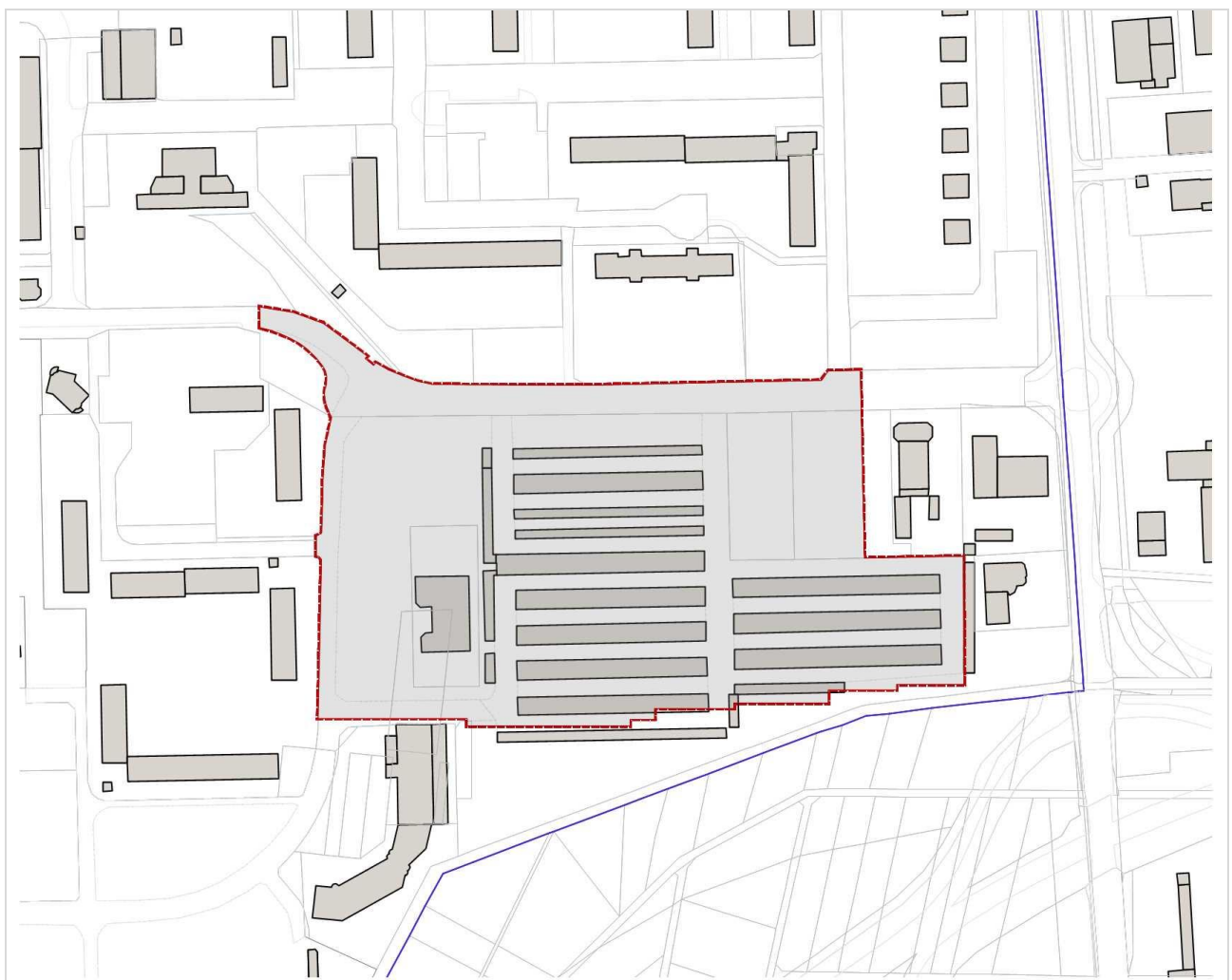


Stadt Leinefelde-Worbis



Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“

Ortsteil Leinefelde



Begründung

Entwurf

Stand 20.05.2022

Impressum

Auftraggeber: Stadt Leinefelde-Worbis
Leinefelde
Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis

Auftragnehmer: **arge | LGS 2025**
Projektarbeitsgemeinschaft
Fachplanung Bauleitplanung
quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof)
99423 Weimar

Datum: 20.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	5
1.2	Verfahrensablauf.....	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1.4.1	Allgemeine Planungsziele	8
1.4.2	Planungsalternativen/ Planungswettbewerb	8
1.5	Übergeordnete Planungen	9
1.5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
1.5.2	Flächennutzungsplan	10
1.5.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030	11
1.5.4	Wohnungsbedarfsprognose	12
1.5.5	Landesgartenschau.....	13
1.5.6	Externe Planungen.....	13
1.6	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	14
1.6.1	Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung	14
1.6.2	Verkehrerschließung	14
1.6.3	Stadttechnische Erschließung.....	15
1.6.4	Umweltbelange	16
1.6.5	Denkmalschutz und Archäologie.....	18
1.6.6	Kampfmittel	18
1.7	Der städtebauliche Entwurf (Auszüge aus der Dokumentation vom 03.08.2021)	19
2	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	24
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
2.2	Maß der baulichen Nutzung	24
2.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	26
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	26
2.5	Verkehrsflächen	27
2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
2.7	Grünflächen	28
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	29
2.9	Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	32
3	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO	34
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	34
3.2	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter	35
3.3	Gestaltung der Einfriedungen und Außenanlagen	35
3.4	Stellplätze und Garagen.....	36

4	Hinweise zum Planvollzug	38
4.1	Bodenfunde / Bodendenkmale	38
4.2	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	38
4.3	Bodenaufschlüsse	38
4.4	Bodenschutzrechtliche Anforderungen	38
4.5	Artenschutzmaßnahmen	39
4.6	Baumschutzsatzung	40
4.7	Regenwasserversickerung	40
4.8	Schallschutz	40
4.9	Gerüche	40
4.10	Einsichtnahme von Vorschriften	40
5	Flächenbilanz	41
6	Anlagen	41

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat im Jahr 2018 den Zuschlag für die Ausrichtung der 5. Landesgartenschau in Thüringen erhalten. Unter dem Motto „Aussöhnung zwischen Stadt und Landschaft“ wurde daraufhin im selben Jahr ein Ideen- und Realisierungswettbewerb zum Kerngelände ausgelobt. Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, welcher auf Basis des prämierten Siegerentwurfes und unter Berücksichtigung der Jury-Empfehlungen weiter entwickelt wurde.

Parallel zu dieser Bauleitplanung wird noch ein weiterer Bebauungsplan erstellt: B-Plan Nr. 141 „LGS2025 – Augarten an der Ohne“. Die beiden B-Pläne umfassen zusammen das Kerngebiet der Landesgartenschau und stehen sowohl räumlich als auch funktional in enger Korrespondenz.

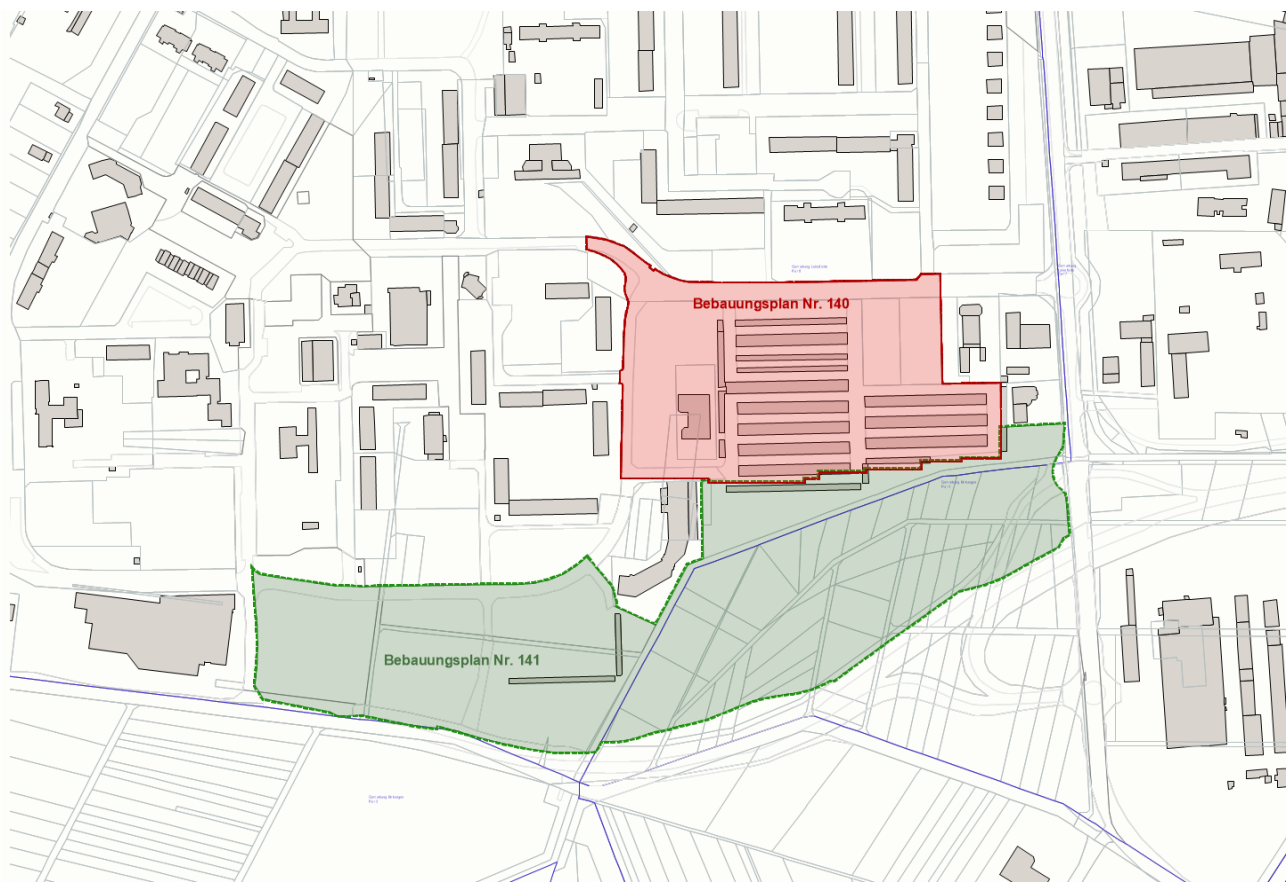


Abb.1: Die beiden Bebauungspläne Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ und Nr. 141 „LGS2025 – Augarten an der Ohne“ über das Kerngebiet der Landesgartenschau

Die Entwicklung eines zukunftsweisenden, nachhaltigen Wohngebietes am Rande der Südstadt Leinefelde im Übergang zum Landschaftsraum ist ein Kernbestandteil des Konzepts der Landesgartenschau (siehe Kapitel 1.5.5). Die Gartenstadt, an der Schnittstelle zwischen Siedlung und Landschaft, rundet den Siedlungskörper der Südstadt ab und gestaltet einen ökologischen und hochwertigen Übergang zur Landschaft. Bisher wurden die Flächen überwiegend für einen großen Garagenkomplex mit 850 Garagen genutzt und sind entsprechend im Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis ausgewiesen. Mit den hier geplanten ca. 140 Wohneinheiten sollen die Wohnungsangebote in Leinefelde-Worbis und in der Region erweitert und ergänzt werden, ohne dass dafür neue Flächen beansprucht werden müssen.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes unter dem Motto „Gartenstadt“ geschaffen und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle getroffen werden.

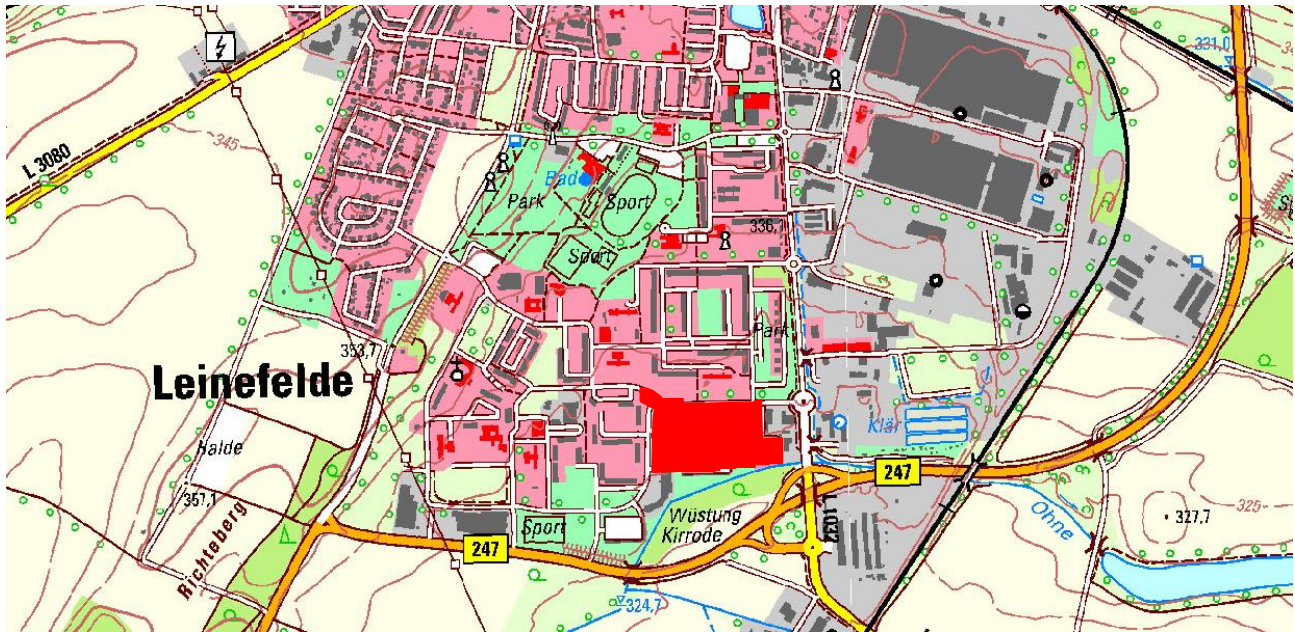


Abb. 2: Übersichtsplan zur Lage im Stadtgebiet

1.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde, beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht in den Aushangkästen in den beiden Stadtteilen Leinefelde und Worbis sowie im Amtsblatt der Stadt Leinefelde-Worbis am 09.09.2021, wurde vom 20.09.2021 bis zum 22.10.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung (Stand 15.09.21) durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 17.09.2021 zur Stellungnahme bis zum 22.10.2021 aufgefordert. Von 38 beteiligten TÖB gingen 18 Stellungnahmen ein. Von den 18 eingegangenen Stellungnahmen gaben 10 TÖB Anregungen und fachliche Hinweise.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, die Begründung sowie die Anlagen wurden entsprechend den Stellungnahmen und dem Planungsfortschritt überarbeitet. Aufgrund zeitlicher Verzögerungen wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) und dem Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) der Durchführungszeitraum für die Landesgartenschau von 2024 auf 2025 verschoben. Entsprechend wurde auch die Bezeichnung des Bebauungsplans in „LGS2025 - Gartenstadt“ angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ soll vom Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,5 ha (55.140 m²) und umfasst auch Teile der Beethovenstraße und der Lisztstraße. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig an die Straßenplanung (neuer Kreisel) angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ in der Gemarkung Leinefelde, Flur 8 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- im Norden: Lisztstraße (einschließlich)
- im Osten: Westliche Flurstücksgrenze von 126/37 (Schnellrestaurant) und 126/7 (Autohaus)
- im Süden: Freiraum der Ohne-Aue
- im Westen: Beethovenstraße (einschließlich)

und umfasst folgende Flurstücke der Flur 8 Gemarkung Leinefelde:

- 126/16,
- 126/120,
- 126/198 (teilweise),
- 126/243 (teilweise, umfasst Beethovenstraße),
- 126/265 (teilweise, umfasst Lisztstraße),
- 126/338,
- 160/3,
- 160/4 (teilweise)

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan.



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 140

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt, alle o.g. Grundstücke zu erwerben, zu verschmelzen, anschließend neu aufzuteilen und nach Herausmessung der Verkehrsflächen zu verkaufen.

1.4 Ziele und Zwecke der Planung

1.4.1 Allgemeine Planungsziele

Mit dem dem Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Auflösung des Garagenhofes mit 850 Garagen und städtebauliche Neuordnung sowie Ausbildung eines ökologisch nachhaltigen Siedlungsrandes im Übergang zum Landschaftsraum der Ohne.
- Entwicklung einer zukunftsweisenden Gartenstadt mit ca. 130 bis 150 Wohneinheiten im Sektor des gehobenen Geschosswohnungs- und Eigenheimbaus auf der Rückbaufläche.
- Gestaltung eines homogenen Siedlungscharakters durch gestalterische Vorgaben für die Bebauung und die Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche und Einfriedungen.
- Verwendung von Holz zur konstruktiven und gestalterischen Ausprägung der Bebauung aufgrund seiner ökologisch und bauwirtschaftlich nachhaltigen Materialeigenschaften.
- Anlage und qualitätvolle Gestaltung eines hohen Anteils an gemeinschaftlich und öffentlich nutzbaren Freiflächen, u.a. von Versickerungsmulden, welche neben dem Sammeln und Ableiten von Regenwasser in die Ohne-Aue auch Bestandteil des Wegenetzes sind und als Freiflächen mit Treffpunkten und Spielmöglichkeiten sowie zur Verbesserung des Mikroklimas dienen.
- Begrünung der Freiflächen unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange wie Minimierung des Versiegelungsgrads, Erhöhung der Biodiversität, klimaresiliente Pflanzungen etc. Daher wird auch für alle Gebäude die Ausbildung von Flachdächern mit einem Mindestanteil an extensiver Begrünung festgesetzt (ggf. mit zusätzlicher Nutzung solarer Energie- und/oder Wärmegewinne).
- Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers (Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität) und Anbindung an das vorhandene Straßen- und Wegenetz.
- Integration des ruhenden Verkehrs in die Architektur (Tiefgaragen und Garagen in den Gebäuden) und in die Freiraumgestaltung (Carportanlagen und Sammelparkplätze).
- Festsetzung und Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen

1.4.2 Planungsalternativen/ Planungswettbewerb

Im Rahmen der Konzeptentwicklung für die Bewerbung der Stadt Leinefelde-Worbis für die Ausrichtung der Thüringer Landesgartenschau wurden umfangreiche Standortüberlegungen getroffen. Dabei kristallisierte sich der Standort am Rand der Südstadt heraus, da hier neben der Befriedigung der Wohnungsnachfrage auch umfangreiche Aufgaben und Zielstellungen des Stadtumbaus gelöst werden können (s.o.). Darüber hinaus gliedert sich das Plangebiet an bereits bestehende Wohngebiete an: wichtige Standorte der Daseinsvorsorge (Schulen, Kindergärten, Versorgungseinrichtungen etc.) sind fußläufig erreichbar und es bestehen hervorragende Anbindungen an den ÖPNV und die technische Infrastruktur (z.B. Fernwärmenetz). Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative einer Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen mit ihren negativen Folgen.

Nach dem Zuschlag für die Ausrichtung der Landesgartenschau wurde durch die Stadt Leinefelde-Worbis ein Planungswettbewerb ausgelobt, um die bereits mit der Bewerbung vorgelegte Grundkonzeption weiter zu konkretisieren. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf für die „Gartenstadt Leinefelde“ ist das Ergebnis der Überarbeitung des mit dem ersten Preis aus dem Wettbewerb „Landesgartenschau Thüringen 2024 in Leinefelde-Worbis: Gartenstadt und Augarten“ hervorgegangenen Entwurfes.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Nordthüringen weisen die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum aus. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere die Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion, die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, die überregionale Verkehrsknotenfunktion, die Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion sowie die Steuerungsfunktion.

Laut der Raumstrukturgruppen- und -typen-Karte des LEP 2025 wird Leinefelde-Worbis dem „demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in teilweise oberzentrennaher Lage ‚nördliches Thüringen‘“ zugeordnet. Des Weiteren befindet sich Leinefelde-Worbis innerhalb folgender landesbedeutender Entwicklungskorridore (LEP 4.2):

- A 38: Landesgrenze Niedersachsen – Heilbad Heiligenstadt – Leinefelde-Worbis – Nordhausen – Landesgrenze Sachsen-Anhalt
- B 247/B 176/B 4: A 38 – Leinefelde-Worbis – Mühlhausen – Bad Langensalza – B 4 – A 71

In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen als Siedlungsfläche nachrichtlich wiedergegeben, ohne raumordnerische Ausweisungen.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen den Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen; der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Darüber hinaus soll sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren.

Die Planung entspricht diesen Zielstellungen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines untergenutzten Areals im Stadtgebiet stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP und Punkt 2.1 des Regionalplanes Nordthüringen) und zentralörtlichen Bedeutung. Andere Nutzungsansprüche aus der Raumordnung werden nicht tangiert. Die Vorbehalts- und Vorranggebiete der Freiraumsicherung oder landwirtschaftlichen Bodennutzung weisen einen großzügigen Abstand zur Ortslage auf - diesbezüglich sind keine Nutzungskonflikte zu erkennen.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Leinefelde-Worbis verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1998 mit zahlreichen Änderungsverfahren. Das Plangebiet war Teil der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (2015, Änderungsbereich Leinefelde 3). Durch den Stadtrat wurde 22.03.2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Leinefelde-Worbis beschlossen, um die gesamt-städtischen Entwicklungsziele der Stadt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu klären. Dafür befindet sich derzeit der zugehörige Landschaftsplan in der Vorbereitung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 140 ist im wirksamen FNP überwiegend als Garagenstandort dargestellt. Der nordöstliche Bereich ist als gemischte Baufläche und der nordwestliche Randbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Unmittelbar nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft und im Osten gemischte Bauflächen an. Die inzwischen fertiggestellte Ortsumfahrung B 247 ist im FNP noch als Planung gekennzeichnet – dies wird im Zusammenhang mit der o.g. Neuaufstellung korrigiert.

Die beabsichtigte Baurechtschaffung für Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) kann nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus der aktuell gültigen Darstellung im FNP nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert werden (37. Änderung des FNP). Diese Änderung umfasst auch den Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 141 „LGS2025 – Augarten an der Ohne“, da auch diese Flächen in Vorbereitung der Landesgartenschau überplant werden. Der Änderungsbeschluss wurde parallel zu den Aufstellungsbeschlüssen der vorgenannten Bebauungspläne gefasst.

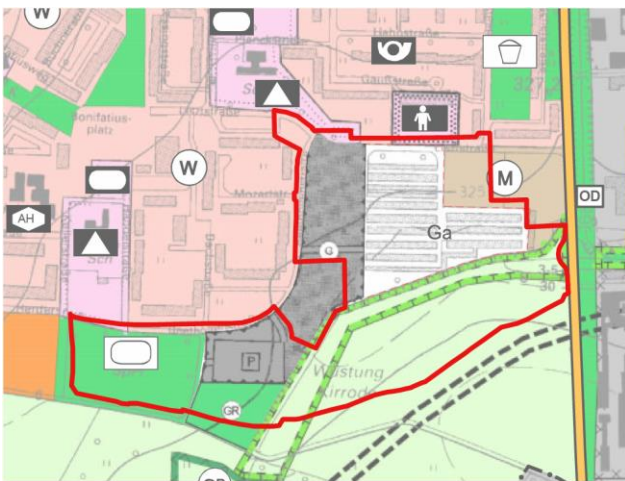


Abb. 4: Auszug aus dem aktuellen FNP der Stadt Leinefelde-Worbis mit der 2. Änderung von 2015 (Änderungsbereich Leinefelde 3) und Kennzeichnung des geplanten Änderungsbereichs, ohne Maßstab

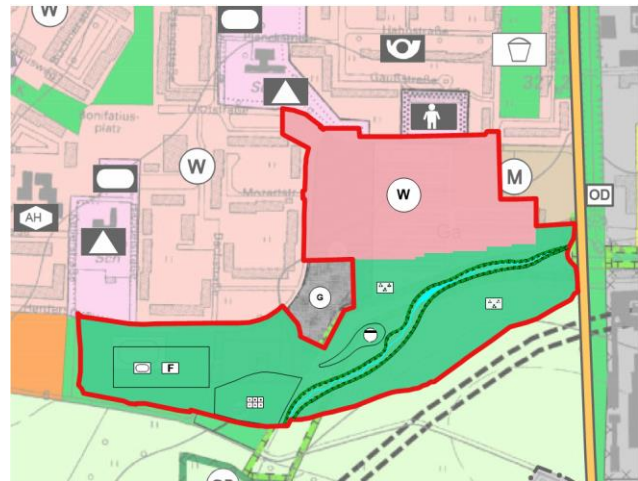


Abb. 5: Auszug aus dem Entwurf 37. FNP-Änderung mit Kennzeichnung des geplanten Änderungsbereichs, ohne Maßstab

Der Entwurf der 37. FNP-Änderung sieht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 140 die Darstellung als Wohnbaufläche vor. Dadurch wird die gewerbliche Baufläche deutlich reduziert. Die gewerbliche Fläche ist außerdem umgrenzt, um darauf hinzuweisen, dass für die Flächen bei Umsetzung Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzusehen sind - diese Beschränkung behält für verbleibende Fläche ihre Gültigkeit. Eventuelle immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der direkten Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen wurden im Rahmen des Schallgutachtens geprüft (siehe da und im Kap. 2.10, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen).

Wie im Weiteren mit dieser gewerblichen „Restfläche“ umgegangen wird, ist im Zuge der Neuaufstellung des FNP zu bewerten. Dabei ist aus gesamtstädtischer Perspektive und im Abgleich mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept sowie dem ISEK der Stadt Leinefelde-Worbis zu prüfen, ob sich der Standort - insbesondere

im Hinblick auf die neue "Gartenstadt" mit ca. 130 Wohneinheiten - als Nahversorgungsstandort eignet. Der Bereich könnte dann ggf. Bestandteil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche sein. Alternativ wäre die Darstellung als gemischte Baufläche denkbar. Mit der 37. FNP-Änderung im Zusammenhang mit den beiden Bebauungsplänen Nr. 140 und 141 sollen zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Landesgartenschau getroffen werden – daher, u.v.a. aufgrund der zeitlichen Brisanz beschränkt sich der Änderungsbereich ausschließlich auf die beiden Geltungsbereiche der B-Pläne.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 soll als Grünfläche mit diversen integrierten Nutzungen (Park, Sport- und Spielflächen, Festwiese, Kleingärten sowie Renaturierungsbereich) entwickelt werden.

1.5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Im Jahr 2015 wurde im Auftrag der Stadt Leinefelde-Worbis durch das Büro GRAS* (Gruppe Architektur & Stadtplanung, Dresden) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit einem Planungshorizont bis 2030 erarbeitet. Der Bereich des Bebauungsplans wird darin als Vernetzungsbereich zwischen Südstadt und Ohne / Landschaftsraum eingestuft. Im Zielplan des ISEK ist das Plangebiet als „Neustrukturierungsbereich“ gekennzeichnet, an den unmittelbar im Süden der Bereich der Ohne als „Grün mit Naherholungsfunktion / landschaftlich geprägt“ angrenzt – in diesen sind „Vernetzungen“ in Form von Wegeverbindungen vorgesehen. Weiterführende Aussagen, die sich direkt auf das Plangebiet beziehen, wurden damals noch nicht getroffen. Allerdings wurde für den Bereich der Ohne unter der Maßnahmennummer S-26 die Renaturierung der Auenlandschaft von Leine, Line und Ohne im Zusammenhang mit der Schaffung von Naherholungszonen durch Entwicklung/Aufwertung des Landschaftsraums im Siedlungsbereich und der Verbindung mit der „Grünen Achse“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine städtebauliche Entwicklung an der Schnittstelle zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum vor, die dieser Situation in besonderem Maße Rechnung trägt, indem die baulichen und freiräumlichen Strukturen auf das Engste miteinander verwoben werden. Geschossigkeit und Bebauungsdichte nehmen im Vergleich zur Südstadt deutlich ab, zahlreiche Wegeverbindungen führen – von der Südstadt kommend – in den Landschaftsraum, welcher im Zuge der Landesgartenschau eine Aufwertung erfährt (siehe 1.5.5).

Folgende weitere Maßnahmen und Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes werden berücksichtigt:

Landschaftsplanung

N 2: Touristische Erschließung der Quellgebiete der Flüsse Hahle und Wipper in Worbis und der Flüsse Leine und Ohne in Leinefelde → Konzeptionelle Gestaltung und Aufarbeitung der im Stadtgebiet verlaufenden Wasserscheide zwischen dem Weser- und Elbeeinzugsgebiet. Die Quellgebiete und ihr Umfeld sind als Gesamtbild attraktiver herzurichten, um sie noch besser als bisher zu vermarkten.

Klimaschutz / Energiewende

K2: Einleitung von Maßnahmen der Klimaresilienz in den Stadtteilen Leinefelde und Worbis → Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels im städtisch geprägten Siedlungsbereich

Städtebauliche Maßnahmen

S- 01: Ausbildung der Siedlungsränder - Einbindung des Siedlungskörpers in das Landschaftsbild durch Neuschaffung, Aufwertung und Erhaltung der typischen Grünzonen, Streuobstwiesen und Auenbereiche

S- 02: Aufwertung der Ortseingänge - Vernetzung des Siedlungskörpers mit dem Landschaftsraum durch Schaffung harmonischer Übergänge vom Landschafts- in den Siedlungsraum

S- 06: Ausbau Fuß- u. Radweegeanbindungen / innerörtliche Vernetzung - Aufwertung innerörtlicher Vernetzungsfunktionen

S- 07: Ausbau Fuß- und Radweegeanbindungen Birkunger Speicher, Anbindung und Erschließung Naherholungsraum, Vernetzung Stadtgebiet/ Erholungsraum

1.5.4 Wohnungsbedarfsprognose

Der Ortsteil Leinefelde ist mit ca. 9.000 Einwohnern der größte Ortsteil im Stadtgebiet Leinefelde-Worbis mit wichtigen Einrichtungen der Schul- und Bildungsinfrastruktur, der Daseinsfürsorge sowie Freizeit- und Erholungsangeboten für das Stadtgebiet und darüber hinaus. Dieser Standort muss um verschiedenste Wohnangebote ergänzt werden, um einen Wohnungsmarkt mit einem breiten Angebot für alle Bevölkerungsschichten sowie Einkommens- und Berufsgruppen zu schaffen.

Daher hat die Stadt neben einem begrenzten Nachholbedarf an Einfamilienhausgebieten versucht, in Leinefelde ein differenziertes Angebot an Mehrfamilienhäusern (Beispiel Mühlhäuser Chaussee Leinefelde; innerörtliche Verdichtung nach Abriss der Plattenbauten) auszuweisen und planungsrechtlich festzusetzen. Dabei wurde besonders Augenmerk auf die Barrierefreiheit, d.h. die Ausstattung mit Aufzügen gelegt. Die nachträgliche Ausstattung von Plattenbaugebäuden mit Aufzügen gestaltet sich durch die innenliegenden Treppenhäuser als schwierig, kostenintensiv oder städtebaulich problematisch.

In den nächsten Jahren liegt die Schwerpunktsetzung der Stadtentwicklung am südlichen Stadtrand von Leinefelde. Mit dem Bebauungsplan sollen Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, um den o.g. Bedarf zu decken und den kommunalen und regionalen Wohnungsmarkt um ein bisher nicht verfügbares Angebot zu bereichern.

Ausgangspunkt war die erfolgreiche Bewerbung als Ausrichter der Landesgartenschau 2025 mit der Überschrift „Aussöhnung zwischen Stadt und Landschaft“. Mit dem Projekt der Umgestaltung eines ehemaligen Garagengeländes zu einer attraktiven Gartenstadt möchte die Stadt ein beispielhaftes Quartier mit unterschiedlichen kleinteiligen Baustrukturen mit Modellcharakter, Landschaftsraumbezug und Klimaneutralität schaffen.

Der städtebauliche Entwurf aus dem Wettbewerb wurde überarbeitet und vom Stadtrat gebilligt. Er sieht ein ca. 4,5 ha großes Quartier mit unterschiedlichen 2-4-geschossigen aufgelösten Gebäudestrukturen vor, wobei die Mehrzahl der ca. 120 WE in MFH (70WE) vorgesehen sind. Bis zur LGS2025 sollen beispielhaft ca. 30 WE in unterschiedlichen Gebäudestrukturen einschl. Freianlagen als Ausstellungsobjekte sichtbar sein. Der Bebauungsplan muss jedoch bereits heute als Gesamtplan erarbeitet werden, um die städtebauliche Gesamtstruktur vorzugeben. Die Mehrheit der Gebäude wird erst ab 2026 errichtet.

Bis zu diesem Zeitpunkt stehen in Leinefelde nur begrenzte Bauflächen zur Verfügung. Im Baugebiet Am Lunapark (3,9 ha) sind noch ca. 40% der erschlossenen Grundstücke nicht bebaut und im Baugebiet Im Boden II (2,4 ha) beginnen die Erschließungsarbeiten im III. Quartal 2022, wobei dort ca. 90 % der Bauflächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewiesen sind. Dafür wird ein ca. 1,8-2 ha großer Bereich im Bereich der Herderstraße als Reservefläche für Wohnbebauung herausgenommen. Dort entsteht ein neuer privater Bildungscampus mit ca. 1.000 Schülern, der wiederum auch einen noch nicht definierbaren Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur mit sich bringen wird.

Weitere Flächen für Wohngebiet stehen dann aufgrund der angrenzenden Verkehrsstrassen (Bahn, Bundesstraßen), Hochspannungsleitungen und Gewerbegebieten nicht mehr zur Verfügung.

Die Stadt wird daher die im Jahr 2017 erarbeitete Wohnflächenbedarfsanalyse unter den Gesichtspunkten Bevölkerungsentwicklung, Angebote für alle Einkommensgruppen, Vorzug Barrierefreiheit und modellhafte Bauformen (Gartenstadt) überarbeiten. Damit wird auch den Ansprüchen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen, keine weiteren neuen Flächeninanspruchnahmen für extensive Erweiterungen anzustreben und den Focus auf die vorgeprägten inneren Standorte zu setzen.

1.5.5 Landesgartenschau

Das Konzept der Stadt Leinefelde-Worbis für die Landesgartenschau setzt unter der Leitidee „Aussöhnung zwischen Stadt und Landschaft“ auf die Fortführung des seit 1993 laufenden, international beachteten Stadtumbaus in der Südstadt Leinefelde. Mit der baulichen Abrundung des Siedlungsrandes bzw. der Gestaltung des Übergangs von der Stadt zur Landschaft und der Entwicklung der „Grünen Achse“ als freiräumliche Verbindung durch alle Siedlungsbereiche hin zum Landschaftsraum einschließlich der Anbindung des Birkunger Stausees als Naherholungsstandort („Grüne Schleife“) werden wichtige Aufgaben des Stadtumbaus in Angriff genommen. Die Gartenstadt – und damit der B-Plan Nr.140 – stellt einen zentralen Bestandteil der Konzeption der Landesgartenschau dar.

Die Gartenstadt Leinefelde

- 1**
- innovativ
 - ökologisch
 - nachhaltig



Der Augarten

- 2**
- gärtnerisch
 - natürlich
 - fließend



Der Birkunger Stausee

- 3**
- erholsam
 - landschaftlich
 - sportlich



Die Stadtgärten Leinefelde

- 4**
- urban
 - interaktiv
 - integrativ



Die Grüne Schleife

- 5**
- verbindend
 - schnell
 - kontemplativ

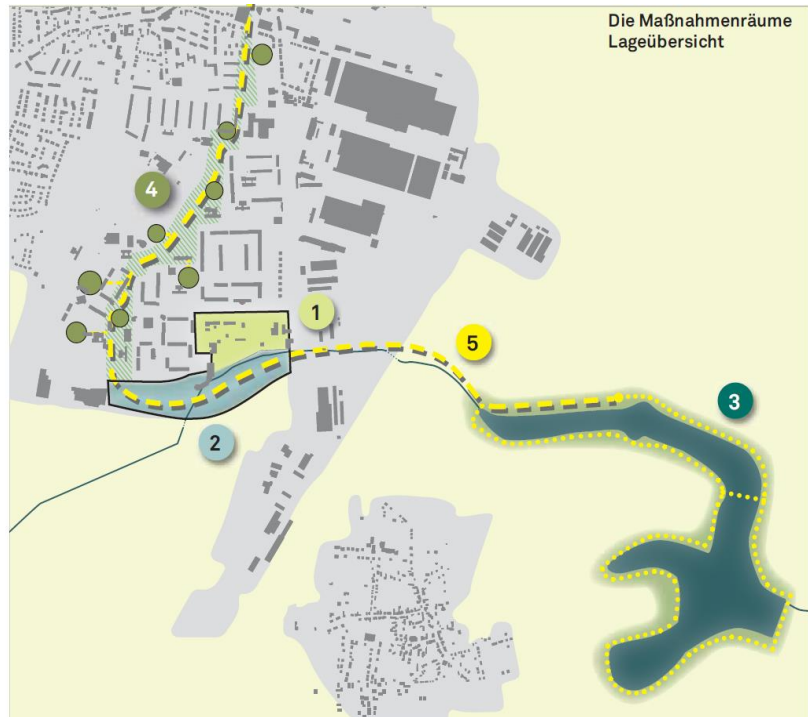


Abb.6: Auszug aus der Bewerbungsbroschüre zur Ausrichtung der 5. Thüringer Landesgartenschau, S. 27, März 2017 vVon GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung, Dresden, SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin, Winkelmueller.architekten.gmbh, Berlin

1.5.6 Externe Planungen

Im Rahmen der Landesgartenschau erfolgen parallel weitere Planungsvorhaben, die in unmittelbarer Wechselwirkung zu der vorliegenden Bauleitplanung stehen:

- Renaturierung der Ohne mit Filterbauwerk (BIUW Ingenieure GmbH, Bad Frankenhausen)
- Kreisverkehr Lisztstraße (Emch+Berger Ingenieure und Planer, Weimar)
- Brückenpark (sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin)
- Ausstellungskonzept LGS2025 (sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin)
- Sanierung Beethovenstraße (Vorhaben in Prüfung)
- Ver-/ Entsorgung Augarten und Gartenstadt (Medienplanung)
- Neubau B247 Ortsumgehung Kallmerode/ Neubau L 3080, Retentionsbodenfilter (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten)
- Neubau B247 Ortsumgehung Kallmerode/ Neubau L 3080, Knoten Leinefelde (EIT Planung & Bauüberwachung GbR, Reinholterode)

1.6 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.6.1 Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ befindet sich am südlichen Rand der Leinefelder Südstadt (Plattenbaugebiet) im Übergangsbereich zwischen der Großwohnsiedlung Südstadt und dem Landschaftsraum. Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig mit einem Garagenkomplex mit insgesamt ca. 850 Garagen bebaut. Dieser Garagenhof stellt einen städtebaulichen Missstand dar und wird rückgebaut. Entsprechend sind die Kündigung und Räumung sowie die Errichtung wohnungsnaher Ersatzgaragen erfolgt.

Im Nordosten des Plangebiets an der Lisztstraße befindet sich ein ehemaliger, heute nicht mehr genutzter Parkplatz. Im westlichen Randbereich zur Beethovenstraße befindet sich das sog. „Boxkino“, ein ehemaliger Sport- und Jugendtreff, welcher vormals als Kino und später für Box-Wettkämpfe und Training im Rahmen eines Jugendprojektes genutzt wurde. Diese Nutzung wurde inzwischen an einen anderen Standort verlagert. Eine Integration des Gebäudes in die geplante Gartenstadt wurde geprüft, aber u.a. aufgrund seines Bauzustandes verworfen. Das Gebäude soll ebenfalls abgerissen werden.



Abb. 7: Luftbild Plangebiet (Quelle: Stadt Leinefelde-Worbis)

1.6.2 Verkehrserschließung

Die aktuelle Erschließung des Standortes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) stadtseitig über die Lisztstraße und die Beethovenstraße. Die bestehende Einmündung der Beethoven- in die Lisztstraße wird zur besseren Verkehrsführung mit einem Kreisverkehr umgestaltet.

Anbindungspunkte an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind über die Haltestellen für den Stadtbus in der Lisztstraße und in der Beethovenstraße vorhanden, hier verkehren zwei Buslinien.

Das Plangebiet ist für den Fußgänger- und Radverkehr sowohl über die „Rote Achse“ als auch über die „Grüne Achse“ an die Stadtmitte angebunden. Eine Fortführung der „Grünen Achse“ in den Landschaftsraum entlang der perspektivisch renaturierten Ohne-Aue bis insbesondere zum Birkunger Stausee soll bis 2024 erfolgen (siehe Kapitel 1.5.5).

1.6.3 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet kann über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die stadttechnische Infrastruktur angeschlossen werden. Die geplante Gartenstadt erhält eine komplett neue und eigenständige Infrastruktur. Notwendige Trassen und ggf. notwendige Umverlegungen bestehender Leitungen werden im Zuge der Medienplanung mit vorgesehen (v.a. im Bereich der inneren Erschließung).

Trinkwasser:

Die Wasserversorgung der Stadt Leinefelde erfolgt aus den Bohrbrunnen im Leinetal über die Hochbehälter Köhlersberg Leinefelde (391,41 müNN) und Kreuzberg Birkungen (391,90 müNN). Anschlussmöglichkeiten für die Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen befinden sich im Bereich der Liszt- / Beethovenstraße. Der Versorgungsdruck beträgt 6,5 bar.

Der Anschluss der Gartenstadt an die Versorgungsanlagen des Zweckverbandes erfolgt an die Trinkwasserleitung DN 150 im Bereich der Beethovenstraße.

Im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs Liszt- / Beethovenstraße sowie im Randbereich der Gartenstadt ist die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 GG umzuverlegen. Die Überbauung der Versorgungsleitung ist grundsätzlich verboten und die Sicherheitsabstände sind jederzeit zu gewährleisten. Die Kosten für die Umverlegung sind vom Verursacher zu tragen. Der vorhandene Ringanschluss DN 100 Az zur Versorgung der derzeit noch ansässigen Anschlussnehmer (ehem. Kino) ist für die Baufeldfreimachung der Gartenstadt zurückzubauen und die Versorgung der verbleibenden Anschlussnehmer ist zu gewährleisten.

Die wassertechnische Erschließung der Gartenstadt (Planung, Ausführung, Finanzierung) muss über einen Vorhabenträger/die Stadt Leinefelde-Worbis erfolgen. Der hierfür erforderliche Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger/ der Stadt Leinefelde-Worbis und dem TWZV Oberes Leinetal ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Eine Finanzierung der Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen durch den TWZV Oberes Leinetal ist nicht möglich.

Abwasser:

Schmutzwasser: Inmitten des Plangebiets verläuft ein Schmutzwassersammler des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“, welcher Teile der Südstadt Leinefelde, Kallmerode und Teile der Gemeinde Birkungen entwässert. Dieser Schmutzwasserkanal kann nicht überbaut werden, daher ist die Umverlegung aus dem Plangebiet in eine mit dem WAZ abgestimmte Trasse nötig. Geplant ist die Umverlegung der vorhandenen SW-Leitung an die Promenade im Süden oder in den Transportsammler aus Kallmerode.

Niederschlagswasser: Das bezeichnete Plangebiet durchlaufen zwei Regenwassersammler, welche große Teile der Leinefelder Südstadt entwässern. Diese können nicht überbaut werden. Eine Umverlegung ist unter ständiger Aufrechterhaltung der Funktion der Regenwasserableitung unumgänglich.

Die vorhandenen Regenwasser-Leitungen sollen im Kreuzungsbereich Lisztstraße / Beethovenstraße zusammengefasst und Richtung Süden in die Beethovenstraße verlegt werden. Hinsichtlich der Umverlegung aus dem Plangebiet erfolgen Abstimmungen mit dem WAZ.

Fernwärme:

Die Stadt Leinefelde-Worbis plant verbindlich, die Gartenstadt an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen, da diese Versorgungsart eine nachhaltige und zukunftsträchtige Lösung verspricht. Das gilt sowohl für die Reduzierung der CO₂-Belastung für die Umwelt und die Kombinierbarkeit mit anderen umweltfreundlichen Anlagen (z.B. Solaranlagen und Luftwärmepumpen), als auch für einen geringen Raumbedarf für die Nutzer.

Das Gebiet liegt an der Fernwärmetrasse der Stadt Leinefelde-Worbis (ELW Energieversorgung Leinefelde - Worbis GmbH), deren Wärme vollständig aus erneuerbaren Energien gewonnen wird (Biomassekraftwerk mit Biomethan-Blockheizkraftwerk). Der Primärenergiefaktor der Anlage liegt bei 0,15. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Fernwärmesatzung der Stadt Leinefelde-Worbis mit Anschluss- und Benutzungszwang, sofern keine alternativen Anlagen (Erneuerbaren-Energien-Anlagen) zum Einsatz kommen.

Derzeit wird für die Gartenstadt ein Gesamtenergiekonzept erarbeitet (durch BLS Energieplan GmbH, Berlin). Dabei werden neben einem Ansatz von 100% Fernwärme noch drei weitere Varianten inkl. einer Kombination mit einer anderen Technologie (z.B. Wärmepumpen) untersucht.

Strom:

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Gas:

Eine Versorgung des Erschießungsgebietes mit Erdgas durch den Versorger (EW Eichsfeldgas GmbH) wäre möglich – ist jedoch nicht vorgesehen.

1.6.4 Umweltbelange

Vegetation/ Artenschutz

Die Flächen des Plangebietes sind vollständig anthropogen überprägt und derzeit größtenteils versiegelt. Für die Abschätzung des Handlungsbedarfes im Hinblick auf Vegetation und Artenschutz wird zusammen mit dem Bebauungsplan ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und integriertem Artenschutzfachbeitrag erstellt (siehe Anlage 1).

Immissionsschutz / Lärm

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmimmissionen ein. Diese begründen sich zum einen in den tangierenden Verkehrswegen, v.a. der B247 im Süden und der Birkunger Straße im Osten und zum anderen in diversen bestehenden Gewerbenutzungen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine Schalltechnisches Gutachten für die Bebauungspläne Nr. 140 und Nr. 141 vor (Ingenieurbüro für Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Volker Meyer, Elze, Stand 03/2022). Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Weitere Ausführungen siehe Begründung Pkt. 2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.

Immissionsschutz / Geruch

Zur Beurteilung möglicher geruchsseitiger Einwirkungen durch die östlich des Geltungsbereichs befindliche Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Geruchsgutachten für das Plangebiet erstellt (Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB), Bericht-Nr.: 22033/1-220315-1). Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Die genannten Immissionswerte gelten dabei für die Gesamt-Belastung aus allen geruchsrelevanten Betrieben - im vorliegenden Fall ist dies derzeit nur die bestehende Kläranlage, so dass die Gesamt-Belastung der Gesamt-Zusatzbelastung aus der Kläranlage entspricht (Restaurant-Betriebe, die sich geruchlich nur auf den absoluten Nahbereich auswirken, wurden vernachlässigt).

Geologie/ Boden / Baugrundverhältnisse

Der Baugrund wurde gutachterlich untersucht (siehe Anlage, Baugrundgutachten, Ingenieurgesellschaft für Baustoffe u. Bautechnik Bischof mbH, Leinefelde-Worbis). Die labortechnischen Untersuchungen sowie die bautechnische Beschreibung der angetroffenen Bodenschichten ergeben keine Hinweise, die die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet grundsätzlich in Frage stellen. Bei Gründungen von Gebäuden bzw. bei Neubau von Straßen können auf den vorwiegend anstehenden bindigen Böden Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit erforderlich werden.

Besonders zu beachten sind bei der Konzeption bzw. der späteren Umsetzung:

- Die eingeschränkte bzw. nur lokal gegebene Versickerungsfähigkeit der Böden.
- Im Garagenbereich punktueller Verdacht auf durch Reinigungs- und Ölwechselarbeiten kontaminierte Böden, die vor dem Rückbau entsprechend separiert und untersucht werden müssen.
- Ein nur im unmittelbaren Niederungsbereich der Ohne zusammenhängender Grundwasserleiter (Wasserstand Ohne Ende November ab 3,40 m unter Geländeoberkante), Grundwasserstand entsprechend bzw. geringfügig tiefer

Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

1.6.5 Denkmalschutz und Archäologie

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich befindet sich die Wüstung Kirrode, so dass mit Auftreten von Bodenfinden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeugen u. ä.) sowie Befunden (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) zu rechnen ist. Deshalb ist zwingend das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie im Verfahren zu beteiligen.

1.6.6 Kampfmittel

Im Rahmen der Planerstellung wurde eine Abfrage zur Kampfmittelgefährdung des Geltungsbereichs durchgeführt (Fa. Tauber Delaborierung GmbH, Elxleben). Dafür wurde in den Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirks Erfurt und des Firmenarchivs recherchiert. Es ergaben sich keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht.

Jedoch ergeht der Hinweis, dass punktuelle Vergrabungen und Verkippungen von Kampfmitteln - auch in Gewässern - wie es zu Kriegsende überall in Deutschland üblich war, sowie Munitionseinzelfunde nicht ausgeschlossen werden.

1.7 Der städtebauliche Entwurf (Auszüge aus der Dokumentation vom 03.08.2021)



Abb. 9: Visualisierung, arge | LGS 2024

Städtebaulich versteht sich die Gartenstadt als Stadtbaustein der Südstadt. Sie vermittelt zwischen dem bestehenden Siedlungsraum der Südstadt und dem neu zu gestaltenden Landschaftsraum und zielt auf eine Qualifizierung und Vernetzung der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen.

Gestalterisches Ziel ist es, ein homogenes naturnahes Quartier mit hohem Identifikationswert und individueller Aufenthaltsqualität und Charakter zu entwickeln. Einheitliche Gestaltungsmerkmale und verbindende Elemente prägen den neuen Stadtbaustein und so einen eigenständigen Siedlungscharakter. Die Bebauungs- und Freiraumstruktur der Gartenstadt Leinefelde sind eng miteinander verwoben. Neben der hohen Qualität der Architektur ist die Qualität der Freiräume gleichbedeutendes Merkmal der Gartenstadt Leinefelde. Konstruktion, Materialität und Gestaltung der Architektur und der Freiräume in der Gartenstadt sind auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels ausgerichtet.

Die städtebaulich-räumliche Struktur der Gartenstadt ist geprägt durch zwei sich überlagernde Strukturen: Die in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsspanne mit den angelagerten Quartiersplätzen und die in Nord-Süd-Richtung angelegten „grünen Finger“ (Regenwasserrigolen) und Wohnwege in Richtung südliche Stadtrandpromenade und der neuen Ohne-Aue.

Bautypologisch nehmen die Architekturen der Gartenstadt die prägenden formalen Charakteristika der Südstadtbebauung wie beispielsweise die kubischen Gebäudeformen, die Geschossigkeiten oder die Ausbildung von Flachdächern auf. In ihrer figurativen Ausprägung reagieren die Gebäude auf die jeweilige stadträumliche Situation. Überwiegend einheitliche Gebäudehöhen erzeugen Ruhe, viergeschossige Hochpunkte akzentuieren die Eingänge zur Gartenstadt und die Stadtrandpromenade und schaffen bewusste bauliche Betonungen sowie Adress- und Orientierungspunkte im Quartier.

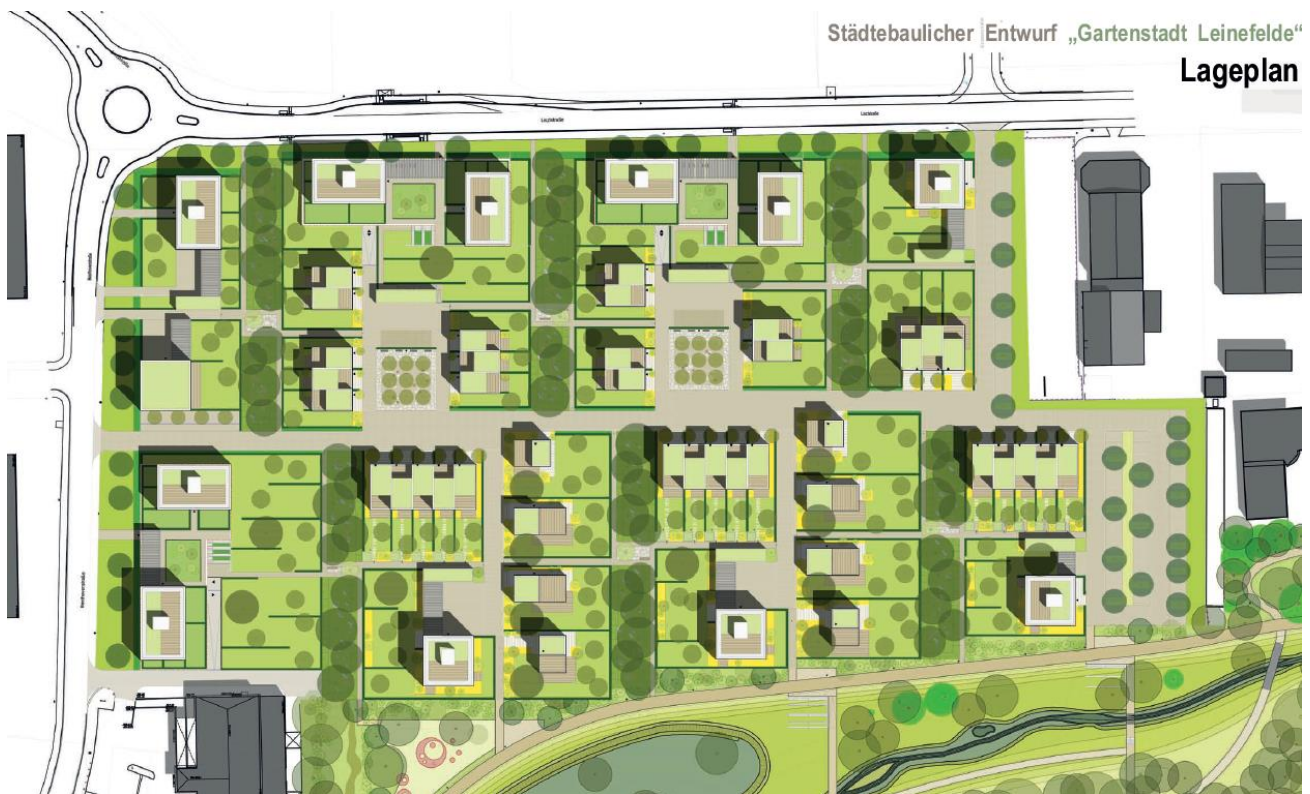


Abb. 10: Lageplan Städtebaulicher Entwurf , Stand 08/2021, arge | LGS 2024

In der Gartenstadt werden verschiedene Gebäudetypologien einschließlich unterschiedlicher Grundstücksgrößen angeboten, um den differenzierten Anforderungen und Bedürfnissen eines möglichst breitgefächerten Kreises von Investoren, Bauherren und zukünftigen Bewohnern gerecht werden zu können. Das Spektrum reicht von drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern auf ca. 1000 bis 3000 m² großen Grundstücken, über Reihenhäuser mit Parzellengrößen von 150 bis 350 m² bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen um 600 m².

Die prägende Nutzung der Gartenstadt wird die Wohnnutzung sein, darüber hinaus sind andere Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Gartenstadt zulässig. Insbesondere die Erdgeschosszonen der Mehrfamilienhäuser an der Beethoven- und Liszt-Straße sind für gemeinwohlorientierte oder gewerbliche Nutzungen in Kommunikation mit dem angrenzenden öffentlichen Straßenraum geeignet. Als Quartierstreff bzw. Kommunikationsort mit Angeboten für den gesamten Stadtteil bieten sich besonders die Räume im Erdgeschoss des Punkthauses am westlichen Eingang zur Gartenstadt an. Aufgrund der Lage zum Südstadt Leinefelde und deren infrastruktureller Ausstattung sind zunächst keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.

Circa zwei Drittel des in der Gartenstadt revitalisierten Nettobaulandes steht zukünftig für Geschosswohnungsbau zur Verfügung (ca. 70 WE), ein Viertel für verdichteten Einfamilienhausbau in Form von Reihen- und Doppelhäusern (32 WE) und ein kleiner Teil für freistehende Einfamilienhäuser (8 WE). In Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudetypologie stehen den Bewohnern unterschiedliche Freiräume für die individuelle und gemeinschaftliche Aneignung zur Verfügung. Neben Balkonen, Terrassen, Loggien und Dachterrassen sowie privaten Hausgärten oder Mietergärten ermöglichen weitere gemeinschaftliche und öffentliche Freiräume vielfältige Interaktionen im nahen Wohnumfeld.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind ein wesentlicher Bestandteil der Grundstruktur der Gartenstadt. Sie sind auf die Bewahrung der Artenvielfalt und Biodiversität ausgerichtet und übernehmen wichtige ökologische, klimatische und gestalterische Funktionen an der Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft. Neben ihrer gestalterischen und ökologisch-klimatischen Funktion sind sie auch Orte der Begegnung und gemeinschaftlichen Interaktion im Sinne des Gartenstadt-Gedankens und stellen damit einen wesentlichen Mehrwert dar.

Die „Grünen Finger“ der Versickerungsmulden sind ein zentrales gestalterisches und ökologisches Element. Neben ihrer Hauptfunktion - dem Sammeln und Ableiten des Regenwassers in die Ohne-Aue zur Entlastung der Kanalisation - sind sie Bestandteil des Wegenetzes und dienen als Freiflächen mit Treffpunkten und Spielmöglichkeiten sowie zur Verbesserung des Mikroklimas. Des Weiteren befinden sich an den Kreuzungspunkten der fußläufigen Wegeverbindungen kleinere Aufenthaltsbereiche. Die zentral gelegenen, baumüberstandenen Quartiersplätze dienen aufgrund ihrer Lage mit vielseitig nutzbaren Ausstattungselementen zum nachbarschaftsübergreifendem Verweilen.

Die Hausgärten sollen sowohl Aufenthalt und Spiel, aber auch die Kultur von Nutzpflanzen und Stauden ermöglichen. Dazu werden die Gartenflächen klar zониert: Im hausnahen Bereich sind Flächen für Stauden- und Gräserpflanzungen vorgesehen. Als Erweiterung des Wohnraums werden den Gebäuden Terrassenflächen angelagert. Der anschließende Rasen mit Obstbäumen dient dem Kinderspiel und ist als vielfältig nutzbare Fläche der Aktionsraum im Freien. Im hinteren Gartenteil wird der Nutzgarten, teilweise mit Gerätehaus oder zusätzlichem Sitzplatz, eingeordnet.

Durch den modulartigen Einsatz vegetativer Elemente wie Hecken- und Mischpflanzungen sowie wiederkehrender Baumarten werden den Privatgärten ein in sich stimmiges Umfeld zur weiteren Ausarbeitung im Rahmen der privaten Nutzung gegeben: Stimmungsvolle Stauden- und Gräserpflanzungen in den Eingangsbereichen dienen als Ersatz für Einfriedungen - sie schaffen die notwendige Distanz zum Straßenraum und vermitteln dennoch einen offenen und einladenden Charakter. Entsprechende Blühstreifen werden zur „Abgrenzung“ auch vor den Erdgeschosswohnungen der Mehrfamilienhäuser eingeordnet, sofern sich hier gemeinschaftlich genutzte Gartenflächen befinden. Hingegen dienen Hecken zur bewussten Abgrenzung der privaten Gartenflächen, um tatsächliche Rückzugsräume zu ermöglichen.

Zur Betonung der Haupteerschließungsachse wird in den Vorgärten der hier angeordneten Reihenhäuser je ein schmalkroniger Laubbaum gepflanzt, welcher sowohl den Eingang kennzeichnet als auch in den Straßenraum wirkt. Größere, den Einfamilienhäusern zugeordnete Hausbäume kennzeichnen die Verbindungswege in den südlich angrenzenden Augarten. Weitere Hausbäume setzen Akzente. Gartenseitige Obstbaumpflanzungen runden das Bild der Gartenstadt ab.

Die Straßen und Plätze in der Gartenstadt dienen vor allem der Aufenthaltsfunktion und haben somit einen hohen Anspruch an die gestalterische Qualität. Daher werden die Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich angelegt, d.h. es erfolgt keine Trennung zwischen den Verkehrsarten, die Straßen und Plätze in der Gartenstadt können von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt werden. Darüber hinaus ermöglicht ein Netz von separaten Fuß- und Radwegen eine barrierefreie Verknüpfung der Nachbarschaften in der Gartenstadt sowie mit dem Stadtteil und dem Landschaftsraum.

Gemäß dem Anspruch der Gartenstadt, das Auto nicht in den Mittelpunkt der Planung zu stellen, sind die PKW-Stellplätze der Bewohner in die Architektur- und Freiraumgestaltung integriert. Damit wird eine der Qualitäten in der Gartenstadt nicht das parkende Auto vor der Haustür, sondern der unverstellte Blick von innen nach außen sein.

Für jede Wohnung steht mindestens ein PKW-Stellplatz im Quartier zur Verfügung. Der städtebauliche Entwurf weist dafür unterschiedliche wohnungsnahen Lösungen aus: Für die Mehrfamilienhäuser sind unterirdische Garagengeschosse und - in geringem Umfang - Carportanlagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Durch eine größere Anzahl von Stellplätzen in den Garagengeschossen an der Beethoven-Straße und an der Liszt-Straße können ggf. fehlende Stellplätze für Wohnungen in anderen Mehrfamilienhäusern, beispielsweise den Punkthäusern an der Promenade, vorgehalten werden. Für die Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser ist jeweils ein Stellplatz im Haus geplant.

Darüber hinaus können weitere PKW-Stellplätze innerhalb der öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Straßenverkehrsflächen genutzt werden: Im Bereich der Nachbarschaftsplätze stehen Flächen und Infrastrukturen für eine nachfragebasierte Etablierung von Car-Sharing-Angeboten sowie Elektromobilität zur Verfügung. Im östlichen Bereich befindet sich ein Sammelstellplatz mit über 50 Stellplätzen. Damit eröffnet sich z.B. für die Bewohner der Einfamilienhäuser mit dem Verzicht auf den Stellplatz im Haus die Chance auf eine alternative Nutzung dieses umbauten Raums.

Nachhaltige Gebäude und insbesondere deren Hülle sollen aus ökologisch unbedenklichen Baustoffen errichtet werden und in ihrer Konstruktion einen hocheffizienten Betrieb gewährleisten. Die Holzbauweise soll als identitätsstiftendes Merkmal der neuen Gartenstadt dienen. Holz stellt ein gleichermaßen flexibles wie nachhaltiges Konstruktionsmaterial dar und repräsentiert sowohl den ökologischen als auch den zukunftsweisenden Charakter der Gartenstadt. Als nachwachsender Rohstoff bietet Holz die Möglichkeit, einen geringen ökologischen Fußabdruck bei der Errichtung von Gebäuden zu hinterlassen. Entsprechend demontierbare Konstruktionsprinzipien ermöglichen spätere Umbauten und Sanierungen, ohne die Primärstruktur zu beschädigen. Im Falle eines Abrisses kann eine Holzkonstruktion komplett recycelt und zurück in den natürlichen Stoffkreislauf geführt werden.

Die Gebäude der Gartenstadt sollen mindestens den KfW-Energiestandard 40 erfüllen, besser jedoch den Passiv-, Nullenergie- oder Plusenergiehausstandard.

Alle Flachdächer ohne Terrassennutzung sollen als Gründächer ausgebildet werden. Eine Bepflanzung des Daches erhöht die Aufenthaltsqualität der Dachterrasse, trägt zur Wasserrückhaltung bei, verringert die sommerliche Aufheizung, verbessert das Stadtklima und schafft ökologische Ausgleichsflächen, die als dauerhafte Lebensräume für Tiere und Pflanzen dienen.

Das Thema Wasser hat einen wesentlichen Stellenwert in der Gartenstadt: zum einen im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung und zum anderen als qualitätsvolles und erlebbares Element. Die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung, Nutzung und Ableitung des Regenwassers erfolgt auf der Grundlage eines quartiersbezogenen Regenwassermanagements über die gemeinschaftlich angelegte und bewirtschaftete „blau-grüne Infrastruktur“. Das grundstücksübergreifende Management und die gemeinsame Infrastruktur ermöglichen einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Umgang mit dem in der Gartenstadt anfallenden Regenwasser einschließlich der Prävention gegenüber Starkregenereignissen. Durch die Anbindung des gesammelten Regenwassers an den im Augarten gelegenen Retentionsbodenfilter erfolgt eine Reinigung und Einleitung in die renaturierte Ohre sowie die Weiterleitung in den östlich gelegenen Birkunger Stausee.

Die offene Bauweise in Verbindung mit dem erheblichen Anteil an Versickerungs- und Grünflächen sowie begrünten Dachflächen bilden die strukturelle Basis für ein hohes Maß an Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels. Die überwiegend im Zuge der Erschließung der Gartenstadt angelegten Baumpflanzungen und Gehölzstrukturen bilden einen weiteren wesentlichen Teil der strukturellen Anpassung an die sich verändernden

den klimatischen Verhältnisse. Langfristig sorgen einheitliche Qualitätsstandards der Entwicklung und Pflege der „blau-grünen Infrastruktur“ für ein ökologisch, funktional und gestalterisch hochwertiges und lebenswertes Wohnumfeld in der Gartenstadt.

Das Modell der Gartenstadt war in der Vergangenheit genossenschaftlich. Die Bedingungen sind heute andere, deshalb werden andere Angebote für das Gemeinwesen ermöglicht - hierbei sind vor allem die sog. „Allmendeflächen“ im Freiraum (Versickerungsmulden, Quartiersplätze und Nachbarschaftshöfe, Gemeinschaftsparkplatz) als impulsgebend zu nennen. Aber auch innerhalb der Gebäude gibt es gemeinschaftliche Strukturen, wie beispielsweise die Bündelung von Fahrradstellplätzen und der Abfallsammlung. Darüber hinaus sind insbesondere die Erdgeschosszonen der Mehrfamilienhäuser inkl. der Gartenflächen prädestiniert für flexible Räume sowohl für gemeinschaftliches Engagement, als auch für individuelle Aneignung und gewerbliche Aktivitäten - dies liegt jedoch im Ermessen der Bauherren bzw. der Bewohner, wie sie ihre aktive Mitwirkung in die Idee „Gartenstadt Leinefelde“ einbringen können und wollen.

Der angestrebte einheitliche Gestaltrahmen der Gebäude stellt ebenfalls die „Gemeinschaftlichkeit“ im Sinne der Gartenstadtidee in den Vordergrund stellt. Um einen homogenen Siedlungscharakter des Quartiers zu gewährleisten, wird für die Gebäude ein übergeordneter Gestaltungskanon entwickelt, der jedoch auch Spielräume für die individuelle Bauherrschaft lässt, ohne den Gestaltzusammenhalt aufzulösen. Das gestalterische Leitbild wird im parallel zu entwickelndem Gestaltungshandbuch exemplarisch konkretisiert.

Der Verkauf der Baugrundstücke an private Bauträger und Bauherren erfolgt vorzugsweise auf dem Weg der Konzeptvergabe unter Einbeziehung eines unabhängigen Fachbeirates zur Beurteilung der Qualität der Architektur und Freiraumgestaltung sowie der Einhaltung der angestrebten Nachhaltigkeitsstandards.

Die Gartenstadt Leinefelde wird nicht in einem Zug realisiert werden. In einem ersten Schritt anlässlich der Landesgartenschau Thüringen 2025 wird zunächst die Grundstruktur der Gartenstadt einschließlich der Regenwasserrigolen und der technischen Infrastruktur angelegt und mehrere Musterhäuser mit Hausgärten errichtet. Die zukünftigen öffentlichen und gemeinschaftlichen Straßen, Wege und Plätze bilden das Wegenetz für die Freilandausstellung während der Landesgartenschau. Die Regenwasserrigolen werden Bestandteil der Ausstellung und gliedern das Gartenschaugelände wie die zukünftige Gartenstadt.



Abb. 11: 3d-Modell, Vogelperspektive östlicher Bereich, Stand 08/2021, arge | LGS 2024

2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzungen 1.1 bis 1.4

Die für die Neubebauung vorgesehenen Flächen des Geltungsbereiches werden gemäß der beabsichtigten Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird ein Wohngebiet konzipiert, das mit seiner kleinteiligen Bebauung vornehmlich Wohnzwecken dient, es aber auch ermöglicht, dass sich neben dem Wohnen andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ansiedeln, um die strukturelle Vielfalt des Gebietes zu unterstützen.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Entwicklungsziel des Gebietes. Daher sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur in den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Wohngebieten mit den Indexen A1, A2 und A3 zulässig - d.h. sie sind in den allgemeinen Wohngebieten mit den Indexen B1, B2, B3, C1 und C2 unzulässig. Die Baufelder mit den Indexen A1, A2 und A3 befinden sich hauptsächlich in den Randbereichen zur Liszt- und Beethovenstraße und gliedern sich somit unmittelbar an die „Südstadt Leinefelde“ an. Eine die Wohnfunktion ergänzende Nutzungsunterlagerung bietet sich somit in diesen öffentlichkeitswirksamen Baufeldern besonders an, während der Binnenbereich des Wohngebietes von diesen Nutzungen frei gehalten werden soll. Des Weiteren ist die Einordnung solcher Nutzung auf die Erdgeschosse beschränkt, um dem Wohnen eine hohe Priorität zu geben.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur als Ausnahme zugelassen, um die Wohnfunktion zu schützen und Störungen auszuschließen.

Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll, sind die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen und zum Teil mit erheblichem Verkehrsaufkommen bzw. das Wohnen störenden Emissionen verbundenen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand und innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 2.1 bis 2.3

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zwingende Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 für die Baugrundstücke der Baufelder A1, A2, A3, B3, C1, C2 entspricht dabei dem Orientierungswert nach §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Ebenso die nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und durch Tiefgaragen bis zu 50 vom Hundert (0,6.)

Für die Baufelder der Reihenhäuser (B1 und B2) wird mit 0,5 eine höhere Grundflächenzahl zugelassen. Diese Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete begründet sich in der gewählten Form des verdichteten Einfamilienhausbaus, welcher eine klare Zielsetzung für die „Gartenstadt Leinefelde“ darstellt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist auf 0,7 begrenzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume kann, u.a. durch die Einhaltung der Abstandsflächen, für die Neubebauung sichergestellt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb als zwingend festgesetzt, um die Umsetzung des umfangreich abgestimmten städtebaulichen Entwurfs zu gewährleisten. So stellt die 3-geschossige Randbebauung entlang der Liszt- und Beethovenstraße einen unmittelbaren und vermittelnden Zusammenhang zur angrenzenden Südstadt her. Viergeschossige punktförmige Geschosswohnungsbauten akzentuieren als Hochpunkte die Eingänge zur Gartenstadt und die südlich angrenzende, neu entstehende Stadtrandpromenade. Im Bereich der Promenade ermöglichen sie darüber hinaus eine intensivere Nutzung der stadträumlich privilegierten Lage mit Blick in die neu gestaltete Ohne-Aue. Im Binnenraum bestimmen kleinteilige, private, zwei- bis dreigeschossige Wohnformen die Bau- und Raumstruktur der Gartenstadt.

Unabhängig von den Vorschriften der Thüringer Bauordnung wird für die Tiefgaragen im Bereich der Baufelder A2 und A3 von § 21 a Abs. 1 BauNVO Gebrauch gemacht, so dass diese auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

Textliche Festsetzung 2.4

Mit der Festsetzung 2.4 - in Zusammenhang mit der Festsetzung 6.1 - wird für Mehrfamilienhäuser (Baufelder A1, A2 und A3) die Möglichkeit eingeräumt, den jeweiligen Erschließungskern über das letzte Vollgeschoss zu führen und somit Teilflächen der Flachdächer als Dachterrassen zu nutzen. (Durch die Festsetzung 6.1 wird die Größe der Dachterrassen auf max. 55 % der jeweiligen Dachfläche begrenzt.)

Die Festsetzungen zur flächenmäßigen Begrenzung und maximalen Höhe sowie die Anordnung der vorgeannten über Dach geführten Erschließungskerne erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

Textliche Festsetzung 2.5

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird je Baufeldindex unterschiedlich festgesetzt. Da die Baufelder mit dem Index A1 eine unterschiedliche Geschossigkeit aufweisen, wurde hier als Bezugsgröße die Geschossebene gewählt und jeweils max. 2 Wohneinheiten zugelassen. In den als Mehrfamilienhäuser zu entwickelnden Baufeldern A2 und A3 können maximal 10 Wohneinheiten realisiert werden, um eine Einordnung von vielen kleinen Wohnungen zu vermeiden. Die zulässigen maximalen Wohneinheiten in den Reihenhäusern (B1 und B2) und Doppelhäusern (B3) entsprechen den Gebäudegrößen (Baufeld) und dem städtebaulichen Entwurf. Da in den Einfamilienhäusern (C1 und C2) grundsätzlich auch eine Einliegerwohnung o.ä. denkbar wäre, sind hier 2 Wohneinheiten je Baufeld zulässig.

In den Baufeldern der Nebengebäude (NG) sowie des optionalen Verbindungsbaus (VB) zwischen den Baufeldern A3 sind keine Wohnungen zulässig, da hier jeweils der Wohnnutzung dienende Funktionen einzuordnen sind - in den Nebengebäuden z.B. Stellplätze für Fahrräder oder bewegliche Abfallbehälter.

Textliche Festsetzung 2.6

Mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante Fertigfußboden von 30 cm über dem jeweils anschließenden Straßenniveau der für die Erschließung des Gebäudes maßgebenden Verkehrsfläche soll die Nutzung des Erdgeschosses zur Einordnung einer Garage gewährleistet werden. Darüber hinaus soll vermieden werden, dass durch weit aus dem Erdreich ragende Kellergeschosse die Höhe der Baukörper stark von der über zwingend festgesetzte Vollgeschosse definierten Höhe abweicht.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Textliche Festsetzung 3.1

Es wird für nahezu alle Baufelder eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird entsprechend dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf für die einzelnen Baufelder noch weiter nach Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern klassifiziert. Die Beschränkung auf Gebäude mit seitlichem Grenzabstand sichert eine lockere Bebauung am Ortsrand und entspricht darüber hinaus der Nachfrage an entsprechenden Grundstücken.

Eine Ausnahme bildet das südwestliche Baugrundstück mit den Baufeldindizes A3 und VB. Hier ist eine abweichende Bauweise mit einer Gesamtlänge der drei Baufelder bis 60 m zulässig. Durch den eingeschossigen Verbindungsbau (VB) wird hier die Möglichkeit einer Verbindung im Erdgeschoss der beiden Baufelder A3 eingeräumt, um so Spielräume für eine besondere Nutzung (z.B. betreutes Wohnen) zu eröffnen. Diese Möglichkeit ist ausschließlich diesem Baugrundstück vorbehalten, da sich aufgrund der Lage und Nähe zu dem südlichen Bestandsgebäude diese bauliche und funktionale Sonderlösung hier städtebaulich verträglich einordnen lässt. Alle übrigen Randbereiche sollen bewusst perforiert ausgebildet werden, um eine offene Geste zur Liszt- und Beethovenstraße mit zahlreichen Blickbeziehungen zu ermöglichen.

Textliche Festsetzungen 3.2 bis 3.5

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfs hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen. Die festgesetzten Baulinien sichern städtebaulich besonders wichtige Raumkanten. Das mit Festsetzung 3.3 ermöglichte Zurücktreten von der Baulinie dient der Ausbildung überdachter Eingangs- bzw. Einfahrtsbereiche für ein geschütztes Eintreten in das Haus.

In den Baufeldern der Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser (B1, B2, B3, C1 und C2) bilden Baugrenzen die städtebaulich gewollte, differenzierte Ausformung des jeweils letzten Vollgeschosses ab. Durch die Vor- und Rücksprünge soll zum einen eine optische Gliederung entstehen, an dem sich auch die Baukörperteilung in Einzelhäuser ablesen lässt, und zum anderen wechseln sich so die privaten Freiräume der Dachterrassen voneinander ab.

Die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen in den Baufeldern der Geschosswohnungsbauten (A1, A2 und A3) ermöglichen die Ausbildung von Balkonen als private, wohnungsbezogene Freiräume.

Die zulässige Überschreitung aller Baufelder durch Terrassen im Erdgeschoss ermöglicht die Gestaltung von attraktiven privaten Freiräumen in direkter Anbindung an die Gebäude und als Nutzungserweiterung des Hausinnenraums.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 4.1

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzungen einer hohen Gestalt- und Freiraumqualität sowie einer möglichst geringen Flächenversiegelung sind hochbauliche Nebenanlagen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig. Die Kennzeichnung entspricht dem städtebaulichen Entwurf. Entsprechend werden eine Fläche für offene PKW-Stellplätze am westlichen Baufeld A1, Flächen für überdachte PKW- und Fahrrad-Stellplätze (STP-Ü/STF-Ü) im Bereich der Mehrfamilienhäuser (A1 und A2) sowie für Nebengebäude Garten (NG-G) festgesetzt.

Pergolen, Spielanlagen und Fahrradstellplätze sind als untergeordnete Anlagen auch außerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen wie beispielsweise Wärmepumpen oder Regenwasserzisternen können innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 4.2

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reihen- und Doppelhäuser (B1, B2 und B3) sowie innerhalb der privaten Grünflächen der Einfamilienhäuser (C1 und C2) und der südwestlichen Baufelder A3 sind Flächen mit der Zweckbestimmung Nebengebäude Garten (NG-G) gekennzeichnet. Diese befinden sich jeweils an der rückwärtigen Grundstücksgrenze und geben damit einen klaren Bereich zur Einordnung dieser Nebengebäude vor. Innerhalb dieser Flächen darf pro Grundstück maximal 1 untergeordnetes Nebengebäude (Gartenhäuser, Lauben oder Schuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² und einer maximalen Höhe von 3 m zur Unterbringung von Material und Fahrrädern sowie als Kellerersatzraum errichtet werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 4.3

Mit diesen Festsetzungen werden die Lage und Kubatur der Tiefgaragen/Garagengeschosse unter den Baufeldern A2 und A3 entsprechend des städtebaulichen Entwurfs definiert, dabei ist jeweils zwei Gebäuden/Baufeldern eine Tiefgarage als gemeinsamer Sockel zugeordnet. Die Topographie nutzend werden die Tiefgaragen jeweils von Süden (Quartiersplätze und Planstraße B) erschlossen und bieten mit einer Größe von ca. 1.350 m² jeweils eine Kapazität von ca. 40 PKW-Stellplätzen sowie Nebenflächen. Damit stehen für die jeweils max. 20 zulässigen Wohneinheiten über den Tiefgaragen ausreichend Flächen zur Verfügung, um einen Großteil der für die Gartenstadt notwendigen Stellplätze abzudecken, so dass hier auch Stellplätze durch andere Bewohner der Gartenstadt angemietet werden können.

2.5 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs und der präzisierten Dimensionierung im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Haupteerschließungsflächen (die in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsspanne / Planstraße A, die Umfahrungen der Quartiersplätze und des Sammelparkplatzes im Osten, die Stichstraße im Südwesten / Planstraße B und die beiden Wohnwege in Richtung südliche Stadtrandpromenade) als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Diese werden durch ein dichtes Fußwegenetz ergänzt, welches als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, „Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“ festgesetzt ist und eine hohe Durchlässigkeit des neuen Quartiers gewährleistet. Auf eine zeichnerische Festsetzung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wege im Bereich der „grünen Finger“/Versickerungsmulden wurden zugunsten einer klaren Plangrafik verzichtet.

Weiterhin sind die Quartiersplätze innerhalb der Umfahrung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet: Die baumüberstandenen Bereiche mit der „Zweckbestimmung Fußgängerbereich“ und nördlich anschließend die offenen Stellplätze für Carsharing und E-Autos (P_E, „Zweckbestimmung: Parken - offene Stellplätze mit Ladeinfrastruktur“).

Die im östlichen Plangebiet eingeordneten Stellplätze sind ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (Zweckbestimmung: P, „Parken – offene Stellplätze“ / P_G, „Parken – offene Stellplätze, Garagen und Carports“).

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 5.1

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parken – offene Stellplätze, Garagen und Carports“ (P_G) können bei Bedarf auch Garagen und Carports errichtet werden. Diese Flächen am östlichen Rand des Plangebietes bieten sich aufgrund ihrer Lage und im Übergang zu den angrenzenden, überwiegend gewerblichen Nutzungen an.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5.2

In der Planzeichnung sind die Einfahrtsbereiche zu den überdachten und offenen Stellplätzen an den Mehrfamilienhäusern sowie zu den Tiefgaragen gekennzeichnet. Die Einfahrten zu den in den Erdgeschossbereichen der Gebäude eingeordneten Garagen sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mit einer maximalen Breite von jeweils 4 m zulässig.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zeichnerische Festsetzungen

Die Festsetzung eines Fahrrechts zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern (F) sichert die Wendemöglichkeit und damit die Befahrbarkeit der beiden südlichen Wohnwege für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (einschließlich Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr).

Mit dem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Fremdnutzer Tiefgarage (G+F) werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche der drei Tiefgaragen / Garagengeschosse definiert und die Möglichkeit eingeräumt, dass hier auch Stellplätze durch andere Bewohner der Gartenstadt angemietet werden können, da die Tiefgaragen über eine entsprechende Kapazität (je ca. 40 PKW-Stellplätze verfügen). So könnten beispielsweise Bewohner der Reihen- und Doppelhäuser auf eine Unterbringung einer Garage in ihrem Erdgeschoss verzichten, den Raum anderweitig nutzen und den notwendigen Stellplatz innerhalb einer der Tiefgaragen nachweisen.

2.7 Grünflächen

Zeichnerische Festsetzungen

Die öffentlichen Freiflächen sind ein wesentlicher Bestandteil der Grundstruktur der Gartenstadt - sowohl in räumlicher als auch in sozialer Hinsicht. Insbesondere die „grünen Finger“ der Versickerungsmulden sind ein zentrales gestalterisches und ökologisches Element. Neben ihrer Hauptfunktion - dem Sammeln und Ableiten des Regenwassers in die Ohne-Aue zur Entlastung der Kanalisation - sind sie Bestandteil des Wegenetzes und dienen als Freiflächen mit Treffpunkten und extensiven Spielmöglichkeiten, als Orte der Begegnung im Sinne des Gartenstadt-Gedankens sowie zur Verbesserung des Mikroklimas. Entsprechend sind diese und der „grüne Saum“ entlang der Randbereiche zur Liszt- und Beethovenstraße zeichnerisch als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die größeren zusammenhängenden Gartenbereiche im südlichen Bereich der Gartenstadt erlangen zusammen mit den Versickerungsmulden eine gestalterische und ökologische Wirksamkeit und sind daher als private Grünflächen definiert. Die Zielstellung der „Verzahnung“ von Stadt und Landschaft ist somit auch im Bebauungsplan ablesbar.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung 6.1

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Schaffung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, der Photosynthese der Pflanzen und der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen.

Die Begrenzung des Mindestanteils der zu begrünenden Flächen ermöglicht die Anordnung erforderlicher technischer Aufbauten sowie die Einordnung von Dachterrassen in den Baufeldern der Mehrfamilienhäuser (A1, A2 und A3). In den Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern sind Dachterrassen über dem jeweils ersten oder zweiten Vollgeschoss geplant – weshalb hier ein höherer Mindestanteil extensiv zu begrünender Dachflächen festgesetzt wurde. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den Dachflächen nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt – also unterpflanzt werden können.

Textliche Festsetzung 6.2

Die Teile der Tiefgaragen, die nicht überbaut sind und als Gärten genutzt werden sollen, sind mit mindestens 60 cm Oberboden/ Pflanzsubstrat zu überdecken, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen. (In Bereichen von Großsträuchern sollte die Mindestüberdeckung der Tiefgarage besser 80 cm betragen). Die Festsetzungen erfolgen sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Textliche Festsetzung 6.3

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen von 12 m³ des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Zeichnerische Festsetzung (Umgrenzung von Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung) und textliche Festsetzungen 6.4

Das Thema Wasser hat einen wesentlichen Stellenwert in der Gartenstadt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Versickerungsmulden („grüne Finger“) bilden das Grundgerüst der „blau-grünen Infrastruktur“ und ermöglichen einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Umgang mit dem in der Gartenstadt anfallenden Regenwasser einschließlich der Prävention gegenüber Starkregenereignissen. Durch die oberflächige Einleitung des gesammelten Regenwassers in die Mulden und den über den Versickerungskörper gelegenen Erdhorizont (Bodenfilter), erfolgt eine Reinigung und Einleitung in die renaturierte Ohne sowie die Weiterleitung in den östlich gelegenen Birkunger Stausee. Auf eine Einleitung in das städtische Abwassernetz kann somit komplett verzichtet werden. Darüber hinaus ist die Errichtung von Retentionszisternen und die Verwertung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ausnahmsweise zulässig (siehe Festsetzung 4.1).

Neben diesem Aspekt der Regenwasserbewirtschaftung soll das Regenwasser auch bewusst als qualitätsvolles und erlebbares Element an der Oberfläche belassen werden und somit sicht- und erlebbar sein. Hierfür bilden die als „grüne Finger“ konzipierten Versickerungsmulden mit angelagerten Spielbereichen und schattigen Sitzgelegenheiten die ideale Voraussetzung.

Textliche Festsetzung 6.5

Die Verwendung von mindestens teilweise wasserdurchlässigen Belägen für nicht überdachte PKW-Stellplätze, Grundstückszufahrten und Wegeflächen dient der Dämpfung des Regenwasserabflusses und wirkt einer wärmefördernden Versiegelung entgegen (klimaökologische Ausgleichsfunktion).

2.9 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Freiflächen sind ein wesentliches, die Gestalt der Gartenstadt prägendes Element. Mit den entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Qualitäten und Quantitäten sichergestellt werden. Neben einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen dienen die Festsetzungen darüber hinaus ökologischen und klimatischen Belangen wie Verschattung, Verbesserung des Mikroklimas und Schaffung von Lebensräumen für die Tierwelt.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlichen Festsetzungen 7.1 bis 7.3 und 7.7

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen werden verschiedene Artenlisten entsprechend den gestalterischen Absichten für die jeweiligen Freiräume sowie deren Standortbedingungen festgesetzt. Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe der Pflanzungen sollen bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicherstellen. Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzungen strukturieren die Freiräume der Gartenstadt:

Die Randbereiche entlang der Liszt- und Beethovenstraße werden jeweils durch eine rasenunterpflanzte Baumreihe (Typ 1 / Liste 1) betont und gefasst. Sie bilden zusammen mit den 3 m breiten Gehölzstreifen (FA1 / Liste 8) den „grünen Saum“ der Gartenstadt. Die gleichen Baumarten finden entlang der östlichen Erschließungsstraße und dem Parkplatz im Osten Verwendung. Die Standorte dieser Bäume können bis zu 2,5 m vom festgesetzten Standort abweichen - wenn der Eindruck einer Reihenpflanzung gewahrt bleibt, um flexibel auf eventuelle Leitungsverläufe oder Grundstückszuwegungen reagieren zu können.

Im Bereich der Versickerungsmulden wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Baumstandorte verzichtet, da aufgrund der mittig angeordneten technischen Entwässerungseinrichtung (Rigole) Mindestabstände einzuhalten sind. Eine Positionierung der Vegetationsinhalte (Bäume Liste 2 und Sträucher Liste 9) ist somit nur eingeschränkt möglich und erst im Zuge der Ausführung sinnvoll. Über den flächenbezogenen Ansatz (Festsetzung 7.3, Bäume und Sträucher/m²) soll jedoch eine raumwirksame Grünstruktur sichergestellt werden.

Die beiden nördlich an die innere Erschließungsstraße (Planstraße A) angelagerten Quartiersplätze sollen als baumüberstandene Aufenthaltsbereiche gestaltet werden (Bäume Typ 3 / Liste 3).

Die in Ost-West-Richtung verlaufende innere Haupterschließung wird durch kurze Baumreihen betont. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse - insbesondere vor den Reihenhäusern – und aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung wurde hier eine schmalkronige Baumart gewählt (Typ 4 / Liste 4).

In Liste 5 sind standortgerechte attraktive Bäume zur Gestaltung der privaten Freiflächen und Gärten ausgewählt. Die Obstbäume (Liste 6) ergänzen die Flächen des Nutzgartens und folgen dem Gedanken einer bewirtschafteten Gartennutzung der Gartenstadt. Für die Bäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und private Grünflächen wird – bis auf einige Ausnahmen - auf eine zeichnerische Festsetzung der Baumstandorte verzichtet und ein flächenbezogenen Ansatz (Bäume/m²) gewählt, um den Eigentümern und Bewohnern gestalterische Freiheiten bei der Wahl der Standorte zu lassen. Ausnahmen stellen die bereits

erwähnten Bäume entlang der Haupteerschließung (Typ 4) sowie zwischen den Einfamilienhäusern (Typ 5) dar, welche die nach Süden führenden Stichstraßen und Wege zum Augarten ergänzend zur Baustruktur betonen sollen.

In der Gartenstadt sollen v.a. geschnittene Hecken (Liste 7) - in Kombination mit einem Zaun auf der grundstückszugewandten Seite (siehe Festsetzung 10.1) - als grüne Grundstückseinfriedungen Anwendung finden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.4

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen FA1 bilden zusammen mit den rasenunterpflanzte Baumreihen den „grünen Saum“ der Gartenstadt entlang der Liszt- und Beethovenstraße. Die dafür vorgesehenen flächigen Gehölzpflanzungen dienen als repräsentativer Schmuckstreifen (entsprechend sind Einfriedungen hier nur auf der inneren/dem Gebäude zugewandten Seite zulässig, siehe Festsetzung 11.2) sowie als ein die angrenzende Wohnnutzung (insbesondere im Erdgeschoss) schützender „Abstandshalter“. Unterbrechungen der flächigen Gehölzpflanzungen für notwendige Grundstückerschließungen sind zulässig.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.5

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen FA2 bilden rund um die Quartiersplätze und entlang der südlichen Stichstraßen den Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum. Diese mit Sträuchern, Stauden, Gräsern und Solitärgehölzen zu gestaltenden Pflanzflächen dienen der optischen Erweiterung des Straßenraums, schaffen die notwendige Distanz zum Straßenraum und vermitteln dennoch einen offenen und einladenden Charakter im Sinne eines Vorgartens (entsprechend sind auch hier Einfriedungen nur auf der inneren/dem Gebäude zugewandten Seite zulässig, siehe Festsetzung 11.2). Die Pflanzungen sollen dem Vorgarten Vielfalt, Struktur, Farbe verleihen. Neben der dekorativen Funktion dienen sie Vögeln und Insekten als Nahrungsquelle.

Unterbrechungen dieser Pflanzstreifen für notwendige Grundstückerschließungen sind zulässig. Allerdings sind die Zufahrten möglichst schmal (max. 4 m, siehe Festsetzung 5.2) und als Nutzungsüberlagerung mit den Hauseingängen auszubilden, um möglichst viel Grün in den Vorgärten zu entwickeln und damit den für die Gartenstadt typischen Charakter herauszubilden.

Textliche Festsetzung 7.6

Mit dieser Festsetzung zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Durch die Anlage von Zier- und Nutzbeeten sowie großzügigen Rasenflächen soll dem Grundgedanken der (historischen) Gartenstadt Rechnung getragen werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.8

Die Festsetzungen zum Erhalt von 3 Bestandsbäumen entlang der Beethovenstraße ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Leinefelde-Worbis sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen (Integration in die Baumreihe) und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan vor. Dabei wurden als immissionsrelevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, der öffentliche Straßen- und Schienenverkehr, der Gewerbelärm aus den umliegenden Gewerbe- und Mischgebieten einschließlich der zu beachtenden Festsetzungen aus umliegenden B-Plänen sowie der prognostizierte Sport- und Freizeitlärm aus dem geplanten, südlich angrenzenden Augarten (B-Plan Nr. 141 „LGS2025 - Augarten“) geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Prognose ist Anlage der Begründung.

Nach den Ausführungen und Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens werden die Beurteilungspegel „Verkehrsgeräusche“ im Plangebiet maßgeblich durch die Straßenverkehrsgeräusche der südlich verlaufenden Bundesstraße B 247 und der östlich verlaufenden L 3080 geprägt.

Laut dem Schallgutachten werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche am Tag großflächig eingehalten, aber im südöstlichen Bereich an der B 247 / Birkunger Straße zum Teil mit bis zu 60 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen betragen 1 bis 5 dB(A). In der Nacht liegen die zu erwartenden Schallpegel größtenteils im Bereich zwischen 45 und 50 dB(A), der Orientierungswert von 45 dB(A) wird somit großflächig überschritten. Die lautesten Bereiche liegen mit bis zu 53 dB(A) an der B 247 / Birkunger Straße. Die Überschreitungen liegen größtenteils unterhalb von 5 dB(A), im südöstlichen Bereich bei bis zu 8 dB(A).

Der aus Gewerbe zu erwartende Schallpegel liegt am Tag größtenteils im Bereich von 50 bis 55 dB(A) und in der Nacht überwiegend im Bereich von ca. 35 bis 40 dB(A). Überschreitungen von 1 bis 6 dB(A) treten in den Randbereichen im Osten und im Südwesten auf – im Bereich der geplanten Bebauung betragen diese nachts max. 2 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden damit großflächig eingehalten.

Aus dem Sport- und Freizeitlärm sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, sofern die Zirkus-Veranstaltungen und die Open-Air-Konzerte die Anzahl von 18 Tagen (24 Stunden-Zeitraum) pro Kalenderjahr für seltene Veranstaltungen nach der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI nicht überschreitet.

Der Lärmkonflikt ist im Bauleitplanverfahren zu lösen und in den textlichen Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu treffen.

Grundsätzlich ist im Rahmen des Lärmschutzes für die Bauleitplanung die DIN 18005 anzuwenden. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Schalltechnische Orientierungswerte in Abhängigkeit von der Gebietseinstufung angegeben, die im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben sind. Hierbei kann in Einzelfällen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 [13] im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz liegen. Darin wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Vom Umweltbundesamt wurden mit Veröffentlichung zum Verkehrslärm vom 23.10.2019 Zielwerte der Lärm-bekämpfung zur Vermeidung von gesundheitlichen Risiken angegeben. Als Minimalziel wurden dabei Mittelungspegel außerhalb der Wohnung von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) genannt.

Eine räumliche Trennung von den Schallquellen ist unter Beibehaltung der Planungsziele nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände und Erdwälle, sind aufgrund der erhöhten Lage der betreffenden Straßen gegenüber dem Plangebiet nicht wirksam bzw. sind nur geringe Minderungseffekte an der geplanten Bebauung zu erwarten.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen 8.1 bis 8.4:

Zur Konfliktbewältigung und Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden deshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderlichen Innenpegel gewährleisten zu können. Die Festsetzungen zu einer schalloptimierten Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Maßnahmen verbinden die Erfordernisse des Schallschutzes mit den standortbezogenen Möglichkeiten.

Eine effektive passive Schallschutzmaßnahme besteht darin Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die lärmabgewandte Seite zu verlagern. Ist dies nicht möglich, sichern die Festsetzungen zur Ausführung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen die erforderlichen Bedingungen.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche III und IV zugeordnet (Lärmpegelbereich IV: im Südposten des Geltungsbereichs an den Ost- und tw. Südfassaden entsprechend zeichnerischer Festsetzung, Lärmpegelbereich III: alle übrigen Ost- und Südfassaden im gesamten Geltungsbereich). Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen. Die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen und die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist im erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.

Textliche Festsetzung 8.5

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen oder Balkone) ist der Orientierungswert von 55 dB(A) für ein Wohngebiet zu beachten. Dieser wird in Teilen des Plangebiets durch den Verkehrslärm überschritten. Daher sind Außenwohnbereiche in den betroffenen Gebieten (südöstlicher Bereich, siehe Anlage 1.1 des Schallgutachtens, Rasterlärnkarte Verkehr, Beurteilungspegel Tag) nur dann zulässig, wenn sie durch zusätzliche Abschirmmaßnahmen geschützt werden oder auf der lärmabgewandten Seite von Gebäuden angeordnet sind. Weitere Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schallschutzeinrichtung sind zulässig, wenn der Wohneinheit ein zusätzlicher lärmgeschützter Außenwohnbereich zugeordnet ist.

Textliche Festsetzung 8.6

In Neubauten haben Heizsysteme mit Wärmepumpen inzwischen einen hohen Marktanteil. Um bei deren Betrieb Lärmkonflikte zwischen benachbarten Nutzungen zu vermeiden, werden Mindestabstände zwischen Wärmepumpenaggregaten und der nächsten nachbarlichen schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Anlage festgesetzt.

Die Einwirkungen luftgetragener Schadstoffe – insbesondere durch die östlich des Geltungsbereichs befindliche Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ - wurden im Rahmen eines Geruchsgutachtens für das Plangebiet untersucht (siehe hierzu Kap. 1.6.4 Umweltbelange). Das Gutachten (Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB), Bericht-Nr.: 22033/1-220315-1) ist Anlage der Begründung.

3 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzung 9.1

Die Festsetzung zur Farbe und Materialität der Fassade erfolgt aus städtebaulichen Gründen und objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes. Um einen homogenen Siedlungscharakter des Quartiers zu gewährleisten, wird für die Gebäude ein übergeordneter Gestaltungskanon entwickelt, der jedoch auch Spielräume für die individuelle Bauherrschaft lässt, ohne den Gestaltzusammenhalt aufzulösen. Das gestalterische Leitbild wird im parallel entwickelten Gestaltungshandbuch exemplarisch konkretisiert und durch Beispiele illustriert.

Die Fassaden der Wohngebäude der Gartenstadt sollen in Holz ausgeführt werden. Aufgrund seiner natürlichen Herkunft und seiner ökologisch und bauwirtschaftlich nachhaltigen Materialeigenschaften bildet Holz einen perfekten und identitätsstiftenden Werkstoff für die konstruktive und gestalterische Ausprägung der Gartenstadt-Bebauung. Die gewählten Erdtöne lassen sich sehr gut untereinander kombinieren und stärken den homogenen Charakter des Quartiers. Nebengebäude sind in ihrer Materialität und Farbigkeit entsprechend der Wohngebäude zu formulieren.

Absturzsicherungen und Geländer (für Loggien, Balkone und Dachterrassen) sind möglichst „offen“ in Form von vertikalen Metallstabgeländern und/oder transparenten/ transluzenten Glasgeländern zu gestalten, um einen maximalen Bezug zum Außenraum zu gewähren.

Die besondere Materialqualität der Gartenstadt soll auch bei den Fenstern fortgeführt werden, weshalb diese als Holz- oder Holz-Alu-Konstruktion auszuführen sind.

Weitergehende Festlegungen können auf Basis des Gestaltungshandbuchs im Rahmen der Kaufverträge der Grundstücke sowie des Genehmigungsverfahrens, z.B. durch Bemusterungen, abgestimmt werden.

Textliche Festsetzung 9.2

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen und die Anordnung von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie die Erzielung eines hohen Wohnwertes durch die Anlage von Dachterrassen.

Durch eine deutliche Attika entsteht im Fassadenbild eine größere geschlossene Fläche über den obersten Fenstern. Hierdurch wird die Kubatur der Gebäude gestärkt.

Die Festsetzung zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

Textliche Festsetzung 9.3

Nebengebäude, Pergolen und Carports sind bauliche Ergänzungen der Hauptgebäude und sollen einen entsprechend leichten und untergeordneten Charakter sowie eine filigranen Gestaltung haben. Sie sind daher nur als Stahl- und/oder Holzkonstruktionen zulässig und in ihrer Gestaltung (Material und Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. In diesem Sinne ist auch deren Höhen beschränkt, so dürfen Pergolen eine maximale Höhe von 2,50 m, Nebengebäude und Carports von max. 3 m haben. Aneinandergrenzende Bauten sind in gleicher Höhe auszuführen.

3.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung 10.1

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der Baufelder mit der Kennzeichnung NG einzuordnen oder in die bauliche Hauptanlage zu integrieren.

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und die Anwohner, Nutzer und unmittelbaren Nachbarn keine Beeinträchtigungen erdulden müssen. Die Anfahrbarkeit der vorgesehenen Nebengebäude durch die Entsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet.

3.3 Gestaltung der Einfriedungen und Außenanlagen

Textliche Festsetzung 11.1

Gemäß dem angestrebten „grünen Charakter“ der Gartenstadt sollen vor allem geschnittene Hecken – wenn notwendig in Kombination mit einem Zaun auf der grundstückszugewandten Seite - als Grundstückseinfriedungen Anwendung finden. Für die besonders öffentlichkeitswirksamen Grundstücksgrenzen entlang der Straßen, Wege und „grünen Finger“ (Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Versickerungsmulden) werden daher Hecken als verbindlich festgesetzt, um ein homogenes und zurückhaltendes Erscheinungsbild zu sichern. Geeignete standortgerechte Gehölze werden hierfür in der Festsetzung 7.2 in Liste 4 aufgeführt. Zur Wahrung eines möglichst homogenen Charakters sind Zäune vertikal gegliedert aus Holz oder Metall herzustellen- Stabgitter-, Jäger- oder Maschendrahtzäune sind unzulässig.

Ausgenommen davon sind die Zufahrtsbereiche der Reihenhäuser B1 und B2 sowie die Bereichen der Pflanzbindungen FA1 und FA2 (siehe Festsetzung 11.2).

Die Begrenzung der zulässigen Höhe auf 1,50m soll sowohl dem Bedürfnis nach einem gewissen Sichtschutz als auch dem Anspruch eines offenen, insbes. die Gärten erleb- und wahrnehmbaren Quartiers Rechnung tragen.

Textliche Festsetzung 11.2

In den Zufahrtsbereichen der Reihenhäuser B1 und B2 sind Einfriedungen unzulässig, da sich diese offen an den Straßenraum angliedern sollen und aufgrund der schmalen Hausbreiten nicht realisierbar sind.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen FA1 (Gehölzstreifen im Randbereich zur Liszt- und Beethovenstraße) und FA2 (straßenbegleitende Blühstreifen/Vorgärten) sind als sichtbare und ggf. sogar die Einfriedung ersetzende Schmuckpflanzungen konzipiert. Um diese auch entsprechend sichtbar zu lassen, sind Einfriedungen hier nur auf der jeweils straßenabgewandten Seite zulässig.

Textliche Festsetzung 11.3

Durch die Verwendung von hellen Materialien (helle Grau- und Beigetöne) für befestigte und teilversiegelte Flächen wie Zufahrten, Wege, Terrassen u.ä. kann die sommerliche Aufheizung verringert und damit das Stadtklima verbessert werden.

Textliche Festsetzung 11.4

Aus Gründen einer möglichst homogenen Gestaltung des Quartiers wurden für Mauern, welche ausschließlich zur Abfangung von Höhenunterschieden und nicht zur Einfriedung zulässig sind, als zulässige Materialien Beton (Fertigteile oder Ortbeton) und Stahl sowie eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt. Die Verwendung von Mauerformsteinen, Palisaden, stapelbaren Pflanzsteinen etc. ist entsprechend unzulässig.

3.4 Stellplätze und Garagen

Textliche Festsetzung 12.1

Für den Geltungsbereich wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden auf Grundlage der Thüringer Bauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

Die Festsetzung des Stellplatzschlüssels von 1,0 für Wohnungen entspricht dem unteren Wert für Ein- und Mehrfamilienhäuser gemäß der Vollzugsbekanntmachung der Thüringer Bauordnung (§ 49 ThürBO i.V.m. Anlage Nr. 49.1.7 VollzBekThürBO). Der Ansatz des geringeren Wertes resultiert aus dem städtischen Ziel, hier ein nachhaltiges Modellquartier zu entwickeln und entsprechend den Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten und nachhaltiger Mobilitätsalternativen gegenüber dem privaten Pkw-Besitz zu verschieben.

Des Weiteren ist er in der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Liszstraße für Stadtlinie und Expressbus) sowie der Lage des Geltungsbereichs begründet. Wichtige soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden. Darüber hinaus ist – dem Gemeinschaftsgedanken der Gartenstadt folgend – vorgesehen, im Quartier mehrere Carsharing-Stellplätze zu etablieren (vorzugsweise als E-Autos und im Bereich der zentral gelegenen Quartiersplätze).

Gemäß dem Anspruch der Gartenstadt, das Auto nicht in den Mittelpunkt der Planung zu stellen, sind die PKW-Stellplätze der Bewohner überwiegend in die Gebäude integriert oder dem östlichen Randbereich im Übergang zu gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Insgesamt sieht der städtebauliche Entwurf bzw. der Bebauungsplan deutlich mehr PKW-Stellplätze vor (siehe unten). Damit wird insbesondere für die Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser die Möglichkeit eingeräumt, auf die Einordnung von Stellplätzen bzw. Garagen im Erdgeschoss zu verzichten und diesen wertvollen Raum anderweitig zu nutzen.

Die Einordnung der PKW-Stellplätze ist wie folgt vorgesehen (siehe hierzu auch: Städtebaulicher Entwurf S.19 ff.):

Stellplatzschlüssel bei max.
146 WE gem. Festsetzung 2.5

Stellplätze in / an den Gebäuden auf den Baugrundstücken		
Stellplätze Mehrfamilienhäuser		
Baufelder A1 und A2: 5 Pergolen / Carports mit 3- 6 STP (STP-Ü)	23 STP	
Baufelder A2 und A3: 3 Tiefgaragen á ca. 40 STP (TGa)	120 STP	
Offener Stellplatz am Baufeld A1 West (STP)	8 STP	
	151 STP	1,0
Stellplätze Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser		
Garage im EG (optional je nach Bauherrenwunsch)	40 STP	
Σ PKW-STP Baugrundstücke	191 STP	1,3
Stellplätze im öffentlichen Freiraum		
Quartiersplätze 2* (PE, E-Autos und Carsharing vorbehalten)	12 STP	
Sammelparkplatz (P, im östlichen Geltungsbereich)	33 STP	
Straßenbegleitend (PG, im Osten, offen oder überdacht)	44 STP	
Σ PKW-STP öffentlicher Freiraum	89 STP	
Σ PKW-STELLPLÄTZE GESAMT	280 STP	1,9

Neben den PKW-Stellplätzen sind im städtebaulichen Entwurf zahlreiche offene und überdachte Fahrradstellplätze für Bewohner, Nutzer und Besucher auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen – so z.B. im Bereich der Quartiersplätze und innerhalb der Nebengebäude (Baufelder NG). Im Bebauungsplan werden dafür nur teilweise Flächen zeichnerisch festgesetzt (STF-Ü), gemäß Festsetzung 4.1 sind Fahrradstellplätze als untergeordnete Anlagen grundsätzlich auch außerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

4 Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

4.1 Bodenfunde / Bodendenkmale

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstelle ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.“

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 u. 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG 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.

4.2 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Sollten sich bei der Vorhabensrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

Rechtsgrundlage: (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG)

4.3 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Rechtsgrundlage: Geologiedatengesetz (GeolDG), §§ 8 und 9 in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

4.4 Bodenschutzrechtliche Anforderungen

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden. Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden,

sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Auswirkungen sind geeignete ausführungsbegleitende bodenschutzfachliche Maßnahmen entsprechend den aktuellen Standortbedingungen (insbesondere bei hohen Bodenwassergehalten) und Bodenempfindlichkeiten (Verdichtung, Scherung/ Verknüpfung...) zu ergreifen. Bodenschutzrechtliche Anforderungen werden fachlich u. a. in der DIN 19639:2019-09, der DIN 19731 und DIN 18915:2018-06 konkretisiert.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 4, 7 BBodSchG, § 12 BBodSchV

Folgende Mindestanforderungen sind zu beachten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/ Vermischung mit geringwertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen 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. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z.B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, 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. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- 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 Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

4.5 Artenschutzmaßnahmen

Um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen.

Die Gehölzentfernungen erfolgen außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (d. h. in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar gemäß § 39 (5) BNatSchG).

Die Abrissarbeiten sind im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar durchzuführen. In diesem Zeitraum sind die Fledermäuse in den Winterquartieren. Potenzielle Spaltenverstecke an den Gebäuden sind dann unbesetzt.

Fällungen oder Abbrucharbeiten außerhalb der oben genannten Zeiträume sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.6 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Leinefelde-Worbis ist zu beachten.

4.7 Regenwasserversickerung

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Eichsfeld.

Rechtsgrundlage: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)

4.8 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren.

4.9 Gerüche

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Abwasserbehandlungsanlage Leinefelde liegen die Geruchsimmissionswerte des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs (75 m in westliche Richtung vom östlichsten Rand des Geltungsbereichs) über dem nach TA Luft für Wohn- und Mischgebiete genannten Immissionswert von 0,1 (=10%). Die Werte können zwischen 10 % und max. 15 % liegen.

(siehe hierzu auch Kapitel 1.6.4 Umweltbelange)

4.10 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

5 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet / Geltungsbereich:	5,51 ha
davon: öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 1,63 ha (inkl. Bestand)
Bauflächen (Nettobauland, Allgemeines Wohngebiet):	ca. 2,72 ha
öffentliche/gemeinschaftliche Grünflächen:	ca. 0,82 ha
private Grünflächen:	ca. 0,33 ha

6 Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan und integriertem Artenschutzbeitrag, April 2022, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten, 28.03.2022, Ingenieurbüro für Immissionsschutz Volker Meyer, Elze
- Anlage 3: Geruchsgutachten (Bericht-Nr.: 22033/1-220315-1), 15.03.2022, Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB), Braunschweig
- Anlage 4: Baugrundgutachten, 17.12.2018, Ingenieurgesellschaft für Baustoffe u. Bautechnik Bischof mbH, Leinefelde-Worbis
- Anlage 5: Gestaltungshandbuch Gartenstadt (Entwurf), 20.05.2022, arge I LGS 2024 Projektarbeitsgemeinschaft (plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt, pape + pape architekten GbR, Kassel, quaas-stadtplaner, Weimar)
- Anlage 6: Gestaltplan (Lageplan Gartenstadt Freianlagen, Plannummer LGS-3-FFL-2-LP-01.3-R) 28.02.2022, arge I LGS 2024 Projektarbeitsgemeinschaft, Fachplanung: plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt