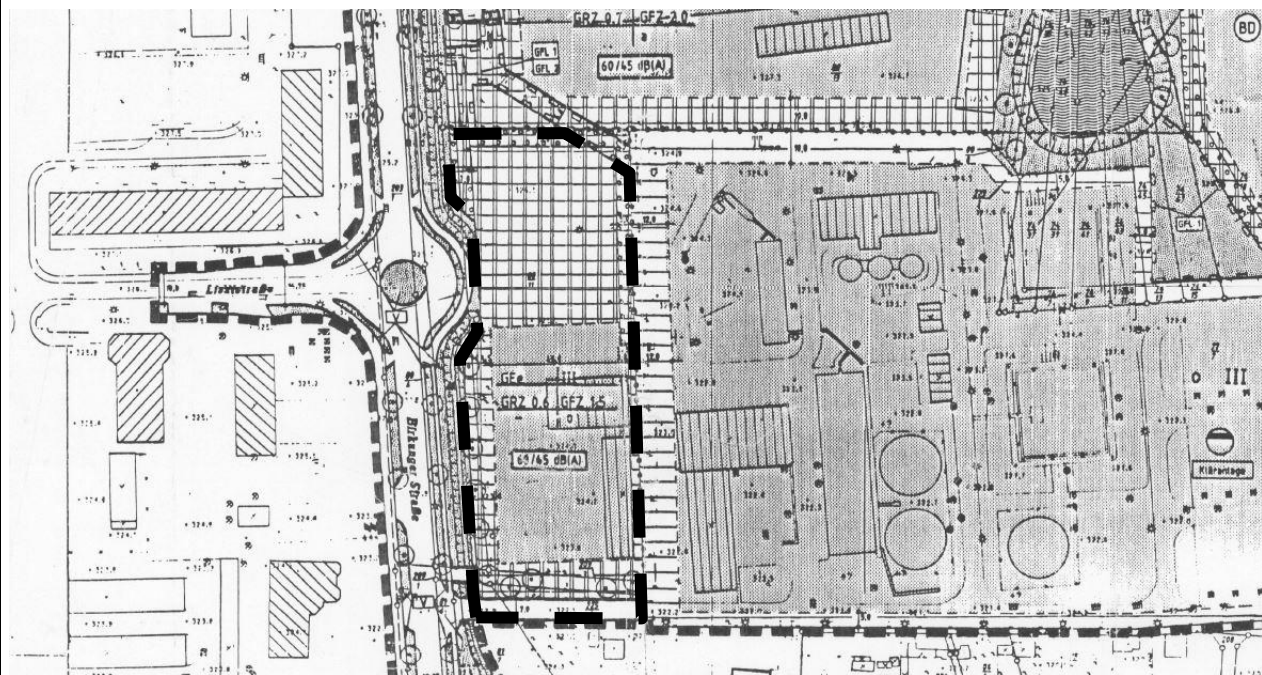


Grundlage Bebauungsplan 2. Änderung I Auszug Geltungsbereich Teilaufhebung



Projekt:

Stadt Leinefelde-Worbis

Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

„Vom Pfaffenstieg“, Ortsteil Leinefelde

Betreuung:



Stadt Leinefelde-Worbis

Leinefelde-Worbis, den 01.11.2023

(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	2
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4. AUSZUG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN	7
4.1 Industrie- und Gewerbegebiete	7
4.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
4.3 Begrünungsmaßnahmen	8
4.4 Sonstiges	10
5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES	10
6. EINGRIFFSREGELUNG	11
7. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN	11

UMWELTBESCHREIBUNG

Abbildungsverzeichnis

<u>Abb. 1:</u> Luftbild mit Geltungsbereich des aufzuhebenden Teilbereiches Bebauungsplanes Nr. 6 2. Änderung „Vorm Pfaffenstieg“, OT Leinefelde	4
<u>Abb. 2:</u> Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde-Worbis, Kennzeichnung Geltungsbereich Teilaufhebung	6
<u>Abb. 3:</u> Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 6 2. Änderung „Vorm Pfaffenstieg“, OT Leinefelde	7

1. VORBEMERKUNGEN

Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) Baugesetzbuch (BauGB), das zuletzt geändert mit Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321).

5. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2022 (GVBl. 87).

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022.

7. Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S.421), Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 I 390.

9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648) geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285).

10. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 I 3146.

11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S.562), Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S.562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Osten der Stadt Leinefelde und wird im Norden begrenzt von der Straße „Zum Werk“, der West- und Südfront der Halle 2 der ehemaligen Leinefelder Textilwerke, im Osten von den Flurstücken 217/1, 217/2, 218/1, 218/2, 219 und der Gleisanlage der Bundesbahnstrecke Richtung Heiligenstadt / Dingelstädt, im Süden von der kommunalen Kläranlage und deren Zufahrt im Westen von der „Birkunger Straße“ einschließlich der Einmündungsbereiche Lisztstraße und Hertzstraße.

Das geplante Gebiet erfasst einen Teilbereich des östlichen Zentrums von Leinefelde, in dem nahezu die gesamte gewerbliche und industrielle Ansiedlung stattgefunden hat.

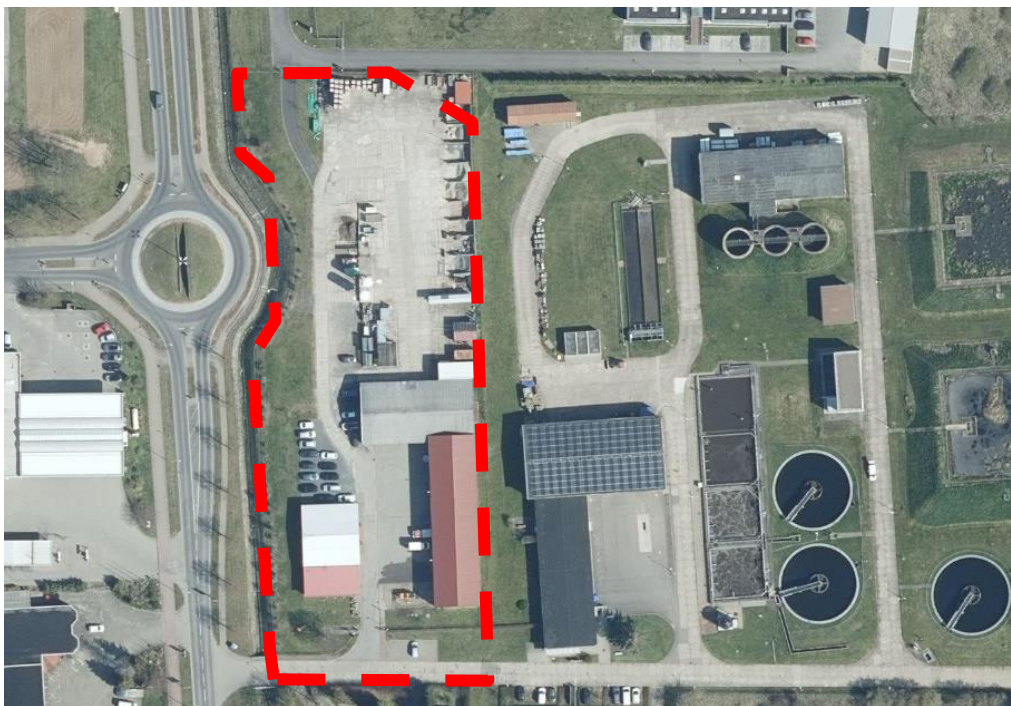


Abb.1: Luftbild mit Geltungsbereich des aufzuhebenden Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 2. Änderung „Vorm Pfaffenstieg“, OT Leinefelde

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Planungsanlass

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes war es, im Zuge einer angestrebten Wiederverwendung der Industriebrachen und einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung die bis dahin unbebauten Flächen des Geltungsbereiches ebenfalls als Industrie- und Gewerbeflächen auszuweisen.

Mit der 2. Änderung wurden im GI (Industriegebiet) und im GE I (Gewerbegebiet I) künftig nur noch Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen, die den innerstädtischen Handel tangieren. In den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Leinefelde-Worbis, die teilweise erschließungstechnisch gefördert wurden, ist der Einzelhandel städtebaulich nicht erwünscht.

Auf Grund der bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Geltungsbereiches ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes notwendig, um die neue Planung (siehe „Allgemeine Ziele und Zwecke“ im nächsten Absatz) genehmigungsfähig zu realisieren.

Allgemeine Ziele und Zwecke

- Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt die Erweiterung des städtischen Bauhofs in der Birkunger Straße.
- Die ursprünglichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 6 2. Änderung lassen in dem südwestlichen Teil keine Erweiterungsmöglichkeiten von Lagermöglichkeiten für den Bauhof zu.
- Der Bauhof benötigt dringend eine Erweiterung von notwendigen Lager- und Unterstellmöglichkeiten.
- Des Weiteren soll eine temporäre Teil- / Zwischennutzung für die Landesgartenschau 2025 erfolgen.

Planungsalternativen

Die Frage nach räumlichen Planungsalternativen stellt sich nicht, da nach mehrfachen Überlegungen sich keine andere Fläche im Stadtgebiet eignet, die alle Voraussetzungen für die Planung enthält und standortbedingt sinnvoll ist.

Methodisch wäre auch eine Abweichung / Befreiung des Bebauungsplanes denkbar gewesen, aber nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde des LK Eichsfeld sind diese in diesem Planungsvorhaben nicht möglich. Nach erfolgter Teilaufhebung ist eine baurechtliche Beurteilung als Baulücke gem. § 34 BauGB (Innenbereich) möglich. Eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes ist unter anderem aus Immissionsgründen (Abstand Gewerbe-/ Wohnbebauung Birkunger Straße) nicht möglich. In dem Areal angesiedelte Gewerbetreibende bleiben von der geplanten Teilaufhebung unberührt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan Nordthüringen

Laut Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) ist die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Standort Leinefelde-Worbis ist auch zukünftig durch seine Verkehrsachse (Bahnlinie/Autobahn) geprägt. Die Entwicklung in diesem Bereich ist vorrangig auf Wohnen, Gewerbe und Fremdenverkehr ausgerichtet.

Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Stadt Leinefelde-Worbis ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft. Außerdem bildet das funktionsteilige Mittelzentrum Leinefelde-Worbis lt. RROP Nordthüringen entsprechend seiner raumstrukturellen Gliederung einen Raum mit Verdichtungstendenzen. Als besondere Entwicklungsaufgaben sind wie im LEP Wohnen und Gewerbe genannt.

Flächennutzungsplan

Für das gesamte Stadtgebiet Leinefelde-Worbis mit den Ortsteilen Leinefelde, Worbis, Birkungen, Beuren, Breitenholz, Breitenbach, Hundeshagen, Wintzingerode, Kallmerode Kirchohmfeld und Kaltohmfeld besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Genehmigung von 2015. (Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan siehe Abbildung 2)

Mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des B-Planes hat bereits eine erhebliche Vorbelastung des Gesamtgebietes östlich der Birkunger Straße stattgefunden. Im Zuge der Neuordnung und Wiederverwendung der Industriebrachen und einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung wurden daher auf den noch unbebauten Flächen des Geltungsbereiches ebenfalls wieder Industrie- und Gewerbegebietsflächen vorgesehen.

Die im Industrie- und Gewerbegebiet beabsichtigten Änderungen bzw. Ergänzungen entsprechen grundsätzlich den Vorgaben aus dem jetzt rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

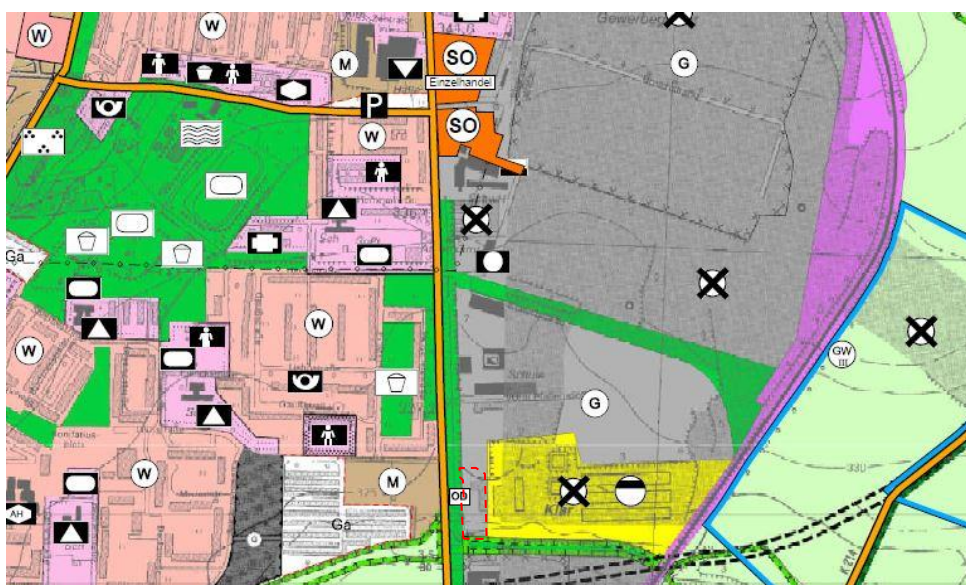


Abb.2: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde-Worbis, Kennzeichnung Geltungsbereich Teilauhebung

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN

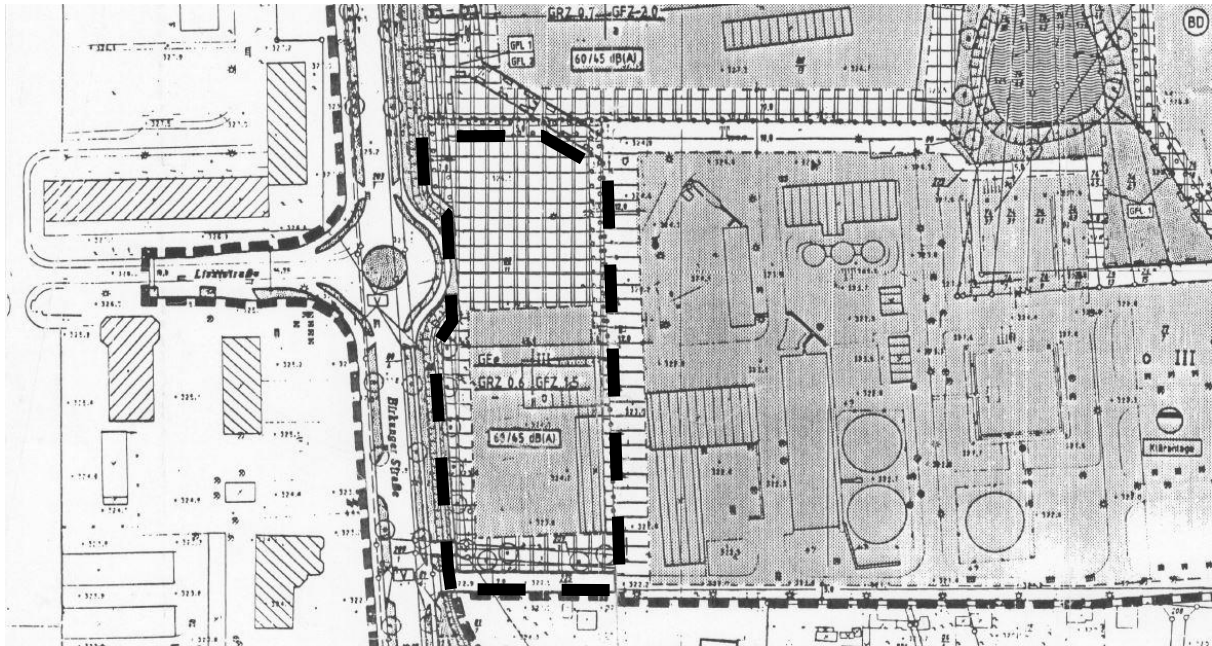


Abb. 3: Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 6 2. Änderung „Vorm Pfaffenstiege“, OT Leinefelde

4.1. Industrie- und Gewerbegebiete

- 4.1.1 Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 4.1.2 Die im § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zugelassen.
- 4.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) bzw. für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 4.1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen. Wohngebäude und Wohnnutzungen sollen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sein
entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

4.1.5 Im Bereich der Industriegebiete (GI) mit sogenannter Ausweisung von Baumassenzahlen (BMZ) werden bis max. Traufhöhen auf 20 m und natürlichem Gelände begrenzt.

4.1.6 Von den nach §§ 8 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen: Lebensmittel, Schuh- und Lederwaren sowie Textilien auch nicht sondergebietsrelevanter Größenordnung und Läden, die das innenstadtrelevante Sortiment betreffen im GI und GEI nicht zugelassen. GEII sind alle Einzelhandelsbetriebe zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, KFZ-Einstellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO Sind sowohl innerhalb von der den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen als auch auf den Abstandsflächen zugelassen.

Innerhalb von Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO jedoch nicht gestattet.

(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

4.3 Begrünungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.3.1 Auf jedem Baugrundstück sind durch den Bauherren vor Schlussabnahme des Hauptgebäudes je 500 m² überbaubare Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger standortheimischer Laubbaum anzupflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stammumfang 12/14 cm und Baumart aus nebenstehender Pflanzliste.

4.3.2 Sowohl durch bauliche Anlagen vorhandene Bäume und Sträucher entfernt werden müssen, sind diese in doppelter Anzahl zu ersetzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baum- oder Gehölzart der Nebenpflanzungen gem. nebenstehender Pflanzenliste.

4.3.3 Die in den öffentlichen Straßenräumen festgesetzten Bäume sind durch die Gemeinde mit Herstellung der Gehweganlagen als hochstämmige, standortheimische Laubbäume an den ausgewiesenen Standorten zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stammumfang 14/16 cm. Baumart aus nebenstehender Pflanzenliste. Die Standorte können durch Zufahrten und Parkplatzausweisungen den Anforderungen entsprechend geändert werden, dürfen

jedoch nicht zu einer Verminderung der Baumzahl führen. Verkehrsgrün im öffentlichen Verkehrsraum kann bedarfsgerecht geändert werden.

4.3.4 Auf den mit einem Pflanzangebot nach Planzeichen 9 umgrenzten Flächen sind je angefangene 100 m² Pflanzfläche mind. 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 14/16 cm und je angefangene 100 m² Pflanzfläche mind. 30 laubbildende Gehölze mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baum- und Gehölzarten nach nebenstehender Pflanzenliste. Die Pflanzmaßnahmen sind mit der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

4.3.5 Pflanzenliste

Bäume

Bergshorn - Acer pseudoplatanus

Birke - Betula

Eberesche - Sorbus aucuparia

Feldahorn - Acer campestre

Hainbuche - Carpinus betulus

Spitzahorn - Acer platanoides

Stieleiche - Quercus robur

Vogelkirsche - Prunus avium

Winterlinde - Tilia cordata

Sträucher

Bluthartriegel – Cornus sanguinea

Brombeere - Rubus

Efeu – Hedera helix

Felsenbirne - Amelanchier

Flieder - Syringa

Hasel - Corylus avellana

Heckenkirsche - Lonicera

Rote Himbeere - Rubus strigosus

Hundsrose - Rosa canina

Kornelkirsche - Cornus mas

Liguster - Ligustrum

Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus

Rote Johannisbeere - Ribes rubrum

Ranunkelstrauch - *Kerria japonica*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Schneeball - *Viburnum*
Spiraea – *Spiraea arguta*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Stechpalme - *Ilex*
Wasserschneeball - *Viburnum lantana*
Weißdorn - *Crataegus*

4.4 Sonstiges

- 4.4.1 Im Bereich von Sichtdreiecken darf der Bewuchs nur eine Höhe von max. 0,8 m über der Straßenkrone erreichen. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
- 4.4.2 Das ausgewiesene Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise einschl. der Grundbereiche herzustellen. Im Regenrückhaltebecken sind ständiger Wasserspiegel in Größe der ausgewiesenen Wasserfläche vorzuhalten.

5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES TEILBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung ist eindeutig gewerblich geprägt, sodass für die Neuplanung der Fläche ebenfalls nur gewerbliche Nutzungen infrage kommt. Durch die vorhandenen großen gewerblichen Gebäude wird ein Rahmen gesetzt bezüglich der Gebäudegröße und –höhe sowie bezüglich der baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstückes. Da sich ein Bauvorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, sind auch nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes ausreichende Steuerungsmöglichkeiten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Erschließung

Da keine Neuordnung im Plangebiet bezüglich einer verkehrlichen Erschließung mehr erforderlich ist, ergeben sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

Das Gleiche gilt für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Die Erschließung der bereits bebauten Flächen ist gesichert. Die neu zu planende Fläche ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Landschaftsbild

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

6. EINGRIFFSREGELUNG

Für den betroffenen Bereich erfolgt die Aufhebung bilanzneutral. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN

Es entstehend durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine externen Planungskosten.

Da im Aufhebungsbereich keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen mehr vorgesehen sind, entstehen auch hier keine Kosten.

Leinefelde-Worbis, den 01.11.2023

Stadt Leinefelde-Worbis

Der Bürgermeister

