die geplanten gewerblichen Einrichtungen.

#### 4.5.1 Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ mit Sitz in Niederorschel. In der Nordhäuser Straße liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 PVC vor, welche den Geltungsbereich versorgen kann.

Nach Erteilung der Baugenehmigung wird mit dem Vorhabenträger eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt ca. 4 bar.

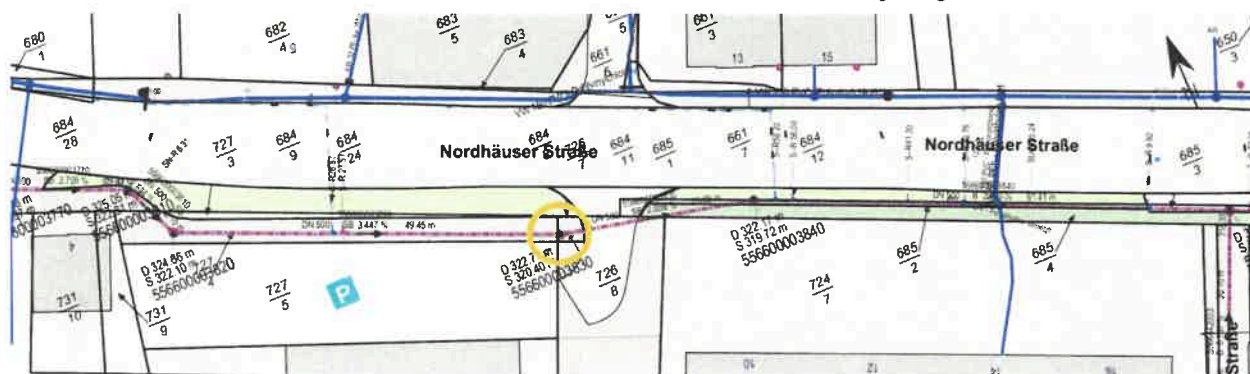


Die Trinkwasserversorgung von der Nordhäuser Straße ist vorrangig zu betrachten. Es muss geklärt werden, ob die HA der Nordhäuser Straße 2 und 14 hierfür verwendbar sind.

#### 4.5.2 Abwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen. Erfolgt die Erschließung des Plangebietes durch einen Erschließungsträger, so sind nach Abschluss der Arbeiten Regelungen zur Nutzung und Eigentumslage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und WAZ ist erforderlich. Kostenträger für die Erschließungsmaßnahme ist die Stadt bzw. der Erschließungsträger.



Die Leitungsauskunft des WAZ EK Niederorschel zeigt die möglichen Anschlussmöglichkeiten für Schmutzwasser und Regenwasser in einen Mischwasserkanal

Ein Anschluss ist über den vorgelagerten Schacht 556600003830 in der Nordhäuser Straße möglich. Die Einleitung erfolgt in den 500er Stahlbetonkanal im Gehweg der Nordhäuser Straße.

#### 4.5.3 Niederschlagswasser:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser der **zusätzlich versiegelten Flächen** gedrosselt (5 l/sha) in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Jedoch ist eine Versickerung, auf Grund der geplanten Tiefgarage kaum möglich.

Deshalb wird eine Rückhaltung für die festgestellte befestigte und bebaute Fläche, derzeit bevorzugt, welche zum Nachweis beim Bauantrag beantragt werden soll.

Der Kanal ist derzeit für die versiegelten Flächen berechnet und dessen Niederschlagswasser werden in den vorgelagerten Mischwasserkanal eingeleitet.

Der Vergleich von Neuversiegelung und Bestand ist nachzuweisen.

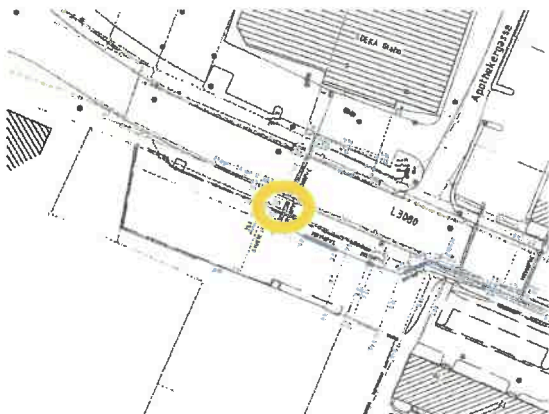
Mit Außengebietswasser ist NICHT zu rechnen.

#### 4.5.4 Heizungstechnische Versorgung

##### Gasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen in der Nordhäuser Straße Gasleitungen des Versorgungsträgers EW Eichsfeldgas GmbH. Ein Anschluss ist möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten ist. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu den MD-Erdgasleitungen muss eingehalten werden. Auf die allgemeine Erkundungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen.



Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen.

Damit eine Beschädigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich der Gasleitungen nicht statthaft.

Gasversorgung ist vor Gebäudemitte Nordhäuser Str. möglich



## Fernwärme

Seit 2011 wird die in Worbis bereitgestellte Fernwärme zu 80 % aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt und der für die Wärmeerzeugung benötigte Strom wird in einer eigenen KWK-Anlage erzeugt, dessen Abwärme ins Fernwärmeversorgungsnetz mit eingespeist wird. So sind die Worbiser Fernwärmeabnehmer automatisch in die Realisierung der aktuellen energiepolitischen Umgestaltung mit eingebunden. Der Primärenergiefaktor beträgt 0,26 und damit werden die Anforderungen der Wärmeverordnung mehr als erfüllt.

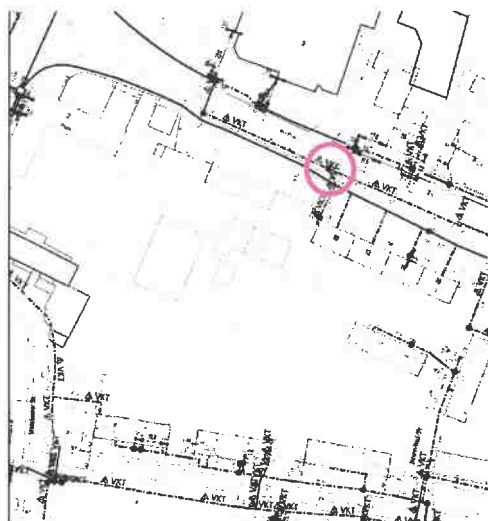
Um diese Entwicklung zu fördern und zu unterstützen, hat die Stadt Leinefelde-Worbis im Jahre 2010 ihre für Leinefelde bestehende Fernwärmesatzung inhaltlich aktualisiert und auf das Versorgungsgebiet von Worbis ausgedehnt. Das Gelände liegt seitdem im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Leinefelde-Worbis. Wenn die Rahmenbedingung für eine KfW-Förderung und dessen Erfordernisse schriftlich untersetzt werden, steht einer Versorgung durch die Fernwärme nichts entgegen. Vertraglich ist ein Anschlusszwang vorrangig zu betrachten.



Vorliegender Lageplan zeigt Anschlussmöglichkeiten der Fernwärme

Anschlussmöglichkeiten gibt es in der Nordhäuser Straße.

#### 4.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung



Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie in der Nordhäuser Straße, welche den gesamten Geltungsbereich versorgen können.

Für die Baumaßnahme und Hausanschlüsse der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6-12 Monaten benötigt, je nach Umfang der Änderungen.

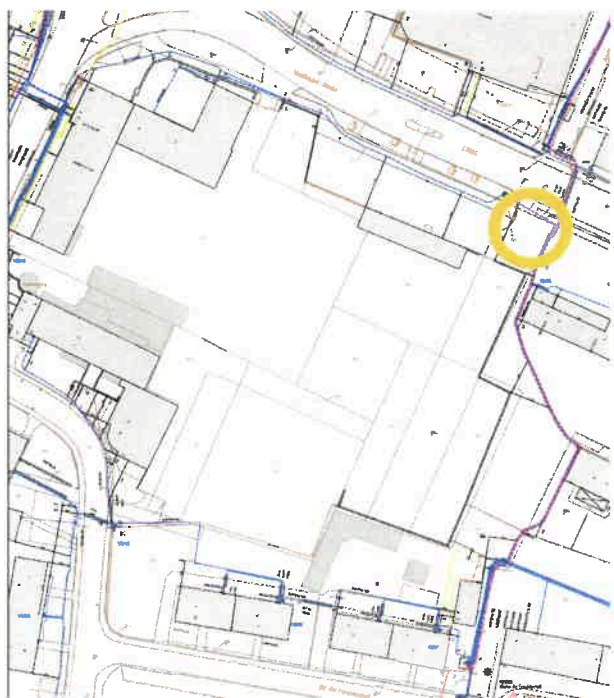
Die Kosten für Änderungen an der dinglich gesicherten Telekommunikationslinie sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Die Lage für Glasfaser kann nicht eindeutig dargestellt werden, aber eine Absicherung für einen Glasfaseranschluss kann als sicher beurteilt werden.

Die TELEKOM sichert die Versorgung in beiden Einfahrtsbereichen

#### 4.5.6 Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Bereich der vorhandenen Nordhäuser Straße erfolgen.



Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können. Für die Anträge ist der bundeseinheitliche VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und rechtzeitig durch einen im Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regional Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufs ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

Der Anschluss in der Nordhäuser Straße soll die Stromversorgung des Geltungsbereiches sichern.

#### 4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflä-



chenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) (AwSV).

#### 4.7 Abfallentsorgung

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

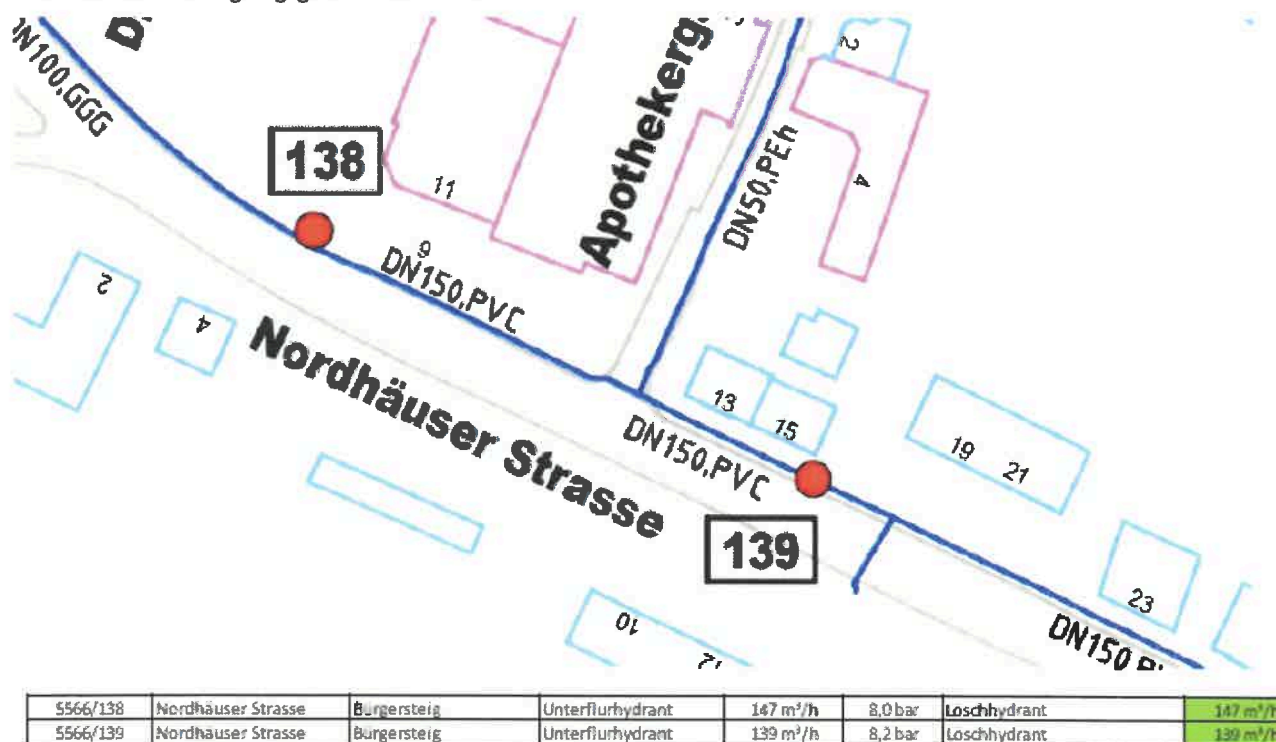
2. Gemäß § 44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S. 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern.

#### 4.9 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Über die vorhandenen Hydranten kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.





Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung).

Löschwasserentnahmen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Nicht standardgerechte Löschwasserquellen werden nicht herangezogen.

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite  $\geq 3$  m, Höhe der Durchfahrt  $\geq 3,50$  m, Kurvenradien  $\geq 10,50$ , Bewegungsfläche  $7 \times 12$  m, Neigung der Zufahrt  $\leq 10\%$ ...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße  $210 \times 594$ ) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein. Für die geplante Bebauung wird eine eingeschränkte Feuerwehrumfahrt möglich sein.

Es wird aber jede Nutzungseinheit über verschiedene Zufahrten gut erreichbar werden.

Die Erreichbarkeit der Wohnanlagen ist ebenso zu kennzeichnen, wie die möglichen Anleiterstellen zu jedem erforderlichen zweiten Rettungsweg einer Nutzungseinheit.

Die geplanten und vorhandenen Erschließungsanlagen sichern die Erreichbarkeit der zukünftig geplanten Bebauung. Eine Umfahrt um jedes Gebäude ist aus Gründen der Grundstückszuschnitte und erlaubten Bebauung eingeschränkt möglich. Jedoch sind die Zufahrten vom Parkplatz POLIZEI und Nordhäuser Straße möglich.

Die **Tiefgarage** wird nach Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO) vom 28. März 1995 geplant. So soll für die Löschwasserversorgung der Tiefgarage ein Trockenanschluss den Brandschutz sichern.

Die Wohn - **Gebäude** werden nach Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2004 § 2 Abs 3 / 2 (Gebäudeklasse 4) im Bauantragsverfahren eine entsprechende Betrachtung erhalten.

**Die FFW der Stadt Leinefelde-Worbis ist in Besitz eines Hubrettungsgerätes, welches die geplante Gebäudeklasse zulässt.**

Von den zu markierenden Anleiterstellen (DIN 14 090) wird ein Zugang von außen durch eine Drehleiter oder Anstelleiter möglich sein. Bei dem Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen auf der Fahrbahn muss diese eine lichte Mindestbreite von 3,5 Meter aufweisen. Gleichzeitig muss ausreichend Schwenkbereich gegeben sein – dieser Geländestreifen muss frei von Hindernissen und mindestens 20 Quadratmeter groß sein. Da im Innenbereich der Wohnanlage über der Tiefgarage (Decke F 90) die max. oberste Nutzungseinheit nicht mehr als 7,00 m betragen wird, soll dieser zweite Rettungsweg jeder Nutzungseinheit über eine tragbare Leiter erreichbar werden. Hier muss eine Mindestgröße von  $3 \times 3$  m sichergestellt werden.

Alle Nutzungseinheiten sind als Wohneinheiten geplant. Alle Wohnungen sind über den 2. Rettungsweg (Balkon oder Fenster) erreichbar.

## 5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

### 5.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen 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).

Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich eine Tankstelle der ehem. Polizeiinspektion Worbis. Der Standort mit Tankstelle war als altlastverdächtige Fläche 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.

2009 wurden am Standort Gebäude, baulichen Anlagen sowie die ehem. Tankstelle mit Leichtstoffabscheider unter gutachterlicher Begleitung zurückgebaut. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten wurden dabei nicht festgestellt. Im Ergebnis wurde die Fläche im THALIS gelöscht (archiviert).

Für die Durchführung der Bauleitplanung ergeben sich folgende Erfordernisse:

1. Bei den erforderlichen Eingriffen in den Boden/Baumaßnahmen ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Organoleptisch auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend auf der Grundlage der Abfallgesetze nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
2. Sollten sich im Weiteren Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr einzuleiten.
3. Bei Baudurchführungen und Eingriffen in den Boden sind die in der Begründung unter Punkt 5.3.2 Bodenschutz dargestellten Anforderungen durch die Bauherren zu beachten.
4. Die planende Kommune hat den sachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und die mit ihrer Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen (§ 4c BauGB).

### 5.2 Nachrichtliche Übernahme

Ein Schutzgebiet ist im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 6 Hinweise

### 6.1 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465562), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

### 6.2 Vegetationsschicht

Die bauvorbereitend erforderliche Beräumung der Vegetationsschicht sowie die erforderlichen Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum von 30.08. bis 28.02. durchzuführen.

### 6.3 DIN-Norm

Die DIN 18005 kann im Bauamt der Stadt Leinefelde-Worbis, Sachgebiet Stadtplanung, eingesehen werden.

Die DIN 4109 ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens und wird erst Bestandteil des Bauantragsverfahrens und nur für den Bauherren in Bezug auf die Ausführung seines Objektes maßgeblich.

### 6.4 Bodenschutz

Mit dem Planvorhaben wird eine bereits fast vollständig bebaute bzw. versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Die Umsetzung des Vorhabens, insbesondere durch die Baumaßnahmen, ist mit geringfügigen Eingriffen verbunden.

Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasser-durchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aus-



hub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt dem Landkreis im speziellen der Unteren Naturschutzbehörde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist es erforderlich, dass die UNB insbesondere in der Erschließungs- und Bauphase die bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens durch regelmäßige Kontrolle überwacht.

Der Bauherr ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, Gefahren u. a. durch physikalische Einwirkungen abzuwehren und schädliche Bodenveränderungen (z. B. durch baubedingte physikalische Einwirkungen hervorgerufene Schadverdichtungen, Gefügeschäden...) zu sanieren (§§ 4, 7 BBodSchG).

Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731 und DIN 19639:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

## 6.5 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. 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. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter [www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz). 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](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

## 6.6 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des BP kann ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt werden.

# 7. Flächenbilanzen

## 7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ es umfasst eine Fläche von: ca. 4.027 m<sup>2</sup> = ca. 0,4 ha.

## 7.2 Private Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Überplante Grundfläche Anschluss „Polizei“ (vorh. Stellplätze)	419,00 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundfläche für Investition „Grüne Mitte“	3.608,00 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung/ maximal 0,8)	2.886,40 m <sup>2</sup>