

BAULEITPLANUNG DER STADT LEINFELDE-WORBIS

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (5) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 87 „Am Lunapark“, Stadtteil Leinefelde

1 Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt, westlich der Mühlhäuser Chaussee in Leinefelde ein neues Baugebiet zu entwickeln.

Zu diesem Zweck hat der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis in seiner Sitzung am 26.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Am Lunapark“, Leinefelde, beschlossen.

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl im Eigenheimsektor als auch im gehobenen Mietgeschosswohnungsbau, verbunden mit einem nicht ausreichenden Angebot, sieht sich die Stadt Leinefelde-Worbis veranlasst, ein entsprechendes Baugebiet zu entwickeln.

Die Stadt entwickelt ein im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche ausgewiesenes Baugebiet. Zur Anpassung wird der Flächennutzungsplan geändert.

Die Wohnbaufläche soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet angestrebt. Andere Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untergeordnet möglich, wenn sie das Wohnen nicht stören.

Die gemischte Baufläche soll sowohl dem Wohnen als auch gewerblichen Nutzungen dienen. Es soll ein Mischgebiet entwickelt werden. Die gewerbliche Nutzung soll vorrangig im Erdgeschoss erfolgen.

Vorgesehen ist eine aufgelockerte Baustruktur auf relativ großzügigen Grundstücken, was der Exklusivität der Stadtlage geschuldet ist. Es sollen entlang der Mühlhäuser Chaussee Stadtvillen als mehrgeschossiger Mietgeschosswohnungsbau errichtet werden. Im Westen sollen in erster Linie Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mühlhäuser Chaussee in Verbindung mit den Straßen An der Baumschule und Am Richteberg. Die interne Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße.

Fußläufig soll das Plangebiet sowohl an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Westen als auch an den im Osten angrenzenden Lunapark angebunden werden.

Im Plangebiet werden neue Ver- und Entsorgungssysteme errichtet und an die vorhandenen Systeme in den Straßen Mühlhäuser Chaussee, An der Baumschule und Am Richteberg angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung soll im Freigefälle nach Norden und nach Süden erfolgen. Die Richtung der Entwässerung ergibt sich aus der örtlichen Topografie. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses, können Regenrückhaltebecken im Norden und Süden angeordnet werden.

Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Optimierung der Systeme werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern ergriffen.

Ein Stadtpark soll das Plangebiet in Höhe des Mahnmals im Lunapark gliedern. Hiermit soll zum einen der Lunapark in sinnvoller Wiese erweitert werden und zum anderen die Exklusivität des Baugebietes gestärkt werden.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen ausgeglichen werden. Neben den Stadtgliedernden Elementen „Stadtpark“ und Straßenraumbegrünungen werden Bepflanzungen der Baugrundstücke angestrebt. Verbleibende Defizite sollen durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan soll aufzeigen, ob aus der Planung Eingriffe in die Umwelt resultieren, diese Eingriffe im Einzelnen darstellen und Maßnahmen entwickeln, mit denen unnötige Eingriffe vermieden und unvermeidliche Eingriffe gemildert oder ausgeglichen werden können.

Im ersten Schritt wird der derzeitige Zustand der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter im Planungsgebiet und seiner Umgebung aufgenommen und bewertet. Es wird dann geprüft, welche Folgen die Planung für die einzelnen Schutzgüter haben wird. Bei erheblicher Beeinträchtigung eines Schutzgutes liegt ein Eingriff vor.

Die vorgesehene Bebauung der Restfläche im Innenbereich des Stadtteils Leinefelde ist aus Umweltsicht vor der Entwicklung von Bauflächen in der offenen Landschaft zu bevorzugen. An dieser Stelle ist zudem wesentlich weniger Aufwand erforderlich für Straßenbau und sonstige Erschließung, da das meiste schon vorhanden ist. Die vorgesehene hohe Grundstücksausnutzung ermöglicht viele Wohnungen bei geringem Flächenverbrauch. Die zentrumsnahe Lage am Lunapark ist für Wohnen gut geeignet. Die Verkehrslärmbelastung von der Mühlhäuser Chaussee ist für die Gebäude an der Straße problematisch, kann aber durch Schallschutzmaßnahmen so weit reduziert werden, dass Wohnen hier möglich und zulässig ist.

Aufgrund der hohen Grundstücksausnutzung ist jedoch der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur unter Einsatz mit zusätzlichen Ausgleichsflächen am Stockbach und ggf. auch am Rohrbach bei Beuren zu erreichen. Hier sollen die Bachläufe von Acker wieder in Grünland zurückgeführt und der verrohrte Bach renaturiert werden. Ausgleichsmaßnahmen im Wohngebiet verlangen die Anpflanzung eines Anteils von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bzw. Obstbäumen auf Grün-



flächen und in Gärten. Die Vorgaben gelten nicht für die geringen Freiflächen im Mischgebiet. Kiesgärten auf Geotextilvlies sind auf nicht bebaubaren Flächen unzulässig.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei dem Innenbereichsvorhaben nicht gegeben.

Das Schutzgut Boden ist umfangreich untersucht worden. Die überwiegende Zahl von schädlichen Eingriffen, insbesondere durch den Bau bedingte können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die umfangreiche Flächenversiegelung ist nur unter Inanspruchnahme der o.g. externen Ausgleichsfläche weitgehend kompensierbar.

Bei den Bauvorhaben zu beachten ist der als Material empfindliche Oberboden, der gegen Vernässung und mechanische Belastung (Baumaschinen) geschützt werden muss, da er schnell unbeabsichtigt plastisch wird. Kiesgärten auf Geotextilvlies sind auf dem nicht bebaubaren Grundstücksanteil unzulässig, da sie zu weiteren Bodenschädigungen führen.

Die Entwässerung des Baugebiets kann wegen fehlender Leitungskapazitäten nur über Versickerung erfolgen. Dazu sind Versickerungsanlagen auf den Grundstücken und für die Wohnstraße vorgesehen. Diese Anlagen funktionieren nur durch einen Zugang zum durchlässigeren Unterboden, da der Oberboden nicht versickerungsfähig ist. Die Verteilung auf viele Versickerungspunkte ist günstiger zu bewerten als konzentrierte Versickerung an einem Punkt. Jedoch ist sicherzustellen, dass alle Versickerungsanlagen eventuelle Schadstoffe durch belebten Boden oder technische Mittel zurückhalten. Die Versickerung ist für die Leine günstig, da es hier trotz des neuen Baugebietes nicht zu zusätzlichen Einleitungstößen bei Niederschlägen kommt.

Das Ortsbild wird durch die Bebauung an der wichtigen Ausfallstraße verbessert. Hinsichtlich des Landschaftsbildes spielt die Innenraumbebauung keine Rolle. Der Ausblick vom erhöhten Kriegerdenkmal im Lunapark wird durch die erste Gebäudereihe etwas eingeschränkt. Das Vorfeld des Kriegerdenkmals über die Mühlhäuser Chaussee hinweg bleibt Grünfläche.

Der Verlust von ca. 2,9 ha Ackerfläche ist nicht kompensierbar. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wird auch eine im Plangebiet befindliche Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 28 „An der Mühlhäuser Straße“ verlegt.

3 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 87 „Am Lunapark“, Leinefelde, fand nach vorheriger Bekanntmachung vom 24.11.2016 durch Auslegung der Planungsunterlagen im Zeitraum am 15.12.2016 statt. Es bestand die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben. Es sind keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten von Bürgern bzw. der Öffentlichkeit zu der Planung eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 16.12.2016. Stellungnahmen konnten bis zum 31.01.2017 abgegeben werden. Es sind insgesamt 11 Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen



Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 02.06.2017 bis einschließlich 04.07.2017 durchgeführt. Es sind 3 Stellungnahmen von Bürgern bzw. der Öffentlichkeit zu der Planung eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31.05.2017 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt und konnten Stellungnahmen bis zum 04.07.2017 einreichen. Es sind insgesamt 7 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung wurden von seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wie auch von Bürgerinnen und Bürgern, Stellungnahmen zu folgender Betroffenheit im Umweltrecht geäußert:

Die Bürgerinnen und Bürger haben keine Stellungnahmen abgegeben, die sich mit Belangen des Umweltrechtes auseinandersetzen. Die Stellungnahmen bezogen sich entweder auf den Festsetzungsinhalt in Bezug auf Baukörper und Gestaltung oder erhoben prinzipielle Bedenken gegen eine Bebauung, die eine Konkurrenz für örtliche Wohnungsbaugesellschaften darstellt.

Naturschutz; Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung

Die Grundsätzlichen Einschätzungen zur Wertigkeit der Ausgangslage des Plangebiets und der zukünftigen Wertigkeit der Planung wurden beanstandet. Die Werte wurden daraufhin angepasst und die externe Ausgleichsfläche erweitert.

Wasserwirtschaft; Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser

Es wurde die Vermeidung der Erhöhung des Oberflächenwassers gefordert. Die Planung sieht vor, dass in ca. 90% der Grundstücke das Oberflächenwasser auf den Grundstücken aufgefangen und versickert werden muss. Für das Oberflächenwasser aus dem Straßenraum wurde ein zusätzliches Regenrückhaltebecken im Norden berücksichtigt. Der Abfluss im Süden aus den öffentlichen Verkehrsflächen kann in das vorhandene Regenrückhaltebecken abgeleitet werden, ohne dass dies zu einer Erhöhung in den Vorfluten führen würde.

Immissionsschutz; Umgang mit Lärm an Straße und MI Gebietsausweisung; Sachgerechte Erfassung des tatsächlichen Lärmumfangs an der Straße; Umfang der Nutzung der Sportanlagen; Einschränkungen für den Jugendclub

Zunächst wurde bemängelt, dass entlang der Mühlhäuser Chaussee ein Mischgebiet ausgewiesen wurde, obwohl eine Wohnnutzung vordergründig entwickelt werden soll. Nach Prüfung durch einen sachverständigen Immissionsgutachter wurde der Empfehlung gefolgt, die Flächen als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.



Zum Zweiten wurden die Eingangsdaten des Immissionsgutachten angezweifelt. Es wurden in der Regel nach Ansicht des Landesverwaltungsamtes zu niedrige Werte im Bereich der Emission verursachenden Faktoren zu Grunde gelegt. Die Daten wurden geprüft und mit dem Sachverständigen abgestimmt. Es erfolgte keine Änderung, da die Grundlagenermittlung nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt wurde.

Es wurde erkannt, dass mit der Entwicklung des Baugebiets die Nutzung des Jugendclubs in seinem derzeitigen Bestand festgeschrieben wird. Eine zukünftige Ausweitung der Nutzung wird damit ausgeschlossen. Dem wird seitens der Stadt gefolgt.

Bodenschutz / Altlasten; Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Bodens

Der Darlegung des Schutzgutes Bodens wurde grundsätzlich zugestimmt. Allerdings wurden in einzelnen Aspekten Nachbesserungen bei der Bestandsbeschreibung und der Auswirkungsanalyse gefordert. Dies hatte zur Folge, dass der Umweltbericht ergänzt und die Eingriffsbilanzierung überarbeitet werden musste.

Denkmalschutz; archäologische Bodenfunde

Es erfolgte der Hinweis, dass archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können. Dieser Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Pachtverhältnisse; Beachtung gültiger Verträge mit Pächtern der Flächen

Seitens der Landwirtschaft wurde auf bestehende Pachtverhältnisse hingewiesen. Die Abstimmung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bezog auch den betroffenen Pächter mit ein. Der Pächter wird durch die städtebaulichen Verträge in angemessener Weise entschädigt

5 Gründe für die Auswahl des Planes

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Daraus leitet sich bereits eine grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht für den Planbereich ab. Innerhalb der Stadt Leinefelde stehen keine Flächen in ausreichender Größe für eine wohnbauliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt westliche der Mühlhäuser Chaussee angegliedert an weiteren Wohngebieten. Nördlich des Plangebiets entsteht derzeit ein Nahversorger des Lebensmittelhandels. Im Osten befinden sich Schulen und Sportanlagen.

Das Plangebiet fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Wichtige Standorte der Daseinsversorgung sind fußläufig erreichbar. Es werden keine räumlichen Planungsalternativen gesehen.

Es wurden verschiedene städtebauliche Konzepte entwickelt. Sie unterscheiden sich im Erschließungssystem, in den Grundstücksanordnungen und in der städtebaulichen Dichte. Als grundsätzliches Ziel aller Varianten gelten folgende Faktoren:

- Mehrgeschossiger Mietgeschosswohnungsbau entlang der Mühlhäuser Chaussee



- Eigenheimbau westlich im Übergang zur vorhandenen Siedlungsstruktur
- Stadtpark als Gegenüber zum Lunapark und dem Mahnmal
- Einbindung vorhandener Straße im Erschließungskonzept
- Fußläufige Anbindung nach Westen über vorhandene Trassen

Überlegungen zur Bebauung mit Mietgeschosswohnungsbau wurden zurückgestellt. Die Nachfrage ist in der Stadt Leinefelde auf die Eigentumsbildung ausgerichtet, welche die Stadt auch zu befördern beabsichtigt.

Eine weitere Anbindung an die Mühlhäuser Chaussee als Erschließungsstraße sollte vermieden werden, um die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Somit konnten lediglich Erschließungsalternativen ausgehend von den Straßen An der Baumschule und Am Richteberg untersucht werden. Dabei wurde die „Kreuzungsbildung“ mit diesen Straßen und dem Ulmenweg favorisiert.

Lösungen mit Stichstraßen wurden verworfen, um die Durchlässigkeit des Gebiets für den Verkehr zu gewährleisten, was auch Fehlfahrten reduziert. Die ursprünglich angedachte „Durchlässigkeit“ für den Stadtbuss wurde verworfen. Der Anbieter des Busverkehrs sieht eine Durchfahung des Gebiets als nachteilig für die Busfahrzeiten.

6 Abwägung

Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat eine sachgerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 den Bebauungsplan Nr. 87 „Am Lunapark“, Ortsteil Leinefelde, als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Leinefelde-Worbis, den 21.11.2017

Stadt Leinefelde-Worbis
Der Bürgermeister


Marko Grosa
Bürgermeister

Siegel

