

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 "Schulte & Klingebiel GbR" Stadt Leinefelde-Worbis/OT Worbis gemäß § 13a i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB



Stadt: Leinefelde-Worbis
Landkreis: Eichsfeld
Flur: 13
Flurstücke teilw.: 732/9

Gemarkung: Worbis
Land: Thüringen

Leinefelde - Worbis, Mai 2016

Leinefelde-Worbis,

.....
E. Klingebiel
Geschäftsführer
Planungs- u. Ing.-Büro KWR GmbH

.....
G. Reinhardt
Bürgermeister
Stadt Leinefelde-Worbis

Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNG	3
1. ERLÄUTERUNGEN ZUM GELTUNGSBEREICH.....	3
1.1 ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
1.2 WAHL DES GEBIETES.....	3
1.3 NUTZUNGSBESCHREIBUNG	4
1.4 LAGE & GRÖÖE DES GEBIETES.....	4
1.5 STÄDTEBAULICHE KONZEPT.....	5
1.5 VERKEHR UND ERSCHLIEÖUNG.....	6
1.6 LANDSCHAFT UND UMWELT	8
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
2.1 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB.....	8
2.2 NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 14 ABS. 1 BAUNVO).....	8
2.3 IMMISSION	8
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 THÖRBO)	9
3.1 DACHFORMEN	9
4.0 HINWEISE	9
4.1 GRÖNDUNGEN.....	9
4.2 BODENFUNDE.....	10
4.3 BODENORDNUNG	10
4.4 GEODÄTISCHE FESTPUNKTE	10
4.5 ABFALLENTSORGUNG.....	10
4.6 BODENSCHUTZ	10
4.7 ALTLASTEN	11

0. Vorbemerkung

Die Gemeinden und Städte sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Stadtgebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden stellen die Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Schulte & Klingebiel GbR“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Investor Gemeinschaft Schulte & Klingebiel GbR hat den Antrag zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung "Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses - ehemalige POLIZEI" gemäß § 13a BauGB an die die Stadt Leinefelde/Worbis gestellt. Bei den Festsetzungen soll die Art der baulichen Nutzung keine Festsetzung erhalten. Das geplante Bauvorhaben soll in der Bauzeit Ende 2015 - Ende 2016 seine Umsetzung finden.

1. Erläuterungen zum Geltungsbereich

1.1 Zweck des Bebauungsplanes

In der näheren Umgebung sind vorhanden: Wohnen, betreutes Wohnen (soziale Einrichtungen), Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die geplanten Nutzungen fügen (Wohnen, betreutes Wohnen, Café) sich in die Umgebung ein.

Da die konkreten Nutzungen noch nicht abschließend bekannt sind, wird auf die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO und die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB verzichtet. Die zukünftigen Nutzungen müssen sich in die nähere Umgebung einfügen.

Der benachbarte EDEKA-Markt unterlag einer extra dafür aufgestellten Bauleitplanung als SO-Gebiet und wurde nicht unter den Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB genehmigt. Somit ist auch für diesen Geltungsbereich, eine Ableitung für großflächigen Einzelhandel nicht möglich.

Hinzu kommt, dass ein großflächiger Einzelhandel von 800 m² und mehr Fläche, weder geplant, noch möglich ist. Die bestehenden und geplanten, zu erhaltenen Gebäudeteile wie KG, EG und 1. OG erlauben seitens der statischen Vorgaben keine derartige großflächige Nutzung. Auch das zulässige Baufenster erlaubt keinen großflächigen Einzelhandel.



Dreigeschossiges
Nachbargebäude -Pfleheim



Mehrfamilienwohnhaus
drei geschossig



Sparkasse viergeschossig
Bankgebäude mit Ärzten



Volksbank dreigeschossig
Bankgebäude mit Büros

Mit der Aufstellung des B-Planes für die ALTE POLIZEI im Stadtteil Worbis soll Planungsrecht dafür geschaffen werden, dass das Gebäude aufgestockt und umgenutzt werden kann.

1.2 Wahl des Gebietes

Das Gelände des Bebauungsplanes befindet sich in einer bereits vorhandenen Bebauung und ist als Überplanung eines vorhandenen Gebietes mit vorwiegender Wohn- und Gewerbenutzung zu sehen.

Es handelt sich hier um eine abweichende Bebauung mit städtebaulich wirksamer Straßenbebauung, Gärten und Grünanlagen sind nur selten anzufinden. Der Versiegelungsgrad ist infolge der hohen Bebauungsdichte relativ hoch und die max. GRZ ist überwiegend bereits ausgereizt.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB der Stadt Leinefelde-Worbis Stadtteil Worbis.

Das Gebäude der ehemaligen POLIZEI soll zum Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt werden.

Durch die geplante Aufstockung um 1 bis 2 Obergeschosse plus Penthausgeschoss ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung (Polizei, Standesamt) dargestellt. Diese Nutzungen entsprachen bei der

Aufstellung des F-Planes der damals vorhandenen Nutzung. Inzwischen sind diese Nutzungen aufgegeben. Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde bereits in eine soziale Einrichtung (betreutes Wohnen, Sozialstation) umgenutzt.

Angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf sind im F-Plan südlich und östlich Wohnbauflächen (W) und nördlich und westlich gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Durch die Aufstellung des B-Planes (der auch nur einen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche betrifft) wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt. Der B-Plan verstößt zwar materiell gegen das Entwicklungsgebot, es beeinträchtigt jedoch nicht die sich aus dem f-Plan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung und widerspricht auch nicht der Grundkonzeption des F-Planes.

Auf die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO wurde verzichtet, da noch nicht alle zukünftigen Nutzungen bekannt sind. Die geplanten Nutzungen müssen sich jedoch dann in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Auch die geplante, moderne Dachform erfordert eine planerische Zustimmung für das geplante Bau- und Sanierungsvorhaben.

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

Die nähere Umgebung ist von zwei- bis viergeschossigen Gebäude bebaut die sehr unterschiedliche Nutzungen haben. So sind neben dem Gaststättengewerbe, der kleinflächige Einzelhandel (Küchenstudio), ein Pflegeheim, Büroeinrichtungen, Banken und Gesundheitseinrichtungen, hauptsächlich eine Wohnnutzung vorhanden.

So sind Einrichtungen wie Kaffee, Bäcker, Gesundheitseinrichtungen (Arzt, betreute Einrichtungen, Apotheke), kleinflächiger Einzelhandel und Wohnnutzung in der Nachbarschaft angesiedelt und auch für dieses Objekt geplant und zulässig.

1.3 Nutzungsbeschreibung

Die Bebauung mit überwiegend dreigeschossiger Bauung ist in seiner Art der Nutzung als Wohngebiet, mit großen Anteil von nicht störenden Gewerbe einzustufen, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen sind nicht bekannt. Somit kann die Nutzung zwischen Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet mit Sondergebiet in der der näheren Umgebung eingestuft werden. Eine Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird es deshalb nicht geben.

Das Maß der baulichen Nutzung kann wegen der engen Nachbarbebauung auf eine GRZ von 0,8 eingeschätzt werden. Es ist eine abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäude länger als 50 m und beidseitigem Grenzabstand) vorhanden.

Die teilweise vorhandene Gebäudestruktur weist auf eine ursprüngliche Prägung ohne landwirtschaftliche und geringfügige gewerbliche Anlagen hin.

Die kompakte Bauweise ließ nur in den rückwärtigen Bereich eingeschränkten Freiraum zu. Nach der „Wende“ und dem damit verbundenen gesellschaftlichen Wandel, ist die Nutzung nur noch als Wohnbaufläche mit nicht störenden Gewerbe einzuschätzen. Jedoch sind die städtebaulichen Strukturen zu erhalten und deshalb wird eine GRZ von 0,8 zugelassen.

Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Mit Lage des Geltungsbereiches im Innenbereich nach § 34 BauGB, können auch die Baumaßnahmen entsprechend auf Zulässigkeit überprüft werden.

Ersatzbauten sollten sich auch bei den hinteren Bebauungen der näheren Umgebung anpassen.

Abweichungen sind zulässig.

1.4 Lage & Größe des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 0,368 ha = 3.680 m².

Das zweigeschossige und vollunterkellerte ehemalige Polizeigebäude in der Stadt Leinefelde-Worbis OT Worbis, ist seit einigen Jahren ohne Nutzung und steht als Eckgrundstück an der Straßenkreuzung B247 - L3080 als zweifacher Winkelbau mit nicht ausgebauten Walmdach (Binderkonstruktion).

Süd-westlich schließt eine Pflegeeinrichtung an und in süd-östlicher Richtung befindet sich im Abstand von ca. 100 m die Wohnblockanlage der städtischen Wohnungs-GmbH Worbis. Die restlichen Grundstücksgrenzen sind von der B 247 und L 3080 tangiert.



Lageplan mit Gebäudeteilen

1.5 Städtebauliche Konzept

Das städtebauliche Konzept der gesamten Gebäudeanlage soll im Grundriss, kaum verändert werden. So sollen die bestehenden Gebäudeteile ohne entscheidende Abbrucharbeiten erhalten und saniert werden. Nur das bestehende Walmdach soll durch ein bzw. Vollgeschosse ersetzt werden. Die vorhandene Binderdachkonstruktion, welche keinen Dachausbau erlaubt, soll zurückgebaut werden und durch ein zweites und drittes Obergeschoss mit eingebauten Loggias ersetzt werden. Entscheidend ist die geplante Aufstockung aller Gebäudeteile, welche abgestuft erfolgen soll. Das bestehende Gebäude bietet sich in seiner Gesamtheit als zweigeschossiges Gebäude an und ordnet sich, trotz seiner Kompaktheit als, der Nachbarbebauung unter. Die städtebaulichen Vorgaben aus dem Bestand soll in der neuen Planung übernommen werden.



Um die gesamte Gebäudeanlage ein neues architektonisches Ansehen zu verleihen, sollte in der Gebäudestruktur das Quergebäude (GBT 2) die dominante Rolle erhalten und die beiden Winkelbauten eine untergeordnete Rolle spielen. Mit der geplanten Staffelung der Gebäudehöhen soll das Gesamtansehen des Gebäudes architektonisch & städtebaulich aufgewertet werden.

Das benachbarte Sparkassengebäude liegt noch in der anschließenden Geländehöhe ca. 1,5 m höher als der Eingangsbereich der ehemaligen Polizei und weist eine Firsthöhe von 16 m auf.

Hier wird dargestellt, dass ein relativ langes Gebäude eine entsprechende Gebäudehöhe verlangt, um sich vorteilhaft darzustellen.

Der gegenüberliegende Markt in der Nordhäuser Straße wurde als eingeschossiges Bauwerk mit einer sehr hohen Geschosshöhe von ca. 7 - 8 m erstellt und gibt damit für den Geschossbau eine städtebauliche Vorgabe.



Die Wohnblöcke in der Nordhäuser Straße erreichen eine max.- Gebäudehöhe von 15 m und die in der Straße der Solidarität erreichen wird sogar eine Firsthöhe von 17,5 m erreicht.

Selbst das benachbarten „Haus des Handwerkes“, mit seiner Zweigeschossigkeit, bietet mit seinen höheren Geschoßhöhen eine höhere Traufhöhe als das Gebäude im Geltungsbereich. Besonders Eckgebäude im Kreuzungsbereiche erfordern eine städtebauliche Dominanz gegenüber den Anbauten.



Pflegeheim

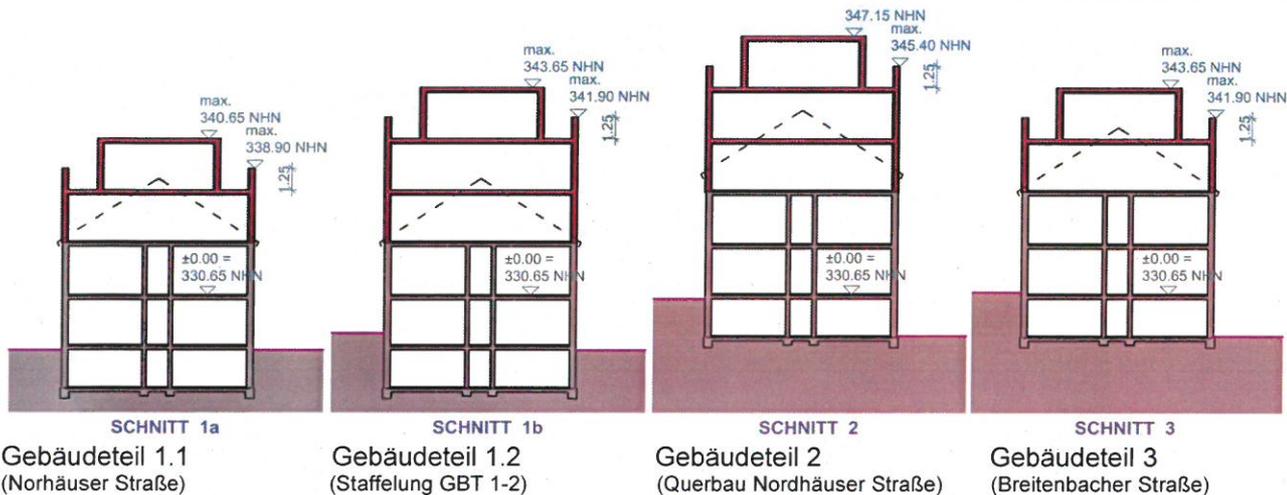
Das Gebäude in der Medebacher Straße mit Satteldach besitzt im Eingangsbereich eine Firsthöhe von 16 m und ist in dreigeschossiger Nutzung zuzüglich Pultdach.

Das ehemalige Wehkreiskommando oder Katasteramt und heutige Wohnanlage Zwingmann besitzt eine Firsthöhe von 15 m zur Breitenbacher Straße.



Umgebautes Mehrfamilienhaus

Die nachfolgenden Schnitte zeigen die geplanten Aufstockungen der Gebäudeteile. Nur auf der Hofseite im Gebäudeteil 2 wird die Gebäudehöhe der Nachbarbebauung um 1,00 m überschritten. Bei den anderen festgesetzten Höhen werden die Vorgaben der Nachbarbebauung nicht erreicht.



Oben gezeigte Schnitte sind in der Lage dem Lageplan Pkt. 1.4 Lage und Größe des Gebietes zu entnehmen.

1.5 Verkehr und Erschließung

Für die Nordhäuser Straßen bzw. L3080 sind keine Arbeiten vorgesehen und die bestehende Zufahrt soll im Bestand bleiben. Sollten trotzdem neue Versorgungsträger erforderliche Bauarbeiten vornehmen müssen oder Änderungen an Versorgungsleitungen im Bereich der Landesstraße notwendig werden, ist dies beim Straßenbauamt Nordthüringen mindestens 3 Wochen vorher zu beantragen.

Eventuell geplante Bepflanzungen sind so zu gestalten, dass keine Sichtbehinderungen für den fließenden Verkehr daraus resultieren. Vorhandene Bepflanzungen sind dementsprechend regelmäßig zurückzuschneiden.

Die Lagerung von Baumaterialien ist auf der Landesstraße ausgeschlossen.

-Verkehrsanlagen

Erreichbar ist das Grundstück im Gehverkehr direkt über die Kreuzungsecke und fahrtechnisch über die östliche Zufahrt in der Nordhäuser Straße.

Die vorhandene Gebäudestruktur lässt ausreichenden Spielraum für die Planungsabsichten der Stadt Leinefelde Worbis, die Kreuzung mit einen Kreisverkehr zu versehen.

Der großzügige Innenhof bietet ausreichend Platz für Freiraumgestaltung und den erforderlichen ruhenden Verkehr.

Bei einer durchgängigen Gehwegbreite von 1,50 m und einer anschließenden Fahrbahnbreite von min. 6,00 m, sind beide Straße ausreichend für die Bebauung.

Im Plangebiet ist kein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten, weil die Nutzungsfrequenz der ursprünglichen zentralen Polizeiinspektion wohl nicht überschritten wird.

- Heizungstechnische Versorgung

Der Bestand ist bereits mit einem Fernwärmeanschluss versorgt. Die neue Heizungsanlage ist entsprechend der ENEC 2014 (Stand 01.01.2016) und dem EEG 2014 einzurichten.

1992 wurde die zentrale Heizungsanlage der Polizeiinspektion Worbis an das Worbiser Fernwärmenetz angeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt wurden neben dem Hauptgebäude noch mehrere Nebengebäude, die inzwischen abgerissen sind, und der dazugehörige Garagenkomplex mit beheizt. Alle Gebäude waren unsaniert. So verwundert es nicht, dass damals eine Heizleistung von 400 kW benötigt wurde, wofür der noch heute existierende Fernwärmehausanschluss auch ausgelegt ist. Durch den Einsatz von Niedertemperaturheizungen kann das von uns gelieferte Heizwasser noch weiter ausgekühlt werden, um im Bedarfsfall eine zusätzliche Leistungserhöhung zu erreichen.

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

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

- Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Versorgung wird über die vorh. Kapazitäten abgesichert. Die Erweiterung des Netzes ist nicht geplant. Bei Baumaßnahmen im Leitungsbereich der Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE

0105 bzw. BGVA 2 und die DIN VDE 0210 einzuhalten. Unabhängig davon ist vor Baubeginn eine gesonderte Zustimmung durch das beauftragte Bauunternehmen einzuholen. Es ist weiterhin zu gewährleisten, dass eine Überbauung, Verstellung oder Bepflanzung (Bäume und Sträucher) der Kabeltrassen nicht erfolgt.

Für den Neuanschluss der geplanten Bebauung an das Versorgungsnetz ist eine „Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz (AAN)“ über eine Elektroinstallationsfirma oder ein Erschließungsauftrag über einen Erschließungsträger erforderlich. Der Antragsteller erhält ein entsprechendes Kostenangebot zur Kenntnisnahme und Bestätigung. Die Montagearbeiten werden durch uns veranlasst, sobald das bestätigte Kostenangebot eingegangen ist.

Umverlegungen sind nicht erforderlich, anderenfalls bedarf es hierzu einer nochmaligen Abstimmung bzw. eines entsprechenden Auftrages an die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Erweiterung ist rechtzeitig anzuzeigen.

- Wasserversorgung

Der Geltungsbereich ist bereits Trinkwasserseitig erschlossen. Für die geplanten An- und Erweiterungsbauten bzw. Umnutzung des vorhandenen Gebäudes ist ein „Antrag zur weiteren Trinkwasserversorgung bei Nutzungsänderung“ zu stellen

Die Belange der Wasserversorgung sind beim WAZ Eichsfelder Kessel in Niederorschel entsprechend zu beantragen.

- Entwässerung

Durch die Festsetzung des B-Planes ist keine Veränderung der Abwassersituation zu erwarten. Das B-Plan-Gebiet entwässert über die vorhandene Ortskanalisation zur Kläranlage nach Bernterode.

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das geplante Gebiet obliegt dem WAZ Eichsfelder Kessel in Niederorschel. Der Ortskern und damit auch die Entwässerung des Geltungsbereiches entwässert im Mischsystem.

Eine zusätzliche oder neue Abwasserleitung ist nicht geplant, die Entwässerung erfolgt über das Netz der Nordhäuser Straße (DN 500).

Falls getrennte Eigentumsverhältnisse auf den derzeit vorhandenen Grundstücken entstehen sollten bzw. getrennte Teilgrundstücke gebildet werden können, ist baurechtlich ein Gemeinschaftseigentum zu bilden.

Die gemeinsamen Grundstücksanschlussleitungen fallen dann ebenfalls unter Gemeinschaftseigentum. Die jeweiligen Teilgrundstücke sind dann mit Kontrollschächten zu versehen.

- Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Die Entwässerung erfolgt über das bereits genannten Mischwasserkanal der Ortskanalisation.

Eine zusätzliche Belastung ist aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen oder in Gewässer bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

- Löschwasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist bereits löschwasserseitig vollständig erschlossen und erfordert keine neuen Anlagen.

Die Hydranten 128, 132 und 138 kommen für diesen Geltungsbereich in Frage:

128: Medebacher Straße 85,20 m³/h

132: Dr.-August-Hübenthal-Straße 94,80 m³/h

138: Nordhäuser Straße 147,00 m³/h.

Für die Löschwasserversorgung ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz die Gemeinde/Stadt zuständig.

Löschwasser sollte nur dann aus dem öffentlichen Netz entnommen werden, wenn keine anderen Wasservorräte vorhanden sind. Aus dem öffentlichen Netz kann auch nur bedingt durch die bestehende Versorgungsanlage die an diesem Bereich anstehende Wassermenge entnommen werden. Weitere Abstimmungen sind mit der Stadtvorversammlung.

Hinweise:

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 bzw. 96 m³/h nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

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

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite >Gesamtgewicht 16 t, Breite \geq 3 m, Höhe der Durchfahrt \geq 3,50 m, Kurvenradien \geq 10,50, Bewegungsfläche 7 x 12 m, Neigung der Zufahrt \leq 10%). Sie müssen nach DIN 4066-

D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210 x 594 mm) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmen (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdB-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Januar 2007).

1.6 Landschaft und Umwelt

Da die abschließende, bebaubare Grenze nicht über die vorhandene Bebauung hinausgeht, kann nur von einer bloßen Neuordnung der vorhandenen Bebauung gesprochen werden. Dies stellt im Sinne des § 6 ThürNatG keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Ersatzbauten oder Umnutzungen der Nebengebäude sollen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung darstellen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB findet keine Umweltprüfung statt. Mit dieser Planung ist keine zusätzliche Belastung der Fläche zu erwarten, weil sich die zu erwartende Bebauung mit seiner erweiterten Zulässigkeit auf Wohnraumserweiterung, Umnutzung von vorhandenen Gebäuden oder Ersatzneubauten begrenzt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Da auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wird, muss sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Baugebiet 1.1: Attika 338,90 m NHN; Penthousegeschoss 340,65 m NHN

Baugebiet 1.2: Attika 341,90 m NHN; Penthousegeschoss 343,65 m NHN

Baugebiet 2: Attika 345,40 m NHN; Penthousegeschoss 347,15 m NHN

Baugebiet 3: Attika 341,90 m NHN; Penthousegeschoss 343,65 m NHN

- Penthousegeschoss

Das Penthousegeschoss darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudeteils haben (ausgenommen Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte und Funktionsschächte).

Die Gebäudeaußenkanten des Penthousegeschosses müssen um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

2.2 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Gesamtfläche von 300,00 m² zulässig. Hierfür sind eine Traufhöhe von max. 4,00 und eine Firsthöhe von max. 7,00 m zulässig.

Transparente Anbauten mit einer max. Höhe von 3,50 m (bezogen auf die Bezugshöhe) und einer Bautiefe von 4,00 m sind als Flachbauten auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Somit wird für die Architektur ein Freiraum für untergeordnete Anbauten und Gestaltungselemente erlaubt.

2.3 Immission

Das Schalltechnische Begutachtung 15 2128-I, vom Oktober 2015 (15 2128-I Schall-Immissionsprognose Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Wohn-/Geschäftshaus, Standort Worbis, Schutz vor Außenlärm isg-bauphysik), für die Umnutzung der ehemaligen Polizeiinspektion Worbis in ein Wohn- und Geschäftshaus wurde in folgenden Punkten erarbeitet:

- Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels durch Straßenverkehrslärm

- Hinweise zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile (Fenster, Lüftungselemente)

Die Beurteilungspegel der Tabelle 1 dokumentieren die Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm am Standort. Tags treten Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 2 und 13 dB auf. Nachts sind Überschreitungen von 1 bis 16 dB festzustellen.

Auf Grund der hier vorliegenden Überschreitungen wird für die weitere Diskussion darauf hingewiesen, dass das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, im Zusammenhang mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, in einem Abwägungsprozess Möglichkeiten einräumt, diese bis zu einem gewissen Maß zu tolerieren. Diese

Vorgehensweise wird durch die folgende Formulierung des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 gestützt, Zitat /2/: "In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Wie hoch in diesem möglichen Abwägungsprozess Orientierungswertüberschreitungen ausfallen können, hängt sicherlich von standortspezifischen Parametern ab, die von Fall zu Fall unterschiedlich sein können. Ein sinnvoller Überschreitungsspielraum der Orientierungswerte der DIN 18005 könnte bei ca. **5 dB(A)** liegen. In Anbetracht der Ergebnisse der Tabelle 1 (Straßenverkehrslärm) würde mit Anwendung dieses Überschreitungsspielraumes immer noch eine Restüberschreitung im jeweils ungünstigen Fall von tags 8 dB und nachts 11 dB bleiben.

Da aus städtebaulichen Gründen (Platzmangel, Sichtbeziehungen, Ortsbild, Verschattung der Erdgeschosslagen...) die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist, kann zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei Überschreitungen durch Straßenverkehrslärm ein Ausgleich konkret durch nachfolgend genannte **passive Schallschutzmaßnahmen** zum Schutz von Aufenthaltsräumen erfolgen. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Regulierung der räumlichen Anordnung) werden darüber hinaus getroffen, wobei die Anordnung von Balkonen, Freisitzen und Terrassen, die nicht dem Wohnen dienen (Wäscheplätze, Raucherplätze, Austritte) auch an der straßenzugewandten Gebäudeseite möglich ist.

Schallschutzmaßnahme

- Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Balkone, Freisitze, Terrassen, die einer Wohnung zugeordnet sind und „bewohnt“ werden) sind nur an der straßenabgewandten bzw. lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, bzw. nur dort zulässig wo nachweislich die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

- Außenbauteile

Die Außenbauteile (Wand-/ Dach- /Fensterkombinationen) von schutzbedürftigen Räumen sind baulich, durch Realisierung des entsprechenden Bauschalldämmmaßes, so auszuführen, dass innerhalb dieser Räume folgende Innenschallpegel nicht überschritten werden (gilt nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts: 30 dB(A)

Wohnräume tags: 40 dB(A)

Die Ermittlung der konkret umzusetzenden Bauschalldämmmaße hat im jeweiligen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren auf der Grundlage der Vorgaben der DIN 4109 zu erfolgen.

Die erforderlichen Fensterschalldämm-Maße bis etwa 44 dB lassen sich mit einschaligen Fensterkonstruktionen in der Regel durch marktübliche Fensterkonstruktionen lösen.

Beim geplanten Penthousegeschoss soll eine min. 1,10 hohe Attika aus Glas oder massiv und das min. 2,00 m zurückgesetzte Außenmauerwerk den nötigen Schutz bieten, denn aus statischen Gründen ist hier nur eine Holzrahmenkonstruktion (Schalldämm-Maß $RW > 45$ dB) als Außenwand möglich, Großzügige Fensterflächen an der Straßenseite müssen vermieden werden.

Bei Tagespflege, Schlaf- und Kinderzimmern sind zusätzlich schallgedämmte Luftdurchlasselemente erforderlich, wenn diese an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes angeordnet sind.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

3.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

Als Dachform für die Nebengebäude sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer erlaubt.

4.0 Hinweise

4.1 Gründungen

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlage dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (GVBl. I. S. 591), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.). In diesem Zusammenhang ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

4.2 Bodenfunde

Für den Bereich des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen zu vermuten. Boden- und Zufallsfunde sind nach § 16 des Thür. Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig.

Für den Bereich des BP sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Archäologische Funde sind dem Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzuzeigen.

Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evt. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

4.3 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des BP wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt, dieses ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

4.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

4.5 Abfallentsorgung

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

- Gemäß § 44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.06.1994, GVBl. Nr. 19 S. 553 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbare befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

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

4.6 Bodenschutz

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

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten.

Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Mit den vorgesehenen umfangreichen Baumaßnahmen auf bisher weitgehend anthropogen gering beeinflussten Böden sind erhebliche Eingriffe und großenteils irreversible Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und seiner Funktionen insbesondere durch Versiegelung, Bodenabtrag, -umlagerung/-überdeckung, Stoffeintrag und Verdichtung verbunden. Die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden sind weitestgehend zu verhindern bzw. zu begrenzen.

Daher ist es zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) erforderlich, im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderung auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Folgende Mindestanforderungen zur Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Stadt gegenüber den Bauherren durchzusetzen, bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

- Die Flächen baubedingter Eingriffe oder vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst

keilzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.

- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.

- Bei erforderlichem Bodenabtrag sind Ober- und Unterböden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignung fachgerecht jeweils getrennt auszubauen und für eine Wiederverwendung ordnungsgemäß zu sichern. Zuvor ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.

Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Bei erforderlicher Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat dies für unterschiedliches Bodenmaterial (Ober- und Unterboden) in getrennten Bodenmieten zu erfolgen.

- Vor der Wiederverwendung des Bodenaushubs auf dem Baugrundstück, ist der Untergrund so herzustellen (z. B. Lockerung, Sickerschicht, Drainage, Neigung), dass eine ausreichende Durchlässigkeit oder Bodenentwässerung gewährleistet wird.

Der Einbau von Bodenmaterial hat horizontweise entsprechend der natürlichen Schichtung zu erfolgen. Dabei ist das Bodenmaterial in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen aufzubringen und umgehend einzuebnen. Auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges ist hinzuwirken.

- Bodenbelastungen auf bisher unbefestigten Flächen durch Lagerung von Maschinen, Baumaterial, Betriebsstoffen und Bauabfällen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

4.7 Altlasten

Auf dem Flurstück 732/9, Flur 13, Gemarkung Worbis befand sich eine Tankstelle der Polizeiinspektion Worbis. Der Standort der ehemaligen Tankstelle war als altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

2009 erfolgte im östlichen Teilbereich der PI Worbis der Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen. Dabei wurden auch die ehem. Tankstelle und ein Leichtstoffabscheider unter gutachterlicher Begleitung fachtechnisch zurückgebaut.

Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten wurden durch den Gutachter nicht festgestellt, der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt.

Die durch die zuständige Bodenschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld) daraufhin beantragte Löschung des ehemaligen Tankstellenstandortes der Pi-Worbis als altlastverdächtige Fläche aus dem THALIS wurde durch die das Altlasteninformationssystem führende Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zwischenzeitlich vorgenommen.

Bei weiterem ggf. erforderlich werdenden Eingriffen in den Boden, Fundamentrückbau, Flächenentsiegelungen, ist der anstehende Boden auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich bisher unbekannter Schadstoffbelastungen zu überprüfen. Organoleptisch auffälliges, schadstoffbelastetes oder mit Fremdstoffen verschmutztes Aushubmaterial ist getrennt von unbelastetem Material zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend auf der Grundlage der Abfallgesetze (KrWG, ThürAbfG) nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Sollten sich im Weiteren Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.